



FÍ Fasteignafélag slhf.
Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2017

FÍ Fasteignafélag slhf.
Borgartúni 25
105 Reykjavík

kt. 571212-0210

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	1
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	2
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	3
Efnahagsreikningur	4
Eiginfjárfirlit	5
Sjóðstreymisyfirlit	6
Skýringar	
- Almennar upplýsingar	7
- Reikningsskilaaðferðir	8
- Rekstrarreikningur	11
- Efnahagsreikningur	13
- Áhættustýring	15
- Annað	18

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 eignum sínum. Ábyrgðaraðili félagsins er Fí Fasteignafélag GP ehf., sem ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins. Félagið hefur skráð skuldabréfaflokkinn FIF 13 01 í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf.

Árshlutareikningur Fí Fasteignafélags slhf. er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní að fjárhæð 1,2 ma.kr. Rekstrartekjur námu 328,7 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 1,5 ma.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum Fí Fasteignafélags GP ehf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 10,8 ma.kr. þann 30. júní 2017. Eigið fé félagsins nam 3,8 ma.kr. þann 30. júní 2017 og eiginfjárlutfall var 35,4%.

Fjárfestingar og eignasafn félagsins

Félagið hóf fjárfestingar í maí 2013 og var unnið samkvæmt fjárfestingastefnu sem samþykkt var af stjórn félagsins. Fjárfestingartímabil félagsins var upphaflega ákveðið þrjú ár frá 21. nóvember 2012 en þann 5. nóvember 2015 ákvað stjórn félagsins að framlengja það um eitt ár og lauk því 21. nóvember 2016 en þá hafði verið fjárfest í 11 fasteignum.

Eignasafn félagsins þann 30. júní 2017 telur 11 fasteignir, samtals 23.546 fermetra að stærð, og flokkast það sem hér segir:

Skrifstofuhúsnæði	38%
Hótel	18%
Skóli	17%
Sendiráð	5%
Veitingarstaðir	5%
Heilsugæsla	4%
Verslun	4%
Annað	9%

Miðað við bókfært verð fjárfestingaeigna er meðalverð á fermetra um 449 þús.kr. Þann 30. júní 2017 voru allar fasteignir félagsins í fullri nýtingu. Nánari upplýsingar um fjárfestingar og eignasafn er að finna í skýringu 43.

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn Fí Fasteignafélags slhf. leitast við að viðhalda góðum stjórnarháttum og fylgja "Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja" sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júní 2015. 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 31-39.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er árshlutareikningur félagsins í samræmi við lög um ársreikninga og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 30. júní 2017 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2017.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn 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 árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. ágúst 2017.

Stjórn

Framkvæmdastjóri

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar FÍ Fasteignafélags slhf.

Við höfum kannað meðfylgjandi árs hlutareikning FÍ Fasteignafélags slhf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árs hlutareikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árs hlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

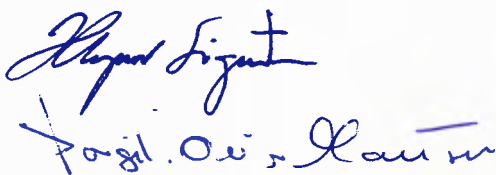
Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum. Könnun árs hlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert 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 árs hlutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að árs hlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu, fjárhagsstöðu þess 30. júní 2017 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 30. ágúst 2017.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	6m 2017	6m 2016
Leigutekjur	12	328.696	309.376
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	13, 19	(65.796)	(66.799)
Hreinar rekstrartekjur		262.900	242.577
Umsýslubóknun	20	(39.307)	(43.565)
Annar rekstrarkostnaður	21	(3.578)	(10.273)
Rekstrarkostnaður		(42.885)	(53.838)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingaeigna		220.015	188.739
Matsbreytingar fjárfestingaeigna	25	1.244.891	264.610
Rekstrarhagnaður		1.464.906	453.349
Fjármunatekjur		5.249	3.543
Fjármagnsgjöld		(246.033)	(262.347)
Hrein fjármagnsgjöld	14, 22	(240.784)	(258.803)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.224.121	194.546
Hagnaður tímabilsins og heildarafkoma		1.224.121	194.546
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	16, 23	60	10

Skýringar á bls. 7 til 18 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	30.6.2017	31.12.2016
Fjárfestingaeignir	10, 24	10.561.088	9.295.794
Fastafjármunir samtals		10.561.088	9.295.794
Handbært fé	9	218.066	187.175
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	27	26.451	15.322
Veltufjármunir samtals		244.517	202.497
Eignir samtals		10.805.605	9.498.291
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		2.171.714	947.592
Eigið fé samtals	30	3.829.427	2.605.306
Vaxtaberandi skuldir	28	6.898.826	6.825.459
Langtímaskuldir		6.898.826	6.825.459
Skuldir við tengda aðila	42	0	3.365
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	29	77.352	64.162
Skammtímaskuldir		77.352	67.527
Eigið fé og skuldir samtals		10.805.605	9.498.291

Skýringar á bls. 7 til 18 eru óaðskiljanlegur hluti árslutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit

1. janúar 2017 til 30. júní 2017	Skýringar	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs- reikningur	Matsbr. fjárf.eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2017		20.486	5.121	1.632.106	0	947.592	2.605.306
Heildarafkoma tímabilsins						1.224.121	1.224.121
Eigið fé 30. júní 2017		20.486	5.121	1.632.106	0	2.171.714	3.829.427

1. janúar 2016 til 30. júní 2016	Skýringar	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs- reikningur	Matsbr. fjárf.eigna	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2016		17.563	0	1.342.729	411.975	(198.272)	1.573.995
Heildarafkoma tímabilsins					264.610	(70.064)	194.546
Innborgað hlutfé		2.923		289.377			292.300
Eigið fé 30. júní 2016		20.486	0	1.632.106	676.585	(268.336)	2.060.841

Skýringar á bls. 7 til 18 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	6m 2017	6m 2016
Hagnaður tímabilsins og heildarafkoma		1.224.121	194.546
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaeigna		(1.244.891)	(264.610)
Hrein fjármagnsgjöld	22	240.784	258.803
		220.015	188.739
Breytingar á rekstartengdum eignum		(11.129)	(6.329)
Breytingar á rekstartengdum skuldum		180.884	29.876
		389.770	212.286
Innheimtar vaxtatekjur		5.249	3.543
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður		(340.360)	(169.570)
Handbært fé frá rekstri		54.659	46.259
Fjárfestingahreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	24	(20.403)	(1.480.483)
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting		(3.365)	(4.347)
Fjárfestingahreyfingar		(23.768)	(1.484.829)
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé		0	292.300
Tekin ný langtímalán	28	0	1.158.235
Fjármögnunarhreyfingar		0	1.450.535
Handbært fé í upphafi árs		187.175	107.590
Breyting handbærs fjár		30.891	11.965
Handbært fé í lok tímabilsins		218.066	119.555

Skýringar á bls. 7 til 18 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 Borgartúni 25, 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 eigendum sínum. Frekari upplýsingar um félagið er að finna á heimasíðu þess (www.fifasteignir.is).

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins staðfestu árs hlutareikninginn með undirritun sinni þann 30. ágúst 2017.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

- Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla
Árshlutareikningurinn er samandreginn og er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IAS 34, Interim Financial Statements), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.
- Breyting á reikningsskilum
Breyting var gerð á framsetningu ársreikningsins að því leiti að matsbreyting fjárfestinga eigna í eiginfjárfirliti var færð á óráðstafað eigið fé.
- Grundvöllur matsaðferða
Árshlutareikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir félagsins eru metnar á gangvirði.
- 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.
- 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 fjárfestingaeigna og útlánaáhættu, sem m.a. er fjallað um í skýringum 25 og 32-34.

- Ákvörðun gangvirðis
Nokkrar reikningsskilaaðferðir og skýringar félagsins krefjast ákvörðunar á gangvirði, bæði vegna fjármálagerninga 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 25.

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 fjármálagerninga ákvarðar meðal annars reikningshaldlegt mati á virði þeirra og meðhöndlun vaxtatekna og vaxtagjalda. Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar setja strangar takmarkanir á endurflokkun fjármálagerninga eftir upphaflega flokkun.

Félagið nýtir sér tvær flokkanir fjáreigna og fjárskulda:

- a. Lán og kröfur
Lán og kröfur 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 lán og kröfur metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisryrnun þegar við á. Lán og kröfur 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
Lán, kröfur 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 yfirráðum 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 lán og kröfur.

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 uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna, sem ekki eru færðar á gangvirði. Fjáreign hefur rýrnað í virði ef hlutlægar vísbendingar 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 25.

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 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 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 af fasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutíma viðkomandi eignar.
- 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, vátryggingar 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.
- c. Gengisbreytingar erlendra gjaldmiðla
Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

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 lítur á núverandi starfsemi sem einn starfsþátt og birtir því ekki starfsþáttayfirlit.

18. Nýir reikningsskilastaðlar

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi fyrir reikningstímabil sem hefjast 1. janúar 2017 eða fyrr og eiga við um starfsemi þess. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 1. janúar 2017, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif upptöku þessara staðla, breytinga og túlkana á reikningsskil félagsins hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

Skýringar frh.

Rekstrarreikningur

19. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna sundurliðast sem hér segir:

	6m 2017	6m 2016
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga	53.160	47.148
Viðhaldskostnaður	7.208	11.565
Tryggingar	3.911	5.270
Annar rekstrarkostnaður	1.517	2.816
Samtals	65.796	66.799

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna sem ekki mynda leigutekjur á árinu er óverulegur.

20. Umsýsluþóknun

Félagið hefur gert þjónustusamning við Fí Fasteignafélag GP ehf. um að annast daglegan rekstur félagsins. Auk umsjónar með daglegum rekstri og skrifstofuhaldi felur samningurinn m.a. í sér að Fí Fasteignafélag GP ehf. leitar að og metur fjárfestingakosti sem rúmast innan fjárfestingastefnu félagsins, 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. Sjá jafnframt umfjöllun um tengda aðila í skýringu 42.

21. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

	6m 2017	6m 2016
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	2.889	9.843
Annar rekstrarkostnaður	689	431
Samtals	3.578	10.273

Skýringar frh.

22. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

	6m 2017	6m 2016
Vaxtatekjur	5.248	3.543
Aðrar fjármunatekjur	1	0
Samtals	5.249	3.543

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	6m 2017	6m 2016
Vaxtagjöld	171.765	166.918
Verðbætur	71.983	93.134
Lántökukostnaður (dreift með aðferð virkra vaxta)	2.006	2.180
Önnur fjármagnsgjöld	280	116
Samtals	246.033	262.347

23. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	6m 2017	6m 2016
Hagnaður tímabilsins	1.224.121	194.546
Hlutfé í ársbyrjun	20.486	17.563
Áhrif innborgaðs hlutfjár	0	1.015
Vegð meðaltal fjölda hluta á tímabilinu	20.486	18.578
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	60	10

Skýringar frh.

Efnahagsreikningur

24. Fjárfestinga eignir

Fjárfestinga eignir sundurliðast sem hér segir:

Kostnaðarverð	30.6.2017	31.12.2016
Staða 1.1	8.120.665	8.093.071
Keypt	20.403	27.594
Kostnaðarverð samtals	8.141.068	8.120.665
Matsbreytingar	30.6.2017	31.12.2016
Staða 1.1	1.175.129	411.975
Matsbreytingar	1.244.891	763.154
Matsbreytingar samtals	2.420.020	1.175.129

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

25. Matsbreytingar fjárfestinga eigna

Fjárfestinga eignir eru færðar á gangvirði í samræmi við IAS 40. Við ákvörðun gangvirðis fjárfestinga eigna byggir félagið á verðmati utanaðkomandi sérfræðinga.

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 tekjuflæði eignanna.

Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til eignarinnar (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 13 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 30) 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 lánsþæfi 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 5,11%. Ef ávöxtunarkrafan lækkar/hækkar um 0,5% má reikna með að virði eigna hækki um 12,3% eða lækki um 9,9%.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af fyrirliggjandi 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 núgildandi 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 hveirrar 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 tekjamyndandi starfsemi, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar, viðhaldskostnaðar og annars kostnaðar.

Á móti áætluðum tekjum af leigu hveirrar 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 tekjamyndandi starfsemi, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar, viðhaldskostnaðar og annars kostnaðar.

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

Gangvirði fjárfestinga eigna myndi hækka (lækka) ef:

- Ávöxtunarkrafa lækkar (hækkar)
- Nýtingarlutfall er hærra (læggra)
- Markaðsleiga að loknum samningstíma núgildandi samninga er hærra (lægri) en vænst er

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

26. Gangvirði fjármálagerninga

Gangvirði fjármálagerninga félagsins er metið jafnt bókfærðu virði þeirra og því ekki sýnt sérstaklega.

Skýringar frh.

27. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2017	31.12.2016
Viðskiptakröfur	24.943	6.430
Fyrirframgreiddur kostnaður	0	3.861
Virðisaukaskattur	0	0
Aðrar skammtímakröfur	1.509	5.032
Samtals	26.451	15.322

28. 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:

	30.6.2017	31.12.2016
Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01, verðtryggt með 5% vöxtum	6.898.826	6.825.459
Samtals	6.898.826	6.825.459

c. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

29. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2017	31.12.2016
Viðskiptaskuldir	11.118	1.735
Áfallnir vextir	52.873	52.873
Virðisaukaskattur	13.362	9.554
Samtals	77.352	64.162

30. Eigið fé

a. Hlutfé

	30.6.2017	31.12.2016
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. Eiginfjárstýring

Hluthafar félagsins hafa undirritað fjárfestingarloforð að fjárhæð 9.925,0 m.kr. Samkvæmt samþykktum og skilmálum félagsins skal stefnt að því að fjármögnun þess sé 20% í formi hlutfjár og 80% í formi skuldabréfa útgefnum af félaginu. Félagið hefur ekki sett sér sértök markmið um eiginfjárlutfall.

c. Eigið fé, eiginfjárlutfall og innra virði

	30.6.2017	31.12.2016
Eigið fé	3.829.427	2.605.306
Eiginfjárlutfall	35,4%	27,4%
Innra virði	186,9	127,2

d. Varasjóðir

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

e. Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður.

Skýringar frh.

Áhættustýring

31. 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

32. 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.
- 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.

33. Hámarks útlánaáhætta

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

	30.6.2017	31.12.2016
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	26.451	15.322
Handbært fé	218.066	187.175
Samtals	244.517	202.497

34. Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2017		31.12.2016	
	Nafnverð	Niðurfærsla	Nafnverð	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	24.965	0	6.430	0
Samtals	24.965	0	6.430	0

Ekki er metin tapsáhætta í öðrum skammtímakröfum.

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.

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
30.6.2017						
Fjáreignir						
Handbært fé	218.066				218.066	218.066
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	26.451				26.451	26.451
Samtals	244.517	0	0	0	244.517	244.517
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	342.876	342.876	1.028.628	9.000.492	10.714.872	6.898.826
Skuldir við tengda aðila					0	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	77.352				77.352	77.352
Samtals	420.228	342.876	1.028.628	9.000.492	10.792.224	6.976.178
Hreinar fjárskuldir	(175.711)	(342.876)	(1.028.628)	(9.000.492)	(10.547.707)	(6.731.661)
31.12.2016						
Fjáreignir						
Handbært fé	187.175				187.175	187.175
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	15.322				15.322	15.322
Samtals	202.497	0	0	0	202.497	202.497
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	342.876	342.876	1.028.628	9.171.930	10.886.310	6.825.459
Skuldir við tengda aðila	3.365				3.365	3.365
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	64.162				64.162	64.162
Samtals	410.403	342.876	1.028.628	9.171.930	10.953.836	6.892.986
Hreinar fjárskuldir	(207.905)	(342.876)	(1.028.628)	(9.171.930)	(10.751.339)	(6.690.489)

Skýringar frh.

37. Markaðsáætta

a. Skilgreining

Markaðsáætta 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 markaðsáætlu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður. Félagið býr ekki við neina gengisáætlu 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 kvöðum í lánasamningum.

38. Fastvaxtaáætta

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

	Fastir vextir	0-1 ár	30.6.2017 Samtals	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2016 Samtals
Vaxtaberandi fjáreignir		218.066	218.066		187.175	187.175
Vaxtaberandi fjárskuldir	6.898.826		6.898.826	6.825.459		6.825.459
Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir)	(6.898.826)	218.066	(6.680.760)	(6.825.459)	187.175	(6.638.284)

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

39. Rekstraráætta

a. Skilgreining

Rekstraráætta 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 lausafjáráætlu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráætta 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 2017 var bókfært virði fjárfestinga eignanna 10,6 ma.kr. og verðbætt skuld með áföllnum vöxtum 7,0 ma.kr. Frekari veðsetning eigna er óheimil samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 28.

41. Innskattskvaðir

Á fjárfestinga eignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 459,7 m.kr. þann 30. júní 2017. 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 skilgreinir ábyrgðaraðila, hluthafa sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, stjórnarmenn og framkvæmdastjóra sem tengdra 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 FÍ Fasteignafélag GP ehf. (FÍGP) um að annast daglegan rekstur félagsins eins og fram kemur í skýringu 20. Kvika banki hf. er viðskiptabanki félagsins og fyrirtækjaráðgjöf Kviku banka hf. er umsýsnaraðili með skráningu skuldabréfs útgefna af félaginu. Önnur viðskipti við tengda aðila eru óverulegur þáttur í starfsemi félagsins.

c. Umfang viðskipta við tengda aðila

	6m 2017	6m 2016
Húsaleigutekjur frá rekstrarfélagi og öðrum hluthafa þess	20.783	20.298
Umsýsluþóknun	37.183	42.395
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	0	2.923
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	5.248	3.543
	30.6.2017	31.12.2016
Innstæður	218.066	187.175
Viðskiptaskuldir	0	3.365

43. Fjárfestingar

Þann 30. júní 2017 samanstóð eignasafn félagsins af eftirtöldum fasteignum:

Staðsetning	Fermetrar
Amtmannsstígur 1, 101 Reykjavík	393
Álfheimar 74, 104 Reykjavík	790
Ármúli 1, 108 Reykjavík	2.599
Bankastræti 2, 101 Reykjavík	523
Bankastræti 7, 101 Reykjavík	811
Borgartún 25, 105 Reykjavík	4.859
Hverfisgata 103, 101 Reykjavík	4.221
Laufásvegur 31, 101 Reykjavík	1.271
Lækjargata 3, 101 Reykjavík	896
Víkurbær 3, 203 Kópavogi	3.056
Þverholt 11, 105 Reykjavík	4.127
	23.546

Þann 30. júní 2017 voru allar fasteignir félagsins í fullri nýtingu.

44. Atburðir eftir lok reikningstímabils

Engir atburðir sem vert er að skýra frá.