



**FÍ Fasteignafélag slhf.**  
Árshlutareikningur  
1. janúar til 30. júní 2023

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
Eiginfjáryfirlit .....	6
Sjóðstreymisyfirlit .....	7
Skýringar	
- Almennar upplýsingar .....	8
- Reikningskilaaðferðir .....	9
- Rekstrarreikningur .....	12
- Efnahagsreikningur .....	13
- Áhættustýring .....	16
- Annað .....	19

## 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 fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur. Þar sem félagið er samlagshlutafélag er það ekki sjálfstæður skattaðili heldur er skattlagt með eigendum 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 564,5 m.kr. Rekstrartekjur námu 451,7 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 1,2 ma.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum Kviku eignastýringar hf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 14,8 ma.kr. þann 30. júní 2023. Eigið fé félagsins nam 5,3 ma.kr. þann 30. júní 2023 og eiginfjárlutfall var 36,0%.

### 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 2023 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 561 þús.kr. Þann 30. júní 2023 voru 98,4% fasteigna félagsins í fullri nýtingu. Nánari upplýsingar um fjárfestingar og eignasafn er að finna í skýringu 43.

Þann 21. mars síðastliðinn var send út tilkynning þar sem eigendur félagsins tilkynntu um að ákveðið hefði verið að hefja sölufarli á félaginu.

### 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.

### Áhættustýring

Fjallað er um markmið áhættustýringar félagsins og helstu áhættuþætti í rekstri í skýringum 30-39.

## Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

### Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er árs hlutareikningur félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið innleiddir af Evrópusambandinu og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árs hlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 30. júní 2023 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2023.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árs hlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg 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 árs hlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 7. september 2023.

Stjórn



Hannes Frimann Hrólfsson, stjórnarformaður



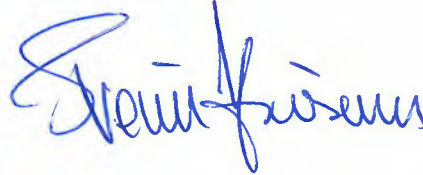
Jóhann Ásgeir Baldursson



Jóhannes Ari Arason

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 2023, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit og skýringar.

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árslutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árslutareikninga, IAS 34. 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 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árslutareikningum*. Könnun árslutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en 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 við ekki í ljós álit á árslutareikningnum.

### Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árslutareikningur sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árslutareikningar“.

Reykjavík, 7. september 2023.

KPMG ehf.

  
Sigríður Helga Sveinsdóttir

## Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	6m 2023	6m 2022
Leigutekjur .....	12	451.721	403.360
Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna .....	13, 18	(94.962)	(74.145)
<b>Hreinar rekstrartekjur</b>		<b>356.759</b>	<b>329.215</b>
Umsýsluþóknun .....	19	(55.025)	(53.561)
Annar rekstrarkostnaður .....	20	(6.395)	(4.341)
<b>Rekstrarkostnaður</b>		<b>(61.420)</b>	<b>(57.902)</b>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingaegna</b>		<b>295.338</b>	<b>271.313</b>
Matsbreytingar fjárfestingaegna .....	24, 44	951.567	470.185
<b>Rekstrarhagnaður</b>		<b>1.246.905</b>	<b>741.499</b>
Fjármunatekjur .....	42	11.740	30
Fjármagnsgjöld .....		(694.149)	(622.156)
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	<b>14, 21</b>	<b>(682.410)</b>	<b>(622.127)</b>
<b>Hagnaður tímabilsins og heildarafkoma</b>		<b>564.496</b>	<b>119.372</b>
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum .....	16, 22	28	6

Skýringar á bls. 8 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

## Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	30.6.2023	31.12.2022
Fjárfestingaeignir .....	10, 23, 44	14.236.814	13.287.366
Fastafjármunir samtals		14.236.814	13.287.366
Áfallnar óinnheimtar tekjur .....	33	16.557	23.026
Lánveitingar .....	42	28.304	16.385
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	26	54.358	14.307
Handbært fé .....	9	488.236	441.618
Veltufjármunir samtals		587.454	495.337
<b>Eignir samtals</b>		<b>14.824.268</b>	<b>13.782.703</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 .....		3.678.864	3.114.368
Eigið fé samtals	29	5.336.577	4.772.081
Vaxtaberandi skuldir .....	27	9.218.478	8.753.114
Leiguskuldbinding .....	44	87.884	90.003
Langtímaskuldir		9.306.361	8.843.117
Skuldir við tengda aðila .....	42	55.530	57.842
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	28	125.799	109.663
Skammtímaskuldir		181.329	167.505
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>14.824.268</b>	<b>13.782.703</b>

Skýringar á bls. 8 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti árslutareikningsins.

## Eiginfjáryfirlit

1. janúar 2023 til 30. júní 2023	Hlutafé	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>

1. janúar 2022 til 30. júní 2022	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2022 .....	20.486	5.121	1.632.106	3.304.376	4.962.089
Heildarafkoma tímabilsins .....				119.372	119.372
<b>Eigið fé 30. júní 2022</b>	<b>20.486</b>	<b>5.121</b>	<b>1.632.106</b>	<b>3.423.748</b>	<b>5.081.461</b>

Skýringar á bls. 8 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti árs hlutareikningsins.



## Sjóðstreymisyfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	6m 2023	6m 2022
Hagnaður tímabilsins og heildarafkoma .....		564.496	119.372
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaeigna .....		(951.567)	(470.185)
Hrein fjármagnsgjöld .....	21	682.417	643.034
		295.346	292.221
Breytingar á rekstrartengdum eignum .....		(45.500)	(9.637)
Breytingar á rekstrartengdum skuldum .....		11.171	(5.322)
		261.017	277.261
Innheimtar vaxtatekjur .....		11.740	30
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður .....		(223.827)	(226.951)
<b>Handbært fé frá rekstri</b> .....		<b>48.930</b>	<b>50.340</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting .....		(2.312)	51.243
<b>Fjárfestingahreyfingar</b> .....		<b>(2.312)</b>	<b>51.243</b>
Handbært fé í upphafi árs .....		441.618	238.309
Breyting handbærs fjár .....		46.618	101.583
<b>Handbært fé í lok tímabilsins</b> .....		<b>488.236</b>	<b>339.892</b>

Skýringar á bls. 8 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti árslutareikningsins.

# 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 árs hlutareikninginn með undirritun sinni þann 7. september 2023.

### 2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla  
Árshlutareikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IAS 34, Interim Financial Statements), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

b. Grundvöllur matsaðferða  
Árshlutareikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestinga eignir félagsins eru metnar á gangvirði, sjá nánar í skýringu 2.e.

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

d. Mat stjórnenda í reikningsskilunum  
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.

Mat stjórnenda hefur mest áhrif á mat á virði fjárfestinga eigna og útlánaáhættu, sem m.a. er fjallað um í skýringum 24 og 31-34.

e. Ákvörðun gangvirðis  
Nokkrar reikningsskilaaðferðir og skýringar félagsins krefjast ákvörðunar á gangvirði, bæði vegna fjármálagerninga og fjárfestinga eigna. Stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. vegna 3. stigs gangvirðismats.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur, sem eru ógreinanlegar á markaði, og matsbreytingar. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýtir matsteymið upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það stig sem slíkt mat myndi falla undir.

Við ákvörðun gangvirðis eigna eða skulda notar félagið markaðsupplýsingar að eins miklu leyti og hægt er. Gangvirðið er flokkað í mismunandi stig eftir stigskiptu kerfi á grundvelli þeirra forsenda sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi flokkum:

- Stig 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.
- Stig 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. stigi sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleidd af verði).
- Stig 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar).

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis eignar eða skuldar flokkast á mismunandi stig í stigkerfinu, þá er gangvirðið allt flokkað á sama stigi og lægstu mikilvægar forsendur matsins. Félagið færir tilfærslur milli stiga í stigakerfinu í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað.

Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 24.

# Skýringar frh.

## Reikningsskilaaðferðir

### 3. Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörsdegi. Aðrar eignir og skuldir, sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

### 4. Flokkun fjáreigna og fjárskulda

Þegar stofnað er til skuldbindingar vegna fjáreigna eða fjárskulda eru þær flokkaðar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Ákvörðun um flokkun fjármálagerna ákvarðar meðal annars reikningshaldlegt mati á virði þeirra og meðhöndlun vaxtatekna og vaxtagjalda. Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar setja strangar takmarkanir á endurflokkun fjármálagerna eftir upphaflega flokkun.

Félagið nýtir sér tvær flokkanir fjáreigna og fjárskulda:

- a. Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði  
Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum, sem ekki eru afleiður og eru ekki skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun þegar við á. Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði samanstanda meðal annars af viðskiptakröfum, öðrum skammtímakröfum og handbæru fé.
  - b. Fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarverði  
Fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarverði eru skuldir með föstum eða útreiknanlegum afborgunum og föstum lánstíma, sem ekki eru afleiður og eru ekki skráðar á virkum markaði. Slíkar skuldir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti. Aðrar skuldir á afskrifuðu kostnaðarverði samanstanda meðal annars af lántökum og öðrum skuldum.
- ### 5. Fjáreignir
- a. Skráning  
Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði og handbært fé eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjáreignir, þ.m.t. fjáreignir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning, eru upphaflega færðar á þeim degi sem félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.
  - b. Afskráning  
Fjáreignir eru afskráðar ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða ef félagið framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir fyrrráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst. Hluta af framseldum fjáreignum sem stofnað er til eða haldið eftir af félaginu er sérgreint í efnahagsreikningi sem eign eða skuld.
  - c. Flokkun  
Félagið flokkar allar fjáreignir sem Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði.
- ### 6. Fjárskuldir
- a. Skráning  
Lántökur, skuldabréf og víkjandi skuldir eru færðar á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjárskuldir, þ.m.t. skuldir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning eru upphaflega færðar á þeim viðskiptadegi þegar félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.
  - b. Afskráning  
Fjárskuld er afskráð þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldagerningsins er lokið, þær felldar niður eða falla úr gildi.
  - c. Flokkun  
Félagið flokkar allar fjárskuldir sem aðrar fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarvirði.

### 7. Jöfnun fjáreigna og fjárskulda

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

## Skýringar frh.

### 8. Virðisrýrnun fjáreigna

#### a. Almennt

Á hverjum uppgjörstæði er kannað hvort til staðar sé hlutlæg visbending um virðisrýrnun fjáreigna, sem ekki eru færðar á gangvirði. Fjáreign hefur rýrnað í virði ef hlutlægar visbendingar eru um einn eða fleiri orðna atburði sem benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar sé lægra en áður var talið. Dæmi um slíka atburði eru t.d. greiðsluvandræði eða gjaldþrot viðskiptavinar.

#### b. Útreikningur

Virðisrýrnun fjáreigna sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er mismunurinn á bókfærðu verði þeirra annars vegar og núvirtu væntu framtíðarsjóðstreymi, miðað við upphaflega virka vexti, hins vegar. Einstakar mikilvægar fjáreignir eru prófaðar sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar. Aðrar fjáreignir eru flokkaðar saman eftir lánsáhættueinkennum og hver flokkur metinn sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar.

#### c. Bókun

Virðisrýrnun er gjaldfærð í gegnum rekstrarreikning.

#### d. Viðsnúningur

Virðisrýrnun er bakfærð ef hægt er að tengja bakfærsluna á hlutlægan hátt atburði sem átti sér stað eftir að virðisrýrnunin var færð. Viðsnúningur virðisrýrnunar er færð í gegnum rekstrarreikning.

### 9. Handbært fé

Til handbærs fjár telst sjóður, bankainnstæður sem eru til ráðstöfunar innan þriggja mánaða ásamt áföllnum vöxtum og auðseljanlegar fjárfestingar með upphaflegan samningstíma skemmri en þrjú mánuðir.

### 10. Fjárfestingaeignir

#### a. Skilgreining

Fjárfestingaeignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði. Nánari umfjöllun um mat félagsins á gangvirði fjárfestingaeigna er að finna í skýringu 24.

#### b. Skráning

Í upphafi eru fjárfestingaeignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þ.a.m. kostnaður vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar eða þjónustar fasteign er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningskilareglum. Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði fjárfestingareigna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdartíma. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað.

#### c. Breytingar á gangverði

Breytingar á gangverði fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeignir eru ekki afskrifaðar.

#### d. Afskráning

Fjárfestingaeignir eru afskráðar við sölu eða þegar notkun þeirra er hætt án þess að félagið fái afhent verðmæti á móti. Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning undir liðnum söluhagnaður (-tap) af fjárfestingareignum.

### 11. Hlutfé

#### a. Almennt hlutfé

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé, að frádregnum skattáhrifum.

## Skýringar frh.

### 12. Tekjur

- a. Leigutekjur  
Leigutekjur er færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga á leigutímanum.
- b. Aðrar tekjur  
Aðrar tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið.

### 13. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og innifelur meðal annars fasteignagjöld, váttryggingar og viðhald.

### 14. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

- a. Fjármunatekjur  
Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af kröfum, þ.m.t. af bankainnstæðum, og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.
- b. Fjármagnsgjöld  
Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántökum, öðrum vaxtagjöldum og gengistapi af erlendum gjaldmiðlum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

### 15. Tekjuskattur

Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili en er skattlagt með eigendum sínum.

### 16. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður (tap) á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar (taps), sem ráðstafað er til hluthafa, og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður (tap) á hlut er hinn sami og grunnhagnaður (tap) á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutafé.

### 17. Starfsþáttayfirlit

Félagið litur á núverandi starfsemi sem einn starfsþátt og birtir því ekki starfsþáttayfirlit. Tveir leigutakar greiða samtals meira en 30% af heildarleigutekjum.

## Skýringar frh.

### Rekstrarreikningur

#### 18. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna sundurliðast sem hér segir:

	6m 2023	6m 2022
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga .....	63.434	57.555
Viðhaldskostnaður .....	21.806	10.573
Tryggingar .....	6.945	5.618
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna .....	2.778	398
<b>Samtals</b>	<b>94.962</b>	<b>74.145</b>

#### 19. Umsýsluþóknun

Félagið hefur gert þjónustusamning við Kviku eignastýringu hf. um að annast daglegan rekstur félagsins. Auk umsjónar með daglegum rekstri og skrifstofuhaldi felur samningurinn m.a. í sér að Kvika eignastýring hf. annast áhættustýringu, hefur umsjón með viðhaldi fasteigna og annast samskipti við leigutaka, annast samskipti almennt m.a. upplýsinga- og skýrslugjöf til hluthafa, skuldabréfaeigenda, kauphallar og opinberra aðila, hefur eftirlit með sölu eignasafns félagsins og ber ábyrgð á útreikningi á bókfærðu virði eignasafns félagsins. Þjónustusamningurinn við Kviku eignastýringu hf. kveður jafnframt á um greiðslu árangurstengdrar þóknunar við lok samningsins og miðast þóknunin við raunávöxtun. Sjá jafnframt umfjöllun um tengda aðila í skýringu 42.

#### 20. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

	6m 2023	6m 2022
Aðkeypt sérfræðiþjónusta .....	3.802	4.225
Stjórnarlaun og seta í fjárfestingaráði .....	2.530	0
Annar rekstrarkostnaður .....	63	116
<b>Samtals</b>	<b>6.395</b>	<b>4.341</b>

#### 21. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

	6m 2023	6m 2022
Vaxtatekjur .....	1.236	30
Gangvirðisbreyting verðbréfa .....	10.504	0
<b>Samtals</b>	<b>11.740</b>	<b>30</b>

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	6m 2023	6m 2022
Vaxtagjöld .....	223.828	205.493
Verðbætur .....	467.782	414.113
Lántökukostnaður (dreift með aðferð virkra vaxta) .....	2.440	2.156
Önnur fjármagnsgjöld .....	99	395
<b>Samtals</b>	<b>694.149</b>	<b>622.156</b>

#### 22. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	6m 2023	6m 2022
Hagnaður tímabilsins .....	564.496	119.372
Hlutfé í ársbyrjun .....	20.486	20.486
<b>Vegid meðaltal fjölda hluta á tímabilinu</b>	<b>20.486</b>	<b>20.486</b>
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum .....	28	6

## Skýringar frh.

### Efnahagsreikningur

#### 23. Fjárfestingaeygnir

Fjárfestingaeygnir sundurliðast sem hér segir:

	Fjárfestingar- eygnir	Leigueygnir lóðir	Samtals
<b>Bókfært verð</b>			
Staða 1.1.2023 .....	13.197.363	90.003	13.287.366
Breyting vegna endurmats leiguskulda .....	0	(2.120)	(2.120)
Matsbreytingar ársins .....	951.567	0	951.567
<b>Staða 30.06.2023</b>	<b>14.148.930</b>	<b>87.884</b>	<b>14.236.814</b>
<b>Bókfært verð</b>			
Staða 1.1.2022 .....	12.814.277	94.452	12.908.729
Breyting vegna endurmats leiguskulda .....	0	(4.449)	(4.449)
Matsbreytingar ársins .....	383.085	0	383.085
<b>Staða 31.12.2022</b>	<b>13.197.363</b>	<b>90.003</b>	<b>13.287.366</b>
		<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Bókfært verð fasteigna og lóða .....		14.236.814	13.287.366
Fasteignamat mannvirkja og lóða .....		7.429.550	7.347.650
Brunabótamat fasteigna .....		11.074.700	10.729.600
Vátryggingarmat fasteigna .....		13.692.607	12.546.675

Fjárfestingaeygnir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldabréfi útgefna af félaginu. Nánari umfjöllun um veðsetninguna og skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 40.

#### 24. Matsbreytingar fjárfestingaeygna

Fjárfestingaeygnir eru færðar á gangvirði í samræmi við IAS 40. Við ákvörðun gangvirðis fjárfestingaeygna byggir félagið á verðmati utanaðkomandi sérfræðinga.

Við gangvirðismat fjárfestingaeygna er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eygna byggt á gildandi leigusamningum. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna.

Sjóðstremislíkanið byggir á frjálsu sjóðstremmi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til eignarinnar (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 12 ára en eftir það er reiknað framtíðarvirði. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (ávöxtunarkröfu RIKS 33) að viðbættu markaðsálagi og sérstöku álagi til þess að mæta þeirri áhættu sem tengist eignum félagsins. Í því sambandi er meðal annars litið til staðsetningar húsnæðis, gildandi leigusamninga og lánshæfi leigjenda. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir 70% skuldsetningarhlutfalli til framtíðar.

Niðurstaðan var sú að vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er 5,5% að teknu tilliti til skattspörunar. Ef ávöxtunarkrafan lækkar/hækkar um 0,5% má reikna með að virði eigna hækki um 11,6% eða lækki um 9,5%. Ávöxtunarkrafa án skattspörunar nemur 6,1%. Sjá töflu hér fyrir neðan áhrif næmnisgreiningar fyrir WACC að teknu tilliti til skattaáhrifa:

Sviðsmyndir WACC	Breyting í				
	WACC	WACC	Niðurstaða	Breyting	Breyting í %
Lákvætt .....	-0,5%	4,6%	15.792.593	1.643.663	11,6%
Óbreytt .....	0,0%	5,1%	14.148.930	0	
Neikvætt .....	0,5%	5,6%	12.811.982	(1.336.948)	-9,5%

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af fyrirbyggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Við matið er sérhver leigusamningur skoðaður og tekið er tillit til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar nógildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Við mat á núvirtu sjóðsflæði hefur verið tekið tillit til almennrar óvissu sem ríkir í núverandi rekstrarumhverfi um eignina.

Á móti áætluðum tekjum af leigu hverrar eignar er rekstrar- og viðhaldskostnaður metinn út frá rekstraráætlun. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining þannig að hver eining standi fyrir sjálfstæðri tekjumyndandi starfsemi, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar, viðhaldskostnaðar og annars kostnaðar.

Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall hvers leigurymis sé 100% á meðan núverandi leigusamningur er í gildi en 97% nýting taki við þegar hann verður endurnýjaður.

Gangvirði fjárfestingaeygna myndi hækka (lækka) ef:

- Ávöxtunarkrafa lækkar (hækkar)
- Nýtingarhlutfall er hærra (læggra)
- Markaðsleiga að loknum samningstíma nógildandi samninga er hærri (lægri) en vænst er

Mat á gangvirði fjárfestingaeygna félagsins fellur undir stig 3 í stigveldi gangvirðis.

## Skýringar frh.

### 25. Gangvirði fjármálagerninga

Til fjármálagerninga teljast viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, hlutafé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir. Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald.

### 26. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2023	31.12.2022
Viðskiptakröfur .....	47.228	1.416
Fyrirframgreiddur kostnaður .....	4.276	8.362
Aðrar skammtímakröfur .....	2.854	4.530
<b>Samtals</b>	<b>54.358</b>	<b>14.307</b>

### 27. 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:

	30.6.2023	31.12.2022
Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01, verðtryggt með 5% vöxtum .....	9.218.478	8.753.114
<b>Samtals</b>	<b>9.218.478</b>	<b>8.753.114</b>

#### c. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:

	30.6.2023	31.12.2022
Afborganir 2024 .....	0	0
Afborganir 2025 .....	0	0
Afborganir 2026 .....	0	0
Afborganir 2027 .....	0	0
Afborganir 2028 .....	9.218.478	8.753.114
<b>Samtals</b>	<b>9.218.478</b>	<b>8.753.114</b>

### 28. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2023	31.12.2022
Viðskiptaskuldir .....	5.400	2.532
Áfallnir vextir .....	75.656	71.854
Virðisaukaskattur .....	26.920	22.444
Aðrar skammtímaskuldir .....	17.824	12.833
<b>Samtals</b>	<b>125.799</b>	<b>109.663</b>



## Skýringar frh.

### 29. Eigið fé

#### a. Hlutfé

	30.6.2023	31.12.2022
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

	30.6.2023	31.12.2022
Eigið fé .....	5.336.577	4.772.081
Eiginfjárlutfall .....	36,0%	34,6%
Innra virði .....	260,5	232,9

#### c. Yfirverðsreikningur eigin fjár

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt.

#### d. Lögbundinn varasjóður

Samkvæmt lögum um hlutafélög skal félagið binda 25% af nafnverði hlutfjár í varasjóði, sem ekki má nota til að greiða hluthöfum arð. Við færslu í lögbundinn varasjóð skal ráðstafa 10% af hagnaði ársins þar til 10% af nafnverði hlutfjár er náð og eftir það 5% af hagnaði ársins þar til 25% af nafnverði hlutfjár er náð. Eftir það er ekki krafist frekari færslu í lögbundinn varasjóð.

#### e. Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé sýnir uppsafnaðan hagnað félagsins að frádregnu framlagi í lögbundinn varasjóð og arðgreiðslum.

## Skýringar frh.

### Áhættustýring

#### 30. Áhættustýring

- a. Markmið  
Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim.
- b. Uppbygging  
Stjórn Fí Fasteignafélags slhf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins. Stjórnin hefur falið framkvæmdastjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu.
- c. Tegundir áhættu  
Starfsemi félagsins felur einkum í sér eftirfarandi áhættuþætti:
- Útlánaáhætta
  - Lausafjáraáhætta
  - Markaðsáhætta
  - Rekstraráhætta

#### 31. Útlánaáhætta

- a. Skilgreining  
Útlánaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra. Viðskiptamenn eru krafðir um húsaleiguábyrgðir.
- b. Áhættuþættir og stýring  
Útlánaáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Félagið myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna og annara krafna.

#### 32. Hámarks útlánaáhætta

Mesta mögulega tap vegna útlánaáhættu er bókfært virði undirliggjandi fjáreigna. Það skiptist sem hér segir:

	30.6.2023	31.12.2022
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	54.358	14.307
Lánveitingar .....	28.304	16.385
Handbært fé .....	488.236	441.618
Áfallnar óinnheimtar tekjur .....	16.557	23.026
<b>Samtals</b>	<b>587.454</b>	<b>495.337</b>

#### 33. Áfallnar óinnheimtar tekjur

Félagið hefur komið til móts við aðstæður leigutaka sem þess þurftu með vegna áhrifa Covid-19 faraldursins með því að fresta innheimtu leigutekna. Leigutekjur tekjufærast í samræmi við vænta innheimtu og kröfur vegna þessa eru færðar á meðal áfallinna óinnheimtra tekna.

#### 34. Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2023		31.12.2022	
	Nafnverð	Niðurfærsla	Nafnverð	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur .....	20.421	0	1.412	0
Vanskil 0 - 30 daga .....	5.735	0	0	0
Vanskil 30 - 90 daga .....	5.431	0	0	0
Vanskil 90 dagar og yfir .....	15.641	0	4	0
<b>Samtals</b>	<b>47.228</b>	<b>0</b>	<b>1.416</b>	<b>0</b>

#### 35. Lausafjáraáhætta

- a. Skilgreining  
Lausafjáraáhætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, sem verða gerðar upp með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til.
- b. Áhættuþættir og stýring  
Félagið fylgist með lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum ásamt því að hafa aðgang að utanaðkomandi fjármögun.

## Skýringar frh.

### 36. Eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda

Samningsbundinn eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda, að meðtöldum væntum vaxtagreiðslum, sundurliðast sem hér segir:

	0-12 mánuðir	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár	Umsamið sjóðstreymi	Bókfært virði
<b>30.6.2023</b>						
<b>Fjáreignir</b>						
Handbært fé .....	488.236				488.236	488.236
Lánveitingar .....	28.304				28.304	28.304
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	54.358				54.358	54.358
Áfallnar óinnheimtar tekjur .....	16.557				16.557	16.557
<b>Samtals</b>	<b>587.454</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>587.454</b>	<b>587.454</b>
<b>Fjárskuldir</b>						
Vaxtaberandi skuldir .....	465.678	465.705	1.397.116	9.430.533	11.759.032	9.218.478
Skuldir við tengda aðila .....	55.530				55.530	55.530
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	125.799				125.799	125.799
<b>Samtals</b>	<b>647.007</b>	<b>465.705</b>	<b>1.397.116</b>	<b>9.430.533</b>	<b>11.940.361</b>	<b>9.399.807</b>
<b>Hreinar fjárskuldir .....</b>	<b>(59.553)</b>	<b>(465.705)</b>	<b>(1.397.116)</b>	<b>(9.430.533)</b>	<b>(11.352.907)</b>	<b>(8.812.353)</b>
<b>31.12.2022</b>						
<b>Fjáreignir</b>						
Handbært fé .....	441.618				441.618	441.618
Lánveitingar .....	16.385				16.385	16.385
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	14.307				14.307	14.307
Áfallnar óinnheimtar tekjur .....	23.026				23.026	23.026
<b>Samtals</b>	<b>495.337</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>495.337</b>	<b>495.337</b>
<b>Fjárskuldir</b>						
Vaxtaberandi skuldir .....	440.013	440.013	1.320.038	9.130.262	11.330.325	8.753.114
Skuldir við tengda aðila .....	57.842				57.842	57.842
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	109.663				109.663	109.663
<b>Samtals</b>	<b>607.517</b>	<b>440.013</b>	<b>1.320.038</b>	<b>9.130.262</b>	<b>11.497.829</b>	<b>8.920.618</b>
<b>Hreinar fjárskuldir .....</b>	<b>(112.181)</b>	<b>(440.013)</b>	<b>(1.320.038)</b>	<b>(9.130.262)</b>	<b>(11.002.493)</b>	<b>(8.425.281)</b>

### 37. Markaðsáhætta

#### a. Skilgreining

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar á markaðsverði erlendra gjaldmiðla, vaxta og gengi hlutabréfa hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði fjárfestinga hennar í fjármálagerningum.

#### b. Áhættuþættir og stýring

Markmið með stýringu markaðsáhættu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður. Félagið býr ekki við neina gengisáhættu þar sem ekki er um að ræða eignir, skuldir eða samninga í erlendri mynt. Lántökur félagsins eru í íslenskum krónum og með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáhættu félagsins með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur þess og út frá kvóðum í lánasamningum.

## Skýringar frh.

### 38. Fastvaxtaáhætta

Vaxtaberandi fjáreignir og fjárskuldir greinast sem hér segir eftir endurákvörðunartíma vaxta:

	Fastir		30.6.2023	Fastir		31.12.2022
	vextir	0-1 ár	Samtals	vextir	0-1 ár	Samtals
Vaxtaberandi fjáreignir .....		488.236	488.236		441.618	441.618
Vaxtaberandi fjárskuldir .....	9.218.478		9.218.478	8.753.114		8.753.114
<b>Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir)</b>	<b>(9.218.478)</b>	<b>488.236</b>	<b>(8.730.242)</b>	<b>(8.753.114)</b>	<b>441.618</b>	<b>(8.311.496)</b>

Fjármálagerningar eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Því hafa vaxtabreytingar á uppgjörsdegi ekki áhrif á rekstrarreikning félagsins.

### 39. Rekstraráhætta

#### a. Skilgreining

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi félagsins, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi, og ytri þáttum öðrum en útlána-, markaðs- og lausafjárahættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttu fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi félagsins.

#### b. Áhættuþættir og stýring

Það er stefna félagsins að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

## Skýringar frh.

### Annað

#### 40. Veðsetningar

Fjárfestinga eignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á endurgreiðslum af skuldabréfi útgefna af félaginu. Þann 30. júní 2023 var bókfært virði fjárfestinga eignanna 14,2 ma.kr. og verðbætt skuld með áföllnum vöxtum 9,2 ma.kr. Frekari veðsetning eigna er óheimil samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 27.

#### 41. Innskattskvaðir

Á fjárfestinga eignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 415,0 m.kr. þann 30. júní 2023. Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

#### 42. Tengdir aðilar

##### a. Skilgreining

Félagið hefur gert þjónustusamning við Kviku eignastýringu hf. um að annast daglegan rekstur félagsins eins og fram kemur í skýringu 19. Kvika banki hf. er viðskiptabanki félagsins og fyrirtækjaráðgjöf Kviku banka hf. er umsjónaraðili með skráningu skuldabréfs útgefna af félaginu. Önnur viðskipti við tengda aðila eru óverulegur þáttur í starfsemi félagsins.

##### b. Viðskipti við tengda aðila

Félagið hefur gert þjónustusamning við Kviku eignastýringu hf. um að annast daglegan rekstur félagsins eins og fram kemur í skýringu 19. Kvika banki hf. er viðskiptabanki félagsins og fyrirtækjaráðgjöf Kviku banka hf. er umsjónaraðili með skráningu skuldabréfs útgefna af félaginu. Önnur viðskipti við tengda aðila eru óverulegur þáttur í starfsemi félagsins.

##### c. Umfang viðskipta við tengda aðila

	6m 2023	6m 2022
Umsýsluþóknun .....	55.025	53.561
Vaxtatekjur af lánveitingu .....	210	50
	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Lánveitingar .....	14.760	1.050
Innstæður .....	161.808	126.286
Viðskiptaskuldir .....	55.530	57.842

#### 43. Fjárfestingar

Þann 30. júní 2023 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
Víkurhvarf 3, 203 Kópavogi .....	3.215
Þverholt 11, 105 Reykjavík .....	4.127
	<b>25.202</b>

Þann 30. júní 2023 voru 98,4% fasteigna félagsins í fullri nýtingu.

Eignasafnið flokkast sem hér segir:	30.6.2023
Skrifstofuhúsnæði .....	37%
Hótel .....	17%
Skóli .....	16%
Lagerhúsnæði .....	6%
Veitingarstaðir .....	5%
Sendiráð .....	5%
Heilsugæsla .....	4%
Verslun .....	4%
Iðnaðarhúsnæði .....	4%
Annað .....	2%
	<b>100%</b>

## Skýringar frh.

### 44. Leiguskuldbinding

Félagið færir eignir og skuldir vegna lóðaleigusamninga sem félagið leigir frá þriðja aðila undir byggingar og byggingarrétti. Afnotaréttur á eignunum er færður á meðal fjárfestingareigna og leiguskuldbinding er færð í sér línu í efnahagsreikningi.

Leigueignir sem félagið færir vegna þessara leigusamninga eru metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðsla sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör félagsins á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag er leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, leigugreiðslur eru eingöngu vaxtagjöld, sem færð eru í rekstrarreikning, en engar afborganir eru vegna þessara leiguskuldar.

*Leigusamningar þar sem félagið er leigusali:*

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	Lóðir
	Undir byggingar
<b>Leigueignir:</b>	
Staða 1.1.2023 .....	90.003
Matsbreyting tímabilsins .....	<u>(2.120)</u>
Staða 30.6.2023 .....	<u>87.884</u>
Staða 1.1.2022 .....	94.452
Matsbreyting tímabilsins .....	<u>(4.449)</u>
Staða 31.12.2022 .....	<u>90.003</u>
<b>Leiguskuldir:</b>	
Staða 1.1.2023 .....	90.003
Matsbreyting tímabilsins .....	<u>(2.120)</u>
Staða 30.6.2023 .....	<u>87.884</u>
Staða 1.1.2022 .....	94.452
Matsbreyting tímabilsins .....	<u>(4.449)</u>
Staða 31.12.2022 .....	<u>90.003</u>
<b>Fjárhæðir í rekstrarreikningi</b>	
Matsbreyting tímabilsins .....	0