



**FÍ Fasteignafélag slhf.**  
Árshlutareikningur  
1. janúar til 30. júní 2024

FÍ Fasteignafélag slhf.  
Katrínartún 2  
105 Reykjavík

kt. 571212-0210

# Efnisyfirlit

	<b>Bls.</b>
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	1
Áritun óháðs endurskoðanda .....	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	4
Efnahagsreikningur .....	5
Eiginfjárfirlit .....	6
Sjóðstreymisyfirlit .....	7
Skýringar	
- Almennar upplýsingar .....	8
- Rekstrarreikningur .....	9
- Efnahagsreikningur .....	10
- Annað .....	12

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

FÍ Fasteignafélag slhf. er íslenskt samlagshlutafélag sem tók til starfa í árslok 2012. Tilgangur félagsins er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerna sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur. Þar sem félagið er samlagshlutafélag er það ekki sjálfstæður skattaðili heldur er skattlagt með eignum sínum. Ábyrgðaraðili félagsins er FÍ Fasteignafélag GP ehf., sem ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins. Félagið hefur skráð skuldabréfaflokkinn FIF 13 01 í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf.

Árshlutareikningur FÍ Fasteignafélags slhf. er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Félagið er hluti af samstæðureikningi FÍ Eignarhaldsfélagsi slhf.

## Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní að fjárhæð 431,5 m.kr. Rekstrartekjur námu 480,4 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 986,2 m.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum Kvik eignastýringar hf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 15,5 ma.kr. þann 30. júní 2024. Eigið fé félagsins nam 5,3 ma.kr. þann 30. júní 2024 og eiginfjárlutfall var 34,0%.

## Fjárfestingar og eignasafn félagsins

Félagið hóf fjárfestingar í maí 2013 og var unnið samkvæmt fjárfestingastefnu sem samþykkt var af stjórn félagsins. Fjárfestingartímabili félagsins lauk 21. nóvember 2016 en þá hafði verið fjárfest í 11 fasteignum.

Eignasafn félagsins þann 30. júní 2024 telur 11 fasteignir, samtals 25.202 fermetra að stærð, og flokkast það sem hér segir:

Skrifstofuhúsnæði .....	37%
Hótel .....	17%
Skóli .....	16%
Lagerhúsnæði .....	6%
Veitingarstaðir .....	5%
Sendiráð .....	5%
Heilsugæsla .....	4%
Verslun .....	4%
Iðnaðarhúsnæði .....	4%
Annað .....	2%

Miðað við bókfært verð fjárfestingaeigna er meðalverð á fermetra um 571 þús.kr. Þann 30. júní 2024 voru 98,4% fasteigna félagsins í fullri nýtingu. Nánari upplýsingar um fjárfestingar og eignasafn er að finna í skýringu 13.

## Horfur í starfsumhverfinu

Útleiguhlutfall félagsins í lok tímabils var 98,4% og nánast allir leigjendur í skilum, þá er fjárhagsstaða félagsins áfram sterk.

Félagið mun eftir sem áður leitast við að hámarka virði fjárfestinga sinna ásamt því að horfa til samfélagslegra þátta við úrlausn mála gagnvart mótaðilum sínum.

Há verðbólga um þessar mundir hefur mikil áhrif á fjármagnsgjöld félagsins en fjármögnun félagsins er verðtryggð með 5% vöxtum.

## Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn FÍ Fasteignafélags slhf. hefur sett sér það markmið að viðhalda góðum stjórnarháttum og fylgja "Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja" sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins hafa gefið út og eru aðgengilegir í 6. útgáfu frá 2. febrúar 2021. Valdsvið og ábyrgð stjórnar eru skilgreind í lögum um hlutafélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar.

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er árslytareikningur félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið innleiddir af Evrópusambandinu og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árslytareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 30. júní 2024 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2024.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árslytareikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glöggt yfirlit yfir þróun og árangur í rekstri félagsins og stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri hafa í dag rætt árslytareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2024 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 17. september 2024.

Stjórn

Hannes Frímenn Hrólfsson, stjórnarformaður

Jóhann Ásgeir Baldurs

Jónas Reynir Gunnarsson

Framkvæmdastjóri

Sveinn Hreinsson

# Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Fí Fasteignafélags slhf.

## Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árslutareikning Fí Fasteignafélags slhf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2024, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu árslutareikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árslutareikninginn sem byggir á könnuninni.

## Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um Könnun óháðs endurskoðanda á árslutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum álit um endurskoðun ekki í ljós.

## Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að árslutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu, fjárhagsstöðu þess 30. júní 2024 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir árslutareikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 17. september 2024.

## Deloitte

Guðmundur Ingólfsson  
Endurskoðandi

Árslutareikningur Fí fasteignafélags 30.6.2024 slhf er rafrænt undirritaður.

## Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	6m 2024	6m 2023
Leigutekjur .....		480.428	451.721
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna .....	5	(86.663)	(94.962)
Hreinar rekstrartekjur		393.765	356.759
Umsýsluþóknun .....		(57.896)	(55.025)
Annar rekstrarkostnaður .....	6	(4.226)	(6.395)
Rekstrarkostnaður		(62.122)	(61.420)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingaeigna</b>		331.642	295.338
Matsbreytingar fjárfestingaeigna .....	9	654.524	951.567
<b>Rekstrarhagnaður</b>		986.167	1.246.905
Fjármunatekjur .....	7	26.098	11.740
Fjármagnsgjöld .....	7	(580.764)	(694.149)
Hrein fjármagnsgjöld		(554.665)	(682.410)
<b>Hagnaður tímabilsins og heildarafkoma</b>		431.501	564.496

Skýringar á bls. 8 til 12 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

## Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	30.6.2024	31.12.2023
Fjárfestingaeignir .....	8	14.536.410	13.881.886
Fastafjármunir samtals		14.536.410	13.881.886
Áfallnar óinnheimtar tekjur .....		9.294	10.225
Lánveitingar .....		23.016	19.759
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		49.825	33.572
Handbært fé .....		852.852	671.316
Veltufjármunir samtals		934.987	734.872
<b>Eignir samtals</b>		<b>15.471.397</b>	<b>14.616.758</b>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
Hlutfé .....		20.486	20.486
Yfirverðsreikningur .....		1.632.106	1.632.106
Lögbundinn varasjóður .....		5.121	5.121
Óráðstafað eigið fé .....		3.601.548	3.170.046
Eigið fé samtals	11	5.259.261	4.827.759
Vaxtaberandi skuldir .....	10	9.794.355	9.457.506
Leiguskuldbinding .....		148.854	148.854
Langtímaskuldir		9.943.208	9.606.360
Skuldir við tengda aðila .....	12	128.521	60.062
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		140.407	122.576
Skammtímaskuldir		268.928	182.639
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>15.471.397</b>	<b>14.616.758</b>

Skýringar á bls. 8 til 12 eru óaðskiljanlegur hluti árs hlutareikningsins.

## Eiginfjáryfirlit

1. janúar 2024 til 30. júní 2024	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2024 .....	20.486	5.121	1.632.106	3.170.046	4.827.759
Heildarafkoma tímabilsins .....				431.501	431.501
<b>Eigið fé 30. júní 2024</b>	<b>20.486</b>	<b>5.121</b>	<b>1.632.106</b>	<b>3.601.548</b>	<b>5.259.261</b>

1. janúar 2023 til 30. júní 2023	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2023 .....	20.486	5.121	1.632.106	3.114.368	4.772.081
Heildarafkoma tímabilsins .....				564.496	564.496
<b>Eigið fé 30. júní 2023</b>	<b>20.486</b>	<b>5.121</b>	<b>1.632.106</b>	<b>3.678.864</b>	<b>5.336.577</b>

Skýringar á bls. 8 til 12 eru óaðskiljanlegur hluti árslutareikningsins.



## Sjóðstreymisyfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	6m 2024	6m 2023
Hagnaður tímabilsins og heildarafkoma .....		431.501	564.496
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaeigna .....		(654.524)	(951.567)
Hrein fjármagnsgjöld .....		475.865	682.417
		252.842	295.346
Breytingar á rekstrartengdum eignum .....		(18.579)	(45.500)
Breytingar á rekstrartengdum skuldum .....		92.823	11.171
		327.086	261.017
Innheimtar vaxtatekjur .....	7	26.098	11.740
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður .....		(240.107)	(223.827)
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<b>113.077</b>	<b>48.930</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting .....		68.459	(2.312)
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>		<b>68.459</b>	<b>(2.312)</b>
Handbært fé í upphafi árs .....		671.316	441.618
Breyting handbærs fjár .....		181.535	46.618
<b>Handbært fé í lok tímabilsins</b>		<b>852.852</b>	<b>488.236</b>

Skýringar á bls. 8 til 12 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

# Skýringar

## Almennar upplýsingar

### 1. Félagið

Fí Fasteignafélag slhf., hér eftir nefnt félagið, er íslenskt samlagshlutafélag með starfsemi í Reykjavík. Aðsetur þess er að Katrínartúni 2, Reykjavík. Félagið er fasteignafélag sem fjárfestir í atvinnuhúsnæði. Það var stofnað í árslok 2012 en hóf formlega starfsemi í ársbyrjun 2013. Félagið á engin dótturfélög. Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili heldur er skattlagt með eignum sínum. Frekari upplýsingar um félagið er að finna á heimasíðu þess ([www.fifasteignir.is](http://www.fifasteignir.is)).

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins staðfestu árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 17. september 2024.

### 2. Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IAS 34, Interim Financial Statements), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2023.

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2023.

Árshlutareikningur félagsins er birtur í íslenskum krónum, sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.

### 4. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð árshlutareiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaða krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

Mat og forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega. Áhrifin af breytingum eru færð á því tímabili sem breyting er gerð og jafnframt á síðari tímabilum ef breytingin hefur áhrif á þau.

# Skýringar frh.

## Rekstrarreikningur

### 5. Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna sundurliðast sem hér segir:

	6m 2024	6m 2023
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga .....	64.426	63.434
Viðhaldskostnaður .....	15.005	21.806
Tryggingar .....	7.046	6.945
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingaegna .....	186	2.778
<b>Samtals</b>	<b>86.663</b>	<b>94.962</b>

Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna sem ekki mynda leigutekjur á árinu er óverulegur.

### 6. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

	6m 2024	6m 2023
Aðkeypt sérfræðipjónusta .....	4.032	3.802
Stjórnarlaun og seta í fjárfestingaráði .....	0	2.530
Annar rekstrarkostnaður .....	194	63
<b>Samtals</b>	<b>4.226</b>	<b>6.395</b>

### 7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

	6m 2024	6m 2023
Vaxtatekjur .....	588	1.236
Gangvirðisbreyting verðbréfa .....	25.510	10.504
<b>Samtals</b>	<b>26.098</b>	<b>11.740</b>

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	6m 2024	6m 2023
Vaxtagjöld .....	240.107	223.828
Verðbætur .....	338.214	467.782
Lántökukostnaður (dreift með aðferð virkra vaxta) .....	2.379	2.440
Önnur fjármagnsgjöld .....	64	99
<b>Samtals</b>	<b>580.764</b>	<b>694.149</b>

# Skýringar frh.

## Efnahagsreikningur

### 8. Fjárfestinga eignir

Fjárfestinga eignir sundurliðast sem hér segir:

	Fjárfestingar- eignir	Leigueignir lóðir	Samtals
<b>Bókfært verð</b>			
Staða 1.1.2024 .....	13.733.033	148.854	13.881.886
Matsbreytingar ársins .....	654.524	0	654.524
<b>Staða 30.06.2024</b>	<b>14.387.557</b>	<b>148.854</b>	<b>14.536.410</b>
<b>Bókfært verð</b>			
Staða 1.1.2023 .....	13.197.363	90.003	13.287.366
Breyting vegna endurmats leiguskulda .....	0	58.850	58.850
Matsbreytingar ársins .....	535.670	0	535.670
<b>Staða 31.12.2023</b>	<b>13.733.033</b>	<b>148.854</b>	<b>13.881.886</b>
		<b>30.6.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Bókfært verð fasteigna og lóða .....		14.536.410	13.881.886
Fasteignamat mannvirkja og lóða .....		7.751.700	7.429.550
Brunabótamat fasteigna .....		11.521.550	11.074.700
Vátryggingarmat fasteigna .....		13.692.607	13.692.607

Fjárfestinga eignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldabréfi útgefnu af félaginu.

### 9. Matsbreytingar fjárfestinga eigna

Niðurstaðan var sú að vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er 5,75% að teknu tilliti til skattspörunar. Ef ávöxtunarkrafa lækkar/hækkar um 0,5% má reikna með að virði eigna hækki um 10,93% eða lækki um 8,99%. Ávöxtunarkrafa án skattspörunar nemur 6,34%. Sjá töflu hér fyrir neðan áhrif næmnisgreiningar fyrir WACC að teknu tilliti til skattaáhrifa:

Sviðsmyndir WACC	Breyting í				
	WACC	WACC	Niðurstaða	Breyting	Breyting í %
Jákvætt .....	-0,50%	5,25%	15.959.922	1.572.366	10,93%
Óbreytt .....	0,0%	5,75%	14.387.557	0	
Neikvætt .....	0,50%	6,25%	13.094.203	(1.293.354)	-8,99%

## Skýringar frh.

### 10. Vaxtaberandi skuldir

#### a. Skuldabréfaútgáfa

Félagið hefur gefið út skuldabréfaflokk sem skráður er í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. Flokkurinn hefur auðkennið FIF 13 01 og er verðtryggt vaxtagreiðslubréf með 5% föstum ársvöxtum. Höfuðstóll kemur til greiðslu í einu lagi 1. ágúst 2028 en vextir eru greiddir ársfjórðungslega, í fyrsta sinn 1. ágúst 2014.

Nánari upplýsingar um skuldabréfaflokkinn er að finna í skráningarlýsingu hans, sem m.a. er aðgengileg á heimasíðu félagsins ([www.fifasteignir.is](http://www.fifasteignir.is)) og heimasíðu kauphallarinnar.

#### b. Eftirstöðvar

Eftirstöðvar vaxtaberandi skulda eru sem hér segir:

	30.6.2024	31.12.2023
Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01, verðtryggt með 5% vöxtum .....	9.794.355	9.457.506
<b>Samtals</b>	9.794.355	9.457.506

#### c. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:

	30.6.2024	31.12.2023
Afborganir 2028 .....	9.794.355	9.457.506
<b>Samtals</b>	9.794.355	9.457.506

### 11. Eigið fé

#### a. Hlutfé

	30.6.2024	31.12.2023
Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum .....	20.486	20.486
Óútgefið hlutfé samkvæmt samþykktum .....	3.324	3.324

Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

#### b. Eigið fé, eiginfjárlutfall og innra virði

	30.6.2024	31.12.2023
Eigið fé .....	5.259.261	4.827.759
Eiginfjárlutfall .....	34,0%	33,0%
Innra virði .....	256,7	235,7

# Skýringar frh.

## Annað

### 12. Tengdir aðilar

c. Umfang viðskipta við tengda aðila		
	<b>6m 2024</b>	<b>6m 2023</b>
Umsýslubóknun .....	57.896	55.025
Vaxtatekjur af lánveitingu .....	152	210
	<b>30.6.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Lánveitingar .....	22.357	19.759
Innstæður .....	163.930	138.335
Viðskiptaskuldir .....	128.521	60.062

### 13. Fjárfestingar

Pann 30. júní 2024 samanstóð eignasafn félagsins af eftirtöldum fasteignum:

Staðsetning	Fermetrar
Amtmannsstígur 1, 101 Reykjavík .....	393
Álfheimar 74, 104 Reykjavík .....	1.021
Ármúli 1, 108 Reykjavík .....	2.598
Bankastræti 2, 101 Reykjavík .....	559
Bankastræti 7, 101 Reykjavík .....	813
Borgartún 25, 105 Reykjavík .....	6.087
Hverfisgata 103, 101 Reykjavík .....	4.221
Laufásvegur 31, 101 Reykjavík .....	1.271
Lækjargata 3, 101 Reykjavík .....	897
Víkurbær 3, 203 Kópavogi .....	3.215
Þverholt 11, 105 Reykjavík .....	4.127
	25.202

Pann 30. júní 2024 voru 98,4% fasteigna félagsins í fullri nýtingu.

Eignasafnið flokkast sem hér segir:	30.6.2024
Skrifstofuhúsnæði .....	37%
Hótel .....	17%
Skóli .....	16%
Lagerhúsnæði .....	6%
Veitingarstaðir .....	5%
Sendiráð .....	5%
Heilsugæsla .....	4%
Verslun .....	4%
Iðnaðarhúsnæði .....	4%
Annað .....	2%
	100%

# Undirritunarsíða

Hannes Frímann Hrólfsson

Jónas Reynir Gunnarsson

Jóhann Ásgeir Baldurs

Sveinn Hreinsson

Guðmundur Ingólfsson