



# **FÍ Fasteignafélag slhf.**

## Ársreikningur 2017

FÍ Fasteignafélag slhf.  
Borgartúni 25  
105 Reykjavík

kt. 571212-0210

# Efnisyfirlit

	<b>Bls.</b>
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	1
Áritun óháðs endurskoðanda .....	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Eiginfjárfirlit .....	7
Sjóðstreymisyfirlit .....	8
Skýringar	
- Almennar upplýsingar .....	9
- Reikningsskilaaðferðir .....	10
- Rekstrarreikningur .....	13
- Efnahagsreikningur .....	15
- Áhættustýring .....	17
- Annað .....	20
<b>Fylgiskjöl</b>	
Stjórnarháttayfirlýsing .....	21
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf .....	22

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Ársreikningur FÍ Fasteignafélags slhf. er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

## Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri félagsins á árinu 2017 að fjárhæð 1,3 ma.kr. Rekstrartekjur námu 708,9 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 1,8 ma.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum FÍ Fasteignafélags GP ehf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 11,0 ma.kr. í lok árs 2017. Eigið fé félagsins nam 3,9 ma.kr. í árslok 2017 og eiginfjárlutfall var 35,7%.

Hlutafé félagsins nam 20,5 m.kr. þann 31. desember 2017. Félagið átti engin eigin bréf. Hluthafar voru 14 í upphafi árs og árslok. Hluthafar félagsins eru sem hér segir:

Hluthafi	Eignarhlutur	Upphaf árs
Lífeyrissjóður verslunarmanna .....	19,9%	19,9%
Gildi - lífeyrissjóður .....	15,9%	15,9%
LSR - A deild .....	11,9%	11,9%
Birta Lífeyrissjóður .....	10,1%	10,1%
Stapi lífeyrissjóður .....	7,6%	7,6%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda .....	7,1%	7,1%
Festa - lífeyrissjóður .....	7,1%	7,1%
LSR - B deild .....	7,0%	7,0%
Almenni lífeyrissjóðurinn .....	5,0%	5,0%
Lífsverk lífeyrissjóður .....	3,0%	3,0%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga .....	2,5%	2,5%
Teknetin ehf. ....	2,0%	2,0%
Lífeyrissjóður hjúkrunarfræðinga .....	1,0%	1,0%
FÍ Fasteignafélag GP ehf. ....	0,0%	0,0%
Samtals	100,0%	100,0%

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2018 vegna rekstrar ársins 2017. 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. 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 í árslok 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 fjárfestingaegna er meðalverð á fermetra um 452 þús.kr. Þann 31. desember 2017 voru allar fasteignir félagsins í fullri nýtingu. Nánari upplýsingar um fjárfestingar og eignasafn er að finna í skýringu 46.

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

## Áhættustýring

Fjallað er um markmið áhættustýringar félagsins og helstu áhættuþætti í rekstri í skýringum 34-42.

## Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

### Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við lög um ársreikninga birtir félagið upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félgsins 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 Ófjárhagsleg upplýsingagjöf.

### Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra



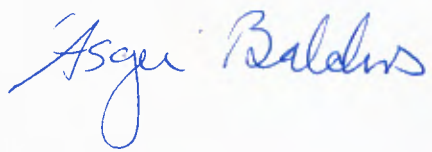
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningur félagsins í samræmi við lög um ársreikninga og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 31. desember 2017 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. desember 2017.

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

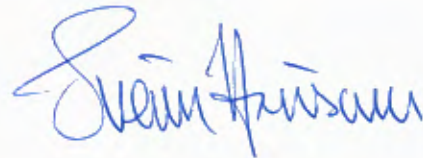
Stjórn og framkvæmdastjóri hafa í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2017 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykka ársreikninginn.

Reykjavík, 5. apríl 2018.

Stjórn

Framkvæmdastjóri



# 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 2017. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2017 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, 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.

### Grundvöllur álits

Við endurskoðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins í árituninni. Við erum óháð félaginu í samræmi við siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðisskyldur okkar í samræmi við þær reglur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit.

### Lykilþættir endurskoðunar

Lykilþættir endurskoðunar eru þeir þættir, sem samkvæmt faglegu mati okkar, höfðu mest vægi við endurskoðun ársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á einstökum lykilþáttum en tókum á þeim við endurskoðun á ársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

Lykilþáttur	Viðbrögð í endurskoðuninni
<p><b>Mat fjárfestingareigna</b></p> <p>Heildarverðmæti fjárfestingareigna í árslok nam 10.642 millj. kr. Matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 1.322 millj. kr. Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi og falla allar fjárfestingareignir undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Matið byggir á núvirtu sjóðsstremi einstakra eigna. Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsendum í skýringu 27.</p> <p>Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og úmsýslu atvinnuhúsnæðis. Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar en fjárfestingareignir eru 96,4 % af heildareignum félagsins. Þá eru allar rekstrartekjur félagsins tengdar fjárfestingareignum og eru mat á gangvirði þeirra að verulegu leyti háð ytri aðstæðum og reynir mikið á faglegt mat stjórnenda.</p>	<p>Endurskoðun okkar fól í sér eftirfarandi aðgerðir:</p> <p>Við fórum yfir og lögðum mat á þær aðferðir sem stjórnendur beita við matið. Við yfirfórum og máttum réttmæti þeirra forsenda sem liggja til grundvallar matinu, en matið byggir á tekjuvirði eignanna og er markaðsleiga og áætlun um rekstrarkostnað eignanna því mikilvægar forsendur. Við skoðum forsendur fyrir notaðri ávöxtunarkröfu, bárum við markaðsvexti og ávöxtunarkröfu á markaði. Við yfirfórum útreikninga, með úrtökum, með tilliti til þess hvort þeir væru réttir. Við yfirfórum skýringu í ársreikningi með tillit til þess að þar kæmu fram allar upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um að skuli birta. Við endurskoðum á matinu nutum við aðstoðar verðmatssérfræðinga KPMG á Íslandi.</p>

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggrri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra að leggja mat á rekstrarhæfi félagsins og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa félagið upp eða hætta starfsemi þess, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort ársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur ársreikningsins taka á grundvelli hans.

Við endurskoðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beittum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu 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, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi félagsins. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert félagið órekstrarhæft.

## Áritun óháðs endurskoðanda

- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

Við lýsum því einnig yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óháði og upplýsum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega talist hafa áhrif á óháði okkar og þegar við á, til hvaða varnaraðgerða við höfum gripið.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun ársreikningsins og eru því lykilþættir endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum þáttum í áritun okkar nema lög og reglur útiloki að upplýst sé um þá eða, við einstakar mjög sjaldgæfar kringumstæður, þegar við metum að ekki skuli upplýsa um lykilþátt þar sem neikvæðar afleiðingar þess eru taldar veða þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

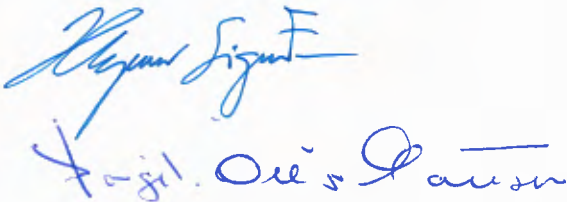
### Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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

Hlynur Sigurðsson og Þorgils Óttar Mathiesen, endurskoðendur, bera ábyrgð á endurskoðun ársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 5. apríl 2018.

KPMG ehf.



## Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	2017	2016
Leigutekjur .....	12	708.921	669.104
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna .....	13, 20	(134.802)	(114.561)
<b>Hreinar rekstrartekjur</b>		<b>574.119</b>	<b>554.543</b>
Umsýslubóknun .....	21	(89.175)	(85.087)
Annar rekstrarkostnaður .....	22	(10.767)	(18.811)
<b>Rekstrarkostnaður</b>		<b>(99.942)</b>	<b>(103.898)</b>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingaeigna</b>		<b>474.177</b>	<b>450.645</b>
Matsbreytingar fjárfestingaeigna .....	28	1.322.050	763.154
<b>Rekstrarhagnaður</b>		<b>1.796.227</b>	<b>1.213.799</b>
Fjármunatekjur .....		10.863	7.260
Fjármagnsgjöld .....		(470.191)	(482.048)
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	<b>14, 25</b>	<b>(459.328)</b>	<b>(474.788)</b>
<b>Hagnaður ársins og heildarafkoma</b>		<b>1.336.899</b>	<b>739.011</b>
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum .....	16, 26	65	36

Skýringar á bls. 9 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

## Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	31.12.2017	31.12.2016
Fjárfestingaeignir .....	10, 27	10.641.820	9.295.794
Fastafjármunir samtals		10.641.820	9.295.794
Handbært fé .....	9	379.393	187.175
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	30	10.851	15.322
Skuldabréf .....		3.458	0
Veltufjármunir samtals		393.702	202.497
<b>Eignir samtals</b>		<b>11.035.522</b>	<b>9.498.291</b>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
Hlutfé .....		20.486	20.486
Yfirverðsreikningur .....		1.632.106	1.632.106
Lögbundinn varasjóður .....		5.121	5.121
Óráðstafað eigið fé .....		2.284.491	947.592
Eigið fé samtals	33	3.942.205	2.605.306
Vaxtaberandi skuldir .....	31	6.948.338	6.825.459
Langtímaskuldir		6.948.338	6.825.459
Skuldir við tengda aðila .....	45	61.361	3.365
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	32	83.618	64.162
Skammtímaskuldir		144.979	67.527
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>11.035.522</b>	<b>9.498.291</b>

Skýringar á bls. 9 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



## Eiginfjáryfirlit

1. janúar 2017 til 31. desember 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 ársins .....						1.336.899	1.336.899
<b>Eigið fé 31. desember 2017</b>		20.486	5.121	1.632.106	0	2.284.491	3.942.205

1. janúar 2016 til 31. desember 2016	Skýringar	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs-reikningur	Matsbr. fjárf.eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2016 .....		17.563	0	1.342.729	411.975	(198.272)	1.573.995
Heildarafkoma ársins .....						739.011	739.011
Innborgað hlutfé .....		2.923		289.377			292.300
Fært á óráðstafað eigið fé .....					(411.975)	411.975	0
Framlag í lögbundinn varasjóð .....			5.121			(5.121)	0
<b>Eigið fé 31. desember 2016</b>		20.486	5.121	1.632.106	0	947.592	2.605.306

Skýringar á bls. 9 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

## Sjóðstreymisyfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	2017	2016
Hagnaður ársins og heildarafkoma .....		1.336.899	739.011
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaeigna .....		(1.322.050)	(763.154)
Hrein fjármagnsgjöld .....	25	459.328	474.788
		474.177	450.645
Breytingar á rekstartengdum eignum .....		1.013	(3.283)
Breytingar á rekstartengdum skuldum .....		18.126	5.563
		493.316	452.925
Innheimtar vaxtatekjur .....		10.863	7.260
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður .....		(345.981)	(341.061)
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<b>158.198</b>	<b>119.124</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum .....	27	(23.976)	(1.489.094)
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting .....		57.996	(981)
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>		<b>34.020</b>	<b>(1.490.075)</b>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Innborgað hlutfé .....		0	292.300
Tekin ný langtímalán .....	31	0	1.158.236
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		<b>0</b>	<b>1.450.536</b>
Handbært fé í upphafi árs .....		187.175	107.590
Breyting handbærs fjár .....		192.218	79.585
<b>Handbært fé í árslok</b>		<b>379.393</b>	<b>187.175</b>

Skýringar á bls. 9 til 20 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 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](http://www.fifasteignir.is)).

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins staðfestu ársreikninginn með undirritun sinni þann 5. apríl 2018.

### 2. Grundvöllur reikningsskilanna

#### a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

#### b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir félagsins eru metnar á gangvirði.

#### c. 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.

#### d. Mat stjórnenda í reikningsskilunum

Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaða krefst þess að stjórnendur taki ákvörðanir, 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 28 og 35-37.

#### e. 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 fáanlegum 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 28.

# Skýringar frh.

## Reikningsskilaaðferðir

### 3. Erlendir gjaldmiðlar

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

### 4. Flokkun fjáreigna og fjárskulda

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

Félagið nýtir sér tvær flokkanir fjáreigna og fjárskulda:

#### a. 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 28.

#### 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, váttryggingar og viðhald.

### 14. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

Félagið lítur á núverandi starfsemi sem einn starfspátt og birtir því ekki starfspáttayfirlit.

### 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.

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar og endurbætur á stöðlum munu taka gildi fyrir reikningsár sem hefjast eftir 1. janúar 2018 en heimilt er að beita þeim fyrr. Félagið hefur ekki nýtt heimildirnar við gerð þessa ársreiknings. Félaginu ber að innleiða reikningsskilastaðal IFRS 15 og IFRS 9 fyrir reikningsár sem hefjast 1. janúar 2018 eða síðar.

Reikningsskilastaðallinn IFRS 15 inniheldur nýja viðmiðun við skráningu tekna og kemur í stað reglna um tekjuskráningar sem áður var að finna í IAS 11 og IAS 18. Reikningsskilastaðallinn IFRS 9 inniheldur nýja viðmiðun vegna flokkunar og mats fjáreigna, en flokkarnir verða þrjú: fjáreignir á kostnaðarverði, fjáreignir á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu og fjáreignir á gangvirði gegnum rekstur. Staðallinn gerir nýjar kröfur um flokkun og mat á fjármálagerningum sem og nýjar reglur um virðisrýrnun þeirra og auknar kröfur um upplýsingagjöf. Staðallinn kemur í stað reglna sem áður var að finna í IAS 39.

Breytt flokkun fjáreigna mun ekki hafa veruleg áhrif á mat viðskiptakrafna. Í staðlinum er horft til framtíðarvæntingar um útlánatap við mat á virðisrýrnun en samkvæmt gildandi reglum IAS 39 byggir mat á útlánatapi við atburði sem þegar hafa átt sér stað. Við mat á væntu útlánatapi verður að taka tillit til breytinga í efnahagssumhverfinu sem áhrif hafa á vænt útlánatap og byggir á líkindaútreikningi. Virðisrýrnun sem metin er samkvæmt væntu útlánatapi á líftíma fjáreignar, felur í sér að mögulega virðisrýrnun vegna vanskila sem yrðu á væntum líftíma fjáreignarinnar.

IFRS 9 felur í sér nýja nálgun vegna flokkunar og mats fjáreigna, en flokkarnir verða nú þrjú: fjáreignir á kostnaðarverði, fjáreignir á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu og fjáreignir á gangvirði gegnum rekstur.

Gert er ráð fyrir að upptaka þessara nýju staðla muni hafa óverulegar breytingar í för með sér fyrir félagið. Félaginu ber að innleiða reikningsskilastaðal IFRS 16 fyrir reikningsár sem hefjast 1. janúar 2019 eða síðar. Reikningsskilastaðallinn breytir skráningu leigusamninga verulega og kemur í stað reglna um leigusamninga sem áður var að finna í IAS 17. Áhrif staðalsins eru einkum þau að rekstrarleigusamninga skuli bóka í efnahagsreikning sem hækka mun fjárhæðir heildareigna og skulda samstæðunnar. Stjórnendur telja að innleiðing á þessum staðli muni hafa óveruleg áhrif eða engin á efnahagsreikning félagsins.

## Skýringar frh.

### Rekstrarreikningur

#### 19. Leigusamningar

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

Í árslok greinast óuppsęjanlegar leigugreiðslur sem hér segir:

	31.12.2017	31.12.2016
Innan 1 árs .....	724.865	677.764
Eftir meira en 1 ár en innan 5 ára .....	2.653.398	2.481.136
Eftir meira en 5 ár .....	2.636.821	2.822.982
<b>Samtals</b>	<b>6.015.084</b>	<b>5.981.881</b>

Skipting eftir leigutökum í árslok er sem hér segir:

	Leigutakar	31.12.2017	Leigutakar	31.12.2016
0-1% af heildarleigutekjum .....	6	3%	6	3%
1-5% af heildarleigutekjum .....	12	28%	11	28%
5-10% af heildarleigutekjum .....	6	38%	6	37%
10-20% af heildarleigutekjum .....	1	11%	1	10%
Meira en 20% af heildarleigutekjum .....	1	21%	1	22%
<b>Samtals</b>	<b>26</b>	<b>100%</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>

#### 20. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna sundurliðast sem hér segir:

	2017	2016
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga .....	92.385	81.591
Viðhaldskostnaður .....	31.852	18.559
Tryggingar .....	7.891	9.498
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna .....	2.673	4.913
<b>Samtals</b>	<b>134.802</b>	<b>114.561</b>

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna sem ekki mynda leigutekjur á árinu er óverulegur.

#### 21. 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. 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 44.

#### 22. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

	2017	2016
Aðkeypt sérfræðiþjónusta .....	4.964	12.863
Stjórnarlausn og seta í fjárfestingaráði .....	4.951	5.455
Annar rekstrarkostnaður .....	851	493
<b>Samtals</b>	<b>10.767</b>	<b>18.811</b>

#### 23. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2017 4,4 m.kr. (2016: 5,4 m.kr.) vegna endurskoðunar og könnunar.

## Skýringar frh.

### 24. Greiðslur til framkvæmdastjóra og stjórnar

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

	2017	2016
Sigurður Hannesson, stjórnarformaður (laun greidd til Kviku banka hf.) .....	109	271
Ásgeir H. Reyk fjörð, stjórnarmaður (laun greidd til Kviku banka hf.) .....	54	136
Ásgeir Baldurs, stjórnarmaður (laun greidd til Kviku banka hf.) .....	25	0
Jóhannes Ari Arason, stjórnarmaður og í endurskoðunarnefnd (laun greidd til Kviku banka hf.) .....	191	300
Björn Hjaltsted Gunnarsson, formaður fjárfestingaráðs .....	1.302	1.302
Tómas Njáll Möller, fjárfestingaráð .....	651	651
Jón Otti Jónsson, fjárfestingarráð .....	651	651
Óskar Örn Ágústsson, fjárfestingarráð .....	651	109
Gylfi Jónasson, fjárfestingaráð og endurskoðunarnefnd .....	705	814
Soffía Gunnarsdóttir, varamaður í fjárfestingaráði .....	20	0
Ólafur Sigurðsson, fjárfestingaráð .....	0	651
Arnar Ingi Einarsson, varamaður í fjárfestingaráði .....	0	54
Guðjón Ásmundsson, endurskoðunarnefnd .....	163	163
Jón Guðni Kristjánsson, endurskoðunarnefnd .....	109	0
Sveinn Hreinsson, framkvæmdastjóri .....	0	0
<b>Samtals</b>	<b>4.630</b>	<b>5.101</b>

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

### 25. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

	2017	2016
Vaxtatekjur .....	10.862	7.254
Aðrar fjármunatekjur .....	1	6
<b>Samtals</b>	<b>10.863</b>	<b>7.260</b>

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	2017	2016
Vaxtagjöld .....	345.230	337.881
Verðbætur .....	120.111	139.843
Lántökukostnaður (dreift með aðferð virkra vaxta) .....	4.069	4.091
Önnur fjármagnsgjöld .....	781	233
<b>Samtals</b>	<b>470.191</b>	<b>482.048</b>

### 26. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	2017	2016
Hagnaður ársins .....	1.336.899	739.011
Hlutfé í ársbyrjun .....	20.486	17.563
Áhrif innborgaðs hlutfjár .....	0	2.835
<b>Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu</b>	<b>20.486</b>	<b>20.398</b>

Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum .....	65	36
--	----	----



# Skýringar frh.

## Efnahagsreikningur

### 27. Fjárfestingaeygnir

Fjárfestingaeygnir sundurliðast sem hér segir:

Kostnaðarverð	31.12.2017	31.12.2016
Staða 1.1 .....	8.120.665	8.093.071
Keypt .....	23.976	27.594
<b>Kostnaðarverð samtals</b>	<b>8.144.641</b>	<b>8.120.665</b>
<b>Matsbreytingar</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Staða 1.1 .....	1.175.129	411.975
Matsbreytingar .....	1.322.050	763.154
<b>Matsbreytingar samtals</b>	<b>2.497.179</b>	<b>1.175.129</b>
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Bókfært verð fasteigna og lóða .....	10.641.820	9.295.794
Fasteignamat mannvirkja og lóða .....	5.316.700	4.854.800
Brunabótamat fasteigna .....	7.013.730	5.378.850
Vátryggingarmat fasteigna .....	8.644.087	8.083.690

Fjárfestingaeygnir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldabréfi útgefnu af félaginu. Nánari umfjöllun um veðsetninguna og skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 43.

### 28. Matsbreytingar fjárfestingaeygna

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

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

Sjóðstremislíkanið 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 láns hæfi leigjenda. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir 70% skuldsetningarhlutfalli til framtíðar.

Niðurstaðan var sú að vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er 5,09%. Ef ávöxtunarkrafan lækkar/hækkar um 0,5% má reikna með að virði eygna hækki um 12,4% eða lækki um 9,9%.

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 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 rekstraráætlun. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining þannig að hver eining standi fyrir sjálfstæðri tekjumyndandi starfsemi, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar, viðhaldskostnaðar og annars kostnaðar.

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

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

Gangvirði fjárfestingaeygna myndi hækka (lækka) ef:

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

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

### 29. Gangvirði fjármálagerninga

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

## Skýringar frh.

### 30. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2017	31.12.2016
Viðskiptakröfur .....	2.260	6.430
Fyrirframgreiddur kostnaður .....	4.747	3.861
Aðrar skammtímakröfur .....	3.844	5.032
<b>Samtals</b>	<b>10.851</b>	<b>15.322</b>

### 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](http://www.fifasteignir.is)) og heimasíðu kauphallarinnar.

#### b. Eftirstöðvar

Eftirstöðvar vaxtaberandi skulda eru sem hér segir:

	31.12.2017	31.12.2016
Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01, verðtryggt með 5% vöxtum .....	6.948.338	6.825.459
<b>Samtals</b>	<b>6.948.338</b>	<b>6.825.459</b>

#### c. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

### 32. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2017	31.12.2016
Viðskiptaskuldir .....	26.646	1.735
Áfallnir vextir .....	52.873	52.873
Virðisaukaskattur .....	4.100	9.554
<b>Samtals</b>	<b>83.618</b>	<b>64.162</b>

### 33. Eigið fé

#### a. Hlutfé

	31.12.2017	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. Eigið fé, eiginfjárlutfall og innra virði

	31.12.2017	31.12.2016
Eigið fé .....	3.942.205	2.605.306
Eiginfjárlutfall .....	35,7%	27,4%
Innra virði .....	192,4	127,2

#### c. Varasjóðir

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

#### d. Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður.

## Skýringar frh.

### Áhættustýring

#### 34. 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

#### 35. 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.

#### 36. Hámarks útlánaáhætta

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

	31.12.2017	31.12.2016
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	10.851	15.322
Handbært fé .....	379.393	187.175
<b>Samtals</b>	<b>390.244</b>	<b>202.497</b>

#### 37. Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nafnverð	Niðurfærsla	Nafnverð	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur .....	2.260	0	6.430	0
<b>Samtals</b>	<b>2.260</b>	<b>0</b>	<b>6.430</b>	<b>0</b>

Ekki er metin tapsáhætta í öðrum skammtímakröfum.

#### 38. 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.

### 39. Eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda

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

	0-12 mánuðir	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár	Umsamið sjóðstreymi	Bókfært virði
<b>31.12.2017</b>						
<b>Fjáreignir</b>						
Handbært fé .....	379.393				379.393	379.393
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	10.851				10.851	10.851
Skuldabréf .....	3.458				3.458	3.458
<b>Samtals</b>	<b>393.702</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>393.702</b>	<b>393.702</b>
<b>Fjárskuldir</b>						
Vaxtaberandi skuldir .....	348.881	348.881	1.046.644	8.983.698	10.728.105	6.948.338
Skuldir við tengda aðila .....	61.361				61.361	61.361
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	83.618				83.618	83.618
<b>Samtals</b>	<b>493.861</b>	<b>348.881</b>	<b>1.046.644</b>	<b>8.983.698</b>	<b>10.873.084</b>	<b>7.093.317</b>
<b>Hreinar fjárskuldir .....</b>	<b>(100.159)</b>	<b>(348.881)</b>	<b>(1.046.644)</b>	<b>(8.983.698)</b>	<b>(10.479.382)</b>	<b>(6.699.615)</b>
<b>31.12.2016</b>						
<b>Fjáreignir</b>						
Handbært fé .....	187.175				187.175	187.175
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	15.322				15.322	15.322
<b>Samtals</b>	<b>202.497</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>202.497</b>	<b>202.497</b>
<b>Fjárskuldir</b>						
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
<b>Samtals</b>	<b>410.403</b>	<b>342.876</b>	<b>1.028.628</b>	<b>9.171.930</b>	<b>10.953.836</b>	<b>6.892.986</b>
<b>Hreinar fjárskuldir .....</b>	<b>(207.905)</b>	<b>(342.876)</b>	<b>(1.028.628)</b>	<b>(9.171.930)</b>	<b>(10.751.339)</b>	<b>(6.690.489)</b>

## Skýringar frh.

### 40. 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.

### 41. Fastvaxtaáætta

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

	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2017 Samtals	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2016 Samtals
Vaxtaberandi fjáreignir .....		379.393	379.393		187.175	187.175
Vaxtaberandi fjárskuldir .....	6.948.338		6.948.338	6.825.459		6.825.459
<b>Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir)</b>	<b>(6.948.338)</b>	<b>379.393</b>	<b>(6.568.945)</b>	<b>(6.825.459)</b>	<b>187.175</b>	<b>(6.638.284)</b>

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

### 42. 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 rekstraráættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess. Til að draga úr rekstraráættu 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

#### 43. Veðsetningar

Fjárfestinga eignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á endurgreiðslum af skuldabréfi útgefna af félaginu. Þann 31. desember 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 31.

#### 44. Innskattskvaðir

Á fjárfestinga eignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 486,8 m.kr. þann 31. desember 2017. Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

#### 45. 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 21. Kvika banki hf. er viðskiptabanki félagsins og fyrirtækjaráðgjöf Kviku banka hf. er umsjónaraðili með skráningu skuldabréfs útgefna af félaginu. Önnur viðskipti við tengda aðila eru óverulegur þáttur í starfsemi félagsins.

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

	2017	2016
Húsaleigutekjur frá rekstrarfélagi og öðrum hluthafa þess .....	43.791	43.049
Umsýsluþóknun .....	89.175	79.400
Aðkeypt sérfræðipjónusta .....	0	2.357
Stjórnarlaun .....	4.630	5.101
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	9.424	7.254
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Innstæður .....	379.393	187.175
Viðskiptaskuldir .....	61.361	3.365

#### 46. Fjárfestingar

Þann 31. desember 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
	<b>23.546</b>

Þann 31. desember 2017 voru allar fasteignir félagsins í fullri nýtingu.

#### 47. Atburðir eftir lok reikningsárs

Engir atburðir sem vert er að skýra frá.

## Stjórnarháttayfirlýsing

Í stjórn FÍ Fasteignafélags slhf. eru þrír stjórnarmenn sem kjörnir eru árlega á aðalfundi samkvæmt stjórnskipan félagsins. Í stjórn eru; Sigurður Hannesson sem er formaður stjórnar, Ásgeir Helgi Reyk fjörð og Jóhann Ásgeir Baldurs sem eru meðstjórnendur. Stjórnarmenn voru allir starfsmenn Kvikubanka hf. við stjórnarkjör á aðalfundi 2017 en Sigurður Hannesson lét af störfum hjá Kvikubanka hf. á árinu 2017. Í kjölfar stjórnskipunarbreytinga var kosið fjárfestingarráð FÍ slhf., sem í sitja fimm ráðsmenn. Þeir eru; Tómas Möller (starfsmaður hjá Lífeyrissjóði Verzlunarmanna), Björn Hjaltested (starfsmaður hjá Lífeyrissjóði starfsmanna ríkisins), Óskar Örn Ágústsson (starfsmaður hjá Birtu lífeyrissjóði), Gylfi Jónasson (starfsmaður hjá Festu lífeyrissjóði) og Jón Otti Jónsson (starfsmaður hjá Söfnunarsjóði lífeyrisréttinda). Formaður fjárfestingarráðs er Björn Hjaltested.

Stjórnin hefur sett sér starfsreglur þar sem helstu verkefni hennar eru skilgreind og valdsvið hennar og framkvæmdastjóra. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundi þann 26. apríl 2017. Þar er m.a. að finna reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um fundarsköp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf gagnvart stjórn og ákvörðunarvald stjórnar. Starfsreglur stjórnar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins, [www.fifasteignir.is](http://www.fifasteignir.is).

Stjórn hefur skipað endurskoðunarnefnd sem í sitja Jóhannes Ari Arason, Jón Guðni Kristjánsson og Guðjón Ásmundsson. Á árinu 2017 voru haldnir 3 stjórnarfundir. Meirihluti stjórnarmanna hafa mætt á alla fundi. Stjórn boðar endurskoðendur félagsins á fundi þegar þurfa þykir auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundi þegar ársreikningur og árshlutareikningar eru til umfjöllunar.

Stjórn félagsins hefur til hliðsjónar leiðbeinandi reglur um góða Stjórnarhætti fyrirtækja sem urðu til úr samstarfi Viðskiptaráðs Íslands, Kauphallar Íslands og Samtaka atvinnulífsins. Góðir stjórnarhættir eru nú aðgengilegir í 5. útgáfu frá maí 2015 á heimasíðu Verzlunarráðs Íslands, [www.vi.is](http://www.vi.is).

## Ófjárhagslegar upplýsingar

### Um FÍ fasteignafélag slhf.

FÍ Fasteignir slhf. er fasteignafélag að mestu í eigu lífeyrissjóða. Félagið hefur það að markmiði að fjárfesta í vel staðsettu atvinnuhúsnæði sem fellur að fjárfestingarstefnu félagsins. Félagið nýtir sér góða þekkingu á fasteignamarkaði til að finna réttu fjárfestingartækifærin sem skila hluthöfum góðri ávöxtun.

Stærstur hluti tekna félagsins eru leigutekjur og helstu gjöld þess eru rekstrarkostnaður fasteigna og fjármögnun félagsins.

### Samfélagsleg ábyrgð og verkefni

Félagsins hefur sett sér stefnu um samfélagslega ábyrgð með það að leiðarljósi að félagið hafi jákvæð áhrif á samfélagið og sé virkur þátttakandi í að skapa betra samfélag.

Félagi skal viðhafa góða stjórnarhætti og fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja.

### Umhverfið

Félagið hefur setti sér umhverfisstefnu sem miðar fyrst og fremst að því að takmarka óþarfa pappírnotkun og stuðla að flokkun sorps. Framkvæmdastjóri félagsins vinnur eftir stefnunni og hefur hana til hliðsjónar í starfi.

### Starfsfólk

Þar sem að enginn starfsmaður er á launaskrá hjá félaginu hefur félagið ekki sett sér stefnu um starfsmannamál eða starfskjarastefnu. Eini starfsmaður félagsins, framkvæmdastjórinn, gegnir stöðu sinni á grundvelli þjónustusamnings milli félagsins og Kviku banka hf.

### 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.

### Viðskiptasiðferði

Félagið leggur áherslu á vandaða og áreiðanlega upplýsingagjöf til viðskiptavina, hagsmunaaðila og eigenda.

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