



FÍ Fasteignafélag slhf.

Ársreikningur 2024

FÍ Fasteignafélag slhf.
Katrínartún 2
105 Reykjavík

kt. 571212-0210

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	1
Áritun óháðs endurskoðanda	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjáryfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	
- Almennar upplýsingar	9
- Mikilvægar reikningsskilaaðferðir	10
- Rekstrarreikningur	13
- Efnahagsreikningur	15
- Áhættustýring	18
- Annað	21
Fylgiskjöl	
Stjórnarháttayfirlýsing	23
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	25
Viðaukar - óendurskoðaðir	
Upplýsingagjöf samkvæmt flokkunarreglugerð ESB	26
Viðauki I: Hlutfall veltu frá afurðum eða þjónustu	28
Viðauki II: Hlutfall fjárfestingargjalda frá afurðum eða þjónustu	29
Viðauki III: Hlutfall rekstrargjalda frá afurðum eða þjónustu	30

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Fí Fasteignafélag slhf. er íslenskt samlagshlutfélag sem tók til starfa í árslok 2012. Félagið er í rekstri Kvikú eignastýringar hf. og er rekið sem sérhæfður sjóður í samræmi við lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. 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 samlagshlutfélag 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 skuldbréfaflokkinn FIF 13 01 í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf.

Ársreikningur Fí Fasteignafélags slhf. er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga. Félagið er hluti af samstæðureikningi Fí Eignarhaldsfélags slhf.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri félagsins á árinu 2024 að fjárhæð 622,9 m.kr. Rekstrartekjur námu 990,6 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 1,5 ma.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum Kvikú eignastýringar hf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 15,7 ma.kr. í lok árs 2024. Eigið fé félagsins nam 5,5 ma.kr. í árslok 2024 og eiginfjárhlutfall var 34,7%. Allt hlutfé félagsins var í eigu Fí Eignarhaldsfélags slhf. í árslok eins og í ársbyrjun.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2025 vegna rekstrar ársins 2024. Að öðru leyti vísar stjórnin til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé.

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 í árslok 2024 telur 11 fasteignir, samtals 25.202 fermetra að stærð, og flokkast það sem hér segir:

Skrifstofuhúsnæði	36%
Hótel	17%
Skóli	16%
Lagerhúsnæði	6%
Veitingarstaðir	5%
Sendiráð	5%
Verslun	5%
Heilsugæsla	4%
Iðnaðarhúsnæði	4%
Annað	2%

Miðað við bókfært verð fjárfestingaegna er meðalverð á fermetra um 579 þús.kr. Þann 31. desember 2024 voru 83% fasteigna félagsins í fullri nýtingu. Tvær leigugeiningar voru ekki í útleigu á árinu 2024, Amtmannsstígur 1 (Humarhúsið), 393 m² og gamla bakaríið á Bernöftstorfum, 243 m². Þá var þverholt 11, 4127 m² ekki í útleigu frá ágúst til desember. Nánari upplýsingar um fjárfestingar og eignasafn er að finna í skýringu 47.

Horfur í starfsumhverfinu

Útleiguhlutfall félagsins í lok tímabils var 83% 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.

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

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. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í stjórnararháttafirlýsingu sem er fylgiskjal með ársreikningi félagsins.

Áhættustýring

Fjallað er um markmið áhættustýringar félagsins og helstu áhættuþætti í rekstri í skýringum 34-43.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við lög um ársreikninga birtir félagið upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál. Jafnframt er gerð grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum ásamt öðru. Framangreindar upplýsingar eru settar fram í fylgiskjali við ársreikninginn sem ber heitið ófjárhagsleg upplýsingagjöf.

Á árinu 2023 tóku gildi lög nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálalátnustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar, þar sem ákvæði reglugerðar (ESB) 2020/852 (hér eftir „flokunarreglugerðin“) voru innleidd í íslenskan rétt. Flokkunarreglugerðin leggur grunn að samræmdu evrópsku flokkunarkerfi með skilgreiningum og viðmiðum á því hvað teljist vera umhverfislega sjálfbær atvinnustarfsemi. Öll félög sem falla undir 66. gr. d. laga um ársreikninga nr. 3/2006 skulu birta upplýsingar skv. 8. gr. flokkunarreglugerðarinnar. Fí fasteignafélag birtir þær upplýsingar í fyrsta skipti fyrir árið 2023 í óendurskoðuðum viðauka við ársreikning þennan.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningur félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið innleiddir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga. Er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 31. desember 2024 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. desember 2024.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn 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 ársreikning félagsins fyrir árið 2024 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 1. apríl 2025.

Stjórn

Framkvæmdastjóri

Hannes Frímann Hrólfsson, stjórnarformaður

Sveinn Hreinsson

Jóhann Ásgeir Baldurs

Jónas Reynir Gunnarsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Fí Fasteignafélags slhf.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Fí Fasteignafélags slhf. („félagið“) fyrir árið 2024. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2024, efnahag þess 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

Álit okkar er í samræmi við þær upplýsingar sem koma fram í endurskoðunarskýrslu okkar til stjórnar í samræmi við 11. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Fí Fasteignafélagi slhf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur sem og aðrar siðareglur sem eru viðeigandi við endurskoðun á Íslandi, og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra reglna. Samkvæmt okkar bestu vissu, höfum við ekki veitt Fí Fasteignafélagi slhf. óheimilaða þjónustu sem um getur í 1. mgr. 5. gr reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Megináherslur við endurskoðunina

Megináherslur við endurskoðunina eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins árið 2024. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á ársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Megináherslur við endurskoðun	Hvernig við endurskoðuðum megináherslur
Mat fjárfestingareigna Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi, 31. desember 2024 í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðalinn IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Fjárfestingareignir í árslok 2024 námu alls 14.749 millj. kr. eða 94% af eignum félagsins. Matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 859 millj. kr. Virðismat fjárfestingareigna er háð mati og túlkun stjórnenda. Virðismat fjárfestingareigna fellur undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og er matið byggt á núvirtu sjóðstreymi einstakra eigna. Ákvörðun um mat á fjárhæð fjárfestingareigna byggir á forsendum sem margar hverjar eru háðar mati stjórnenda eins og ávöxtunarkrafa, áætlaðar framtíðar leigutekjur og áætluð framtíðar gjöld. Vegna þess hve matskenndur liðurinn er, vegna stærðar og einnig vegna þess hve fjárfestingareignir eru stór hluti af efnahagsreikningi félagsins, teljum við mat á fjárfestingareignum vera lykilatriði við endurskoðun okkar. Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum og helstu forsendum virðismatsins í skýringum nr. 9, 25 og 26.	Við endurskoðun á virðismati fjárfestingareigna nutum við aðstoðar verðmats sérfræðinga Deloitte á Íslandi. Lögd var áhersla á yfirferð eftirfarandi forsendna sem stjórnendur gefa sér við mat á fjárfestingareignum, en þær eru: • ávöxtunarkrafa • áætlaðar framtíðar leigutekjur • áætluð framtíðar gjöld Við sannreyndum virkni virðismatslíkansins með því að yfirfara forsendur virðismatslíkansins og tilheyrandi útreikninga. Ávöxtunarkrafa sem notuð var við núvirðingu sjóðstreymis var borin saman við þróun vaxta á mörkuðum og eiginfjárálag. Framkvæmd var töluleg greining á áætluðum tekjum niður á tekjuskapandi fjárfestingareignir. Fyrir valið úrtak eigna í virðismati, voru áætlaðar tekjur raktar í undirliggjandi samninga. Framkvæmd var töluleg greining á áætluðum gjöldum niður á tekjuskapandi fjárfestingareignir og þau borin saman við söguleg gjöld félagsins. Viðeigandi skýringar í ársreikningnum voru rýndar með tilliti til þess hvort allar mikilvægar upplýsingar sem krafist er samkvæmt reikningsskilareglum væru til staðar.

Aðrar upplýsingar

Stjórn og framkvæmdastjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar innifela skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, yfirlýsingu um stjórnarhætti og ófjárhagslega upplýsingagjöf.

Álit okkar á ársreikningnum nær ekki yfir aðrar upplýsingar og við ályktum hvorki um, né veitum staðfestingu á efni þeirra ef frá er talin sú staðfesting varðandi skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra sem fram kemur hér að neðan.

Í tengslum við endurskoðun okkar berum við ábyrgð á að lesa framangreindar aðrar upplýsingar og skoða hvort þær séu í verulegu ósamræmi við ársreikninginn eða þekkingu okkar sem við höfum aflað við endurskoðunina eða virðast að öðru leyti innifela verulegar skekkjur. Ef við komumst að þeirri niðurstöðu, byggt á þeirri vinnu sem við höfum framkvæmt, að það séu verulegar skekkjur í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Það er ekkert sem við þurfum að skýra frá hvað þetta varðar.

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

Áritun óháðs endurskoðanda

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga og lögum um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Fí Fasteignafélags slhf. Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvisandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við ársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óháði og höfum miðlað til þeirra upplýsingum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega haft áhrif á óháði okkar og þar sem viðeigandi er, hvaða varnir við höfum sett til að tryggja óháði okkar.

Jafnframt því að sinna skyldum okkar sem kjörnir endurskoðendur félagsins hefur Deloitte veitt félaginu aðra heimilaða þjónustu svo sem staðfesting á innborgun hlutafjár. Deloitte hefur til staðar innri ferla til að tryggja óháði sitt áður en við tökum að okkur önnur verkefni. Deloitte hefur staðfest skriflega við stjórn að við erum óháð Fí Fasteignafélagi slhf.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það megináherslur í endurskoðuninni. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé um slík atriði eða í undantekningartilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar upplýsinganna eru taldar vega þyngra en almannahagsmunir.

Deloitte var kjörið endurskoðandi Fí Fasteignafélags slhf. á aðalfundi félagsins á árinu 2024.

Reykjavík, 1. apríl 2025.

Deloitte ehf.

Guðmundur Ingólfsson
Endurskoðandi

Ársreikningur Fí Fasteignafélags slhf hf fyrir árið 2024 er rafrænt undirritaður af endurskoðanda.

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	2024	2023
Leigutekjur	11	990.555	981.282
Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna	12, 18	(215.909)	(199.817)
Hreinar rekstrartekjur		774.646	781.465
Umsýsluþóknun	19	(121.580)	(114.538)
Annar rekstrarkostnaður	20	(10.061)	(11.823)
Rekstrarkostnaður		(131.640)	(126.361)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingaegna		643.005	655.105
Matsbreytingar fjárfestingaegna	26, 48	858.923	535.670
Rekstrarhagnaður		1.501.928	1.190.774
Fjármunatekjur		68.980	34.367
Fjármagnsgjöld		(947.991)	(1.169.464)
Hrein fjármagnsgjöld	13, 23	(879.011)	(1.135.097)
Hagnaður ársins og heildarafkoma		622.918	55.678
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	15, 24	30	3

Skýringar á bls. 9 til 22 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	31.12.2024	31.12.2023
Fjárfestingaeignir	9, 25, 48	14.748.951	13.881.886
Fastafjármunir samtals		14.748.951	13.881.886
Áfallnar óinnheimtar tekjur	37	8.363	10.225
Lánveitingar	28	29.614	19.759
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur	29	34.550	33.572
Handbært fé	8, 30	893.396	671.316
Veltufjármunir samtals		965.923	734.872
Eignir samtals		15.714.874	14.616.758
Eigið fé og skuldir			
Hlutfé		20.486	20.486
Yfirverðsreikningur		1.632.106	1.632.106
Lögbundinn varasjóður		5.121	5.121
Óráðstafað eigið fé		3.792.964	3.170.046
Eigið fé samtals	33	5.450.677	4.827.759
Vaxtaberandi skuldir	31	9.912.997	9.457.506
Leiguskuldbinding	48	156.996	148.854
Langtímaskuldir		10.069.993	9.606.360
Skuldir við tengda aðila	20,46	64.591	60.062
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	32	129.613	122.576
Skammtímaskuldir		194.204	182.639
Eigið fé og skuldir samtals		15.714.874	14.616.758

Skýringar á bls. 9 til 22 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit

1. janúar 2024 til 31. desember 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 ársins				622.918	622.918
Eigið fé 31. desember 2024	20.486	5.121	1.632.106	3.792.964	5.450.677

1. janúar 2023 til 31. desember 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 ársins				55.678	55.678
Eigið fé 31. desember 2023	20.486	5.121	1.632.106	3.170.046	4.827.759

Skýringar á bls. 9 til 22 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	2024	2023
Hagnaður ársins og heildarafkoma		622.918	55.678
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaefna		(858.923)	(535.670)
Hrein fjármagnsgjöld	23	879.011	1.135.096
		643.005	655.104
Breytingar á rekstartengdum eignum		(8.971)	(9.837)
Breytingar á rekstartengdum skuldum		3.327	5.309
		637.361	650.577
Innheimtar vaxtatekjur		68.980	34.367
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður		(488.789)	(457.466)
Handbært fé frá rekstri		217.552	227.478
Fjárfestingahreyfingar			
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting		4.528	2.220
Fjárfestingahreyfingar		4.528	2.220
Handbært fé í upphafi árs		671.316	441.618
Breyting handbærs fjár		222.080	229.698
Handbært fé í árslok		893.396	671.316

Skýringar á bls. 9 til 22 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

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. Fí fasteignafélag er dótturfélag Fí eignarhaldsfélags sem hefur aðsetur í Katrínartúni 2, Reykjavík. Félagið á engin dótturfélög. Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili heldur er skattlagt með eigendum móðurfélags síns. Frekari upplýsingar um félagið er að finna á heimasíðu þess (www.fifasteignir.is).

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins staðfestu ársreikninginn með undirritun sinni þann 1. apríl 2025.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

- Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla
Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.
- Grundvöllur matsaðferða
Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir félagsins eru metnar á gangvirði, sjá nánar í skýringu 2.e.
- Framsetningar- og starfsrækslugjaldmiðill
Ársreikningur félagsins er birtur í íslenskum krónum, sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.
- Mat stjórnaða í reikningsskilunum
Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla 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 stjórnaða hefur mest áhrif á mat á virði fjárfestingaeigna og útlánaáhættu, sem m.a. er fjallað um í skýringum 26 og 35-38.

- Ákvörðun gangvirðis
Nokkrar reikningsskilaaðferðir og skýringar félagsins krefjast ákvörðunar á gangvirði, bæði vegna fjármálagerna og fjárfestingaeigna. 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 26.

Skýringar frh.

Mikilvægar 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. Fjáreignir

a. Fjáreignir

Lán, kröfur og handbært fé eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjáreignir eru uppfærðar 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, félagið framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum, sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti að frádreginni virðisrýrnun þegar við á. Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði samanstanda af viðskiptakröfum og örðum skammtímakröfum.

Handbært fé

Til handbærs fjár teljast óbundnar bankainnstæður og lausafjárjóði.

5. 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.

6. 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.

7. Virðisrýrnun fjáreigna

- a. Almennt
Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af eigninni verði lægra en áður var talið. Virðisrýrnun fjáreigna er færð í rekstrarreikning.

8. Handbært fé

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

9. Fjárfestingaeygnir

- a. Skilgreining
Fjárfestingaeygnir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Félagið flokkar leigueignir vegna lóðarleigu einnig sem fjárfestingaeygnir. Fjárfestingaeygnir eru færðar á gangvirði. Nánari umfjöllun um mat félagsins á gangvirði fjárfestingaeygna er að finna í skýringu 26.
- b. Skráning
Í upphafi eru fjárfestingaeygnir 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 reikningsskilareglum. 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 fjárfestingaeygna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeygna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeygnir eru ekki afskrifaðar.
- d. Afskráning
Fjárfestingaeygnir 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.

10. 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.

11. Tekjur

a. Leigutekjur

Leigutekjur eru færðar í rekstrarreikning með línulegum hætti í samræmi við leigusamninga á leigutímanum.

12. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeygna

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

13. 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.

14. Tekjuskattur

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

15. 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.

16. Starfspáttayfirlit

Félagið lítur á núverandi starfsemi sem einn starfspátt og birtir því ekki starfspáttayfirlit. Tveir leigutakar greiða samtals meira en 30% af heildarleigutekjum.

Skýringar frh.

Rekstrarreikningur

17. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru tengdir vísitölu neysluverðs og er leigutími í upphafi samninga að jafnaði frá 2 til 25 ár.

Í árslok greinast væntar leigugreiðslur sem hér segir:

	31.12.2024	31.12.2023
Leigugreiðslur 2024	0	877.112
Leigugreiðslur 2025	966.782	833.935
Leigugreiðslur 2026	836.977	688.312
Leigugreiðslur 2027	812.895	661.077
Leigugreiðslur 2028	788.305	632.094
Leigugreiðslur 2029	659.398	517.007
Eftir meira en 5 ár	717.132	294.062
Samtals	4.781.489	4.503.600

Skipting eftir leigutökum í árslok er sem hér segir:

	Leigutakar	31.12.2024	Leigutakar	31.12.2023
0-1% af heildarleigutekjum	6	3%	7	3%
1-5% af heildarleigutekjum	11	30%	11	26%
5-10% af heildarleigutekjum	6	41%	6	36%
10-20% af heildarleigutekjum	0	0%	1	11%
Meira en 20% af heildarleigutekjum	1	27%	1	24%
Samtals	24	100%	26	100%

18. Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna sundurliðast sem hér segir:

	2024	2023
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	131.421	129.392
Viðhaldskostnaður	65.944	50.797
Tryggingar	15.297	13.906
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingaegna	3.248	5.722
Samtals	215.909	199.817

19. Umsýsluþóknun

Félagið hefur gert þjónustusamning við Kviku eignastýringu hf. um að annast daglegan rekstur félagsins. Auk umsýsna með daglegum rekstri og skrifstofuhaldi felur samningurinn m.a. í sér að Kvika eignastýring hf. annast áhættustýringu, hefur umsýsna 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 ef til þess kæmi að 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. Reiknuð árangurstengd þóknun félagsins nemur í árslok 188 milljónum kr. Sökum óvissu um endanlega fjárhæð er hún ekki færð í fjárhag félagsins. Sjá jafnframt umfjöllun um tengda aðila í skýringu 46.

20. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

	2024	2023
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	5.628	7.832
Stjórnarlaun og seta í fjárfestingaráð	759	3.707
Annar rekstrarkostnaður	982	284
Niðurfærsla krafna	2.691	0
Samtals	10.061	11.823

21. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda á árinu var eftirfarandi:

	2024	2023
Endurskoðun ársreiknings og könnun árschlutareiknings	4.574	6.340
Önnur þjónusta	0	390
Samtals	4.574	6.730

Skýringar frh.

22. Greiðslur til framkvæmdastjóra og stjórnar

Greidd laun, hlunnindi og þóknanir til stjórnar, fjárfestingaráðs og endurskoðunarnefndar sundurliðast sem hér segir:

	2024	2023
Ásgeir Baldurs, stjórnarmaður	84	139
Hannes Frímann Hrólfsson, stjórnarformaður (laun greidd til Kviku eignastýringar hf.)	168	279
Jóhannes Ari Arason, stjórnarmaður og í endurskoðunarnefnd (laun greidd til Kviku banka hf.)	134	390
Björn Hjalttested Gunnarsson, formaður fjárfestingaráðs	0	836
Arne Vagn Olsen, fjárfestingarráð	0	375
Jón Otti Jónsson, fjárfestingarráð	0	418
Davíð Rúdólfsson, fjárfestingarráð	0	375
Soffía Gunnarsdóttir, fjárfestingarráð	0	418
Guðjón Ásmundsson, endurskoðunarnefnd	151	251
Jón Guðni Kristjánsson, endurskoðunarnefnd	121	225
Jónas Reynir Gunnarsson, stjórnarmaður (laun greidd til Kviku eignastýringar hf)	50	0
Vaka Jóhannesdóttir, endurskoðunarnefnd (laun greidd til Kviku eignastýringar hf)	50	0
Samtals	759	3.707

Framkvæmdastjóri félagsins þiggur ekki greiðslur frá félaginu fyrir störf sín, heldur fær laun frá Kviku eignastýringu hf. sem er dótturfélag Kviku banka hf.

23. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

	2024	2023
Vaxtatekjur	12.482	7.730
Aðrar fjármunatekjur	56.498	26.638
Samtals	68.980	34.367

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	2024	2023
Vaxtagjöld	486.859	457.466
Verðbætur	456.433	707.374
Lántökukostnaður (dreift með aðferð virkra vaxta)	4.202	4.257
Önnur fjármagnsgjöld	497	366
Samtals	947.991	1.169.464

24. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	2024	2023
Hagnaður ársins	622.918	55.678
Hlutfé í ársbyrjun	20.486	20.486
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	20.486	20.486
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	30	3

Skýringar frh.

Efnahagsreikningur

25. Fjárfestinga eignir

Fjárfestinga eignir sundurliðast sem hér segir:

	Fjárfestingar- eignir	Leigueignir lóðir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2024	13.733.033	148.854	13.881.886
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	8.142	8.142
Matsbreytingar ársins	858.923		858.923
Staða 31.12.2024	14.591.955	156.996	14.748.951
Bókfært verð			
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
Staða 31.12.2023	13.733.033	148.854	13.881.886
		31.12.2024	31.12.2023
Bókfært verð fasteigna og lóða		14.748.951	13.881.886
Fasteignamat mannvirkja og lóða		7.751.700	7.429.550
Brunabótamat fasteigna		11.521.550	11.074.700
Vátryggingarmat fasteigna		14.212.718	13.692.607

Fjárfestinga eignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldabréfi útgefnu af félaginu. Nánari umfjöllun um veðsetninguna og skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 44.

26. Matsbreytingar fjárfestinga eigna

Fjárfestinga eignir eru metnar af stjórnendum félagsins á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40.

Við gangvirðismat fjárfestinga eigna er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna byggt á gildandi leigusamningum. Innifalið í mati á fjárfestinga eignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjufleði eigna.

Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsum sjóðstreymi 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 37) 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% skuldsetningarlutfalli til framtíðar.

Niðurstaðan var sú að vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er 5,74% að teknu tilliti til skattspörunar. Ávöxtunarkrafa án skattspörunar nemur 6,32%. Sjá í töflu hér fyrir neðan næmisgreiningar á fjárfestinga eignum fyrir breytingu á WACC og leigutekjum:

	Breyting	Hækkun 2024	Lækkun 2024	Hækkun 2023	Lækkun 2023
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	+/- 0,50%	(1,313)	1,596	(1,229)	1,491
Áætlaðar leigutekjur	+/- 5,00%	733	(733)	877	(877)

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 hvernar eignar er rekstrar- og viðhaldskostnaður metinn út frá rekstaráætlun. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining þannig að hver eining standi fyrir sjálfstæðri tekjummyndandi 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 fjárfestinga eigna myndi hækka (lækka) ef:

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

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

Skýringar frh.

27. Gangvirði fjármálagerna

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

28. Lánveitingar

Lánveitingar sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2024	31.12.2023
Lánveitingar	29.614	19.759

29. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2024	31.12.2023
Viðskiptakröfur	23.794	19.560
Fyrirframgreiddur kostnaður	9.258	8.165
Aðrar skammtímakröfur	1.498	5.847
Samtals	34.550	33.572

30. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af óbundnum bankainnstæðum og lausafjársgjóði. Húsaleigutrygging að fjárhæð 13 m.kr er bókuð á bankareikning Fí fasteignafélags og sem skuld í efnahagsreikningi. Annars eru engar takmarkanir á innstæðum Fí fasteignafélags né fjármunum sem eru í sjóði hjá Kviku eignastýringu.

Handbært fé sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2024	31.12.2023
Bankainnstæður	186.380	151.049
Lausafjársgjóður	707.016	520.267
Samtals	893.396	671.316

31. 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) og heimasíðu kauphallarinnar.

b. Eftirstöðvar

Eftirstöðvar vaxtaberandi skulda eru sem hér segir:

	31.12.2024	31.12.2023
Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01, verðtryggt með 5% vöxtum	9.912.997	9.457.506
Samtals	9.912.997	9.457.506

c. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:

	31.12.2024	31.12.2023
Afborganir 2025	0	0
Afborganir 2026	0	0
Afborganir 2027	0	0
Afborganir 2028	0	0
Afborganir 2029 eða síðar	9.912.997	9.457.506
Samtals	9.912.997	9.457.506

32. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2024	31.12.2023
Viðskiptaskuldir	6.056	8.575
Áfallnir vextir	81.313	77.603
Virðisaukaskattur	14.067	18.231
Aðrar skammtímaskuldir	28.177	18.167
Samtals	129.613	122.576

Skýringar frh.

33. Eigið fé

a. Hlutfé

	31.12.2024	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

	31.12.2024	31.12.2023
Eigið fé	5.450.677	4.827.759
Eiginfjárlutfall	34,7%	33,0%
Innra virði	266,1	235,7

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 hlutfélög 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. Bundinn hlutdeildarreikningur

Bundinn hlutdeildarreikningur er tilkominn vegna hlutdeildatekna umfram móttæknar arðgreiðslur í samræmi við 5.mgr. 41.gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga.

f. Óráðstafað eigið fé

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

Skýringar frh.

Áhættustýring

34. Áhættustýring

- Markmið
Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim.
- 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.
- Tegundir áhættu
Starfsemi félagsins felur einkum í sér eftirfarandi áhættuþætti:
 - Útlánaáhætta
 - Lausafjáraáhætta
 - Markaðsáhætta
 - Rekstraráhætta

35. Útlánaáhætta

- 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. Útlánaáhætta ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Viðskiptamenn eru almennt krafðir um húsaleiguábyrgðir eða tryggingar í formi peningagreiðslu. Virk eftirfylgni er með innheimtu og ákvarðanir teknar um hvernig skuli bregðast við þeim í kjölfarið.
- Áhættuþættir og stýring
Útlánaáhætta er einkum vegna lánveitinga, áfallinna óinnheimtra tekna og 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.

36. Hámarks útlánaáhætta

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

	31.12.2024	31.12.2023
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	34.550	33.572
Lánveitingar	29.614	19.759
Handbært fé	893.396	671.316
Áfallnar óinnheimtar tekjur	8.363	10.225
Samtals	965.923	734.872

37. 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.

38. Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2024		31.12.2023	
	Nafnverð	Niðurfærsla	Nafnverð	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	6.962	0	1.848	0
Vanskil 0 - 30 daga	0	0	333	0
Vanskil 30 - 90 daga	0	0	769	0
Vanskil 90 dagar og yfir	16.832	0	16.610	0
Samtals	23.794	0	19.560	0

39. Lausafjáraáhætta

- Skilgreining
Lausafjáraáhætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar á gjalddaga, sem verða gerðar upp með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til.
- Áhættuþættir og stýring
Félagið fylgist með lausafjárstöðu 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 fjármögnun.

Skýringar frh.

40. 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
31.12.2024						
Fjáreignir						
Handbært fé	893.396				893.396	893.396
Lánveitingar	29.614				29.614	29.614
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	34.550				34.550	34.550
Áfallnar óinnheimtar tekjur	8.363				8.363	8.363
Samtals	965.923	0	0	0	965.923	965.923
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	440.013	440.013	1.320.038	9.130.262	11.330.325	9.912.997
Leiguskuldbinding	7.011	6.681	18.213	116.949	156.996	156.996
Skuldir við tengda aðila	64.591				64.591	64.591
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	129.613				129.613	129.613
Samtals	641.227	446.693	1.338.251	9.247.211	11.681.524	10.264.197
Hreinar fjáreignir (fjárskuldir)	324.695	(446.693)	(1.338.251)	(9.247.211)	(10.715.602)	(9.298.274)
31.12.2023						
Fjáreignir						
Handbært fé	671.316				671.316	671.316
Lánveitingar	19.759				19.759	19.759
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	33.572				33.572	33.572
Áfallnar óinnheimtar tekjur	10.225				10.225	10.225
Samtals	734.872	0	0	0	734.872	734.872
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	440.013	440.013	1.320.038	9.130.262	11.330.325	9.457.506
Leiguskuldbinding	7.011	6.681	18.213	116.949	148.854	148.854
Skuldir við tengda aðila	60.062				60.062	60.062
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	122.576				122.576	122.576
Samtals	629.662	446.693	1.338.251	9.247.211	11.661.817	9.788.998
Hreinar fjáreignir (fjárskuldir)	105.209	(446.693)	(1.338.251)	(9.247.211)	(10.926.945)	(9.054.127)

41. Markaðsáhætta

- 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.
- Áhættuþættir og stýring
Markmið með stýringu markaðsáættu 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 erlendra mynt. Lántökur félagsins eru í íslenskum krónum, verðtryggð og með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáhættu félagsins með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur þess.

Skýringar frh.

42. Fastvaxtaáhætta

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

	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2024 Samtals	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2023 Samtals
Vaxtaberandi fjáreignir		893.396	893.396		671.316	671.316
Vaxtaberandi fjárskuldir	9.912.997		9.912.997	9.457.506		9.457.506
Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir)	(9.912.997)	893.396	(9.019.602)	(9.457.506)	671.316	(8.786.190)

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

43. 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 stjórnunarháttanna 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

44. Veðsetningar

Fjárfestinga eignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á endurgreiðslum af skuldabréfi útgefnu af félaginu. Þann 31. desember 2024 var bókfært virði fjárfestinga eignanna 14,7 ma.kr. og verðbætt skuld með áföllnum vöxtum 9,9 ma.kr. Frekari veðsetning eigna er óheimil samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 31.

45. Innskattskvaðir

Á fjárfestinga eignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 403,3 m.kr. þann 31. desember 2024. Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

46. Tengdir aðilar

- a. Skilgreining
Félagið skilgreinir ábyrgðaraðila, hluthafa sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, stjórnarmenn og framkvæmdastjóra nána fjölskyldumeðlimi þeirra og félög sem þeir ráða yfir sem tengda aðila. Þá er Kvika banki hf., sem er óbeinn eigandi ábyrgðaraðila, einnig skilgreindur sem tengdur aðili.
- 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. var umsjónaraðili með skráningu skuldabréfs útgefnu af félaginu. Önnur viðskipti við tengda aðila eru óverulegur þáttur í starfsemi félagsins.
- c. Umfang viðskipta við tengda aðila

	2024	2023
Umsýsluþóknun	121.580	114.538
Stjórnarlaun	759	3.707
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	10.702	4.815
	31.12.2024	31.12.2023
Bankainnstæður	172.839	138.335
Lausafjárskóður	707.016	520.267
Lánveitingar	29.614	19.759
Viðskiptaskuldir	64.591	60.062

47. Fjárfestingar

Þann 31. desember 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
Víkurhvarf 3, 203 Kópavogi	3.215
Þverholt 11, 105 Reykjavík	4.127
	25.202

Þann 31. desember 2024 voru 83% fasteigna félagsins í fullri nýtingu.

Eignasafnið flokkast sem hér segir:	31.12.2024
Skrifstofuhúsnæði	36%
Hótel	17%
Skóli	16%
Lagerhúsnæði	6%
Veitingarstaðir	5%
Sendiráð	5%
Verslun	5%
Heilsugæsla	4%
Iðnaðarhúsnæði	4%
Annað	2%
	100%

Skýringar frh.

48. 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 vaxtagjöld sem eru færð í rekstrarreikning og afborganir leiguskula sem færð eru til lækkunar á leiguskuldum í efnahagsreikningi.

Leigusamningar þar sem félagið er leigutaki og leigusali:

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	Lóðir
	Undir byggingar
Leigueignir:	
Staða 1.1.2024	148.854
Matsbreyting tímabilsins	8.142
Staða 31.12.2024	156.996
 Staða 1.1.2023	 90.003
Matsbreyting tímabilsins	58.850
Staða 31.12.2023	148.854
 Leiguskuldir:	
Staða 1.1.2024	148.854
Matsbreyting tímabilsins	8.142
Staða 31.12.2024	156.996
 Staða 1.1.2023	 90.003
Matsbreyting tímabilsins	58.850
Staða 31.12.2022	148.854
 Fjárhæðir í rekstrarreikningi	
Matsbreyting tímabilsins	0

Ófjárhagslegar upplýsingar

Um FÍ fasteignafélag slhf.

FÍ fasteignafélag slhf. er fasteignafélag í eigu FÍ eignarhaldsfélags slhf. Eignasafn félagsins samanstendur af vel staðsettu atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Starfsemin félagsins felst í útleigu, rekstri og viðhaldi á fasteigum þess.

Stærstur hluti tekna félagsins eru leigutekjur en helstu kostnaðarliðir eru vaxtagjöld, fasteignagjöld, tryggingar, viðhaldi og endurbætur. Félagið leitast við að leigja fasteignir sínar til traustra leigutaka.

Samfélagsleg ábyrgð og verkefni

Félagið hefur tækifæri til þess að hafa jákvæð áhrif á samfélagið og stjórn félagsins telur það mikilvægt að sér félagið sé virkur þáttakandi í að skapa betra samfélag í gegnum starfsemi sína. Félagið skal viðhafa góða stjórnarhætti og fylgja leiðbeiningum um góða stjórnarhætti fyrirtækja.

Umhverfið

Félagið leggur áherslu á að lágmarka þau neikvæðu umhverfisáhrif sem starfsemi þess hefur í för með sér og hefur því lagt áherslu á umhverfismál og sjálfbærni í sínum rekstri. Samhliða hefur félagið lagt að leigutökum sínum og húsfélögum þeirra að sína samfélagslega ábyrgð og stuðla að sjálfbærni og vistvænum rekstri á þeim rekstrarþáttum fasteigna félagsins er snúa að þeim. Í þessu sambandi er einkum horft til bættrar orku- og vatnsnýtingar, endurvinnslu úrgangs og að minnka kolefnislosun.

Mannauður

Þar sem að enginn starfsmaður er á launaskrá hjá félaginu hefur félagið ekki sett sér stefnu varðandi starfsmanna- og mannauðsmál en félagið hefur sett sér starfskjarastefnu. Framkvæmdastjóri félagsins gegnir stöðu sinni á grundvelli þjónustusamnings milli félagsins og Kviku eignastýringar hf, þar sem hann er starfsmaður.

Mannréttindi

Félagið virðir almenn mannréttindi og leggur áherslu á að tryggja, eftir því sem félaginu er unnt, að eiga ekki í viðskiptum við aðila sem virða ekki mannréttindi en félagið safnar upplýsingum um aðila og metur með tilliti til ýmissa þátta hverju sinni. Félagið hefur ekki sett sér sérstaka mannréttindastefnu eða formlega áreiðanleikakönnun er varðar mannréttindi en þar sem auknar áherslur eru á að fylgjast með mannréttindum í virðiskeðjum mun félagið fylgjast með þróun og leiðbeiningum er varðanda mannréttindi í fasteignaviðskiptum og innleiða eins og unnt er í sína starfsemi.

Samkeppnismál

Félagið hefur ekki sett sér stefnu um áhættuvitund er varðar samkeppnismál en áhættustýring félagsins er í umsjón Kviku eignastýringar hf. í gegnum þjónustusamning.

Viðskiptasiðferði

Félagið fer eftir öllum lögum og reglum sem um starfsemi þess gilda. Gott viðskiptasiðferði og heiðarleg og réttisýn viðskipti eru höfð að leiðarljós í rekstrinum. Félagið leggur áherslu á vandaða og áreiðanlega upplýsingagjöf til viðskiptavina, hagsmunaaðila og eigenda.

Spilling og mútubægni

Félagið hefur ekki sett sérstaka stefnu gegn spillingu innan virðiskeðju sinnar. En daglegur rekstur félagsins fellur undir umsjón Kviku eignastýringu hf. sem fylgir stefnu samstæðu Kviku banka hf. um aðgerðir gegn efnahagsbrotum. Einnig hefur Kvika eignastýring hf. sett sér siðareglur fyrir sína starfsmenn en eini starfsmaður FÍ Fasteignafélags slhf. er starfsmaður Kviku eignastýringar hf. og ber að fylgja stefnum og reglum félagsins.

Stjórnarhættir

Stjórn FÍ Fasteignafélags slhf. viðheldur góðum stjórnarháttum og fylgir leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins hafa gefið út. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í stjórnarháttayfirlýsingu félagsins sem er fylgiskjal með ársreikningi þess.

Skattamál

Þar sem félagið starfar sem samlagshlutafélag er það ekki sjálfstæður skattskyldur aðili og hefur því ekki sett sér opinbera skattastefnu.

Yfirlýsing vegna lágmarksverndarráðstafana

Félagið hefur ekki gerst brotlegt við löggjöf og reglum á sviði mannréttinda, spillingu og mútubægni, samkeppnismála né skattamála.

Stjórnarháttayfirlýsing

Fí fasteignafélag slhf. leggur áherslu á góða stjórnarhætti og hefur til hliðsjónar leiðbeinandi reglur um góða stjórnarhætti fyrirtækja sem gefin eru út af Viðskiptaráðs Íslands, Samtökum atvinnulífsins og Nasdaq Iceland. Leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja eru nú aðgengilegir í 6. útgáfu frá 2. febrúar 2021 á heimasíðu Viðskiptaráðs Íslands www.vi.is og leiðbeiningar.is.

Fí fasteignafélag slhf. er samlagshlutafélag og starfar skv. lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Tilgangur félagsins er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur. Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili. Fí fasteignafélag slhf. er skráð sem sérhæfður sjóður og sér Kvika eignastýring hf. um daglegan rekstur þess samkvæmt samningi þar um. Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands hefur jafnframt eftirlit með starfsemi Fí fasteignafélags slhf. eins og lög gera ráð fyrir. Yfirlit um viðkomandi lög og reglur um rekstraraðila sérhæfðra sjóða má nálgast á vefsíðu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands, <http://www.fme.is>.

Stjórn, framkvæmdastjóri

Stjórn félagsins skal skipuð þremur aðalmönnum og einum manni til vara. Fyrir hvern aðalfund skal ábyrgðaraðili félagsins tilnefna þrjá aðalmenn og einn varamann til setu í stjórn félagsins og skal fundarboð um aðalfund tiltaka þá einstaklinga sem ábyrgðaraðili tilnefnir. Aðalfundur er óbundinn af tilnefningu ábyrgðaraðila og skal vera heimilt að kjósa aðra einstaklinga í aðal- og varastjórn félagsins á aðalfundi svo lengi sem að slíkir einstaklingar hafa tilkynnt skriflega um framboð til stjórnar a.m.k. fimm dögum fyrir aðalfund. Ábyrgðaraðila skal þó ávallt vera heimilt að tilnefna einn stjórnarmann og skal hann jafnframt vera stjórnarformaður. Skal hann tilnefndur á aðalfundi til eins árs í senn. Aðrir stjórnarmenn skulu vera kosnir á aðalfundi af hluthöfum félagsins til eins árs í senn. Um rétt hluthafa og ábyrgðaraðila til að víkja frá stjórnarmanni eða stjórnarmönnum og kjósa annan/aðra í stað hans/þeirra gilda almennar reglur. Ekki er starfandi tilnefninganefnd hjá félaginu.

Stjórn Fí fasteignafélags slhf. starfsárið 2024-2025 skipa:

Hannes Frímarr Hrólfsson (f. 1976) stjórnarformaður. Hannes tók við starfi framkvæmdastjóra Kviku eignastýringar hf. í september 2019. Hann hefur lokið Cand.oecon gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands. Hannes hefur starfað á fjármálamarkaði í yfir 25 ár, m.a. sem framkvæmdastjóri eignastýringar Kviku banka hf., forstjóri Virðingar hf. og sem framkvæmdastjóri Auðar Capital og auk þess var hann einn stofnenda Tinda verðbréfa og aðstoðarframkvæmdastjóri fjárfestinga og markaðsviðskipta hjá Arion banka og Kaupbingi. Hannes hefur setið í stjórn Fí fasteignafélags slhf. frá apríl 2018.

Ásgeir Baldurs (f. 1972) stjórnarmaður. Ásgeir er forstjóri Arctic Adventures og lauk námi í viðskiptafræði frá Johnson & Wales University í Bandaríkjunum og MBA gráðu frá Háskóla Íslands. Ásgeir starfaði áður sem framkvæmdastjóri fjárfestinga hjá TM, fjárfestingastjóri hjá GAMMA hf. og forstöðumaður sérhæfðra fjárfestinga hjá Kviku eignastýringu. Einnig var hann einn af eigendum ráðgjafafyrirtækisins Expectus og forstjóri VÍS. Ásgeir hefur yfir 20 ára reynslu sem stjórnandi, ráðgjafi og stjórnarmaður í skráðum og óskráðum fyrirtækjum. Ásgeir hefur setið í stjórn Fí fasteignafélags slhf. frá apríl 2017.

Jónas Reynir Gunnarsson (f. 1980) stjórnarmaður frá aðalfundi 29. apríl 2024. Jónas er forstöðumaður sjóðastýringar hjá Kviku eignastýringu. Hann er viðskiptafræðingur frá Háskólanum í Reykjavík og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Áður starfaði Jónas sem fjárfestingarstjóri í eignastýringu stofnanafjárfesta hjá Kviku eignastýringu. Árin 2014-2017 starfaði Jónas sem framkvæmdastjóri eignastýringar Virðingar. Árin 2011-2014 starfaði Jónas sem forstöðumaður eignastýringar Virðingar. Hefur verið framkvæmdastjóri ACF lánasjóða frá árinu 2022 og þar áður sjóðstjóri lánasjóða Virðingar frá árinu 2011. Jónas hefur setið í stjórn Fí fasteignafélags slhf. frá apríl 2024.

Jóhannes Ari Arason (f. 1958) stjórnarmaður fram að aðalfundi 29. apríl 2024. Jóhannes er með cand.oecon gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands og útskrifaðist úr húsasmiði frá FB árið 2020. Hann hóf störf hjá MP Verðbréfum árið 2000 sem forstöðumaður rekstrar og reikningshalds og hefur starfað hjá félaginu síðan en það hefur starfað undir nokkrum nöfnum þar til Kvika banki var tekið upp. Þar áður gegndi hann starfi fjármálastjóra hjá Kerfi hf. og Sameinuðum útflytjendum. Jóhannes hefur setið í stjórn Fí fasteignafélags slhf. frá apríl 2019.

Eingöngu Ásgeir Baldurs telst vera sem óháður stjórnarmaður.

Sveinn Hreinsson (f. 1957) er framkvæmdastjóri félagsins og sér um daglegan rekstur þess í umboði stjórnar. Sveinn er sérfræðingur í sjóðastýringu hjá Kviku eignastýringu. Sveinn hóf störf hjá Kviku eignastýringu árið 2021. Sveinn hefur starfað á fjármálamarkaði frá árinu 2002, m.a. sem viðskiptastjóri á fyrirtækjasíði Sparisjóðabanka Íslands hf. og í eignastýringu hjá Straumi fjárfestingabanka hf. og Kviku banka hf. Sveinn hefur Cand.oecon próf í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands. Sveinn tók við sem framkvæmdastjóri Fí fasteignafélags slhf. í apríl 2016.

Stjórnarhættir

Á árinu 2024 voru haldnir 5 stjórnarfundir. Meirihluti stjórnarmanna hefur mætt á alla fundi. Stjórn boðar endurskoðendur félagsins á fundi þegar þurfa þykir auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundi þegar ársreikningur og árs hlutareikningar eru til umfjöllunar.

Í samþykktum félagsins er kveðið á um störf stjórnar. Þeim til viðbótar hefur stjórn sett sér starfsreglur þar sem helstu verkefni, skyldur og valdsvið hennar og framkvæmdastjóra eru skilgreind. Í starfsreglunum er m.a. að finna reglur um skiptingu starfa innan stjórnar, verksvið stjórnar, hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um fundarskóp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf gagnvart stjórn og ákvörðunarvald stjórnar. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundi þann 3. júní 2024. Starfsreglur stjórnar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins, www.fifasteignir.is.

Á stjórnarfundi þann 3. júní 2024 skipaði stjórn endurskoðunarnefnd sem í sitja Guðjón Ásmundsson, Jón Guðni Kristjánsson og Vaka Jóhannesdóttir, á sama tíma vék Jóhannes Ari Arason úr nefndinni en hann var síðast skipaður í hana 22. maí 2023, þá samþykkti stjórn einnig starfsreglur endurskoðunarnefndar en þar er m.a. kveðið á um hlutverk og ábyrgðarsvið nefndarinnar. Á árinu 2024 hélt endurskoðunarnefnd félagsins þrjá fundi. Nefndarmenn mættu á alla fundi endurskoðunarnefndar. Starfsreglur endurskoðunarnefndar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins, www.fifasteignir.is.

Stjórnarháttayfirlýsing

Hluthafafundir eru æðsta vald í málefnum félagsins í samræmi við samþykktir þess, en þar fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Aðalfund félagsins skal halda innan fjögurra mánaða frá lokum reikningsárs ár hvert.

Hluthafafundir eru vettvangur samskipta stjórnar við hluthafa. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í sínum störfum og taka ekki við fyrirætlum beint frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórnarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og gæta jafnræðis í upplýsingagjöf til hluthafa um málefni félagsins.

Við lok starfstímabils fyrir aðalfund metur stjórn störf sín, verklag og starfshætti. Stjórnin fer yfir frammistöðu framkvæmdastjóra og formans og leggur

Starfskjarastefna félagsins var lögð fram af stjórn og samþykkt á aðalfundi félagsins þann 29. apríl 2024, skal hún endurskoðuð ár hvert. Enginn starfsmaður er á launaskrá hjá félaginu.

Vegna stærðar og starfsemi félagsins hefur ekki þótt tilefni til að setja því stefnu um fjölbreytileika.

FÍ fasteignafélag slhf. er með skuldabréf skráð í kauphöll og birtir upplýsingar um starfsemi sína í samræmi við reglur kauphallar.

Virk áhættustýring og innra eftirlit eru mikilvægir þættir í rekstri félagsins. Markmið áhættustýringar er að uppgötva og greina áhættu, setja viðmið um áhættu og hafa eftirlit með henni. Stjórn FÍ fasteignafélags slhf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins. Stjórn hefur falið framkvæmdastjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu. Starfsemi félagsins felur einkum í sér eftirfarandi áhættuþætti, útlánaáhætta, lausafjáráhætta, markaðsáhætta og rekstraráhætta. Félagið útvisar regluvörslu og er hún í höndum rekstraraðila félagsins.

Engar kvartanir eða athugasemdir hafa borist FÍ fasteignafélagi slhf. frá viðskiptavinum eða öðrum vegna ávirðinga um brot félagsins eða starfsmanna þess á lögum eða reglum sem um starfsemi félagsins gilda.

Engir starfsmenn eru starfandi hjá félaginu en framkvæmdastjóri félagsins er starfsmaður Kvikú eignastýringar hf.

Ábyrgðaraðili FÍ fasteignafélags slhf. er FÍ fasteignafélag GP ehf.



**Upplýsingagjöf samkvæmt
flokkunarreglugerð ESB**
Ársreikningur 2024

Með lögum nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar, voru ákvæði reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2020/852 (flokkunarreglugerðin) innleidd í íslenskan rétt.

Flokkunarreglugerðinni er ætlað að stuðla að samræmi og gagnsæi í ófjárhagslegri upplýsingagjöf fyrirtækja, með því að koma á fót samræmdri umgjörð um hvað teljist vera umhverfislega sjálfbær atvinnustarfsemi (e. *taxonomy aligned economic activity*) samkvæmt tæknilegum matsviðmiðum sem koma fram í framseldum reglugerðum við flokkunarreglugerðina.

Til þess að atvinnustarfsemi teljist vera umhverfislega sjálfbær þarf hún að uppfylla eftirfarandi viðmið:

- stuðlar verulega að einu eða fleiri umhverfismarkmiðum sem sett eru fram í flokkunarreglugerðinni (verulegt framlag);
- skaðar ekki verulega hin umhverfismarkmiðin sem sett eru fram í flokkunarreglugerðinni;
- er stunduð í samræmi við lágmarksverndarráðstafanir sem snúa meðal annars að mannréttindum og spillingu og mútum;
- hlítir tæknilegum matsviðmiðum sem sett hafa verið fram fyrir ákveðnar atvinnugreinar í framseldum reglugerðum.

Samkvæmt 8.gr. flokkunarreglugerðarinnar eiga öll fyrirtæki sem falla undir skyldu til að birta ófjárhagslegar upplýsingar samkvæmt 66. gr. d í lögum um ársreikninga nr. 3/2006 að hafa með í skýrslum yfir ófjárhagsleg atriði upplýsingar um hvernig og að hvaða marki starfsemi fyrirtækisins tengist atvinnustarfsemi sem telst vera umhverfislega sjálfbær.

Fí fasteignafélag hefur skráð skuldabréfaflokkinn FIF 13 01 í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og telst því vera eining tengd almannahagsmunum samkvæmt 66. gr. d í lögum um ársreikninga og birtir félagið því upplýsingar með ársreikning fyrir árið 2023 í samræmi við 8.gr. flokkunarreglugerðarinnar.

Þar sem tilgangur félagsins er að mestu rekstur fasteigna og kaup og sala fasteigna þá birtir félagið upplýsingarnar samkvæmt I. viðauka í töflum úr sniðmáti í II. viðauka í framseldri reglugerð (ESB) 2021/2178 (hér eftir „framselda reglugerðin“), fyrir fyrirtæki utan fjármálamarkaða.

Fyrirtæki utan fjármálamarkaða skulu birta eftirfarandi upplýsingar í samræmi við 8.gr. flokkunarreglugerðarinnar:

- hlutfall veltu sinnar sem er til komin vegna afurða eða þjónustu sem tengist atvinnustarfsemi sem uppfyllir skilyrði til að teljast umhverfislega sjálfbær, og
- hlutfall fjárfestingarútgjalda sinna og hlutfall rekstrarútgjalda sem tengjast eignum eða ferlum sem tengja atvinnustarfsemi sem uppfyllir skilyrði til að teljast umhverfislega sjálfbær.

Greining á starfsemi félagsins

Fyrsta skrefið við að greina hvort að tiltekin atvinnustarfsemi teljist umhverfislega sjálfbær er að greina hvort að flokkunarkerfið nái yfir starfsemina (hér eftir „hæf starfsemi“) (e. *taxonomy-eligible economic activity*). Hæf starfsemi er starfsemi sem er tilgreind í framseldum reglugerðum við flokkunarreglugerðina en þýðir hins vegar ekki að tiltekin starfsemi sé í raun umhverfislega sjálfbær samkvæmt tækniviðmiðum flokkunarreglugerðarinnar. Nær öll starfsemi félagsins fellur undir flokkinn 7.7. *Kaup og eignarhald á byggingum* og er því hæf starfsemi.

Í upplýsingunum sem að Fí fasteignafélag birtir þá er stuðst við tæknileg matsviðmið sem eru útlustuð í framseldri reglugerð ESB nr. 2021/2139 (hér eftir "framseld loftslagsreglugerð") sem gildir á Íslandi og nær til eftirfarandi umhverfismarkmiða:

1. *Mildun loftslagsbreytinga.*
2. *Aðlögun að loftslagsbreytingum.*

Flokkunareglugerðin nær til sex umhverfismarkmiða og hafa hin fjögur tekið gildi í ESB með framseldri reglugerð ESB nr. 2023/2486 og framseldri reglugerð ESB nr. 2023/2485, en þær hafa enn ekki verið innleiddar hér á landi. En þau umhverfismarkmið eru:

3. *Sjálfbær notkun og verndun vatns- og sjávarauðlinda.*
4. *Umbreyting yfir í hringrásarhagkerfi.*
5. *Mengunarvarnir og -eftirlit.*
6. *Verndun og endurheimt líffræðilegrar fjölbreytni og vistkerfa.*

Verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga

Annað skrefið í greiningunni var að fara yfir tæknilegu matsviðmiðin fyrir flokkinn 7.7. *Kaup og eignarhald á byggingum* og greina hvort að starfsemin sé verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga. Félagið telur því að svo stöddu að starfsemi félagsins tengist frekar umhverfismarkmiðinu „mildun loftslagsbreytinga“ frekar en „aðlögun að loftslagsbreytingum“.

Til þess að uppfylla tækniviðmiðin fyrir verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga þá verða byggingar sem eru byggðar fyrir 31. desember 2020 að vera að minnsta kosti með orkunýtingarvottorð í flokki A, eða falla innan efstu 15% af landsbundnum eða svæðisbundnum byggingarkosti, gefið upp sem frumorkuþörf og sýnt fram á það með fullnægjandi sönnunum. Allar eignir í eignasafni Fí fasteignafélags voru byggðar fyrir árslok 2020 og þurfa því að uppfylla þessi skilyrði til að sýna fram á verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga.

Orkunýtni bygginga er byggð á orkunýtingarvottorðum sem koma fram í tilskipun (ESB) 2010/31 um orkunýtingu bygginga en Ísland er með undanþágu frá beitingu tilskipunarinnar. Af því leiðir að engin formleg orkunýtingarvottorð hafa verið gefin út fyrir íslenskar byggingar.

Einnig kemur fram í tækniviðmiðunum að ef byggingin er stór bygging önnur en íbúðarhúsnæði (með virkt málafli fyrir hitunarkerfi, sambyggð rýmishita- og loftræstikerfi, loftjöfnunarkerfi eða sambyggð loftjöfnunar- og loftræstikerfi yfir 290 kW) sé hún rekin með skilvirkum hætti með vöktun og mati á orkunýtingu. Engar eignir í eigu Fí fasteignafélags teljast uppfylla þessa kröfu.

Að svo stöddu uppfyllir starfsemi félagsins því ekki tækniviðmið flokkunarreglugerðarinnar varðandi flokk 7.7.

Ekki valda umtalsverðu tjóni

Til þess að starfsemi félagsins geti verið umhverfislega sjálfbær þá þarf að sýna fram á það að hún vinni ekki gegn hinum fimm umhverfismarkmiðunum. Þar sem starfsemi félagsins er ekki umhverfislega sjálfbær á fyrsta skýrslugjafarári þá á þetta mat ekki við að svo stöddu. Ekki er talið að starfsemin valdi umtalsverðu tjóni á umhverfismarkmiðinu „aðlögun að loftslagsbreytingum“ en þó getur verið að það séu einhverjar loftslagstengdar áhættur fyrir einstaka eignir t.d. tengdar vatni eins og hækkun sjávarborðs, breyting á úrkomumynstrum og flóð.

Lykilmælikvarðar

Fí fasteignafélag birtir hlutföll veltu, rekstrargjalda og fjárfestingargjalda í sniðmátum úr framseldu reglugerðinni að neðan. Útreikningur og gögn í sniðmáttinu byggja á þeim gögnum sem notuð eru í ársreikningi félagsins. Velta, rekstrargjöld og fjárfestingargjöld voru ákvörðuð á eftirfarandi hátt:

Velta : Rekstrartekjur félagsins eru nær eingöngu vegna útleigu fasteigna sem fellur undir flokk 7.7. og má fá finna í rekstrarreikningi félagsins sem leigutekjur í samræmi við leigusamninga á leigutímanum.

Fjárfestingargjöld : Fjárfestingareignir voru skilgreindar í samræmi við skýringu 25 í ársreikning. Það er mat félagsins að þar sem það voru engar beinar fjárfestingar né eignfærðar endurbætur á árinu þá eru engin fjárfestingargjöld sem koma til greina við útreikning á lykilmælikvarðanum fyrir fjárfestingargjöld.

Rekstrargjöld : Rekstrarkostnaður sem telst vera viðhald á eignum.

Hlutfall veltu frá afurðum eða þjónustu í tengslum við atvinnustarfsemi sem fellur að flokkunarkerfinu – birting upplýsinga sem ná yfir árið 2023 (N)

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildavæla (3)	Hlutfall veltu (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón ("veldur ekki verulegu tjóni")						Lágmarks vendarráðstafanir (17)	Hlutfall veltu sam fellur að flokkunarkerfinu, ár N (18)	Hlutfall veltu sam fellur að flokkunarkerfinu, ár N-1 (19)	Flokkur (starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum) (20)	Flokkur "(umbreytingarstarfsemi)" (21)
				Mótivægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhagkerfi (8)	Mengun (9)	Líffræðileg fjölbreytni og viskerfi (10)	Mótivægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðlindir (13)	Hringrásarhagkerfi (14)	Mengun (15)	Líffræðileg fjölbreytni og viskerfi (16)					
		pús. ísk	%	%	%	%	%	%	%	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	%	E	T
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR				97%																
A. 1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																				
Kaup og eignarhald á bygginum	7.7		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%	ÁEV		
Velta frá umhverfissjálfbærri starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	Já	-	-	-	-	-	0%	ÁEV	0%	0%
A. 2. Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																				
Kaup og eignarhald á bygginum	7.7	990.555	100%																	
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		990.555	94%															ÁEV		0%
Alls (A.1 + A2)		990.555	94%															ÁEV		0%
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																				
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		68.980	6%																	
Alls (A+B)		1.059.535	100%																	

Hlutfall fjárfestingargjalda frá afurðum eða þjónustu í tengslum við atvinnustarfsemi sem fellur að flokkunarkerfinu – birting upplýsinga sem ná yfir árið 2023 (N)

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Fjárfestingargjöld alis (3)	Hlutfall fjárfestingargjalda (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón ("veldur ekki verulegu tjóni")						Lágmarks verndarráðstafanir (17)	Hlutfall fjárfestingargjalda sem falla að flokkunarkerfinu, ár N (18)	Hlutfall fjárfestingargjalda sem falla að flokkunarkerfinu, ár N+1 (19)	Flokkur (starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfis-markmiðum) (20)	Flokkur "(umbreytingarstarfsemi)" (21)
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Væðing og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhagkerfi (8)	Mengun (9)	Liffræðileg fjölbreytni og vísikerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Væðing og sjávarauðlindir (13)	Hringrásarhagkerfi (14)	Mengun (15)	Liffræðileg fjölbreytni og vísikerfi (16)					
		pús. ísk	%	%	%	%	%	%	%	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	%	E	T
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR				25%																
A. 1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																				
Kaup og eignarhald á bygginum	7.7		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%	ÁEV		
Fjárfestingargjöld starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	Já	-	-	-	-	-	0%	ÁEV	0%	0%
A. 2. Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																				
Kaup og eignarhald á bygginum	7.7	65.944	31%																	
Fjárfestingargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		65.944	31%															ÁEV		0%
Alls (A.1 + A.2)		65.944	31%															ÁEV		0%
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																				
Fjárfestingargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		149.965	69%																	
Alls (A+B)		215.909	100%																	

Hlutfall rekstrargjalda frá afurðum eða þjónustu í tengslum við atvinnustarfsemi sem fellur að flokkunarkerfinu – birting upplýsinga sem ná yfir árið 2023 (N)

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Rekstrargjöld alls (3)	Hlutfall rekstrargjalda (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón ("veldur ekki verulegu tjóni")						Lágmarks vendaráðstafanir (17)	Hlutfall rekstrar- gjalda sem falla að flokkunar- kerfinu, ár N (18)	Hlutfall rekstrar- gjalda sem falla að flokkunar- kerfinu, ár N-1 (19)	Flokkur (starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfis- markmiðum) (20)	Flokkur "(umbreytingar- starfsemi)" (21)	
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Væðis- og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhagkerfi (8)	Mengun (9)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Væðis- og sjávarauðlindir (13)	Hringrásarhagkerfi (14)	Mengun (15)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (16)						
		þús. isk	%	%	%	%	%	%	%	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	%	E	T	
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR			100%																		
A. 1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																					
Kaup og eignarhald á bygginum	7.7		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%	ÁEV			
Rekstrargjöld starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	Já	-	-	-	-	-	0%	ÁEV	0%	0%	
A. 2. Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																					
Kaup og eignarhald á bygginum	7.7	65.944	100%																		
Rekstrargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		65.944	100%																ÁEV		
Alls (A.1 + A2)		65.944	100%																ÁEV		
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																					
Rekstrargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		0	0%																		
Alls (A+B)		65.944	100%																		

Undirritunarsíða

Hannes Frímann Hrólfs

Jónas Reynir Gunnarsson

Jóhann Ásgeir Baldurs

Guðmundur Ingólfsson

Sveinn Hreinsson