

**FAST-1 slhf.**

**Samstæðuársreikningur 2014**

## Efnisyfirlit

bls.

Skýrsla stjórnar .....	2 - 3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur og yfirlit yfir heildarafkomu .....	5
Efnahagsreikningur .....	6 - 7
Eiginfjárfirlit .....	8
Sjóðstreymi .....	9
Skýringar .....	10 - 19

FAST-1 slhf.  
Kirkjusandi 2  
155 Reykjavík  
kt. 450112-0620

## Skýrsla stjórnar

Ársreikningur FAST-1 slhf. 2014 er samstæðureikningur FAST-1 slhf. og dótturfélaga þess FAST-2 ehf. og HTO ehf.

### Meginstarfsemi félagsins

Meginstarfsemi FAST-1 slhf. er fasteignaumsýsla, kaup, sala og rekstur fasteigna, lánstarfsemi, þróun fasteigna, ráðgjöf og annar skyldur rekstur.

### Starfsemin á árinu

FAST-1 slhf. undirritaði kaupsamning á árinu um kaup á öllum hlutum í HTO ehf., en HTO ehf. er eigandi að fasteignum við Höfðatorg í Reykjavík. Við kaup FAST-1 slhf. á HTO ehf. tæplega fimmfaldast verðmæti fjárfestingareigna samstæðunnar og væntar tekjur aukast ennfremur allt að fimmfalt. Kaupin voru fjármögðuð með skuldabréfaútgáfu og hækkun á hlutafé. Sjá nánar skýringu 12.

Samkvæmt rekstrarreikningi var hagnaður samstæðunnar á árinu 493 milljónir króna og eigið fé í lok 7.321 milljónir króna. Að öðru leyti vísast til ársreiknings um rekstur félagsins á árinu og fjárhagsstöðu í lok þess. Stjórn vísar til ársreiknings varðandi ráðstöfun á hagnaði ársins.

Það er álit stjórnar félagsins að allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu samstæðunnar í lok árs, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun félagsins, komi fram í ársreikningnum.

### Framtíðaráform

Stefnt er að frekari fjárfestingum í fasteignum til útleigu á næsta ári samkvæmt fjárfestingaráætlun sem stjórn félagsins hefur samþykkt.

### Eignaraðild

Útgefið hlutafé FAST-1 slhf. er 6.677 milljónir króna. Allir hlutir eru í sama flokki, með sömu réttindi og er hver hlutur 1 króna virði. Hluthafar voru 24 í ársbyrjun og 27 í árslok. Tíu stærstu hluthafar félagsins í lok árs 2014 voru:

Lífeyrissjóður verzlunarmanna	19,6%
Gildi - lífeyrissjóður	19,6%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A deild	11,7%
Festa lífeyrissjóður	9,5%
Almenni lífeyrissjóðurinn	6,9%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B deild	6,8%
Prómentín ehf.	5,0%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	4,8%
Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	3,5%
Tryggingamiðstöðin hf	3,1%

### Fjárhagsleg áhættustjórnun

Félagið hefur sett sér markmið og stefnu gagnvart áhættustýringu. Nánar er vísað til skýringar 3.

### Stjórnunarhættir

Stjórn félagsins leitast við að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja „Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja“ sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland og Samtök atvinnulífsins gáfu út í desember 2012. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint og verksvið gagnvart framkvæmdastjóra. Í þessum reglum er meðal annars að finna reglur um fundarskóp, ítarlegar reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf framkvæmdastjóra gagnvart stjórn og fleira. Stjórn félagsins ákveður starfskjör framkvæmdastjóra og hittir endurskoðendur reglulega. Stjórn hefur skipað endurskoðunarnefnd. Allir stjórnarmenn félagsins eru óháðir félaginu.

## Skýrsla stjórnar, frh.

### Yfirlýsing stjórnarmanna

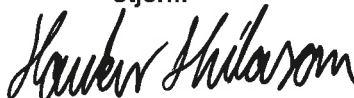
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar er ársreikningur samstæðunnar saminn í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla og ákvæði ársreikningalaga nr. 3/2006, og gefa þeir að mati stjórnar glögga mynd af eignum og skuldum, fjárhagsstöðu og rekstrarafkomu félagsins fyrir árið 2014. Auk þess veitir ársreikningur samstæðunnar upplýsingar um helstu áhættu- og óvissuþætti í rekstri og þróun samstæðunnar.

Samkvæmt mati stjórnar felst í ársreikningi og skýrslu stjórnar glöggt yfirlit yfir þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess á árinu 2014 ásamt því að gerð er grein fyrir helstu áhættu- og óvissuþáttum sem félagið stendur frammi fyrir.

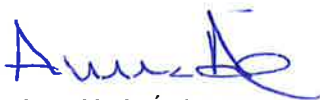
Stjórn FAST-1 slhf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2014 með áritun sinni.

Reykjavík, 19. mars 2015

Stjórn:




Haukur Skúlason, formaður



Anna María Ágústsdóttir



Garðar Jón Bjarnason



Haukur Skúlason



Þórhallur Ásbjörnsson

Framkvæmdastjóri:



Gísli Reynisson

## Áritun óháðs endurskoðanda

### Til stjórnar og hluthafa FAST-1 slhf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning FAST-1 slhf. fyrir árið 2014. Ársreikningurinn hefur að geyma yfirlit yfir heildarafkomu, efnahagsreikning, yfirlit um breytingar á eigin fé, sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

#### Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og fyrir því að innleiða innra eftirlit að því marki sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að gera ársreikning, sem er í meginatriðum án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

#### Ábyrgð endurskoðenda

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

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars 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 félagsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits fyrirtækisins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á framsetningu hans í heild.

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

#### Álit

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2014, efnahag 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar, komi þær ekki fram annars staðar í ársreikningnum, sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 19. mars 2015

#### PricewaterhouseCoopers ehf



Ljósbrá Baldursdóttir  
lögiltur endurskoðandi

## Rekstrarreikningur og yfirlit yfir heildarafkomu samstæðu árið 2014

	Skýr	2014	2013
Húsaleigutekjur .....		1.500.524.551	347.889.663
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		<u>(287.983.078)</u>	<u>(55.379.134)</u>
		1.212.541.473	292.510.529
Aðrar tekjur .....		66.316.985	0
Annar rekstrarkostnaður .....		<u>(271.100.824)</u>	<u>(112.216.524)</u>
		(204.783.839)	(112.216.524)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og virðisrýmun .....		1.007.757.634	180.294.005
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	6	<u>160.945.758</u>	<u>227.021.622</u>
		160.945.758	227.021.622
<b>Rekstrarhagnaður</b>		1.168.703.392	407.315.627
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>	5		
Vaxtatekjur og verðbætur .....		10.094.720	4.100.192
Vaxtagjöld og verðbætur .....		<u>(745.846.605)</u>	<u>(183.786.629)</u>
		(735.751.885)	(179.686.437)
<b>Hagnaður fyrir skatta</b>		432.951.507	227.629.190
Tekjuskattur .....	7	60.428.185	(38.142.855)
<b>Heildarafkoma ársins</b>		<u>493.379.692</u>	<u>189.486.335</u>
<b>Skipting heildarafkomu:</b>			
- Heildarafkoma sem tilheyrir hluthöfum		<u>493.379.692</u>	<u>189.486.335</u>
		493.379.692	189.486.335

Skýringar á bls. 10 - 19 eru óaðskiljanlegur hluti þessara samstæðureikningsskila.

## Efnahagsreikningur samstæðu 31. desember 2014

Eignir	Skýr	2014	2013
<b>Fastafjármunir</b>			
Fjárfestingareignir .....	6	20.897.000.000	4.267.000.000
		<u>20.897.000.000</u>	<u>4.267.000.000</u>
<b>Fastafjármunir samtals</b>		20.897.000.000	4.267.000.000
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur .....		38.509.239	24.283.946
Aðrar skammtímakröfur .....		2.635.002	12.263.572
Handbært fé .....	9	139.420.145	117.188.672
		<u>180.564.386</u>	<u>153.736.190</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>21.077.564.386</u>	<u>4.420.736.190</u>

Skýringar á bls. 10 - 19 eru óaðskiljanlegur hluti þessara samstæðureikningsskila.

## Efnahagsreikningur samstæðu 31. desember 2014

Eigið fé og skuldir	Skýr	2014	2013
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		6.677.052.476	1.358.088.201
Lögbundinn varasjóður .....		64.369.476	15.031.507
Óráðstafað eigið fé .....		579.325.289	135.283.566
		<u>7.320.747.241</u>	<u>1.508.403.274</u>
<b>Skuldir</b>			
Skuldbindingar:			
Aðrar skuldbindingar .....	10	63.036.528	26.554.709
Tekjuskattsskuldbinding .....	7	1.476.679.224	441.190.451
		<u>1.539.715.752</u>	<u>467.745.160</u>
Langtímaskuldir:			
Skuldir í íslenskum krónum .....	8	11.588.944.768	2.315.842.364
		<u>11.588.944.768</u>	<u>2.315.842.364</u>
Skammtímaskuldir:			
Viðskiptaskuldir .....		52.876.041	6.060.756
Aðrar skammtímaskuldir .....		128.820.796	38.298.404
Næsta árs afborganir af langtímalánum .....	8	437.318.670	84.386.232
Fyrirfram innheimt leiga .....		9.141.118	0
		<u>628.156.625</u>	<u>128.745.392</u>
<b>Skuldir samtals</b>		13.756.817.145	2.912.332.916
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>21.077.564.386</u>	<u>4.420.736.190</u>

### Aðrar upplýsingar:

	Skýring
Fjárhagsleg áhættustjórnun .....	3
Mikilvæg atriði er varða reikningshaldslegt mat .....	4
Veðsetningar og skuldbindingar .....	10
Tengdir aðilar .....	11
Kaup á dótturfélagi, HTO ehf. ....	12
Dótturfélög .....	13

Skýringar á bls. 10 - 19 eru óaðskiljanlegur hluti þessara samstæðureikningskila.



## Eiginfjárfirlit samstæðu fyrir árið 2014

	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>Staða 1. janúar 2013</b>	814.000.000	0	(36.450.821)	777.549.179
Hagnaður og heildarafkoma ársins .....			189.486.335	189.486.335
<b>Heildarafkoma ársins</b>			189.486.335	189.486.335
Innborgað hlutafé .....	544.088.201		(2.720.441)	541.367.760
Tillag í lögbundinn varasjóð .....		15.031.507	(15.031.507)	0
<b>Breytingar tilheyrandi hluthöfum</b>	544.088.201	15.031.507	(17.751.948)	541.367.760
<b>Staða 31. desember 2013</b>	<b>1.358.088.201</b>	<b>15.031.507</b>	<b>135.283.566</b>	<b>1.508.403.274</b>
<b>Staða 1. janúar 2014</b>	1.358.088.201	15.031.507	135.283.566	1.508.403.274
Hagnaður og heildarafkoma ársins .....			493.379.692	493.379.692
<b>Heildarafkoma ársins</b>			493.379.692	493.379.692
Innborgað hlutafé .....	5.318.964.275			5.318.964.275
Tillag í lögbundinn varasjóð .....		49.337.969	(49.337.969)	0
<b>Breytingar tilheyrandi hluthöfum</b>	5.318.964.275	49.337.969	(49.337.969)	5.318.964.275
<b>Staða 31. desember 2014</b>	<b>6.677.052.476</b>	<b>64.369.476</b>	<b>579.325.289</b>	<b>7.320.747.241</b>

Á árinu var hlutafé félagsins hækkað um 5.319 milljónir króna og nam heildarhlutafé félagsins í árslok 6.677 milljónum króna, hver að nafnverði 1 króna. Allt útgefið hlutafé hefur verið greitt.

## Sjóðstreymi árið 2014

	Skýr	2014	2013
<b>Handbært fé frá rekstri</b>			
Rekstrarhagnaður fyrir móttæknar vaxtatekjur, greiðslu vaxta og skatta .....		1.168.703.392	407.315.627
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	6	(160.945.758)	(227.021.622)
Annað .....		142.197.445	16.313.250
		<u>1.149.955.079</u>	<u>196.607.255</u>
Lækkun (hækkun) rekstrartengdra eigna:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		9.618.313	(24.593.088)
Hækkun rekstrartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir .....		1.329.800	33.294.644
		<u>10.948.113</u>	<u>8.701.556</u>
Innheimtar vaxtatekjur .....		10.094.720	4.100.192
Greidd vaxtagjöld .....		(745.846.605)	(109.984.924)
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		425.151.307	99.424.079
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Kaupverð og viðbætur fjárfestingareigna .....	6	(197.835.792)	(1.501.914.378)
Kaupverð dótturfélags, að frádregnu handbæru fé við kaup .....		(4.560.876.304)	0
		<u>(4.758.712.096)</u>	<u>(1.501.914.378)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Innborgað hlutafé .....		5.318.964.275	544.088.201
Tekin ný langtímalán .....		9.870.495.326	1.013.014.830
Afborgun af lántöku .....		(10.833.667.339)	(80.012.000)
		<u>4.355.792.262</u>	<u>1.477.091.031</u>
<b>Breyting á handbæru fé</b>		22.231.473	74.600.732
Handbært fé í ársbyrjun .....		117.188.672	42.587.940
<b>Handbært fé í lok ársins</b>	9	<u>139.420.145</u>	<u>117.188.672</u>

Skýringar á bls. 10 - 19 eru óaðskiljanlegur hluti þessara samstæðureikningskila.

## Skýringar

### 1. Almennar upplýsingar

Meginstarfsemi FAST-1 slhf. og dótturfélaga (samstæðunnar) er fasteignaumsýsla, kaup, sala og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, þróun fasteigna, ráðgjöf og annar skyldur rekstur. Upplýsingar um dótturfélög eru í skýringu 13.

Fast-1 slhf. er samlagshlutafélag og starfar á grundvelli laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Samlagshlutafélag er sú tegund samlagsfélaga þar sem einn eða fleiri félagsmenn (ábyrgðaraðilar) bera beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins en aðrir félagsmenn (hluthafar), einn eða fleiri bera takmarkaða ábyrgð á grundvelli framlaga sem mynda hlutafé í félaginu. Fast GP ehf. er ábyrgðaraðili félagsins.

FAST-1 slhf. er með heimilisfesti á Íslandi. Skráð aðsetur félagsins er að Kirkjusandi 2, Reykjavík.

Félagið er með skuldabréf skráð á NASDAQ OMX.

Stjórn félagsins samþykkti þessi reikningsskil 19. mars 2015.

### 2. Reikningsskilaaðferðir

Helstu reikningsskilaaðferðir sem beitt var við gerð þessara reikningsskila eru tilgreindar hér á eftir. Þessum aðferðum var beitt á samræmdan hátt fyrir bæði árin sem sett eru fram, nema annað sé tekið fram.

#### 2.1 Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningur samstæðu FAST-1 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu (ESB).

Ársreikningurinn er gerður samkvæmt kostnaðarverðsaðferð, að því undanskildu að fasteignir eru færðar á gangvirði í samræmi við staðal IAS 40 Fjárfestingareignir. Ársreikningurinn er í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru í krónum.

Gerð ársreikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að notaðar séu tiltekna aðferðir við reikningshaldslegt mat. Stjórnendur félagsins þurfa jafnframt að ákvarða notkun tiltekinnna reikningsskilaaðferða. Sérstaklega er greint frá þessum aðferðum í skýringu 4.

#### Breytingar á reikningsskilaaðferðum

a) *Reikningsskilastaðlar, lagfæringar og túlkanir sem tóku gildi 1. janúar 2014 og hafa áhrif á ársreikninginn.*

Það voru engir nýir IFRS staðlar eða túlkanir á stöðlum sem tóku gildi á árinu 2014 og hafa veruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

Á árinu tóku gildi breytingar á nokkrum stöðlum, sem hafa lítil eða engin áhrif á samstæðuna.

b) *Reikningsskilastaðlar, lagfæringar og túlkanir sem hafa verið útgefnir en hafa ekki tekið gildi.*

Eftirfarandi nýir staðlar hafa verið gefnir út en hafa ekki tekið gildi:

Staðall/túlkun	Innihald	Gildistöktími
IFRS 9	Fjármálagerningar	1. janúar 2018
IFRS 15	Tekjur af samningum við viðskiptavini	1. janúar 2017

Staðallinn IFRS 9 um fjármálagerninga er orðinn endanlegur, þannig að í hann er kominn kafli um virðisrýrnun fjáreigna á kostnaðarverði og um áhættuvarnarreikningsskil, til viðbótar við kafla um færslu og flokkun fjáreigna og fjárskulda. Nýjar reglur um virðisrýrnun fjáreigna munu hafa áhrif á niðurfærslu viðskiptakrafna hjá samstæðunni, en eftir er að meta nánar hve mikil þau áhrif verða.

Staðallinn IFRS 15 um tekjur af samningum við viðskiptavini er nýr staðall um tekjur. Hann mun hafa áhrif á færslu tekna hjá samstæðunni, en eftir er að meta nánar hvernig og hve mikil þau áhrif verða.

## Skýringar

c) *Innleiðing staðla fyrir gildistöktíma þeirra.*

Samstæðan innleiddi enga staðla fyrir gildistöktíma þeirra á árinu 2014.

### 2.2 Samstæðureikningsskil

#### a) *Dótturfélög*

Kaupaðferð í reikningshaldi er notuð við færslu kaupa samstæðunnar á dótturfélögum. Kaupverð er metið sem gangvirði tilgreindra eigna sem látnar eru af hendi, útgefina eiginfjárgerninga og skulda sem stofnað er til eða teknar eru yfir á viðskiptadegi, auk kostnaðar sem rekja má beint til yfirtökunnar. Aðgreinanlegar eignir og skuldir og skuldbindingar sem eru yfirteknar við sameiningu fyrirtækja eru metnar í upphafi á gangvirði á yfirtökudegi, án tillits til hversu mikil hlutdeild minnihluta er. Sú fjárhæð kaupverðs sem er umfram gangvirði eignarhluta samstæðunnar í yfirteknunum aðgreinanlegum hreinum eignum er skráð sem viðskiptavild.

Viðskipti á milli fyrirtækja, innbyrðis stöður og óinnleystur hagnaður af færslum á milli fyrirtækja samstæðunnar eru felldar niður í samstæðureikningsskilunum. Óinnleyst tap er einnig fellt niður nema viðskiptin gefi vísbendingu um að virði eignarinnar sem var yfirfærð hafi rýrnað. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt, þar sem þörf er á, til að tryggja samræmi við aðferðir samstæðunnar.

### 2.3 Yfirlit yfir aðra heildarafkomu

Samstæðan birtir eitt yfirlit yfir heildarafkomu en ekki sérgreindan rekstrarreikning og sérgreinda aðra heildarafkomu. Engar færslur voru á aðra heildarafkomu á árinu.

### 2.4 Starfsþáttaskýrslur

Rekstrarstarfsþáttur er aðgreinanlegur hluti samstæðunnar sem fæst við að útvega tiltekna vöru eða þjónustu sem er háð ólíkum þáttum varðandi áhættu og afkomu en þá sem tengist öðrum rekstrarstarfsþáttum samstæðunnar. Eins og er, þá er starfsemi samstæðunnar fólgin í að fjárfesta og leigja út fasteignir. Þær fasteignir eru af sömu gerð og á sama landssvæði þannig að öll áhætta og afkoma samstæðunnar er af sama toga. Samstæðan gerir ekki greinarmun á áhættu eða rekstri þessara fasteigna í sínum innri uppgjörum og skilgreinir starfsemina sem einn starfsþátt.

### 2.5 Starfrækslugjaldmiðill og umreikningur

#### *(a) Starfrækslugjaldmiðill og reikningsskilagjaldmiðill*

Í reikningsskilum fyrirtækja innan samstæðunnar eru liðir færðir í gjaldmiðli þess efnahagslega umhverfis sem þau starfa í (starfrækslugjaldmiðill). Samstæðureikningsskilin eru sett fram í krónum, sem er bæði starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill samstæðunnar.

#### *(b) Umreikningur miðað við vísitölur*

Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í ársbyrjun 2015. Áfallnar verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikningi.

### 2.6 Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir félagsins eru fasteignir sem eru í útleigu. Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði þar sem breytingar eru færðar í gegn um rekstrarreikning, undir liðinn matsbreyting fjárfestingareigna.

Við mat á gangvirði er stuðst við áætlað söluvirði eignanna eða núvirt framtíðarsjóðsflæði einstakra eigna. Áætlað framtíðar tekjuflæði eignanna tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi. Áætluð rekstrargjöld og viðhald fasteigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðingu er stuðst við þau vaxtakjör sem standa samstæðunni til boða.

Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Ef breyting verður á notkun fasteignanna þá eru þær flokkaðar sem fasteignir og er gagnvirðið á flokkunardegi þá nýtt kostnaðarverð þeirra.

## Skýringar

### 2.7 Virðisrýrnun eigna

Eignir sem hafa óskilgreindan líftíma og eru ekki afskrifaðar á kerfisbundinn hátt eru metnar árlega með tilliti til virðisrýrnunar. Eignir sem eru afskrifaðar eru skoðaðar með tilliti til virðisrýrnunar þegar breytingar á umhverfi eða atburðir benda til þess að bókfært verð þeirra sé lægra en endurheimtanlegt virði þeirra. Sérstök niðurfærsla er færð ef endurheimtanlegt virði þeirra, sem er hærra af nettó söluverði og notkunarvirði, er lægra en kostnaðarverð þeirra að frádregnum afskriftum. Í virðisrýrnunarprófi eru eignir flokkaðar eins og mögulegt er svo hægt sé að mæla áætlað sjóðstreymi þeirra.

### 2.8 Handbært fé og ígildi þess

Handbært fé innfelur reiðufé, inneignir í bönkum og aðrar skammtímafjárfestingar sem auðvelt er að skipta í reiðufé og eru með binditíma allt að þrem mánuðum. Yfirdráttur í banka er settur fram sem lán meðal skammtímaskulda í efnahagsreikningi.

### 2.9 Eigið fé - hlutafé

Hlutafé er fært á nafnverði og yfirverð, ef slíkt er, á aðra varasjóði. Hlutafé í efnahagsreikningi samsvarar heildarhlutafé að frádregnu nafnverði eigin bréfa.

Viðbótarkostnaður sem rekja má beint til útgáfu nýrra hluta eða vilnunar er sýndur í eigin fé sem frádráttur frá andvirði útgáfunnar. Viðbótarkostnaður sem rekja má beint til útgáfu nýrra hluta eða vilnunar vegna yfirtöku á fyrirtæki er talinn með í kostnaðarverði yfirtökunnar sem hluti af kaupverði.

Ef eigið hlutafé félagsins (eigin hlutir) er keypt, þá er endurgjaldið, sem greitt er að meðtöldum öllum viðbótarkostnaði, sem rekja má beint til kaupanna, dregið frá eigin fé. Ef þessir hlutir eru síðan seldir, endurútfégnir eða ráðstafað á annan hátt, er það endurgjald sem móttakið er fært á eigið fé, að frádregnum öllum viðbótarkostnaði sem rekja má til viðskiptanna.

### 2.10 Frestaður tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur ársins samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti.

Tekjuskattur til greiðslu er reiknaður út frá þeim skattalögum sem voru í gildi á reikningsskiladegi.

Frestaður tekjuskattur af tímabundnum mismunum milli skattverðs eigna og skulda og bókfærðra fjárhæða þeirra í samstæðureikningsskilunum er færður að fullu til skuldar. Frestaður tekjuskattur er ákvarðaður með því að nota skatthlutföll sem hafa verið lögleidd fyrir dagsetningu efnahagsreiknings eða fyrir liggur að verði lögleidd og vænst er að verði í gildi þegar tengd frestuð skattinneign er innlest eða frestaða tekjuskattsskuldbindingin er gerð upp.

Frestaður tekjuskattur vegna tímabundinna mismuna sem stafa af fjárfestingum í dótturfélögum er færður nema þegar samstæðan stjórnar því hvenær tímabundni mismunurinn er bakfærður og líklegt er að tímabundni mismunurinn muni ekki snúast við í fyrirsjáanlegri framtíð.

Frestaðar skattinneignir eru færðar að því marki sem líklegt er að unnt verði að nýta tímabundna mismuni á móti skattalögum framtíðarhagnaði.

Tekjuskattsskuldbinding og tekjuskattsinneign eru nettuð saman þegar fyrir liggur lagalegur réttur til að jafna sama tekjuskatt til greiðslu og inneign til greiðslu og skuld og inneign er hjá sömu skattyfirvöldum.

## Skýringar

### 2.11 Lántökur

Lántaka er í upphafi færð á gangvirði. Vextir, gengismunur og verðbætur færast í rekstrarreikning með aðferð virkra vaxta. Lántökukostnaður er eignfærður við lántöku og gjaldfærður á lánstíma.

Lántaka er flokkuð meðal skammtímaskulda nema samstæðan hafi óskilyrtan rétt til að fresta uppgjöri skuldarinnar í a.m.k. 12 mánuði eftir dagsetningu efnahagsreiknings.

### 2.12 Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru í upphafi færðar á gangvirði, og síðar á afskrifuðu kostnaðarvirði með aðferð virkra vaxta. Viðskiptaskuldir eru skuldbindingar til að greiða vörur eða þjónustu sem hafa verið keyptar til nota í hefðbundnum rekstri félagsins. Viðskiptaskuldir eru flokkaðar sem skammtímaskuldir ef ætlað er að þær verði greiddar innan árs.

### 2.13 Innlausn tekna

Tekjur samanstanda af gangvirði vegna sölu á vörum og þjónustu, að frádragnum virðisaukaskatti og afslætti og eftir að innbyrðis sala innan samstæðunnar hefur verið felld niður. Samstæðan færir tekjur þegar hægt er að meta upphæð teknanna með áreiðanlegum hætti og þegar það er líklegt að framtíðarávinningur rennur til samstæðunnar.

#### (a) Húsaleigutekjur

Húsaleigutekjur eru færðar þegar reikningur er gefinn út í upphafi hvers leigumánaðar, en samkvæmt samningum er leiga greidd fyrirfram.

#### (b) Vaxtatekjur

Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning með aðferð virkra vaxta vegna allra fjármálagerninga sem færðir eru á kostnaðarvirði.

#### (c) Arðstekjur

Arðstekjur eru færðar þegar réttur til að taka á móti greiðslu er fastsettur.

## 3. Fjárhagsleg áhættustjórnun

Samstæðan starfar í umhverfi með ýmiss konar fjárhagsáhættu, þar með talið lánsáhættu, lausafjánhættu og markaðsáhættu. Heildaráætlun samstæðunnar um áhættustjórnun beinist fyrst og fremst að ófyrirséðri hegðun fjármálamarkaða og með henni er reynt að draga sem mest úr hugsanlegum neikvæðum áhrifum á rekstrarárangur samstæðunnar.

Stjórn móðurfélagsins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar.

#### (a) Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Lánsáhætta samstæðunnar er vegna annarra skammtímakrafna sem eru í lágmarki, en lánsáhætta móðurfélagsins er vegna langtímakröfu á dótturfélög.

#### Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna.

Tapaðar viðskiptakröfur hafa engar verið. Við stýringu lánsáhættu vegna viðskiptamanna er einkum horft til aldurs krafna og fjárhagsstöðu einstakra viðskiptamanna. Óverulegar kröfur voru í vanskilum í lok árs.

#### Mesta mögulega tap vegna lánsáhættu án tillits til veða

Mesta mögulega tap fjármálaeigna vegna lánsáhættu er sama fjárhæð og bókfært verð þessara eigna í efnahagsreikningi á uppgjörsdegi.

## Skýringar

### b) Lausafjánhætta

Lausafjánhætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla. Markmið samstæðunnar er að stýra lausafé þannig að tryggt sé að hún hafi alltaf nægt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum eftir því sem þær gjaldfalla og forðast þannig að skaða orðspor samstæðunnar.

Taflan hér á eftir greinir skuldir samstæðunnar í flokka eftir gjalddögum þeirra. Fjárhæðir í töflunni eru ónúvitar samningsbundnar greiðslur. Skuldir á gjalddaga innan 12 mánaða frá dagsetningu efnahagsreiknings eru á bókfærðu verði þar sem áhrif núvirðingar eru óveruleg.

Staða 31. desember 2014 Fjárhæðir í millj. króna	Sjóðstreymi		Innan 1 árs	1 - 2 ár	3 - 5 ár	Yfir 5 ár
	Bókfært verð	skv. samningum				
Lántökur .....	12.026	19.222	942	1.830	2.607	13.843
Viðskiptaskuldir .....	53	53	53	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir ...	129	129	129	0	0	0
	<b>12.208</b>	<b>19.403</b>	<b>1.124</b>	<b>1.830</b>	<b>2.607</b>	<b>13.843</b>

Staða 31. desember 2013 Fjárhæðir í millj. króna	Sjóðstreymi		Innan 1 árs	1 - 2 ár	3 - 5 ár	Yfir 5 ár
	Bókfært verð	skv. samningum				
Lántökur .....	2.400	5.284	185	185	556	4.357
Viðskiptaskuldir .....	6	6	6	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir ...	38	38	38	0	0	0
	<b>2.445</b>	<b>5.328</b>	<b>230</b>	<b>185</b>	<b>556</b>	<b>4.357</b>

### Vaxtaáhætta

Lántökur samstæðunnar eru á föstum vöxtum. Félagið býr við verðtryggingaráhættu af lántökum vegna vísitölutengingar.

### 3.1 Áhættustýring eiginfjár

Félagið stýrir fjármögnun sinni með það að markmiði að viðhalda getu hennar til áframhaldandi reksturs til að greiða eigendum sínum arð og öðrum hlutaðeigandi viðeigandi ávinning og til að viðhalda skipulagi fjármögnunar sem lágmarkar kostnað við fjármögnun.

Félagið getur breytt fjárhæð arðs sem greiddur er hluthöfum, endurgreitt hlutafé, gefið út nýtt hlutafé eða selt eignir til að minnka skuldir til að viðhalda eða lagfæra skipulag fjármögnunar.

Eftirfarandi tafla sýnir fjármögnun samstæðunnar og eiginfjárlutfall (fjárhæðir í milljónum króna):

Lántökur, langtíma .....	11.589
Lántökur, skammtíma .....	628
Frádragið: Handbært fé .....	(139)
Skuldir nettó .....	12.078
Eigið fé .....	7.321
Fjármögnun samtals .....	19.398
Eiginfjárlutfall .....	35%

## Skýringar

### 4. Mikilvæg atriði er varða reikningshaldslegt mat

Reikningshaldslegt mat er í stöðugri endurskoðun með hliðsjón af reynslu og öðrum þáttum, svo sem framtíðarvæntingum sem taldar eru eðlilegar miðað við aðstæður. Slíkt reikningshaldslegt mat er í eðli sínu sjaldan nákvæmlega í samræmi við raunverulega niðurstöðu. Stærsti óvissuþáttur þessara reikningsskila er reikningshaldslegt mat á gangvirði fjárfestingareigna.

### Gangvirði fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði, sem reiknað var út af stjórnendum samstæðunnar með aðferðum sem lýst er í skýringu 6.

### 5. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) greinast þannig:

	Langtíma- skuldir	Aðrir liðir	Samtals 2014	Samtals 2013
Vaxtatekjur og verðbætur .....	0	10.094.720	10.094.720	4.100.192
Vaxtagjöld og verðbætur .....	(745.374.955)	(471.650)	(745.846.605)	(183.786.629)
	<u>(745.374.955)</u>	<u>9.623.070</u>	<u>(735.751.885)</u>	<u>(179.686.437)</u>

### 6. Fjárfestingareignir

	Fjárfestingar- eignir
<b>Árið 2013:</b>	
Bókfært verð í ársbyrjun .....	2.538.064.000
Viðbætur á árinu .....	1.501.914.378
Matsbreyting fjárfestingareigna færð í rekstrarreikning .....	227.021.622
Bókfært verð í lok árs .....	<u>4.267.000.000</u>
<b>Árið 2014:</b>	
Bókfært verð í ársbyrjun .....	4.267.000.000
Viðbætur á árinu vegna kaupa á HTO ehf. ....	16.200.000.000
Aðrar viðbætur .....	197.835.792
Matsbreyting fjárfestingareigna færð í rekstrarreikning .....	160.945.758
Áhrif á skattskuldbindingu .....	71.218.450
Bókfært verð í lok árs .....	<u>20.897.000.000</u>

### Fasteignamat og vátryggingaverðmæti:

	Fasteignamat, húsnæði	Fasteignamat, leigulóð	Brunabóta- mat	Bókfært verð
Fjárfestingareignir .....	8.778.580.000	1.285.590.000	11.632.292.000	20.897.000.000
Leigutekjur af fjárfestingareignum á árinu .....				1.500.524.551
Beinn rekstrarkostnaður við fjárfestingareignirnar á árinu .....				(287.983.078)
Afkoma af fjárfestingareignum á árinu .....				<u>1.212.541.473</u>



## Skýringar

### 6. Fjárfestingareignir, frh

Allar eignirnar voru í útleigu á árinu, og var því allur beinn rekstrarkostnaður vegna eigna í útleigu.

Engar skuldbindingar hvíla á samstæðunni um að kaupa eða byggja fjárfestingareignir eða um viðgerðir, viðhald eða umbreytingu þeirra. Í leigusamningi um leigu á Klettagörðum 13 er ákvæði um kauprétt leigjenda á fasteigninni.

Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði, sem reiknað var út af stjórnendum félagsins. Útreikningur allra eignanna byggist á þrepi 3 samkvæmt alþjóðlega reikningsskilastaðlinum IFRS 13 'Gangvirði'.

Áætlað framtíðar tekjuflæði eignanna tekur mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi. Áætluð rekstrargjöld og viðhald fasteigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðingu er stuðst við þau vaxtakjör sem standa félaginu til boða.

Við ákvörðun á gangvirði fjárfestingareigna er byggt á mati stjórnenda á forsendum sem háðar eru þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann þó að verða frábrugðið þessu mati.

Mat félagsins á gangvirði fjárfestingareigna styðst við svokallað sjóðstreymismat (e: Discounted Cash Flow) út frá CAPM (e: Capital Asset Pricing Model). Virði hvernar leigueiningar og fjárfestingareignar er reiknað út frá núvirðingu á frjálsu sjóðstreymi með ávöxtunarstuðli sem endurspeglar væntan veginn fjármagnskostnað (WACC) sem og óvissu hvað varðar fjárhæð og tímavirði sjóðstreymisins. CAPM líkanið (Capital Asset Pricing Model) er notað við útleiðslu raunávöxtunarkröfu eigin fjár en ávöxtunarkrafan tekur m.a. mið af væntri ávöxtunarkröfu langra ríkisskuldabréfa á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn, beta gildi fasteigna og skulda ásamt sérstöku áhættuálagi fyrir hvern leigutaka og leigueiningu sem m.a. stýrist af lánshæfi leigutaka, lengd leigusamnings og staðssetningu.

Í virðislíkaninu er gert ráð fyrir 35% eiginfjárlutfalli og veginn fjármagnskostnaður (WACC) að meðaltali 5,8%. Ef veginn fjármagnskostnaður samstæðunnar væri 0,5% stigi hærri eða lægri þá myndi mat fjárfestingareigna lækka um 8% eða hækka um 9%.

Þann 31. desember 2014 dreifðust lágmarksleigugreiðslur vegna óuppsegjanlegra leigusamninga með eftirfarandi hætti á tímabil:

Til greiðslu innan árs .....	1.506.069.192
Til greiðslu frá 1-5 árum .....	4.836.609.579
Til greiðslu eftir 5 ár og seinna .....	8.431.043.809

### 7. Tekjuskattsskuldbinding (-inneign)

Móðurfélagið FAST-1 slhf. er óskattskyldur aðili og er afkoma fyrirtækisins skattlögð hjá eigendum þess. Því er tekjuskattur eða tekjuskattsskuldbinding ekki reiknuð fyrir félagið. Í samstæðu FAST-1 slhf. eru dótturfélög sem eru skattskyldir aðilar og er tekjuskattur og tekjuskattsskuldbinding samstæðunnar vegna þeirra.

Breyting tekjuskattsskuldbindingarinnar (-inneignarinnar) á árinu greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....	441.190.451
Tekjuskattsskuldbinding HTO við kaup á félagi .....	526.031.572
Tekjuskattsskuldbinding tengd kaupverði á eignarhluta í HTO .....	569.885.386
Tekjuskattur af reglulegri starfsemi .....	(60.428.185)
	<u>1.476.679.224</u>

## Skýringar

### 7. Tekjuskattsskuldbinding (-inneign), frh

Tekjuskattsskuldbinding (-inneign) greinist þannig á eftirfarandi liði:

	Staða 1.1.	Staða 31.12
Fjárfestingareignir .....	477.079.054	1.800.379.020
Yfirfæranlegt tap .....	(34.981.457)	(311.766.015)
Aðrir liðir .....	(907.146)	(11.933.782)
	<u>441.190.451</u>	<u>1.476.679.224</u>

Ekki kemur til álagningar tekjuskatts á árinu 2015 þrátt fyrir hagnað á árinu 2014 þar sem skattalegur útreikningur á rekstrarniðurstöðu ársins 2014 er frábrugðinn þeim útreikningi sem notast er við gerð rekstrarreikningsins. Í árslok á samstæðan yfirfæranlegt tap sem greinist á eftirfarandi hátt:

Skattalegt tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022 .....	38.091.339
Skattalegt tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023 .....	1.156.598.788
Skattalegt tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024 .....	364.140.547
	<u>1.558.830.674</u>

Tekjuskattsskuldbindingin svarar að jafnaði til þess tekjuskatts, sem eftir gildandi skattalögum kæmi til greiðslu, ef eignir samstæðunnar væru seldar eða innleystar á bókfærðu verði.

Gjaldfærður tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:

Tekjuskattur til greiðslu .....	0
Frestaður tekjuskattur .....	(60.428.185)
	<u>(60.428.185)</u>

Reiknaður tekjuskattur samstæðunnar af hagnaði fyrir skatta (virkur tekjuskattur) er frábrugðinn þeirri fjárhæð sem kæmi út ef tekjuskattshlutfall er notað til útreikningsins sem hér greinir:

Hagnaður fyrir skatta .....	<u>432.951.507</u>
Reiknaður tekjuskattur miðað við 20% skatthlutfall .....	86.590.301
Varanlegur og tímabundinn mismunur .....	(147.018.486)
	<u>(60.428.185)</u>

### 8. Langtímaskuldir

	2014	2013
Skuldir í íslenskum krónum		
Verðtryggðar skuldir, vextir 4,2% .....	12.026.263.438	2.400.228.596
	<u>12.026.263.438</u>	<u>2.400.228.596</u>

Langtímaskuldir eru tvær útgáfur skuldabréfa sem móðurfélagið hefur gefið út. Heildarheimild fyrri útgáfu er að hámarki 9.750 milljónir króna. Í lok árs var búið að bjóða út 2.400 milljónir króna. Heildarheimild seinni útgáfu er að nafnverði 9.345 milljónir og var hún öll seld á árinu. Framangreind skuldabréf eru skráð á NASDAQ OMX.

## Skýringar

### 8. Langtímaskuldir, frh

Skuldabréfin eru verðtryggð, með grunnvísitölu 395,1 og með föstum 4,2% vöxtum. Gangvirði skuldarinnar er í samræmi við bókfært verð þar sem áhrif núvirðingar er óveruleg. Gangvirðið er byggt á núvirtu sjóðflæði miðað við vexti sambærilegra skuldabréfa á markaði.

Afborganir af langtímaskuldum samstæðunnar í lok ársins greinast þannig á næstu ár:

Árið 2015 .....	437.318.670
Árið 2016 .....	437.318.670
Árið 2017 .....	437.318.670
Árið 2018 .....	437.318.670
Árið 2019 .....	437.318.670
Síðar .....	9.839.670.086
	<u>12.026.263.438</u>

Langtímaskuldir koma þannig fram í efnahagsreikningi:

Afborganir næstu 12 mánaða, færðar meðal skammtímaskulda .....	437.318.670
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar .....	11.588.944.768
	<u>12.026.263.438</u>

Samstæðan var ekki í vanskilum með höfuðstól, vexti eða aðra skuldaskilmála á árinu.

### 9. Handbært fé

Handbært fé er á óbundnum bankareikningum.

### 10. Veðsetningar og skuldbindingar

#### Veðsetningar

Eignir samstæðunnar hafa verið veðsettar skuldum móðurfélagsins FAST-1 slhf. með tryggingarbréfum sem hvíla á eignunum.

#### Innskattskvöð

Uppreiknuð virðisaukaskattskvöð samstæðunnar í lok árs nemur um 1.878 milljónum króna, en var 1.893 milljónir króna í lok árs 2013.

#### Aðrar skuldbindingar

Skuldbindingin er vegna áfallinnar viðbótarpóknunar sem kemur til greiðslu við slit félagsins eða sölu eignasafnsins ef umsamin markmið um raunávöxtun eiginfjár nást. Áfallin útreiknuð skuldbinding í árlök 2014 nam kr. 63.036.528.

### 11. Tengdir aðilar

Enginn fjárfestir á meira en 20% í félaginu og því teljast þeir ekki til tengdra aðila.

Dótturfélag FAST-1 slhf., í 100% eigu þess, er FAST-2 ehf. og HTO ehf. sem bæði eru staðsett í Reykjavík. Í samstæðu FAST-1 slhf. eru allar innbyrðis færslur á milli félaganna færðar út.

Engir starfsmenn voru hjá FAST-1 slhf. á árinu. Stjórnarmenn hafa aldrei átt í viðskiptum við félagið. Stjórnarlaun á árinu voru 5,4 milljónir króna.

## Skýringar

### 12. Kaup á dótturfélagi, HTO ehf

Þann 7. febrúar 2014 var gengið frá kaupsamningi um kaup FAST-1 slhf. á öllu hlutfé í HTO ehf. Byggt var á skuldbindandi tilboði frá 10. september 2013. Afhending hins selda var samkvæmt samningi við greiðslu kaupverðs. Þó svo formleg afhending hafi farið fram í mars 2014 er litið til að yfirráð hafi færst yfir þann 1. janúar 2014 þar sem áhætta og ávinningur fluttist þá yfir til FAST-1 slhf.

HTO ehf. er eigandi að eignunum við Borgartún 8-16 og Katrínartún 2. Kaupin á HTO ehf. eru í samræmi við fjárfestingaáætlun félagsins um frekari fjárfestingu í fasteignum til útleigu. Eftir kaupin er eignasafn FAST-1 samstæðunnar alls um 74 þúsund fermetrar og fjöldi leigutaka rúmlega 30. Stærð FAST-1 hefur tæplega fimmfaldast við kaupin.

Tekjur í rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu samstæðunnar sem tilkomnar eru frá HTO ehf. á árinu eru að fjárhæð 1.215 milljónir króna. Hagnaður samstæðunnar tilkominn frá HTO ehf. á árinu er að fjárhæð 168 milljónir króna.

Allt kaupverðið var greitt með handbæru fé, samtals krónur 4.602.025.866.

Eftirfarandi tafla sýnir yfirlit um kaupverð á HTO, gangvirði eigna félagsins að frádregnum skuldum á kaupdegi, í þús.króna:

	Bókfært verð	Aðlögun að gangvirði	Gangvirði
Handbært fé .....	41.150		41.150
Fjárfestinga eignir .....	13.706.345	2.493.655	16.200.000
Aðrir veltufjármunir .....	14.215		14.215
Langtímaskuldir .....	(10.483.491)		(10.483.491)
Skuldbindingar .....	(526.032)	(498.667)	(1.024.699)
Skammtímaskuldir .....	(145.149)		(145.149)
Samtals ápreifanlegar nettó eignir .....	<u>2.607.037</u>	<u>1.994.988</u>	<u>4.602.026</u>
Eigið fé .....			2.607.037
Aðlögun að gangverði .....			1.994.988
Kaupverð .....			<u>4.602.026</u>

Til viðbótar við framangreint kaupverð voru greiddir vextir að fjárhæð 5.864 þúsund krónur.

Gangvirði annarra veltufjármuna við kaupin voru að fjárhæð 14.215 þúsund krónur en inni í þeirri fjárhæð eru viðskiptakröfur að gangvirði 241 þúsund krónur. Samningsverð viðskiptakrafna var að fjárhæð 18.229 þúsund krónur en af þeirri fjárhæð er reiknað með að 17.988 þúsund krónur muni ekki innheimtast.

### 13. Dótturfélög

Í lok ársins eru dótturfélög sem innifalin eru í samstæðureikningskilunum þessi :

Nafn	Lögheimili	Eignarhluti
Fast-2 ehf. ....	Kirkjusandi 2, Reykjavík	100%
HTO ehf. ....	Katrínartúni 2, Reykjavík	100%