



# **FÍ Fasteignafélag slhf.**

## Ársreikningur 2015

FÍ Fasteignafélag slhf.  
Amtmannsstíg 1  
101 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

# 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 reikningskilastaða eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Félagið vinnur að stækkun í samræmi við skilmála og fjárfestingastefnu, og hefur nýtt um meira en helming fjárfestingargetu sinnar. Fjárfestingarnar voru fjármagnaðar með stækkun skuldabréfaflokks félagsins (FIF 13 01) um 1,4 ma.kr. að nafnvirði, en einnig var hlutafé félagsins hækkað um 3.462.000 hluti á genginu 100.

Um áramótin tilkynnti framkvæmdastjóri stjórn um uppsögn sína. Hann hefur áfram starfað sem framkvæmdastjóri og eru áætluð starfslok hans í kjölfar aðalfundar félagsins sem fram mun fara í apríl 2016.

## Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri félagsins á árinu 2015 að fjárhæð 204,6 m.kr. Rekstrartekjur námu 427,7 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 507,7 m.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum FÍ Fasteignafélags GP ehf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 8,6 ma.kr. í lok árs 2015. Eigið fé félagsins nam 1,6 ma.kr. í árslok 2015 og eiginfjárlutfall var 18,2%.

Hlutafé félagsins var aukið um 3,5 m.kr. á árinu og nam 17,6 m.kr. þann 31. desember 2015. Félagið átti engin eigin bréf. Hluthafar voru 15 í upphafi árs en 14 í árslok en Lífeyrissjóður Vestfirðinga sameinaðist Gildi-lífeyrissjóði á árinu. Hluthafar félagsins eru sem hér segir:

Hluthafi	Eignarhlutur	Upphaf árs
Lífeyrissjóður verslunarmanna .....	19,9%	19,9%
Gildi - lífeyrissjóður .....	15,9%	14,9%
LSR - A deild .....	11,9%	11,9%
Stafir 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%
Teknetín ehf. ....	2,0%	2,0%
Lífeyrissjóður Vestfirðinga .....	0,0%	1,0%
Lífeyrissjóður hjúkrunarfræðinga .....	1,0%	1,0%
FÍ Fasteignafélag GP ehf. ....	0,0%	0,0%
Samtals	100,0%	100,0%

## 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 þriggja eigna í desember 2013. Á árinu 2014 var lokið kaupum á þremur eignum til viðbótar og hefur eignasafnið fjórfaldast frá árslokum 2013. Á árinu 2015 var gengið frá kaupum á Hverfisgötu 103 - Hótel Skuggi. Einnig var gengið frá kaupum á tveimur fasteignum í lok ársins 2015, öll fasteignin Víkurhvarf 3 og hluta af Bankastræti 7 en greiðsla og formleg afhending eignanna var í byrjun árs 2016 og því er kaupverð fært sem skuld á móti eignunum í ársreikningnum.

Eignasafn félagsins í árslok 2015 telur 11 fasteignir, samtals 23.546 fermetra að stærð, og flokkast það sem hér segir:

Skrifstofuhúsnæði .....	71%
Verslunarhúsnæði .....	11%
Hótel .....	18%

Miðað við bókfært verð fjárfestingaeigna er meðalverð á fermetra um 361 þús.kr. Þann 31. desember 2015 voru allar fasteignir félagsins í fullri nýtingu. Nánari upplýsingar um fjárfestingar og eignasafn er að finna í skýringu 47.

## 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

### Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

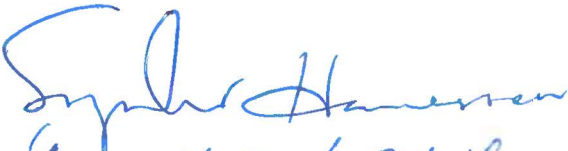

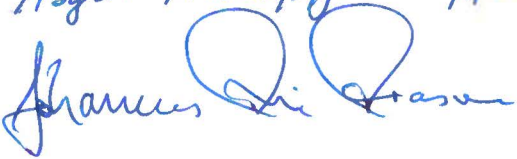
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningur félagsins í samræmi við lög um ársreikninga og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 31. desember 2015 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. desember 2015.

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 2015 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 31. mars 2016.

Stjórn

  
Sigríður Hamarsson  
  
Ásgur H. Reykjartólfsson  
  
Francis Jónsson

Framkvæmdastjóri



## Áritun óháðs endurskoðanda

### Til stjórnar Fí Fasteignafélags slhf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Fí Fasteignafélags slhf. fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins 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. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg 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.

### Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því áliti 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 fáiast um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreikningsins, 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 reikningsskilaaðferðir 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

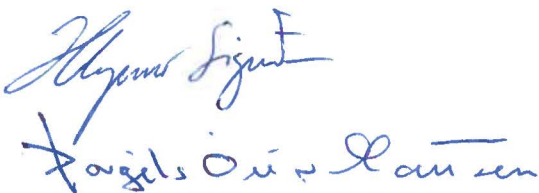
Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2015, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

### 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. mars 2016.

KPMG ehf.



## Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	2015	2014
Leigutekjur .....	12	427.653	213.974
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna .....	13, 20	(99.674)	(33.498)
<b>Hreinar rekstrartekjur</b>		<b>327.979</b>	<b>180.476</b>
Umsýslubóknun .....	21	(86.827)	(85.312)
Annar rekstrarkostnaður .....	22	(21.127)	(24.516)
<b>Rekstrarkostnaður</b>		<b>(107.953)</b>	<b>(109.828)</b>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingaeigna</b>		<b>220.026</b>	<b>70.649</b>
Matsbreytingar fjárfestingaeigna .....	27	287.681	124.294
<b>Rekstrarhagnaður</b>		<b>507.707</b>	<b>194.943</b>
Fjármunatekjur .....		8.213	7.989
Fjármagnsgjöld .....		(311.343)	(119.225)
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	<b>14, 24</b>	<b>(303.130)</b>	<b>(111.236)</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>		<b>204.577</b>	<b>83.707</b>
<b>Hagnaður ársins og heildarafkoma</b>		<b>204.577</b>	<b>83.707</b>
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum .....	16, 25	14	8

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

## Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	31.12.2015	31.12.2014
Fjárfestingaeignir .....	10, 26	8.505.046	5.016.386
Fastafjármunir samtals		8.505.046	5.016.386
Handbært fé .....	9	107.590	127.253
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	29	12.040	8.606
Veltufjármunir samtals		119.630	135.859
<b>Eignir samtals</b>		<b>8.624.676</b>	<b>5.152.245</b>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
Hlutfé .....		17.563	14.101
Yfirverðsreikningur .....		1.342.729	999.991
Matsbreyting fjárfestingaeigna .....		411.975	124.294
Ójafnað eigið fé .....		(198.272)	(115.168)
Eigið fé samtals	33	1.573.995	1.023.218
Vaxtaberandi skuldir .....	30, 31	5.524.612	4.067.677
Langtímaskuldir		5.524.612	4.067.677
Ógreitt kaupverð fasteigna .....	47	1.461.500	0
Skuldir við tengda aðila .....	45	4.347	2.490
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	32	60.222	58.860
Skammtímaskuldir		1.526.069	61.350
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>8.624.676</b>	<b>5.152.245</b>

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

## Eiginfjárfirlit

<b>1. janúar 2015 til 31. desember 2015</b>	<b>Skýringar</b>	<b>Hlutfé</b>	<b>Yfirverðs- reikningur</b>	<b>Matsbr. fjárf.eigna</b>	<b>Ójafnað eigið fé</b>	<b>Samtals</b>
Eigið fé 1. janúar 2015 .....		14.101	999.991	124.294	(115.168)	1.023.218
Heildarafkoma ársins .....				287.681	(83.104)	204.577
Innborgað hlutfé .....		3.462	342.738			346.200
<b>Eigið fé 31. desember 2015</b>		<b>17.563</b>	<b>1.342.729</b>	<b>411.975</b>	<b>(198.272)</b>	<b>1.573.995</b>

<b>1. janúar 2014 til 31. desember 2014</b>	<b>Skýringar</b>	<b>Hlutfé</b>	<b>Yfirverðs- reikningur</b>	<b>Matsbr. fjárf.eigna</b>	<b>Ójafnað eigið fé</b>	<b>Samtals</b>
Eigið fé 1. janúar 2014 .....		9.343	528.987		(73.509)	464.822
Heildarafkoma ársins .....				124.294	(40.588)	83.707
Innborgað hlutfé .....		4.758	471.004		(1.072)	474.690
<b>Eigið fé 31. desember 2014</b>		<b>14.101</b>	<b>999.991</b>	<b>124.294</b>	<b>(115.168)</b>	<b>1.023.218</b>

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



## Sjóðstreymisyfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	2015	2014
Hagnaður ársins og heildarafkoma .....		204.577	83.707
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaeigna .....		(287.681)	(124.294)
Hrein fjármagnsgjöld .....	24	303.130	111.236
		220.026	70.649
Breytingar á rekstartengdum eignum .....		(3.434)	(5.174)
Breytingar á rekstartengdum skuldum .....		(752)	9.296
		215.840	74.770
Innheimtar vaxtatekjur .....		8.213	7.989
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður .....		(228.860)	(171.472)
<b>Handbært fé til rekstrar</b>		<b>(4.807)</b>	<b>(88.713)</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum .....	26	(1.739.480)	(4.033.112)
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting .....		1.857	(9.501)
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>		<b>(1.737.623)</b>	<b>(4.042.613)</b>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Innborgað hlutafé .....		346.200	474.690
Tekin ný langtímalán .....	46	1.376.567	3.757.465
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		<b>1.722.767</b>	<b>4.232.155</b>
Handbært fé í upphafi árs .....		127.253	26.425
Breyting handbærs fjárs .....		(19.663)	100.828
<b>Handbært fé í árslok</b>		<b>107.590</b>	<b>127.253</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum .....		(1.461.500)	975.000
Ógreitt kaupverð fjárfestingaeigna, breyting .....		1.461.500	(975.000)

Skýringar á bls. 8 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 Amtmannsstíg 1, 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 staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 31. mars 2016.

### 2. Grundvöllur reikningsskilanna

- Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla  
Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.
- Grundvöllur matsaðferða  
Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir félagsins eru metnar á gangvirði.
- Framsetningar- og starfsrækslugjaldmiðill  
Ársreikningur félagsins er birtur í íslenskum krónum, sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.
- Mat 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 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 27 og 35-37.

- 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 27.

# Skýringar frh.

## Reikningsskilaaðferðir

### 3. Erlendir gjaldmiðlar

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

### 4. Flokkun fjáreigna og fjárskulda

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

Félagið nýtir sér tvær flokkanir fjáreigna og fjárskulda:

#### a. Lán og kröfur

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum, sem ekki eru afleiður og eru ekki skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun 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 vísbinding um virðisrýrnun fjáreigna, sem ekki eru færðar á gangvirði. Fjáreign hefur rýrnað í virði ef hlutlægar vísbindingar 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 27.

#### 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 fjárfestingaegna

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. Starfsþáttayfirlit

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

### 18. Nýir reikningsskilastaðlar

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi fyrir reikningstímabil sem hefjast 1. janúar 2015 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 2015, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif upptöku þessara staðla, breytinga og túlkana á reikningsskil félagsins hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

## Skýringar frh.

### Rekstrarreikningur

#### 19. 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 óuppsegjanlegar leigugreiðslur sem hér segir:

	31.12.2015	31.12.2014
Innan 1 árs .....	649.327	406.029
Eftir meira en 1 ár en innan 5 ára .....	2.526.869	1.260.174
Eftir meira en 5 ár .....	3.321.877	1.246.751
<b>Samtals</b>	<b>6.498.073</b>	<b>2.912.954</b>

Skipting eftir leigutökum í árslok er sem hér segir:

	Leigutakar	31.12.2015	Leigutakar	31.12.2014
0-1% af heildarleigutekjum .....	6	3%	5	3%
1-5% af heildarleigutekjum .....	13	36%	10	29%
5-10% af heildarleigutekjum .....	6	40%	5	41%
10-20% af heildarleigutekjum .....	0	0%	2	27%
Meira en 20% af heildarleigutekjum .....	1	21%	0	0%
<b>Samtals</b>	<b>26</b>	<b>100%</b>	<b>22</b>	<b>100%</b>

#### 20. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna sundurliðast sem hér segir:

	2015	2014
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga .....	51.127	20.007
Viðhaldskostnaður .....	36.962	8.712
Tryggingar .....	6.702	2.652
Annar rekstrarkostnaður .....	4.883	2.128
<b>Samtals</b>	<b>99.674</b>	<b>33.498</b>

#### 21. Umsýslubókun

Félagið hefur gert þjónustusamning við Fí Fasteignafélag GP ehf. um að annast daglegan rekstur félagsins. Auk umsjónar með daglegum rekstri og skrifstofuhaldi felur samningurinn m.a. í sér að Fí Fasteignafélag GP ehf. leitar að og metur fjárfestingakosti sem rúmast innan fjárfestingastefnu félagsins, annast áhættustýringu, hefur umsjón með viðhaldi fasteigna og annast samskipti við leigutaka, annast samskipti almennt m.a. upplýsinga- og skýrslugjöf til hluthafa, skuldabréfaeigenda, kauphallar og opinberra aðila, hefur eftirlit með sölu eignasafns félagsins og ber ábyrgð á útreikningi á bókfærðu virði eignasafns félagsins. Sjá jafnframt umfjöllun um tengda aðila í skýringu 45.

#### 22. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

	2015	2014
Aðkeypt sérfræðipjónusta .....	16.139	18.784
Stjórnarlaun og seta í fjárfestingaráði .....	4.224	4.230
Annar rekstrarkostnaður .....	763	1.501
<b>Samtals</b>	<b>21.127</b>	<b>24.516</b>

## Skýringar frh.

### 23. Greiðslur til framkvæmdastjóra og stjórnar

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

	2015	2014
Brynjólfur Jón Baldursson, fyrrverandi stjórnarformaður (laun greidd til Kvikubanka hf.) .....	0	1.200
Sigurður Hannesson, stjórnarformaður .....	0	0
Ásgeir Reykafjörð, stjórnarmaður .....	0	0
Jóhannes Ari Arason, stjórnarmaður .....	0	0
Björn Hjaltested Gunnarsson, formaður fjárfestingaráðs .....	1.298	648
Ólafur Sigurðsson, fjárfestingaráð .....	648	648
Tómas Njáll Möller, fjárfestingaráð .....	648	648
Gylfi Jónasson, fjárfestingaráð .....	648	648
Jón Otti Jónsson, fjárfestingaráð .....	648	0
Lýður Heiðar Gunnarsson, varamaður í fjárfestingaráði .....	86	108
Guðjón Ásmundsson, endurskoðunarnefnd .....	63	0
Örn Valdimar Kjartansson, framkvæmdastjóri .....	0	0
<b>Samtals</b>	<b>4.039</b>	<b>3.900</b>

Framkvæmdastjóri félagsins þiggur ekki greiðslur frá félaginu fyrir störf sín, heldur fær laun frá umsjónaraðila.

### 24. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

	2015	2014
Vaxtatekjur .....	8.168	7.983
Aðrar fjármunatekjur .....	45	6
<b>Samtals</b>	<b>8.213</b>	<b>7.989</b>

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	2015	2014
Vaxtagjöld .....	227.298	109.627
Verðbætur .....	77.601	4.183
Lántökukostnaður (dreift með aðferð virkra vaxta) .....	6.221	4.756
Önnur fjármagnsgjöld .....	223	660
<b>Samtals</b>	<b>311.343</b>	<b>119.225</b>

### 25. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	2015	2014
Hagnaður ársins .....	204.577	83.707
Hlutfé í ársbyrjun .....	14.101	9.343
Áhrif innborgaðs hlutfjár .....	1.015	678
<b>Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu</b>	<b>15.116</b>	<b>10.021</b>
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum .....	14	8

## Skýringar frh.

### Efnahagsreikningur

#### 26. Fjárfestinga eignir

Fjárfestinga eignir sundurliðast sem hér segir:

Kostnaðarverð	31.12.2015	31.12.2014
Staða 1.1 .....	4.892.092	1.833.980
Keypt .....	3.200.980	3.058.112
<b>Kostnaðarverð samtals</b>	<b>8.093.071</b>	<b>4.892.092</b>
<b>Matsbreytingar</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Staða 1.1 .....	124.294	0
Matsbreytingar .....	287.681	124.294
<b>Matsbreytingar samtals</b>	<b>411.975</b>	<b>124.294</b>
	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Bókfært verð fasteigna og lóða .....	8.505.046	5.016.386
Fasteignamat mannvirkja og lóða .....	4.301.800	2.745.450
Brunabótamat fasteigna .....	5.053.880	3.936.390
Vátryggingarmat fasteigna .....	8.142.841	5.168.035

Fjárfestinga eignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldabréfi útgefna af félaginu. Nánari umfjöllun um veðsetninguna og skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringum 43 og 46.

#### 27. Matsbreytingar fjárfestinga eigna

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

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

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 15 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 íbúðarbréfa leiðréttum m.t.t. álags á ríkisbréf) að viðbættu álagi til þess að mæta þeirri áhættu sem tengist einstökum eignum félagsins. Í því sambandi er meðal annars litið til staðsetningar húsnæðis, gildandi leigusamninga og lánshæfi leigjenda. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir 70% skuldsetningarhlutfalli til framtíðar.

Niðurstaðan var sú að vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er 5,74% og er gert ráð fyrir 70% skuldsetningarhlutfalli til framtíðar. Ef ávöxtunarkrafan lækkar/hækkar um 0,5% má reikna með að virði eigna hækki um 8,1% eða lækki um 6,7%.

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 hvernig eignar er rekstrar- og viðhaldskostnaður metinn út frá rekstaráætlun. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining þannig að hver eining standi fyrir sjálfstæðri tekjumyndandi starfsemi, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar, viðhaldskostnaðar og annars kostnaðar.

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

Gangvirði fjárfestinga eigna myndi hækka (lækka) ef:

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

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

#### 28. Gangvirði fjármálagerninga

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



## Skýringar frh.

### 29. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2015	31.12.2014
Viðskiptakröfur .....	1.882	2.380
Fyrirframgreiddur kostnaður .....	6.321	3.968
Aðrar skammtímakröfur .....	3.837	2.258
<b>Samtals</b>	<b>12.040</b>	<b>8.606</b>

### 30. Vaxtaberandi skuldir

#### a. Skilmálar og eftirstöðvar

Skilmálar og eftirstöðvar vaxtaberandi skulda eru sem hér segir:

	31.12.2015	31.12.2014
Skuldabréf í íslenskum krónum, verðtryggt með 5% vöxtum .....	5.524.612	4.067.677
<b>Samtals</b>	<b>5.524.612</b>	<b>4.067.677</b>

Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfu félagsins er að finna í skýringu 46. Í árslok 2015 uppfyllti félagið allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

#### b. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

### 31. Vaxtaberandi langtímaskuldir

Vaxtaberandi langtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2015	31.12.2014
Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01 .....	5.524.612	4.067.677
<b>Samtals</b>	<b>5.524.612</b>	<b>4.067.677</b>

### 32. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2015	31.12.2014
Viðskiptaskuldir .....	9.986	6.347
Fyrirfram innheimtar tekjur .....	0	12.244
Áfallnir vextir .....	43.765	33.640
Virðisaukaskattur .....	6.471	6.628
<b>Samtals</b>	<b>60.222</b>	<b>58.860</b>

### 33. Eigið fé

#### a. Hlutfé

	31.12.2015	31.12.2014
Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum .....	17.563	14.101
Þar af eigin hlutir .....	0	0
Óútgefið hlutfé samkvæmt samþykktum .....	6.247	9.709

Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

#### b. Eiginfjárstýring

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

#### c. Eigið fé, eiginfjárlutfall og innra virði

	31.12.2015	31.12.2014
Eigið fé .....	1.573.995	1.023.218
Eiginfjárlutfall .....	18,2%	19,9%
Innra virði .....	89,6	72,6

#### d. Varasjóðir

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

#### e. Matsbreyting fjárfestingaegna

Matsbreyting fjárfestingareigna er sýnd sérstaklega meðal eigin fjár.

#### f. Ójafnað eigið fé

Ójafnað eigið fé er uppsafnað ójafnað tap án matsbreytinga fjárfestingareigna frá stofnun félagsins.

## 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:

	31.12.2015	31.12.2014
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	12.040	8.606
Handbært fé .....	107.590	127.253
<b>Samtals</b>	<b>119.630</b>	<b>135.859</b>

#### 37. Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nafnverð	Niðurfærsla	Nafnverð	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur .....	1.882	0	2.380	0
<b>Samtals</b>	<b>1.882</b>	<b>0</b>	<b>2.380</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 lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.
- 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 2015 hafði félagið innkallað samtals 6,9 ma.kr. Ónýtt áskriftarloforð í árslok 2015 eru því 3,0 ma.kr.

## 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>31.12.2015</b>						
<b>Fjáreignir</b>						
Handbært fé .....	107.590				107.590	107.590
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	12.040				12.040	12.040
<b>Samtals</b>	119.630	0	0	0	119.630	119.630
<b>Fjárskuldir</b>						
Vaxtaberandi skuldir .....	288.220	288.220	864.660	7.998.104	9.439.204	5.524.612
Ógreitt kaupverð fasteigna .....	1.461.500				1.461.500	1.461.500
Skuldir við tengda aðila .....	4.347				4.347	4.347
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	60.222				60.222	60.222
<b>Samtals</b>	1.814.289	288.220	864.660	7.998.104	10.965.273	7.050.681
<b>Hreinar fjárskuldir .....</b>	<b>(1.694.659)</b>	<b>(288.220)</b>	<b>(864.660)</b>	<b>(7.998.104)</b>	<b>(10.845.643)</b>	<b>(6.931.051)</b>
<b>31.12.2014</b>						
<b>Fjáreignir</b>						
Handbært fé .....	127.253				127.253	127.253
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	8.606				8.606	8.606
<b>Samtals</b>	135.859	0	0	0	135.859	135.859
<b>Fjárskuldir</b>						
Vaxtaberandi skuldir .....	205.264	205.264	615.791	5.901.327	6.927.645	4.067.677
Ógreitt kaupverð fasteigna .....					0	0
Skuldir við tengda aðila .....	2.490				2.490	2.490
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	58.860				58.860	58.860
<b>Samtals</b>	266.613	205.264	615.791	5.901.327	6.988.995	4.129.027
<b>Hreinar fjárskuldir .....</b>	<b>(130.754)</b>	<b>(205.264)</b>	<b>(615.791)</b>	<b>(5.901.327)</b>	<b>(6.853.136)</b>	<b>(3.993.168)</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 markaðsáætту er að takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður. Félagið býr ekki við neina gengisáætту 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 vaxtaáætту 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	31.12.2015 Samtals	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2014 Samtals
Vaxtaberandi fjáreignir .....		107.590	107.590		127.253	127.253
Vaxtaberandi fjárskuldir .....	5.524.612		5.524.612	4.067.677		4.067.677
<b>Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir)</b>	<b>(5.524.612)</b>	<b>107.590</b>	<b>(5.417.022)</b>	<b>(4.067.677)</b>	<b>127.253</b>	<b>(3.940.424)</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 lausafjáráætту, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttá fyrirtækja. Rekstraráætta myndast við alla starfsemi félagsins.

#### b. Áhættuþættir og stýring

Það er stefna félagsins að stýra rekstraráætту með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess. Til að draga úr rekstraráætту 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 útgefnu af félaginu. Þann 31. desember 2015 var bókfært virði fjárfestinga eignanna 8,5 ma.kr. og verðbætt skuld með áföllnum vöxtum 5,6 ma.kr. Frekari veðsetning eigna er óheimil samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 46.

#### 44. Innskattskvaðir

Á fjárfestinga eignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 503,2 m.kr. þann 31. desember 2015. 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 meirihlutaeigandi 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 en FíGP er jafnframt leigutaki hjá félaginu. Kvika banki hf. er viðskiptabanki félagsins og fyrirtækjaráðgjöf Kviku banka hf. er umsjónaraðili með skráningu skuldabréfs útgefnu af félaginu. Stjórnarmenn fá ekki greidd laun fyrir störf sín. Önnur viðskipti við tengda aðila eru óverulegur þáttur í starfsemi félagsins.

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

	2015	2014
Húsaleigutekjur frá rekstrarfélagi og öðrum hluthafa þess .....	3.533	2.210
Umsýsluþóknun .....	79.400	79.400
Aðkeypt sérfræðiþjónusta .....	6.967	11.279
Stjórnarlaun .....	4.039	3.900
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	8.168	7.983
	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Innstæður .....	107.590	127.253
Viðskiptaskuldir .....	4.347	2.490

#### 46. 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. Heimild er fyrir útgáfu bréfa í flokknum fyrir allt að 7.940,0 m.kr. að nafnvirði en í árslok 2015 höfðu verið gefin út bréf fyrir 5.565,6 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 kauphallarinnar.

## Skýringar frh.

### 47. Fjárfestingar

Í júlí 2015 undirritaði félagið kaupsamning vegna fasteignar við Hverfisgötu 103 í Reykjavík, sem hýsir Hótel Skugga sem KEA hótél reka, og fór uppgjör og afhending fram í september 2015. Í desember 2015 undirritaði félagið kaupsamning vegna fasteignarinnar að Víkurhvarfi 3 og hluta af Bankastræti 7, en uppgjör og afhending fór fram í byrjun árs 2016.

Þann 31. desember 2015 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
Víkurhvarf 3, 203 Kópavogi .....	3.056
Þverholt 11, 105 Reykjavík .....	4.127
	<b>23.546</b>

Þann 31. desember 2015 voru allar fasteignir félagsins í fullri nýtingu.

### 48. 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 nýrri stjórnskipan félagsins sem var samþykkt á hluthafafundi 4. desember 2014. Í stjórn eru; Sigurður Hannesson sem er formaður stjórnar, Ásgeir H. Reyk fjörð og Jóhannes Ari Arason sem eru meðstjórnendur. Stjórnarmenn eru allir starfsmenn Kviku banka hf.

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), Ólafur Sigurðsson (starfsmaður Stafir lífeyrissjóði), Gylfi Jónasson (starfsmaður Festu lífeyrissjóði) og Jón Otti Jónsson (starfsmaður Söfnunarsjóði lífeyrisréttinda). Formaður fjárfestingarráðs var kjörinn 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 16. janúar 2015. 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, Gylfi Jónasson og Guðjón Ásmundsson. Á árinu 2015 voru haldnir 8 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 Verslunarráðs Íslands, [www.vi.is](http://www.vi.is).