



# **FÍ Fasteignafélag slhf.**

## Ársreikningur 2013

FÍ Fasteignafélag slhf.  
Höfðatún 2  
105 Reykjavík

kt. 571212-0210

# Efnisyfirlit

	<b>Bls.</b>
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	1
Áritun óháðs endurskoðanda .....	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	4
Efnahagsreikningur .....	5
Eiginfjárfirlit .....	6
Sjóðstreymisyfirlit .....	7
Skýringar	
- Almennar upplýsingar .....	8
- Reikningsskilaaðferðir .....	9
- Rekstrarreikningur .....	12
- Efnahagsreikningur .....	14
- Áhættustýring .....	16
- Annað .....	19
<b>Fylgiskjöl</b>	
Stjórnarháttayfirlýsing .....	20

# 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 fjármálagninga 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, en félagið innleiddi alþjóðlega reikningskilastaðla á árinu 2013. Innleiðingin hafði engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í ársreikningi fyrir árið 2012, sem var fyrsti ársreikningur félagsins, en hann var gerður samkvæmt lögum 3/2006 um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga.

Hlutafé félagsins var hækkað tvívegis á árinu 2013. Í janúar um 460.000 hluti á genginu 100 og í maí um kr. 4.883.302 hluti genginu 100.

Í febrúar staðfesti stjórn félagsins þjónustusamning á milli Fí Fasteignafélags slhf. og Fí Fasteignafélags GP ehf.

Í júní samþykkti stjórn félagsins, með vísan til heimildar í 20. gr. samþykktu félagsins, að gefa út skuldabréf að heildarfjárhæð kr. 414.661.200 er samsvarar 414.661.200 nafnverðseiningum í skuldabréfaútgáfu félagsins FIF 13 01. Jafnframt var samþykkt að sækja um töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf.

## Rekstur og fjárhagsstaða

Tap varð af rekstri félagsins á árinu 2013 að fjárhæð 73,5 m.kr. Rekstrartekjur námu 43,1 m.kr. og rekstrartap nam 60,9 m.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum Fí Fasteignafélags GP ehf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 1,9 ma.kr. í lok árs 2013. Eigið fé félagsins nam 464,8 m.kr. í árslok 2013 og eiginfjárlutfall var 24,9%.

Hlutafé félagsins var aukið um 5,3 m.kr. á árinu og nam 9,3 m.kr. þann 31. desember 2013. Félagið átti engin eigin bréf. Hluthafar voru 2 í upphafi árs en 15 í árslok. Hluthafar félagsins eru sem hér segir:

Hluthafi	Eignarhlutur	Upphaf árs
Lífeyrissjóður verslunarmanna .....	19,9%	0,0%
Gildi - lífeyrissjóður .....	14,9%	0,0%
LSR - A deild .....	11,9%	0,0%
Stafir lífeyrissjóður .....	10,1%	0,0%
Stapi lífeyrissjóður .....	7,6%	0,0%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda .....	7,1%	0,0%
Festa - lífeyrissjóður .....	7,1%	0,0%
LSR - B deild .....	7,0%	0,0%
Almenni lífeyrissjóðurinn .....	5,0%	0,0%
Lífeyrissjóður verkfræðinga .....	3,0%	0,0%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga .....	2,5%	0,0%
Teknetín ehf. ....	2,0%	0,0%
Lífeyrissjóður Vestfirðinga .....	1,0%	0,0%
Lífeyrissjóður hjúkrunarfræðinga .....	1,0%	0,0%
Fí Fasteignafélag GP ehf. ....	0,0%	100,0%
Samtals	100,0%	100,0%

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2014 vegna rekstrar ársins 2013. Að öðru leyti vísar stjórnin til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé.

## Fjárfestingar og eignasafn félagsins

Félagið hóf fjárfestingar í maí 2013 og er unnið samkvæmt fjárfestingastefnu sem samþykkt hefur verið af stjórn félagsins. Á árinu 2013 lauk félagið kaupum á tveimur eignum og undirritaði kaupsamning vegna þriðju eignarinnar í desember 2013.

Eignasafn félagsins í árslok 2013 telur 3 fasteignir, samtals 3.874 fermetra að stærð, og flokkast það sem hér segir:

Skrifstofuhúsnæði .....	53%
Verslunarhúsnæði .....	47%

Miðað við bókfært verð fjárfestingaeigna er meðalverð á fermetra um 473 þús.kr.

## Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

### 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 mars 2012. 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 stjórnararháttafyrirlýsingu sem er fylgiskjal með ársreikningi félagsins.

### Áhættustýring

Fjallað er um markmið áhættustýringar félagsins og helstu áhættuþætti í rekstri í skýringum 36-44.

### 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 2013 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. desember 2013.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögggt 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 2013 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 31. janúar 2014.

Stjórn

  
Ólafur Segurðsson  
  
Brynjar (Mrs.) Þekkelmann  
  
Þórhildur Jónsdóttir  
  
Tómas V. Elfarsson

Framkvæmdastjóri



## Áritun óháðs endurskoðanda

### Til stjórnar og hluthafa Fí Fasteignafélags slhf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Fí Fasteignafélags slhf. fyrir árið 2013. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

### Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

### Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáist um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

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

### Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2013, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2013, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

### Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

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 ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 31. janúar 2014.

KPMG ehf.



## Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	2013	2012
Leigutekjur .....	14, 21	43.088	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna .....	15, 22	(6.890)	0
<b>Hreinar rekstrartekjur</b>		<b>36.198</b>	<b>0</b>
Umsýsluþóknun .....	23	(82.195)	0
Annar rekstrarkostnaður .....	24	(14.891)	0
<b>Rekstrarkostnaður</b>		<b>(97.086)</b>	<b>0</b>
<b>(Rekstrartap) hagnaður</b>		<b>(60.888)</b>	<b>0</b>
Fjármunatekjur .....		1.369	0
Fjármagnsgjöld .....		(13.990)	0
<b>Hrein (fjármagnsgjöld) fjármunatekjur</b>	<b>16, 26</b>	<b>(12.621)</b>	<b>0</b>
<b>Tap ársins og heildarafkoma</b>		<b>(73.509)</b>	<b>0</b>
Grunnhagnaður (tap) og þynntur hagnaður (tap) á hlut, í krónum .....	18, 27	(10)	0

Skýringar á bls. 8 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

## Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	31.12.2013	31.12.2012
Fjárfestingaeignir .....	12, 28	1.833.980	0
Fastafjármunir samtals		1.833.980	0
Handbært fé .....	11	26.425	4.000
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	31	3.432	0
Veltufjármunir samtals		29.857	4.000
<b>Eignir samtals</b>		<b>1.863.836</b>	<b>4.000</b>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
Hlutfé .....		9.343	4.000
Yfirverðsreikningur .....		528.987	0
(Ójafnað) óráðstafað eigið fé .....		(73.509)	0
Eigið fé samtals	35	464.822	4.000
Vaxtaberandi skuldir .....	32, 33	387.398	0
Langtímaskuldir		387.398	0
Ógreitt kaupverð fasteigna .....	49	975.000	0
Skuldir við tengda aðila .....	47	11.991	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	34	24.626	0
Skammtímaskuldir		1.011.617	0
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>1.863.836</b>	<b>4.000</b>

Skýringar á bls. 8 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

## Eiginfjárfirlit

<b>1. janúar 2013 til 31. desember 2013</b>	<b>Skýringar</b>	<b>Hlutfé</b>	<b>Yfirverðs- reikningur</b>	<b>Ójafnað eigið fé</b>	<b>Samtals</b>
Eigið fé 1. janúar 2013 .....		4.000	0	0	4.000
Heildarafkoma ársins .....				(73.509)	(73.509)
Innborgað hlutfé .....		5.343	528.987		534.330
<b>Eigið fé 31. desember 2013</b>		<b>9.343</b>	<b>528.987</b>	<b>(73.509)</b>	<b>464.822</b>

<b>1. janúar 2012 til 31. desember 2012</b>	<b>Skýringar</b>	<b>Hlutfé</b>	<b>Yfirverðs- reikningur</b>	<b>Óráðstafað eigið fé</b>	<b>Samtals</b>
Eigið fé 1. janúar 2012 .....		0	0	0	0
Heildarafkoma ársins .....				0	0
Innborgað hlutfé .....		4.000			4.000
<b>Eigið fé 31. desember 2012</b>		<b>4.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.000</b>

Skýringar á bls. 8 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



## Sjóðstreymisyfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	2013	2012
Tap ársins og heildarafkoma .....		(73.509)	0
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Hrein (fjármagnsgjöld) fjármunatekjur .....	26	12.621	0
		(60.888)	0
Breytingar á rekstrartengdum eignum .....		(3.432)	0
Breytingar á rekstrartengdum skuldum .....		15.264	0
		(49.056)	0
Innheimtar vaxtatekjur .....		1.369	0
Greidd vaxtagjöld og verðbætur .....		(32)	0
<b>Handbært fé til rekstrar</b>		<b>(47.718)</b>	<b>0</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum .....	28	(858.980)	0
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting .....		11.991	0
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>		<b>(846.989)</b>	<b>0</b>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Innborgað hlutfé .....		534.330	4.000
Tekin ný langtímalán .....	48	382.802	0
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		<b>917.132</b>	<b>4.000</b>
Handbært fé í upphafi árs .....		4.000	0
Breyting handbærs fjárs .....		22.425	4.000
<b>Handbært fé í árslok</b>		<b>26.425</b>	<b>4.000</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum .....		(975.000)	0
Ógreitt kaupverð fjárfestingaeigna, breyting .....		975.000	0

Skýringar á bls. 8 til 19 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 Höfðatún 2, Reykjavík. Félagið er fasteignafélag sem fjárfestir í atvinnuhúsnæði. Það var stofnað í árslok 2012 en hóf formlega starfsemi í ársbyrjun 2013. Félagið á engin dótturfélög. Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili heldur er skattlagt með eignum sínum. Frekari upplýsingar um félagið er að finna á heimasíðu þess ([www.fifasteignir.is](http://www.fifasteignir.is)).

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 31. janúar 2014.

### 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.

Þetta er fyrsti ársreikningur félagsins sem er gerður samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum og hefur IFRS 1, Innleiðingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla, verið beitt við gerð hans. Innleiðingin hefur engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í ársreikningi fyrir árið 2012, sem var fyrsti ársreikningur félagsins, en hann var gerður samkvæmt lögum 3/2006 um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga. Upphafsefnahagsreikningur samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum er 31. desember 2012.

#### 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 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 frábrugnar 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.

#### 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 gangvirðismata.

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 reikningsskilastaða (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 stigakerfinu, 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 29.

# Skýringar frh.

## Reikningsskilaaðferðir

### 3. Samræmi milli tímabila

Reikningsskilaaðferðum sem lýst er hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum.

### 4. 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 uppgjörssdegi. 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.

### 5. 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. Annað 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.

### 6. 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.

### 7. 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.

### 8. 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.

### 9. Afleiður

Félagið nýtir sér ekki afleiður.

### 10. 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 að einn eða fleiri atburðir sem hafa orðið benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar sé lægra en áður var talið.

#### 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.

### 11. Handbært fé

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

### 12. Fjárfestingaeygnir

#### a. Skilgreining

Fjárfestingaeygnir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingaeygnir eru færðar á gangvirði. Nánari umfjöllun um mat félagsins á gangvirði fjárfestingaeygna er að finna í skýringu 29.

#### b. Skráning

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

#### c. Breytingar á gangverði

Breytingar á gangverði fjárfestingaeygna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeygna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeygnir eru ekki afskrifaðar.

#### d. Afskráning

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

### 13. Hlutfé

#### a. Almennt hlutfé

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutafjár er færður til lækunar á eigin fé, að frádrögnum skattáhrifum.

#### b. Kaup á eigin hlutum

Aðrar tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið.

## Skýringar frh.

### 14. 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.

### 15. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

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

### 16. 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 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.

### 17. Tekjuskattur

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

### 18. 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.

### 19. Starfsþáttayfirlit

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

### 20. Nýir reikningsskilastaðlar

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi í árslok 2013 og eiga við um starfsemi þess. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 1. janúar 2013, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þess á reikningsskil félagsins hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

# Skýringar frh.

## Rekstrarreikningur

### 21. Leigusamningar

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

Í árslok greinast óuppsegjanlegar leigugreiðslur sem hér segir:

	2013	2012
Innan 1 árs .....	145.123	0
Eftir 1 ár en innan 5 ára .....	437.342	0
Eftir meira en 5 ár .....	546.418	0
<b>Samtals</b>	<b>1.128.883</b>	<b>0</b>

Skipting leigutekna í árslok er sem hér segir:

	Leigutakar	Samtals
1-5% af heildarleigutekjum .....	3	9%
5-10% af heildarleigutekjum .....	2	15%
10-20% af heildarleigutekjum .....	1	11%
Meira en 20% af heildarleigutekjum .....	3	65%
<b>Samtals</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>

Skiptingin tekur tillit til tekna af eignum sem keyptar voru í lok árs 2013 en byrja ekki að skila tekjum fyrr en í janúar 2014. Einn leigutaki stendur fyrir 11% leigutekna og þrjú leigutakar standa fyrir 20-22% leigutekna hver.

### 22. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna sundurliðast sem hér segir:

	2013	2012
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga .....	3.099	0
Viðhaldskostnaður .....	2.693	0
Tryggingar .....	714	0
Annar rekstrarkostnaður .....	384	0
<b>Samtals</b>	<b>6.890</b>	<b>0</b>

### 23. Umsýsluþóknun

Félagið hefur gert þjónustusamning við Fí Fasteignafélag GP ehf. um að annast daglegan rekstur félagsins. Auk umsjón 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, skuldabréfæigenda, kauphallar og opinberra aðila, hefur eftirlit með sölu eignasafns félagsins og ber ábyrgð á útreikningi á bókfærðu virði eignasafns félagsins.

### 24. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

	2013	2012
Aðkeypt sérfræðiþjónusta .....	10.470	0
Stjórnarlausn .....	3.994	0
Annar rekstrarkostnaður .....	426	0
<b>Samtals</b>	<b>14.891</b>	<b>0</b>

## Skýringar frh.

### 25. Greiðslur til framkvæmdastjóra og stjórnar

Greidd laun, hlunnindi og bóknanir til framkvæmdastjóra og stjórnar sundurliðast sem hér segir:

	2013	2012
Brynjólfur Jón Baldursson, stjórnarformaður (laun greidd til MP banka hf.) .....	1.200	0
Björn Hjaltested Gunnarsson, stjórnarmaður .....	648	0
Ólafur Sigurðsson, stjórnarmaður .....	648	0
Tómas Njáll Möller, stjórnarmaður .....	648	0
Gylfi Jónasson, stjórnarmaður .....	648	0
Örn Valdimar Kjartansson, framkvæmdastjóri .....	0	0
<b>Samtals</b>	<b>3.792</b>	<b>0</b>

Framkvæmdastjóri félagsins þiggur ekki greiðslur frá félaginu fyrir störf sín.

### 26. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

	2013	2012
Vaxtatekjur .....	1.369	0
Gengishagnaður gjaldmiðla .....	0	0
Aðrar fjármunatekjur .....	0	0
<b>Samtals</b>	<b>1.369</b>	<b>0</b>

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	2013	2012
Vaxtagjöld .....	9.362	0
Verðbætur .....	4.026	0
Lántökukostnaður .....	570	0
Önnur fjármagnsgjöld .....	32	0
<b>Samtals</b>	<b>13.990</b>	<b>0</b>

### 27. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	2013	2012
Tap ársins .....	(73.509)	0
Hlutfé í ársbyrjun .....	4.000	0
Áhrif innborgaðs hlutfjár .....	3.174	4.000
<b>Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu</b>	<b>7.174</b>	<b>4.000</b>
Grunnhagnaður (tap) og þynntur hagnaður (tap) á hlut, í krónum .....	(10)	0

# Skýringar frh.

## Efnahagsreikningur

### 28. Fjárfestingaeygnir

Fjárfestingaeygnir sundurliðast sem hér segir:

Kostnaðarverð	31.12.2013	31.12.2012
Staða 1.1 .....	0	0
Keypt .....	1.833.980	0
<b>Kostnaðarverð samtals</b>	<b>1.833.980</b>	<b>0</b>
<b>Matsbreytingar</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Staða 1.1 .....	0	0
<b>Matsbreytingar samtals</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Bókfært verð fasteigna og lóða .....	1.833.980	0
Fasteignamat mannvirkja og lóða .....	691.850	0
Brunabótamat fasteigna .....	1.183.820	0
Vátryggingarmat fasteigna .....	1.183.820	0

Fjárfestingaeygnir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldabréfi útgefnu af félaginu. Nánari umfjöllun um veðsetninguna og skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringum 45 og 48.

### 29. Matsbreytingar fjárfestingaeygna

Við ákvörðun gangvirðis fjárfestingaeygna byggir félagið bæði á eigin verðmati og verðmati utanaðkomandi sérfræðings.

Við gangvirðismat fjárfestingaeygna var stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna byggt á gildandi leigusamningum. Innifalið í mati á fjárfestingareignum 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 5 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 verðtrygðum vöxtum (ávöxtunarkröfu íbúðarbréfa) að viðbættu álagi til þess að mæta þeirri áhættu sem tengist einstökum eignum félagsins og 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.

Niðurstaðan var sú að vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er á bilinu 5,5% til 5,8% eftir eignum og er gert ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 70%-80% til framtíðar, mismunandi eftir eignum. Ef ávöxtunarkrafan lækkar/hækkar um 0,5% má reikna með að virði eigna hækki um 11,5% til 13,5% eða lækki um 8% til 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 hvernar 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 eigna félagsins sé á bilinu 97-100%.

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.

### 30. Gangvirði fjármálagerninga

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



## Skýringar frh.

### 31. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2013	31.12.2012
Viðskiptakröfur .....	0	0
Fyrirframgreiddur kostnaður .....	343	0
Virðisaukaskattur .....	2.815	0
Aðrar skammtímakröfur .....	274	0
<b>Samtals</b>	<b>3.432</b>	<b>0</b>

### 32. Vaxtaberandi skuldir

#### a. Skilmálar og eftirstöðvar

Skilmálar og eftirstöðvar vaxtaberandi skulda eru sem hér segir:

	31.12.2013	31.12.2012
Skuldabréf í íslenskum krónum, verðtryggt með 5% vöxtum .....	387.398	0
<b>Samtals</b>	<b>387.398</b>	<b>0</b>

Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfu félagsins er að finna í skýringu 48. Í árslok 2013 uppfyllti félagið allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

#### b. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

### 33. Vaxtaberandi langtímaskuldir

Vaxtaberandi langtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2013	31.12.2012
Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01 .....	387.398	0
<b>Samtals</b>	<b>387.398</b>	<b>0</b>

### 34. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2013	31.12.2012
Viðskiptaskuldir .....	3.279	0
Fyrirfram innheimtar tekjur .....	11.975	0
Áfallnir vextir .....	9.362	0
Aðrar skammtímaskuldir .....	10	0
<b>Samtals</b>	<b>24.626</b>	<b>0</b>

### 35. Eigið fé

#### a. Hlutfé

	31.12.2013	31.12.2012
Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum .....	9.343	4.000
Þar af eigin hlutir .....	0	0

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 og eiginfjárlutfall

	31.12.2013	31.12.2012
Eigið fé .....	464.822	4.000
Eiginfjárlutfall .....	24,9%	100,0%

# Skýringar frh.

## Áhættustýring

### 36. 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

### 37. 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.

### 38. Hámarks útlánaáhætta

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

	31.12.2013	31.12.2012
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	3.432	0
Handbært fé .....	26.425	4.000
<b>Samtals</b>	<b>29.857</b>	<b>4.000</b>

### 39. Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nafnverð	Niðurfærsla	Nafnverð	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur .....	0	0	0	0
<b>Samtals</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 40. 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.
- Hluthafar félagsins hafa undirritað áskriftarloforð að upphæð 9.925,0 m.kr., sem félagið getur dregið á í formi hlutafjár eða með útgáfu skuldabréfs. Í árslok 2013 hafði félagið innkallað samtals 953,0 m.kr. auk þess sem áskriftarloforð að fjárhæð 1.018,6 m.kr. koma til greiðslu innan 30 daga. Ónýtt áskriftarloforð í árslok 2013 eru því 7.953,4 m.kr.

## Skýringar frh.

### 41. 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>31.12.2013</b>						
<b>Fjáreignir</b>						
Handbært fé .....	26.425				26.425	26.425
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	3.432				3.432	3.432
<b>Samtals</b>	29.857	0	0	0	29.857	29.857
<b>Fjárskuldir</b>						
Vaxtaberandi skuldir .....	17.445	20.934	62.803	622.797	723.980	387.398
Ógreitt kaupverð fasteigna .....	975.000				975.000	975.000
Skuldir við tengda aðila .....	11.991				11.991	11.991
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	24.626				24.626	24.626
<b>Samtals</b>	1.029.062	20.934	62.803	622.797	1.735.597	1.399.015
<b>Hreinar fjárskuldir .....</b>	<b>(999.206)</b>	<b>(20.934)</b>	<b>(62.803)</b>	<b>(622.797)</b>	<b>(1.705.740)</b>	<b>(1.369.158)</b>
<b>31.12.2012</b>						
<b>Fjáreignir</b>						
Handbært fé .....	4.000				4.000	4.000
<b>Samtals</b>	4.000	0	0	0	4.000	4.000
<b>Hreinar fjáreignir .....</b>	<b>4.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>

Félagið hefur kallað inn áskriftarloforð að fjárhæð 1.018,6 m.kr. til að mæta skuldbindingum sínum. Áskriftarloforðin eru í formi kaupa á skuldabréfi útgefnu af félaginu og koma þau til greiðslu á næstu 30 dögum.

## Skýringar frh.

### 42. Markaðsáætla

#### a. Skilgreining

Markaðsáætla 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 að stærstum hluta með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáætlu félagsins með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur þess og út frá kvöðum í lánasamningum.

### 43. Fastvaxtaáætla

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

	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2013 Samtals	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2012 Samtals
Vaxtaberandi fjáreignir .....		26.425	26.425		4.000	4.000
Vaxtaberandi fjárskuldir .....	387.398		387.398			0
<b>Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir)</b>	<b>(387.398)</b>	<b>26.425</b>	<b>(360.973)</b>	<b>0</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>

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

### 44. Rekstraráætla

#### a. Skilgreining

Rekstraráætla 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 stjórnunarháttá fyrirtækja. Rekstraráætla myndast við alla starfsemi félagsins.

#### b. Áhættuþættir og stýring

Það er stefna félagsins að stýra rekstraráætlu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess. Til að draga úr rekstraráætlu 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

#### 45. Veðsetningar

Fjárfestinga eignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á endurgreiðslum af skuldabréfi útgefnu af félaginu. Þann 31. desember 2013 var bókfært virði fjárfestinga eignanna 1,8 ma.kr. og verðbætt skuld með áföllnum vöxtum 428,0 m.kr. Frekari veðsetning eigna er óheimil samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 48.

#### 46. Innskattskvaðir

Á fjárfestinga eignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 9,6 m.kr. þann 31. desember 2013. Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

#### 47. 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 MP banki hf., sem er meirihlutaeigandi ábyrgðaraðila, einnig skilgreindur sem tengdur aðili.

##### b. Viðskipti við tengda aðila

Félagið hefur gert þjónustusamning við Fí Fasteignafélag GP ehf. um að annast daglegan rekstur félagsins eins og fram kemur í skýringu 23. MP banki hf. er viðskiptabanki félagsins og fyrirtækjaráðgjöf MP banka hf. er umsjónaraðili með skráningu skuldabréfs útgefnu af félaginu. Stjórnarmenn fá greidd laun fyrir störf sín. Önnur viðskipti við tengda aðila eru óverulegur þáttur í starfsemi félagsins.

Kjör og skilmálar í viðskiptum við tengda aðila eru eins og um ótengda aðila sé að ræða.

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

	2013	2012
Umsýsluþóknun .....	82.195	0
Aðkeypt sérfræðipjónusta .....	16.736	0
Stjórnarlaun .....	3.792	0
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	1.369	0
	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Innstæður .....	26.425	4.000
Viðskiptaskuldir .....	11.991	0

#### 48. 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 vaxtagreiðslubríf með 5% föstum ársvöxtum. Höfuðstóll kemur til greiðslu í einu lagi 1. ágúst 2028. Heimild er fyrir útgáfu bréfa í flokknum fyrir allt að 7.940,0 m.kr. að nafnvirði en í árslok 2013 höfðu verið gefin út bréf fyrir 414,7 m.kr. að nafnvirði. 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

#### 49. Fjárfestingar

Í desember 2013 keypti félagið fasteignirnar við Bernhöftstorfu í Reykjavík. Kaupverð fasteignanna var gert upp í janúar 2014.

## Stjórnarháttayfirlýsing

Í stjórn Fí Fasteignafélags slhf. eru fimm stjórnarmenn sem kjörnir eru árlega á aðalfundi. Brynjólfur Jón Baldursson (starfsmaður MP banka), formaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá stofnun í nóvember 2012, Björn Hjaltested Gunnarsson (starfsmaður Lífeyrissjóðs ríkisstarfsmanna), Gylfi Jónasson (starfsmaður Festu lífeyrissjóðs), Ólafur Sigurðsson (starfsmaður Stafa lífeyrissjóðs) og Tómas Njáll Möller (starfsmaður Lífeyrissjóðs verslunarmanna) frá janúar 2013.

Stjórnin hefur sett sér starfsreglur þar sem helstu verkefni hennar eru skilgreind og valdsvið hennar og framkvæmdastjóra. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundi þann 19 febrúar 2013. 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 Brynjólfur Baldursson, Gylfi Jónasson og Guðjón Ásmundsson. Á árinu 2013 voru haldnir 23 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 4. útgáfu frá mars 2012 á heimasíðu Viðskiptaráðs Íslands, [www.vi.is](http://www.vi.is).