



# **FÍ Fasteignafélag slhf.**

## Ársreikningur 2014

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
Sjóðstreymisfirlit .....	7
Skýringar	
- Almennar upplýsingar .....	8
- Reikningsskilaaðferðir .....	9
- Rekstrarreikningur .....	12
- Efnahagsreikningur .....	14
- Áhættustýring .....	16
- Annað .....	19
<b>Fylgiskjöl</b>	
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.

Félagið hélt áfram fjárfestingum á árinu 2014, í samræmi við skilmála og fjárfestingastefnu, og hefur nú nýtt um helming fjárfestingargetu sinnar. Fjárfestingarnar voru fjármagnaðar með stækkun skuldabréfaflokks félagsins (FIF 13 01) um 3,6 ma.kr. að nafnvirði, en einnig var hlutafé félagsins hækkað um 4.757.615 hluti á genginu 100.

## Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri félagsins á árinu 2014 að fjárhæð 83,7 m.kr. Rekstrartekjur námu 214,0 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 194,9 m.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum Fí Fasteignafélags GP ehf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 5,2 ma.kr. í lok árs 2014. Eigið fé félagsins nam 1,0 ma.kr. í árslok 2014 og eiginfjárlutfall var 19,9%.

Hlutafé félagsins var aukið um 4,8 m.kr. á árinu og nam 14,1 m.kr. þann 31. desember 2014. Félagið átti engin eigin bréf. Hluthafar voru 15 í upphafi árs og árslok. Hluthafar félagsins eru sem hér segir:

Hluthafi	Eignarhlutur	Upphaf árs
Lífeyrissjóður verslunarmanna .....	19,9%	19,9%
Gildi - lífeyrissjóður .....	14,9%	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 .....	1,0%	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.

Eignasafn félagsins í árslok 2014 telur 8 fasteignir, samtals 15.458 fermetra að stærð, og flokkast það sem hér segir:

Skrifstofuhúsnæði .....	88%
Verslunarhúsnæði .....	12%

Miðað við bókfært verð fjárfestingaeigna er meðalverð á fermetra um 325 þús.kr. Þann 31. desember 2014 voru allar fasteignir félagsins í fullri nýtingu. Nánari upplýsingar um fjárfestingar og eignasafn er að finna í skýringu 49.

## Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

### Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn Fí Fasteignafélags slhf. leitast við að viðhalda góðum stjórnarháttum og fylgja "Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja" sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í mars 2012. Valdsvið og ábyrgð stjórnar eru skilgreind í lögum um hlutafélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í stjórnararháttafirlýsingu sem er fylgiskjal með ársreikningi félagsins.

### Áhættustýring

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

### Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningur félagsins í samræmi við lög um ársreikninga og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 31. desember 2014 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. desember 2014.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri hafa í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2014 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 6. febrúar 2015.

Stjórn

Björn J. Þórhallsson  
Ásgur H. Reykjavík  
Jóhanna D. Jónsdóttir

Framkvæmdastjóri

Ólafur Þ. Þórhallsson

## Áritun óháðs endurskoðanda

### Til stjórnar og hluthafa Fí Fasteignafélags slhf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Fí Fasteignafélags slhf. fyrir árið 2014. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstremisýfirlit, 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. 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 álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái 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 afað 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 2014, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

### Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

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

Reykjavík, 6. febrúar 2015.

KPMG ehf.



Hósti Örn-Elmum

## Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	2014	2013
Leigutekjur .....	14, 21	213.974	43.088
Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna .....	15, 22	(33.498)	(6.890)
<b>Hreinar rekstrartekjur</b>		<b>180.476</b>	<b>36.198</b>
Umsýslubóknun .....	23	(85.312)	(82.195)
Annar rekstrarkostnaður .....	24	(24.516)	(14.891)
<b>Rekstrarkostnaður</b>		<b>(109.828)</b>	<b>(97.086)</b>
<b>Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingar</b>		<b>70.649</b>	<b>(60.888)</b>
Matsbreytingar fjárfestingaegna .....	29	124.294	0
<b>Rekstrarhagnaður (tap)</b>		<b>194.943</b>	<b>(60.888)</b>
Fjármunatekjur .....		7.989	1.369
Fjármagnsgjöld .....		(119.225)	(13.990)
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	<b>16, 26</b>	<b>(111.236)</b>	<b>(12.621)</b>
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt</b>		<b>83.707</b>	<b>(73.509)</b>
<b>Hagnaður (tap) ársins og heildarafkoma</b>		<b>83.707</b>	<b>(73.509)</b>
Grunnhagnaður (tap) og þynntur hagnaður (tap) á hlut, í krónum .....	18, 27	8	(10)

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

## Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	31.12.2014	31.12.2013
Fjárfestingaeignir .....	12, 28	5.016.386	1.833.980
Fastafjármunir samtals		5.016.386	1.833.980
Handbært fé .....	11	127.253	26.425
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	31	8.606	3.432
Veltufjármunir samtals		135.859	29.857
<b>Eignir samtals</b>		<b>5.152.245</b>	<b>1.863.836</b>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
Hlutfé .....		14.101	9.343
Yfirverðsreikningur .....		999.991	528.987
Matsbreyting fjárfestingaeigna .....		124.294	0
Ójafnað eigið fé .....		(115.168)	(73.509)
Eigið fé samtals	35	1.023.218	464.822
Vaxtaberandi skuldir .....	32, 33	4.067.677	387.398
Langtímaskuldir		4.067.677	387.398
Ógreitt kaupverð fasteigna .....	49	0	975.000
Skuldir við tengda aðila .....	47	2.490	11.991
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	34	58.860	24.626
Skammtímaskuldir		61.350	1.011.617
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>5.152.245</b>	<b>1.863.836</b>

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

## Eiginfjáryfirlit

<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	0	(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>

<b>1. janúar 2013 til 31. desember 2013</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 2013 .....		4.000	0	0	0	4.000
Heildarafkoma ársins .....					(73.509)	(73.509)
Innborgað hlutfé .....		5.343	528.987			534.330
<b>Eigið fé 31. desember 2013</b>		<b>9.343</b>	<b>528.987</b>	<b>0</b>	<b>(73.509)</b>	<b>464.822</b>

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



## Sjóðstreymisýfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	2014	2013
Hagnaður (tap) ársins og heildarafkoma .....		83.707	(73.509)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaeigna .....		(124.294)	0
Hrein fjármagnsgjöld .....	26	111.236	12.621
		70.649	(60.888)
Breytingar á rekstartengdum eignum .....		(5.174)	(3.432)
Breytingar á rekstartengdum skuldum .....		9.296	15.264
		74.770	(49.056)
Innheimtar vaxtatekjur .....		7.989	1.369
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður .....		(171.472)	(32)
<b>Handbært fé til rekstrar</b>		<b>(88.713)</b>	<b>(47.718)</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum .....	28	(4.033.112)	(858.980)
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting .....		(9.501)	11.991
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>		<b>(4.042.613)</b>	<b>(846.989)</b>
<b>Fjármögnunarahreyfingar</b>			
Innborgað hlutafé .....		474.690	534.330
Tekin ný langtímalán .....	48	3.757.465	382.802
<b>Fjármögnunarahreyfingar</b>		<b>4.232.155</b>	<b>917.132</b>
Handbært fé í upphafi árs .....		26.425	4.000
Breyting handbærs fjárs .....		100.828	22.425
<b>Handbært fé í árslok</b>		<b>127.253</b>	<b>26.425</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum .....		975.000	(975.000)
Ógreitt kaupverð fjárfestingaeigna, breyting .....		(975.000)	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 6. febrúar 2015.

### 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 29 og 37-39.

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

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

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

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

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

Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 29.

# Skýringar frh.

## Reikningsskilaaðferðir

### 3. Samræmi milli tímabila

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

### 4. Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á 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.

### 5. Flokkun fjáreigna og fjárskulda

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

Félagið nýtir sér tvær flokkanir fjáreigna og fjárskulda:

#### a. Lán og kröfur

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

#### b. 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.

### 6. Fjáreignir

#### a. Skráning

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

#### b. Afskráning

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

#### c. Flokkun

Félagið flokkar allar fjáreignir sem lán og kröfur.

### 7. Fjárskuldir

#### a. Skráning

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

#### b. Afskráning

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

#### c. Flokkun

Félagið flokkar allar fjárskuldir sem aðrar fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarvirði.

### 8. Jöfnun fjáreigna og fjárskulda

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

## Skýringar frh.

### 9. Afleiður

Félagið nýtir sér ekki afleiður.

### 10. Virðisrýrnun fjáreigna

#### a. Almennt

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

### 11. 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.

### 12. Fjárfestingaeygnir

#### a. Skilgreining

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

#### b. Skráning

Í upphafi eru fjárfestingaeygnir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þ.a.m. kostnaður vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á 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 fjárfestingaeygna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeygna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeygnir eru ekki afskrifaðar.

#### d. Afskráning

Fjárfestingaeygnir eru afskráðar við sölu eða þegar notkun þeirra er hætt án þess að félagið fái afhent verðmæti á móti. Söluhagnaður (-tap) 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.

### 13. Hlutafé

#### a. Almennt hlutafé

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

#### b. Kaup á eigin hlutum

Aðrar tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið.

## Skýringar frh.

### 14. Tekjur

- a. Leigutekjur  
Leigutekjur af fasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutíma viðkomandi eignar.
- b. Aðrar tekjur  
Aðrar tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið.

### 15. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

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

### 16. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

### 17. Tekjuskattur

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

### 18. Hagnaður á hlut

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

### 19. Starfsþáttayfirlit

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

### 20. Nýir reikningsskilastaðlar

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi fyrir reikningstímabil sem hefjast 1. janúar 2014 eða síðar og eiga við um starfsemi þess. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 1. janúar 2014, 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

### 21. Leigusamningar

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

Í árslok greinast óuppsegjanlegar leigugreiðslur sem hér segir:

	31.12.2014	31.12.2013
Innan 1 árs .....	406.029	145.123
Eftir meira en 1 ár en innan 5 ára .....	1.260.174	437.342
Eftir meira en 5 ár .....	1.246.751	546.418
<b>Samtals</b>	<b>2.912.954</b>	<b>1.128.883</b>

Skipting leigutekna í árslok er sem hér segir:

	Leigutakar	31.12.2014	Leigutakar	31.12.2013
0-1% af heildarleigutekjum .....	5	3%	0	0%
1-5% af heildarleigutekjum .....	10	29%	3	9%
5-10% af heildarleigutekjum .....	5	41%	2	15%
10-20% af heildarleigutekjum .....	2	27%	1	11%
Meira en 20% af heildarleigutekjum .....	0	0%	3	65%
<b>Samtals</b>	<b>22</b>	<b>100%</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>

### 22. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna sundurliðast sem hér segir:

	2014	2013
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga .....	20.007	3.099
Viðhaldskostnaður .....	8.712	2.693
Tryggingar .....	2.652	714
Annar rekstrarkostnaður .....	2.128	384
<b>Samtals</b>	<b>33.498</b>	<b>6.890</b>

### 23. Umsýslubóknun

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.

### 24. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

	2014	2013
Aðkeypt sérfræðiþjónusta .....	18.784	10.470
Stjórnarlaun .....	4.230	3.994
Annar rekstrarkostnaður .....	1.501	426
<b>Samtals</b>	<b>24.516</b>	<b>14.891</b>

## Skýringar frh.

### 25. Greiðslur til framkvæmdastjóra og stjórnar

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

	2014	2013
Brynjólfur Jón Baldursson, stjórnarformaður (laun greidd til MP banka hf.) .....	1.200	1.200
Björn Hjaltested Gunnarsson, stjórnarmaður .....	648	648
Ólafur Sigurðsson, stjórnarmaður .....	648	648
Tómas Njáll Möller, stjórnarmaður .....	648	648
Gylfi Jónasson, stjórnarmaður .....	648	648
Lýður Heiðar Gunnarsson, varamaður stjórnar .....	108	0
Örn Valdimar Kjartansson, framkvæmdastjóri .....	0	0
<b>Samtals</b>	<b>3.900</b>	<b>3.792</b>

Framkvæmdastjóri félagsins þiggur ekki greiðslur frá félaginu fyrir störf sín.

### 26. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

	2014	2013
Vaxtatekjur .....	7.983	1.369
Aðrar fjármunatekjur .....	6	0
<b>Samtals</b>	<b>7.989</b>	<b>1.369</b>

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	2014	2013
Vaxtagjöld .....	109.627	9.362
Verðbætur .....	4.183	4.026
Lántökukostnaður .....	4.756	570
Önnur fjármagnsgjöld .....	660	32
<b>Samtals</b>	<b>119.225</b>	<b>13.990</b>

### 27. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	2014	2013
Hagnaður (tap) ársins .....	83.707	(73.509)
Hlutfé í ársbyrjun .....	9.343	4.000
Áhrif innborgaðs hlutfjár .....	678	3.174
<b>Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu</b>	<b>10.021</b>	<b>7.174</b>
Grunnhagnaður (tap) og þynntur hagnaður (tap) á hlut, í krónum .....	8	(10)

## Skýringar frh.

### Efnahagsreikningur

#### 28. Fjárfestingaeygnir

Fjárfestingaeygnir sundurliðast sem hér segir:

<b>Kostnaðarverð</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Staða 1.1 .....	1.833.980	0
Keypt .....	3.058.112	1.833.980
<b>Kostnaðarverð samtals</b>	<b>4.892.092</b>	<b>1.833.980</b>
<b>Matsbreytingar</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Matsbreytingar .....	124.294	0
<b>Matsbreytingar samtals</b>	<b>124.294</b>	<b>0</b>
	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Bókfært verð fasteigna og lóða .....	5.016.386	1.833.980
Fasteignamat mannvirkja og lóða .....	2.745.450	691.850
Brunabótamat fasteigna .....	3.936.390	1.183.820
Vátryggingarmat fasteigna .....	5.168.035	1.183.820

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

#### 29. Matsbreytingar fjárfestingaeygna

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

Við gangvirðismat fjárfestingaeygna er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra 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 frjálsum sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til eignarinnar (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 5 ára en eftir það er reiknað framtíðarvirði. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtrygðum vöxtum (ávöxtunarkröfu íbúðarbréfa) að viðbættu álagi til þess að mæta þeirri áhættu sem tengist einstökum eignum félagsins og er meðal annars litið til staðsetningar húsnæðis, gildandi leigusamninga og lánsþæfi leigjenda. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir 70% skuldsetningarhlutfalli til framtíðar.

Niðurstaðan var sú að vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er 5,8% og er gert ráð fyrir 70% skuldsetningarhlutfalli til framtíðar. Ef ávöxtunarkrafan lækkar/hækkar um 0,5% má reikna með að virði eigna hækki um 11% eða lækki um 9%.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af fyrirbyggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Við matið er sérhver leigusamningur skoðaður og tekið er tillit til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s gæða og tímalengdar núgildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Við mat á núvirtu sjóðsflæði hefur verið tekið tillit til almennrar óvissu sem ríkir í núverandi rekstrarumhverfi um eignina.

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

Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall eigna félagsins sé á bilinu 97%.

Gangvirði fjárfestingaeygna 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 fjárfestingaeygna félagsins fellur undir stig 3 í stigveldi gangvirðis.

#### 30. Gangvirði fjármálagerninga

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



## Skýringar frh.

### 31. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2014	31.12.2013
Viðskiptakröfur .....	2.380	0
Fyrirframgreiddur kostnaður .....	3.968	343
Virðisaukaskattur .....	0	2.815
Aðrar skammtímakröfur .....	2.258	274
<b>Samtals</b>	<b>8.606</b>	<b>3.432</b>

### 32. Vaxtaberandi skuldir

#### a. Skilmálar og eftirstöðvar

Skilmálar og eftirstöðvar vaxtaberandi skulda eru sem hér segir:

	31.12.2014	31.12.2013
Skuldabréf í íslenskum krónum, verðtryggt með 5% vöxtum .....	4.067.677	387.398
<b>Samtals</b>	<b>4.067.677</b>	<b>387.398</b>

Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfu félagsins er að finna í skýringu 48. Í árslok 2014 uppfyllti félagið allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

#### b. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

### 33. Vaxtaberandi langtímaskuldir

Vaxtaberandi langtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2014	31.12.2013
Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01 .....	4.067.677	387.398
<b>Samtals</b>	<b>4.067.677</b>	<b>387.398</b>

### 34. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2014	31.12.2013
Viðskiptaskuldir .....	6.347	3.279
Fyrirfram innheimtar tekjur .....	12.244	11.975
Áfallnir vextir .....	33.640	9.362
Virðisaukaskattur .....	6.628	0
Aðrar skammtímaskuldir .....	0	10
<b>Samtals</b>	<b>58.860</b>	<b>24.626</b>

### 35. Eigið fé

#### a. Hlutfé

	31.12.2014	31.12.2013
Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum .....	14.101	9.343
Þar af eigin hlutir .....	0	0

Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

#### b. Eiginfjárstýring

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

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

	31.12.2014	31.12.2013
Eigið fé .....	1.023.218	464.822
Eiginfjárlutfall .....	19,9%	24,9%
Innra virði .....	72,6	49,7

## Skýringar frh.

### Áhættustýring

#### 36. Áhættustýring

- a. Markmið  
Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim.
- b. Uppbygging  
Stjórn Fí Fasteignafélags slhf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins. Stjórnin hefur falið framkvæmdastjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu.
- c. Tegundir áhættu  
Starfsemi félagsins felur einkum í sér eftirfarandi áhættuþætti:
- Útlánaáhætta
  - Lausafjáraáhætta
  - Markaðsáhætta
  - Rekstraráhætta

#### 37. Útlánaáhætta

- a. Skilgreining  
Útlánaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra.
- b. Áhættuþættir og stýring  
Útlánaáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Félagið myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisyrðunar viðskiptakrafna og annara krafna.

#### 38. Hámarks útlánaáhætta

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

	31.12.2014	31.12.2013
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	8.606	3.432
Handbært fé .....	127.253	26.425
<b>Samtals</b>	<b>135.859</b>	<b>29.857</b>

#### 39. Virðisyrðun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla sundurliðast sem hér segir:

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nafnverð	Niðurfærsla	Nafnverð	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur .....	2.380	0	0	0
<b>Samtals</b>	<b>2.380</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ekki er metin tapsáhætta í öðrum skammtímakröfum.

#### 40. Lausafjáraáhætta

- a. Skilgreining  
Lausafjáraáhætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, sem verða gerðar upp með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til.
- b. Áhættuþættir og stýring  
Félagið fylgist með lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.
- Hluthafar félagsins hafa undirritað áskriftarloforð að upphæð 9.925,0 m.kr., sem félagið getur dregið á í formi hlutafjár eða með útgáfu skuldabréfs. Í árslok 2014 hafði félagið innkallað samtals 5,2 ma.kr. Ónýtt áskriftarloforð í árslok 2014 eru því 4,7 ma.kr.

## Skýringar frh.

### 41. Eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda

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

	0-12 mánuðir	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár	Umsamið sjóðstreymi	Bókfært virði
<b>31.12.2014</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
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>	(130.754)	(205.264)	(615.791)	(5.901.327)	(6.853.136)	(3.993.168)
<b>31.12.2013</b>						
<b>Fjáreignir</b>						
Handbært fé .....	26.425				26.425	26.425
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	3.432				3.432	3.432
<b>Samtals</b>	29.857	0	0	0	29.857	29.857
<b>Fjárskuldir</b>						
Vaxtaberandi skuldir .....	17.445	20.934	62.803	622.797	723.980	387.398
Ógreitt kaupverð fasteigna .....	975.000				975.000	975.000
Skuldir við tengda aðila .....	11.991				11.991	11.991
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	24.626				24.626	24.626
<b>Samtals</b>	1.029.062	20.934	62.803	622.797	1.735.597	1.399.015
<b>Hreinar fjárskuldir .....</b>	(999.206)	(20.934)	(62.803)	(622.797)	(1.705.740)	(1.369.158)

## Skýringar frh.

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

### 43. Fastvaxtaáætta

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

	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2014 Samtals	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2013 Samtals
Vaxtaberandi fjáreignir .....		127.253	127.253		26.425	26.425
Vaxtaberandi fjárskuldir .....	4.067.677		4.067.677	387.398		387.398
<b>Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir)</b>	<b>(4.067.677)</b>	<b>127.253</b>	<b>(3.940.424)</b>	<b>(387.398)</b>	<b>26.425</b>	<b>(360.973)</b>

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

### 44. 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 stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráætta myndast við alla starfsemi félagsins.

#### b. Áhættuþættir og stýring

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

## Skýringar frh.

### Annað

#### 45. Veðsetningar

Fjárfestinga eignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á endurgreiðslum af skuldabréfi útgefna af félaginu. Þann 31. desember 2014 var bókfært virði fjárfestinga eignanna 5,0 ma.kr. og verðbætt skuld með áföllnum vöxtum 4,1 ma.kr. Frekari veðsetning eigna er óheimil samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 48.

#### 46. Innskattskvaðir

Á fjárfestinga eignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 296,9 m.kr. þann 31. desember 2014. Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

#### 47. Tengdir aðilar

##### a. Skilgreining

Félagið skilgreinir ábyrgðaraðila, hluthafa sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, stjórnarmenn og framkvæmdastjóra sem tengda aðila. Þá er MP banki hf., sem er meirihlutaeigandi ábyrgðaraðila, einnig skilgreindur sem tengdur aðili.

##### b. Viðskipti við tengda aðila

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

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

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

	2014	2013
Húsaleigutekjur .....	2.210	0
Umsýsluþóknun .....	79.400	71.060
Aðkeypt sérfræðiþjónusta .....	11.279	16.736
Stjórnarlausn .....	3.900	3.792
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	7.983	1.369
	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Innstæður .....	127.253	26.425
Viðskiptaskuldir .....	2.490	11.991

#### 48. Skuldabréfaútgáfa

Félagið hefur gefið út skuldabréfaflokk sem skráður er í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. Flokkurinn hefur auðkennið FIF 13 01 og er verðtryggt 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 2014 höfðu verið gefin út bréf fyrir 4.023,6 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.

### 49. Fjárfestingar

Í desember 2013 keypti félagið fasteignir við Bernhöftstorfu í Reykjavík og var afhending fasteignanna og uppgjör á kaupverði í janúar 2014. Í apríl 2014 undirritaði félagið kaupsamning vegna fasteignar við Þverholt 11 í Reykjavík, sem hýsir starfsemi Listaháskóla Íslands, og fór uppgjör og afhending fram í lok júní. Í september var gengið frá kaupum á fasteignum við Ármúla 1 og Borgartún 25, sem hýsa m.a. starfsemi Almenna lífeyrissjóðsins, Lýsingar og Straums fjárfestingabanka. Afhending og uppgjör kaupanna fór fram í lok október 2014.

Þann 31. desember 2014 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
Borgartún 25, 105 Reykjavík .....	4.859
Laufásvegur 31, 101 Reykjavík .....	1.271
Lækjargata 3, 101 Reykjavík .....	896
Þverholt 11, 105 Reykjavík .....	4.127
	<hr/>
	15.458

Þann 31. desember 2014 voru allar fasteignir félagsins í fullri nýtingu.

## 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. Brynjólfur Jón Baldursson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá stofnun í nóvember 2012. Ásgeir H. Reykfiörð og Sigurður Hannesson komu nýir inn í stjórn félagsins á hluthafafundi 4. desember 2014. Stjórnarmenn eru allir starfsmenn MP banka hf.

Í kjölfar stjórnskipunarbreytinga var kosið fjárfestingarráð Fí slhf., sem í sitja 5 ráðsmenn. Þeir eru; Tómas Möller (starfsmaður hjá Lífeyrissjóði Verzlunarmanna), Björn Hjaltsted (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 Hjaltsted.

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 Brynjólfur Baldursson, Gylfi Jónasson og Guðjón Ásmundsson. Á árinu 2014 voru haldnir 17 stjórnarfundir. Meirihluti stjórnarmanna hafa mætt á alla fundi. Stjórn boðar endurskoðendur félagsins á fundi þegar þurfa þykir auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundi þegar ársreikningur og árshlutareikningar eru til umfjöllunar.

Stjórn félagsins hefur til hliðsjónar leiðbeinandi reglur um góða Stjórnarhætti fyrirtækja sem urðu til úr samstarfi Viðskiptaráðs Íslands, Kauphallar Íslands og Samtaka atvinnulífsins. Góðir stjórnarhættir eru nú aðgengilegir í 4. útgáfu frá mars 2012 á heimasíðu Verzlunarráðs Íslands, [www.vi.is](http://www.vi.is).