



FÍ Fasteignafélag slhf.

Ársreikningur 2016

FÍ Fasteignafélag slhf.
Borgartúni 25
105 Reykjavík

kt. 571212-0210

Efnisyfirlit

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

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

FÍ Fasteignafélag slhf. er íslenskt samlagshlutafélag sem tók til starfa í árslok 2012. Tilgangur félagsins er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur. Þar sem félagið er samlagshlutafélag er það ekki sjálfstæður skattaðili heldur er skattlagt með 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 reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Þann 21. nóvember 2016 rann út fjárfestingartímabil félagsins sem framlengt hafði verið um eitt ár.

Nýr framkvæmdastjóri tók við á árinu.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri félagsins á árinu 2016 að fjárhæð 739,0 m.kr. Rekstrartekjur námu 669,1 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 1,2 ma.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum FÍ Fasteignafélags GP ehf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 9,5 ma.kr. í lok árs 2016. Eigið fé félagsins nam 2,6 ma.kr. í árslok 2016 og eiginfjárlutfall var 27,4%.

Hlutafé félagsins var aukið um 2,9 m.kr. á árinu og nam 20,5 m.kr. þann 31. desember 2016. Félagið átti engin eigin bréf. Hluthafar voru 14 í upphafi árs og árslok. Hluthafar félagsins eru sem hér segir:

Hluthafi	Eignarhlutur	Upphaf árs
Lífeyrissjóður verslunarmanna	19,9%	19,9%
Gildi - lífeyrissjóður	15,9%	15,9%
LSR - A deild	11,9%	11,9%
Birta Lífeyrissjóður	10,1%	10,1%
Stapi lífeyrissjóður	7,6%	7,6%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	7,1%	7,1%
Festa - lífeyrissjóður	7,1%	7,1%
LSR - B deild	7,0%	7,0%
Almennir lífeyrissjóðurrinn	5,0%	5,0%
Lífsverk lífeyrissjóður	3,0%	3,0%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	2,5%	2,5%
Teknetín ehf.	2,0%	2,0%
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.

Eignasafn félagsins í árslok 2016 telur 11 fasteignir, samtals 23.546 fermetra að stærð, og flokkast það sem hér segir:

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

Miðað við bókfært verð fjárfestingaeigna er meðalverð á fermetra um 395 þús.kr. Þann 31. desember 2016 var nýtingarhlutfall fasteigna félagsins 98%. Nánari upplýsingar um fjárfestingar og eignasafn er að finna í skýringu 45.

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 stjórnararháttayfirlýsingu sem er fylgiskjal með ársreikningi félagsins.

Áhættustýring

Fjallað er um markmið áhættustýringar félagsins og helstu áhættuþætti í rekstri í skýringum 33-41.

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í júní 2016 voru samþykktar á Alþingi breytingar á lögum nr. 3/2006 um ársreikninga og tóku þær breytingar gildi frá og með 1. janúar 2016. Á meðal þessara breytinga voru auknar kröfur um upplýsingagjöf í skýrslu stjórnar sem og viðbótarkröfur fyrir félög sem teljast til eininga tengdum almannahagsmunum eða yfir stærðarmörkum stórra félaga. Þau félög skulu birta yfirlit með skýrslu stjórnar þar sem fram koma upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál. Í yfirlitinu ber einnig að greina frá stefnu félagsins í mannréttindamálum og hvernig félagið spornar við spillingar- og mútumálum ásamt því að innihalda stutta lýsingu á viðskiptalíkani félagsins og viðeigandi ófjárhagslegum lykilmælikvörðum. Lögin gera þá kröfu að hafi félagið ekki stefnu í tengslum við eitt eða fleiri mál samkvæmt lagagreininni skal gera skýra og rökstudda grein fyrir því í yfirlitinu. Félagið telst vera eining tengd almannahagsmunum og fellur það undir þessar kröfur. Kröfurnar koma til vegna innleiðingar á tilskipun Evrópusambandsins. Fyrir aðildarríki Evrópusambandsins gildir fyrrgreint ákvæði frá og með árinu 2017 og hafa leiðbeiningar Evrópusambandsins vegna innleiðingar þess ekki verið birtar. Félaginu hefur ekki tekist að ljúka innleiðingu á þessu ákvæði. Innleiðingin mun eiga sér stað að fullu á árinu 2017 og fyrrgreindar upplýsingar munu verða birtar frá og með næsta ársreikningi.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

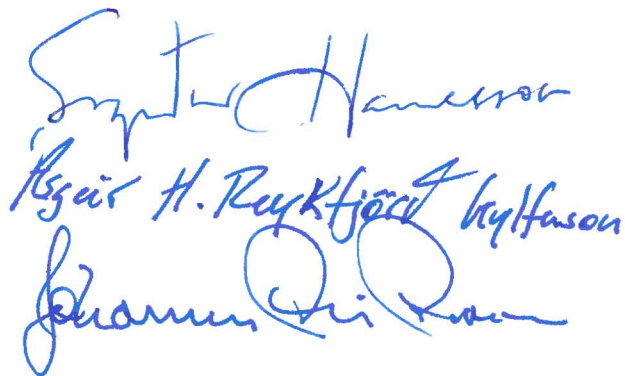
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningur félagsins í samræmi við lög um ársreikninga og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 31. desember 2016 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. desember 2016.

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

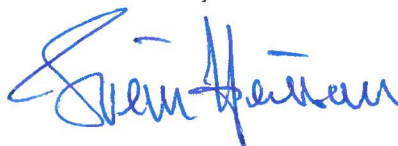
Stjórn og framkvæmdastjóri hafa í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2016 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykka ársreikninginn.

Reykjavík, 6. apríl 2017.

Stjórn


Sigríður Hauksdóttir
Ragnar H. Reykjörð Kyllfason
Jóhanna Þ. Þórunn

Framkvæmdastjóri


Svein H. Hansen

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa FÍ Fasteignafélags slhf.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning FÍ Fasteignafélags slhf. („félagið“) fyrir árið 2016. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2016 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2016, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Grundvöllur álits

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

Lykilþættir endurskoðunar

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

Lykilþáttur	Viðbrögð í endurskoðuninni
<p>Mat fjárfestingareigna</p> <p>Heildarverðmæti fjárfestingareigna í árslok nam 9.296 millj. kr. Matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 763 millj. kr. Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi og falla allar fjárfestingareignir undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Matið byggir á núvirtu sjóðsstreymi einstakra eigna. Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsendum í skýringu 28.</p> <p>Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnæðis. Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar en fjárfestingareignir eru 97,9 % af heildareignum félagsins. Þá eru allar rekstrarkostnaðir tengdar fjárfestingareignum og eru mat á gangvirði þeirra að verulegu leyti háð ytri aðstæðum og reynir mikið á faglegt mat stjórnenda.</p>	<p>Endurskoðun okkar fól í sér eftirfarandi aðgerðir:</p> <p>Við fórum yfir og lögðum mat á þær aðferðir sem stjórnendur beita við matið. Við yfirfórum og máttum réttmæti þeirra forsenda sem liggja til grundvallar matinu, en matið byggir á tekjuvirði eignanna og er markaðsleiga og áætlun um rekstrarkostnað eignanna því mikilvægar forsendur.</p> <p>Við yfirfórum útreikninga, með úrtökum, með tilliti til þess hvort þeir væru réttir.</p> <p>Við yfirfórum skýringu í ársreikningi með tilliti til þess að þar kæmu fram allar upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um að skuli birta.</p> <p>Við endurskoðun á matinu nutum við aðstoðar verðmatssérfræðinga KPMG á Íslandi.</p>

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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

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

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

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

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

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

Áritun óháðs endurskoðanda

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

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

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

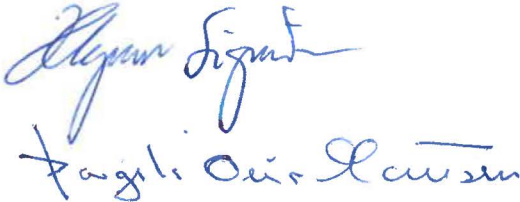
Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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

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

Reykjavík, 6. apríl 2017.

KPMG ehf.



Hlynur Sigurðsson
Þorgils Óttar Mathiesen

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	2016	2015
Leigutekjur	12	669.104	427.653
Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna	13, 20	(114.561)	(99.674)
Hreinar rekstrartekjur		554.543	327.979
Umsýslubóknun	21	(85.087)	(86.827)
Annar rekstrarkostnaður	22	(18.811)	(21.127)
Rekstrarkostnaður		(103.898)	(107.953)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingaegna		450.645	220.026
Matsbreytingar fjárfestingaegna	27	763.154	287.681
Rekstrarhagnaður		1.213.799	507.707
Fjármunatekjur		7.260	8.213
Fjármagnsgjöld		(482.048)	(311.343)
Hrein fjármagnsgjöld	14, 24	(474.788)	(303.130)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		739.011	204.577
Hagnaður ársins og heildarafkoma		739.011	204.577
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	16, 25	36	14

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

Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	31.12.2016	31.12.2015
Fjárfestingaeignir	10, 26	9.295.794	8.505.046
Fastafjármunir samtals		9.295.794	8.505.046
Handbært fé	9	187.175	107.590
Víðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	29	15.322	12.040
Veltufjármunir samtals		202.497	119.630
Eignir samtals		9.498.291	8.624.676
Eigið fé og skuldir			
Hlutfé		20.486	17.563
Yfirverðsreikningur		1.632.106	1.342.729
Lögbundinn varasjóður		5.121	0
Matsbreyting fjárfestingaeigna		0	411.975
Óráðstafað (ójafnað) eigið fé		947.592	(198.272)
Eigið fé samtals	32	2.605.306	1.573.995
Vaxtaberandi skuldir	30	6.825.459	5.524.612
Langtímaskuldir		6.825.459	5.524.612
Ógreitt kaupverð fasteigna		0	1.461.500
Skuldir við tengda aðila	44	3.365	4.347
Víðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	31	64.162	60.222
Skammtímaskuldir		67.527	1.526.069
Eigið fé og skuldir samtals		9.498.291	8.624.676

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

Eiginfjáryfirlit

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

1. janúar 2015 til 31. desember 2015	Skýringar	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs- reikningur	Matsbr. fjárf.eigna	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2015		14.101	0	999.991	124.294	(115.168)	1.023.218
Heildarafkoma ársins					287.681	(83.104)	204.577
Innborgað hlutafé		3.462		342.738			346.200
Eigið fé 31. desember 2015		17.563	0	1.342.729	411.975	(198.272)	1.573.995

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

Sjóðstreymisýfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	2016	2015
Hagnaður ársins og heildarafkoma		739.011	204.577
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaeigna		(763.154)	(287.681)
Hrein fjármagnsgjöld	24	474.788	303.130
		450.645	220.026
Breytingar á rekstartengdum eignum		(3.283)	(3.434)
Breytingar á rekstartengdum skuldum		5.563	(752)
		452.925	215.840
Innheimtar vaxtatekjur		7.260	8.213
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður		(341.061)	(228.860)
Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)		119.124	(4.807)
Fjárfestingahreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	26	(1.489.094)	(1.739.480)
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting		(981)	1.857
Fjárfestingahreyfingar		(1.490.075)	(1.737.623)
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé		292.300	346.200
Tekin ný langtímalán	30	1.158.236	1.376.567
Fjármögnunarhreyfingar		1.450.536	1.722.767
Handbært fé í upphafi árs		107.590	127.253
Breyting handbærs fjárs		79.585	(19.663)
Handbært fé í árslok		187.175	107.590
Fjárfestingahreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum		0	(1.461.500)
Ógreitt kaupverð fjárfestingaeigna, breyting		0	1.461.500

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

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Félagið

Fí Fasteignafélag slhf., hér eftir nefnt félagið, er íslenskt samlagshlutafélag með starfsemi í Reykjavík. Aðsetur þess er að 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).

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 6. apríl 2017.

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.
- Breyting á reikningsskilum
Breyting var gerð á framsetningu ársreikningsins að því leiti að matsbreyting fjárfestinga eigna í eiginfjárfirliti var færð á óráðstafað eigið fé.
- Grundvöllur matsaðferða
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 34-36.

- Ákvörðun gangvirðis
Nokkrar reikningsskilaaðferðir og skýringar félagsins krefjast ákvörðunar á gangvirði, bæði vegna fjármálagerninga og fjárfestingaeigna. Stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. vegna 3. stigs gangvirðismats.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur, sem eru ógreinanlegar á markaði, og matsbreytingar. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýtir matsteymið upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það stig sem slíkt mat myndi falla undir.

Við ákvörðun gangvirðis eigna eða skulda notar félagið markaðsupplýsingar að eins miklu leyti og hægt er. Gangvirðið er flokkað í mismunandi stig eftir stigskiptu kerfi á grundvelli þeirra forsenda sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi flokkum:

- Stig 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.
- Stig 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. stigi sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleidd af verði).
- Stig 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar)

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis eignar eða skuldar flokkast á mismunandi stig í stigkerfinu, þá er gangvirðið allt flokkað á sama stigi og lægstu mikilvægar forsendur matsins. Félagið færir tilfærslur milli stiga í stigakerfinu í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað.

Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 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 fjármálagerna ákvarðar meðal annars reikningshaldlegt mati á virði þeirra og meðhöndlun vaxtatekna og vaxtagjalda. Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar setja strangar takmarkanir á endurflokkun fjármálagerna eftir upphaflega flokkun.

Félagið nýtir sér tvær flokkanir fjáreigna og fjárskulda:

a. Lán og kröfur

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum, sem ekki eru afleiður og eru ekki skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisryrnun þegar við á. Lán og kröfur samanstanda meðal annars af viðskiptakröfum, öðrum skammtímakröfum og handbæru fé.

b. Fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarverði eru skuldir með föstum eða útreiknanlegum afborgunum og föstum lánstíma, sem ekki eru afleiður og eru ekki skráðar á virkum markaði. Slíkar skuldir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti. Aðrar skuldir á afskrifuðu kostnaðarverði samanstanda meðal annars af lántökum og öðrum skuldum.

5. Fjáreignir

a. Skráning

Lán, kröfur og handbært fé eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjáreignir, þ.m.t. fjáreignir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning, eru upphaflega færðar á þeim degi sem félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

b. Afskráning

Fjáreignir eru afskráðar ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða ef félagið framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst. Hluta af framseldum fjáreignum sem stofnað er til eða haldið eftir af félaginu er sérgreint í efnahagsreikningi sem eign eða skuld.

c. Flokkun

Félagið flokkar allar fjáreignir sem lán og kröfur.

6. Fjárskuldir

a. Skráning

Lántökur, skuldabréf og víkjandi skuldir eru færðar á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjárskuldir, þ.m.t. skuldir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning eru upphaflega færðar á þeim viðskiptadegi þegar félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

b. Afskráning

Fjárskuld er afskráð þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldagerningsins er lokið, þær felldar niður eða falla úr gildi.

c. Flokkun

Félagið flokkar allar fjárskuldir sem aðrar fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarvirði.

7. Jöfnun fjáreigna og fjárskulda

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

Skýringar frh.

8. Virðisrýrnun fjáreigna

a. Almennt

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna, sem ekki eru færðar á gangvirði. Fjáreign hefur rýrnað í virði ef hlutlægar vísbendingar eru um einn eða fleiri orðna atburði sem benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar sé lægra en áður var talið. Dæmi um slíka atburði eru t.d. greiðsluvandræði eða gjaldþrot viðskiptavinar.

b. Útreikningur

Virðisrýrnun fjáreigna sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er mismunurinn á bókfærðu verði þeirra annars vegar og núvirtu væntu framtíðarsjóðstreymi, miðað við upphaflega virka vexti, hins vegar. Einstakar mikilvægar fjáreignir eru prófaðar sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar. Aðrar fjáreignir eru flokkaðar saman eftir lánsáhættueinkennum og hver flokkur metinn sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar.

c. Bókun

Virðisrýrnun er gjaldfærð í gegnum rekstrarreikning.

d. Viðsnúningur

Virðisrýrnun er bakfærð ef hægt er að tengja bakfærsluna á hlutlægan hátt atburði sem átti sér stað eftir að virðisrýrnunin var færð. Viðsnúningur virðisrýrnunar er færð í gegnum rekstrarreikning.

9. Handbært fé

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

10. Fjárfestingaeignir

a. Skilgreining

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

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

14. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

- a. Fjármunatekjur
Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af kröfum, þ.m.t. af bankainnstæðum, og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.
- b. Fjármagnsgjöld
Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántökum, öðrum vaxtagjöldum og gengistapi af erlendum gjaldmiðlum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.
- c. Gengisbreytingar erlendra gjaldmiðla
Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

15. Tekjuskattur

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

16. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður (tap) á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar (taps), sem ráðstafað er til hluthafa, og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður (tap) á hlut er hinn sami og grunnhagnaður (tap) á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutafé.

17. Starfsþáttayfirlit

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

18. Nýir reikningsskilastaðlar

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi fyrir reikningstímabil sem hefjast 1. janúar 2016 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 2016, 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 vísitölu neysluverðs og er leigutími í upphafi samninga að jafnaði frá 2 til 25 ár.

Í árslok greinast óuppsęjanlegar leigugreiðslur sem hér segir:

	31.12.2016	31.12.2015
Innan 1 árs	677.764	649.327
Eftir meira en 1 ár en innan 5 ára	2.481.136	2.526.869
Eftir meira en 5 ár	2.822.982	3.321.877
Samtals	5.981.881	6.498.073

Skipting eftir leigutökum í árslok er sem hér segir:

	Leigutakar	31.12.2016	Leigutakar	31.12.2015
0-1% af heildarleigutekjum	6	3%	6	3%
1-5% af heildarleigutekjum	11	28%	13	36%
5-10% af heildarleigutekjum	6	37%	6	40%
10-20% af heildarleigutekjum	1	10%	0	0%
Meira en 20% af heildarleigutekjum	1	22%	1	21%
Samtals	25	100%	26	100%

20. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna sundurliðast sem hér segir:

	2016	2015
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga	81.591	51.127
Viðhaldskostnaður	18.559	36.962
Tryggingar	9.498	6.702
Annar rekstrarkostnaður	4.913	4.883
Samtals	114.561	99.674

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna sem ekki mynda leigutekjur á árinu er óverulegur.

21. Umsýsluþóknun

Félagið hefur gert þjónustusamning við Fí Fasteignafélag GP ehf. um að annast daglegan rekstur félagsins. Auk umsjónar með daglegum rekstri og skrifstofuhaldi felur samningurinn m.a. í sér að Fí Fasteignafélag GP ehf. 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 43.

22. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

	2016	2015
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	12.863	16.139
Stjórnarlaun og seta í fjárfestingaráði	5.455	4.224
Annar rekstrarkostnaður	493	763
Samtals	18.811	21.127

Skýringar frh.

23. Greiðslur til framkvæmdastjóra og stjórnar

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

	2016	2015
Sigurður Hannesson, stjórnarformaður (laun greidd til Kviku banka hf.)	271	0
Ásgeir H. Reyk fjörð, stjórnarmaður (laun greidd til Kviku banka hf.)	136	0
Jóhannes Ari Arason, stjórnarmaður og í endurskoðunarnefnd (laun greidd til Kviku banka hf.)	300	0
Björn Hjaltsted Gunnarsson, formaður fjárfestingaráðs	1.302	1.298
Ólafur Sigurðsson, fjárfestingaráð	651	648
Tómas Njáll Möller, fjárfestingaráð	651	648
Gylfi Jónasson, fjárfestingaráð og endurskoðunarnefnd	814	648
Jón Otti Jónsson, fjárfestingarráð	651	648
Lýður Heiðar Gunnarsson, varamaður í fjárfestingaráði	0	86
Arnar Ingi Einarsson, varamaður í fjárfestingaráði	54	0
Óskar Örn Ágústsson, varamaður í fjárfestingaráði	109	0
Guðjón Ásmundsson, endurskoðunarnefnd	163	63
Samtals	5.101	4.039

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

24. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

	2016	2015
Vaxtatekjur	7.254	8.168
Aðrar fjármunatekjur	6	45
Samtals	7.260	8.213

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	2016	2015
Vaxtagjöld	337.881	227.298
Verðbætur	139.843	77.601
Lántökukostnaður (dreift með aðferð virkra vaxta)	4.091	6.221
Önnur fjármagnsgjöld	233	223
Samtals	482.048	311.343

25. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	2016	2015
Hagnaður ársins	739.011	204.577
Hlutfé í ársbyrjun	17.563	14.101
Áhrif innborgaðs hlutfjár	2.835	1.015
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	20.398	15.116
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	36	14

Skýringar frh.

Efnahagsreikningur

26. Fjárfestingaeignir

Fjárfestingaeignir sundurliðast sem hér segir:

Kostnaðarverð	31.12.2016	31.12.2015
Staða 1.1	8.093.071	4.892.092
Keypt	27.594	3.200.980
Kostnaðarverð samtals	8.120.665	8.093.071
Matsbreytingar	31.12.2016	31.12.2015
Staða 1.1	411.975	124.294
Matsbreytingar	763.154	287.681
Matsbreytingar samtals	1.175.129	411.975
	31.12.2016	31.12.2015
Bókfært verð fasteigna og lóða	9.295.794	8.505.046
Fasteignamat mannvirkja og lóða	4.854.800	4.301.800
Brunabótamat fasteigna	5.378.850	5.053.880
Vátryggingarmat fasteigna	8.083.690	8.142.801

Fjárfestingaeignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldabréfi útgefna af félaginu. Nánari umfjöllun um veðsetninguna og skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 42.

27. Matsbreytingar fjárfestingaeigna

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

Við gangvirðismat fjárfestingaeigna er 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 14 ára en eftir það er reiknað framtíðarvirði. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (ávöxtunarkröfu RIKS 30) að viðbættu markaðsálagi og sérstöku álagi til þess að mæta þeirri áhættu sem tengist eignum félagsins. Í því sambandi er meðal annars litið til staðsetningar húsnæðis, gildandi leigusamninga og lánsþæfi leigjenda. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir 70% skuldsetningarhlutfalli til framtíðar.

Niðurstaðan var sú að vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er 5,57%. Ef ávöxtunarkrafan lækkar/hækkar um 0,5% má reikna með að virði eigna hækki um 11,1% eða lækki um 9,0%.

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 áætlunum tekjum af leigu hverrar eignar er rekstrar- og viðhaldskostnaður metinn út frá rekstraráætlun. Með þessum hætti er hver eign

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

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

Gangvirði fjárfestingaeigna 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 fjárfestingaeigna 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:

	31.12.2016	31.12.2015
Viðskiptakröfur	6.430	1.882
Fyrirframgreiddur kostnaður	3.861	6.321
Aðrar skammtímakröfur	5.032	3.837
Samtals	15.322	12.040

30. Vaxtaberandi skuldir

a. Skuldabréfaútgáfa

Félagið hefur gefið út skuldabréfaflokk sem skráður er í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. Flokkurinn hefur auðkennið FIF 13 01 og er verðtryggt vaxtagreiðslubréf með 5% föstum ársvöxtum. Höfuðstóll kemur til greiðslu í einu lagi 1. ágúst 2028 en vextir eru greiddir ársfjórðungslega, í fyrsta sinn 1. ágúst 2014. Heimild er fyrir útgáfu bréfa í flokknum fyrir allt að 0 kr. að nafnvirði en í árslok 2016 höfðu verið gefin út bréf fyrir 0 kr. að nafnvirði. Nánari upplýsingar um skuldabréfaflokkinn er að finna í skráningarlýsingu hans, sem m.a. er aðgengileg á heimasíðu félagsins (www.fifasteignir.is) og heimasíðu kauphallarinnar.

b. Eftirstöðvar

Eftirstöðvar vaxtaberandi skulda eru sem hér segir:

	31.12.2016	31.12.2015
Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01, verðtryggt með 5% vöxtum	6.825.459	5.524.612
Samtals	6.825.459	5.524.612

c. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

31. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2016	31.12.2015
Viðskiptaskuldir	1.735	9.986
Áfallnir vextir	52.873	43.765
Virðisaukaskattur	9.554	6.471
Samtals	64.162	60.222

32. Eigið fé

a. Hlutfé

	31.12.2016	31.12.2015
Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum	20.486	17.563
Óútgefið hlutfé samkvæmt samþykktum	3.324	6.247

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

	31.12.2016	31.12.2015
Eigið fé	2.605.306	1.573.995
Eiginfjárlutfall	27,4%	18,2%
Innra virði	127,2	89,6

d. Varasjóðir

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

e. Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður.

Skýringar frh.

Áhættustýring

33. 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

34. 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.

35. Hámarks útlánaáhætta

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

	31.12.2016	31.12.2015
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	15.322	12.040
Handbært fé	187.175	107.590
Samtals	202.497	119.630

36. Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nafnverð	Niðurfærsla	Nafnverð	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	6.430	0	1.882	0
Samtals	6.430	0	1.882	0

Ekki er metin tapsáhætta í öðrum skammtímakröfum.

37. Lausafjáraáhætta

- a. Skilgreining
Lausafjáraáhætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, sem verða gerðar upp með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til.
- b. Áhættuþættir og stýring
Félagið fylgist með lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Skýringar frh.

38. Eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda

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

	0-12 mánuðir	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár	Umsamið sjóðstreymi	Bókfært virði
31.12.2016						
Fjáreignir						
Handbært fé	187.175				187.175	187.175
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	15.322				15.322	15.322
Samtals	202.497	0	0	0	202.497	202.497
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	342.876	342.876	1.028.628	9.171.930	10.886.310	6.825.459
Ógreitt kaupverð fasteigna					0	0
Skuldir við tengda aðila	3.365				3.365	3.365
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	64.162				64.162	64.162
Samtals	410.403	342.876	1.028.628	9.171.930	10.953.836	6.892.986
Hreinar fjárskuldir	(207.905)	(342.876)	(1.028.628)	(9.171.930)	(10.751.339)	(6.690.489)
31.12.2015						
Fjáreignir						
Handbært fé	107.590				107.590	107.590
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12.040				12.040	12.040
Samtals	119.630	0	0	0	119.630	119.630
Fjárskuldir						
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
Samtals	1.814.289	288.220	864.660	7.998.104	10.965.273	7.050.681
Hreinar fjárskuldir	(1.694.659)	(288.220)	(864.660)	(7.998.104)	(10.845.643)	(6.931.051)

Skýringar frh.

39. Markaðsáætta

a. Skilgreining

Markaðsáætta er hættan á því að breytingar á markaðsverði erlendra gjaldmiðla, vaxta og gengi hlutabréfa hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði fjárfestinga hennar í fjármálagerningum.

b. Áhættuþættir og stýring

Markmið með stýringu markaðsáætlu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður. Félagið býr ekki við neina gengisáætlu þar sem ekki er um að ræða eignir, skuldir eða samninga í erlendri mynt. Lántökur félagsins eru í íslenskum krónum og með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáættu félagsins með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur þess og út frá kvöðum í lánasamningum.

40. Fastvaxtaáætta

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

	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2016 Samtals	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2015 Samtals
Vaxtaberandi fjáreignir		187.175	187.175		107.590	107.590
Vaxtaberandi fjárskuldir	6.825.459		6.825.459	5.524.612		5.524.612
Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir)	(6.825.459)	187.175	(6.638.284)	(5.524.612)	107.590	(5.417.022)

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

41. 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 lausafjáráættu, 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 rekstraráættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess. Til að draga úr rekstraráættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

Skýringar frh.

Annað

42. Veðsetningar

Fjárfestingaeygnir félagsins eru veðsettar til tryggingar á endurgreiðslum af skuldabréfi útgefna af félaginu. Þann 31. desember 2016 var bókfært virði fjárfestingaeygnanna 9,3 ma.kr. og verðbætt skuld með áföllnum vöxtum 6,9 ma.kr. Frekari veðsetning eigna er óheimil samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 0.

43. Innskattskvaðir

Á fjárfestingaeygnum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 485,9 m.kr. þann 31. desember 2016. Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

44. Tengdir aðilar

a. Skilgreining

Félagið skilgreinir ábyrgðaraðila, hluthafa sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, stjórnarmenn og framkvæmdastjóra sem tengda 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. Kvika banki hf. er viðskiptabanki félagsins og fyrirtækjaráðgjöf Kvika banka hf. er umsjónaraðili með skráningu skuldabréfs útgefna af félaginu. Önnur viðskipti við tengda aðila eru óverulegur þáttur í starfsemi félagsins.

c. Umfang viðskipta við tengda aðila

	2016	2015
Húsaleigutekjur frá rekstrarfélagi og öðrum hluthafa þess	43.049	3.533
Umsýsluþóknun	79.400	79.400
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	2.357	6.967
Stjórnarlaun	5.101	4.039
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	7.254	8.168
	31.12.2016	31.12.2015
Innstæður	187.175	107.590
Viðskiptaskuldir	3.365	4.347

45. Fjárfestingar

Þann 31. desember 2016 samanstóð eignasafn félagsins af eftirtöldum fasteignum:

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

Þann 31. desember 2016 var nýtingarhlutfall fasteigna félagsins 98%.

46. Atburðir eftir lok reikningsárs

Engir atburðir sem vert er að skýra frá.

Stjórnarháttayfirlýsing

Í stjórn FÍ Fasteignafélags slhf. eru þrír stjórnarmenn sem kjörnir eru árlega á aðalfundi samkvæmt stjórnskipan félagsins. Í stjórn eru; Sigurður Hannesson sem er formaður stjórnar, Ásgeir 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 hjá Birtu lífeyrissjóði), Gylfi Jónasson (starfsmaður hjá Festu lífeyrissjóði) og Jón Otti Jónsson (starfsmaður hjá Söfnunarsjóði lífeyrisréttinda). Formaður fjárfestingarráðs er Björn Hjaltested.

Stjórnin hefur sett sér starfsreglur þar sem helstu verkefni hennar eru skilgreind og valdsvið hennar og framkvæmdastjóra. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundum þann 10. nóvember 2016. Þar er m.a. að finna reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um fundarskóp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf gagnvart stjórn og ákvörðunarvald stjórnar. Starfsreglur stjórnar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins, www.fifasteignir.is.

Stjórn hefur skipað endurskoðunarnefnd sem í sitja Jóhannes Ari Arason, Gylfi Jónasson og Guðjón Ásmundsson. Á árinu 2016 voru haldnir 5 stjórnarfundir. Meirihluti stjórnarmanna hafa mætt á alla fundi. Stjórn boðar endurskoðendur félagsins á fundi þegar þurfa þykir auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundum þegar ársreikningur og árshlutareikningar eru til umfjöllunar.

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