

Foss Fasteignafélag slhf.
Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2015

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra.....	3	Eiginfjárfirlit.....	7
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda.....	4	Sjóðsstreymisyfirlit.....	8
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu.....	5	Skýringar.....	9
Efnahagsreikningur	6		

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Félagið er íslenskt samlagshlutafélag sem var stofnað í júní 2013. Tilgangur þess er fjárfesting í atvinnuhúsnæði, útleiga og annar skyldur rekstur. Ábyrgðaraðili er Foss GP ehf. og ber hann beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 9,2 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir félagsins námu 5.272,6 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins nam 1.209,0 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 14,9 millj. kr.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árslutareikningur félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árslutareikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins þann 30. júní 2015, fjárhagslegri afkomu þess og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2015.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningur og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra gefi glögga mynd af þróun og árangri í rekstri félagsins og fjárhagsstöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum.

Stjórn og framkvæmdastjóri hafa í dag rætt um árslutareikning Foss Fasteignafélags slhf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 24 18 2015.

Stjórn:



Magnús Kristinn Jónsson
Stjórnarformaður

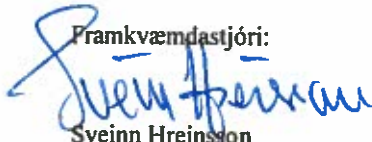


Garðar Jón Bjarnason



Jón Guðni Kristjánsson

Framkvæmdastjóri:



Sveinn Hreinnsson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Foss Fasteignafélags slhf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árs hlutareikning Foss Fasteignafélags slhf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildaraflkomu, efnahagsreikning, eiginljáryfirlit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árs hlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árs hlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum*. Könnun árs hlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árs hlutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árs hlutareikningur sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 "Árs hlutareikningar".

Reykjavík, 24/8 2015.

KPMG ehf.



Helgi F. Arnarson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015

	Skýr.	2015 1.1.-30.06.	2014 1.1.-30.06.
Rekstrartekjur:			
Húsaleigutekjur.....		114.241.240	94.190.717
Rekstrargjöld:			
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður.....		5.206.917	6.182.555
Matsbreyting fjárfestingaæigna		49.995.383	71.242.775
Rekstrarhagnaður án fjármunatekna og fjármagnsgjalda.....		159.029.706	159.250.937
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Vaxtatekjur.....		366	46.966
Vaxtagjöld.....		(149.802.229)	(127.577.061)
		(149.801.863)	(127.530.095)
Hagnaður tímabilsins og heildarafkoma		9.227.843	31.720.842
Hagnaður á hlut:			
Hagnaður á hlut		0,62	2,13
Þyntur hagnaður á hlut		0,62	2,13

Skýringar á bls. 9-10 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum árshlutareikningi.

Efnahagsreikningur 30. júní 2015

	Skýr.	30.6.2015	31.12.2014
Eignir			
Fjárfestingaeignir.....		5.255.827.248	5.205.831.865
Fastafjármunir samtals		5.255.827.248	5.205.831.865
Skammtímakröfur.....		48.477	78.076
Handbært fé.....		16.757.788	16.733.355
Veltufjármunir samtals		16.806.265	16.811.431
Eignir samtals		5.272.633.513	5.222.643.296
 Eigið fé og skuldir			
Eigið fé:			
Hlutfé.....		14.910.000	14.910.000
Varasjóðir.....		1.083.742.950	1.083.742.950
Óráðstafað eigið fé.....		110.335.629	101.107.786
Eigið fé samtals		1.208.988.579	1.199.760.736
Skuldir:			
Útgefin skuldabréf.....		3.943.862.047	3.906.233.464
Langtímaskuldir samtals		3.943.862.047	3.906.233.464
Skammtímaskuldir.....		85.542.171	81.540.506
Aðrar skuldir.....		34.240.716	35.108.590
Skammtímaskuldir samtals		119.782.887	116.649.096
Skuldir samtals		4.063.644.934	4.022.882.560
Eigið fé og skuldir samtals		5.272.633.513	5.222.643.296

Skýringar á bls. 9-10 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum árshlutareikningi.

Eiginfjárfirlit fyrir tímabilið 2015

	Hlutfé	Varasjóðir	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1.1 - 30.06.2015				
Eigið fé 1.1.2015.....	14.910.000	1.083.742.950	101.107.786	1.199.760.736
Hagnaður og heildaraflkoma tímabilsins.....			9.227.843	9.227.843
Eigið fé 30.6.2015.....	14.910.000	1.083.742.950	110.335.629	1.208.988.579
1.1 - 30.06.2014				
Eigið fé 1.1.2014.....	14.910.000	1.081.085.374	9.629.312	1.105.624.686
Hagnaður og heildaraflkoma tímabilsins.....			31.720.842	31.720.842
Eigið fé 30.6.2014.....	14.910.000	1.081.085.374	31.720.842	1.137.345.528

Skýringar á bls. 9-10 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum árshlutareikningi.

Sjóðstreymisýfirlit fyrir tímabilið

1. janúar til 30. júní 2015

	Skýr.	2015	2014
		1.1.-30.06.	1.1.-30.06.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		9.227.843	31.720.842
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingaegna.....	(	49.995.383)	(71.242.775)
Hrein fjármagnsgjöld.....		149.801.863	127.530.095
		109.034.323	88.008.162
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum			
Skammtímakröfur, (hækkun).....		29.599	46.966
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun.....	(	867.874)	17.594.257
	(	838.275)	17.641.223
Innheimtar vaxtatekjur.....		366	0
Greidd vaxtagjöld.....	(	79.267.915)	(79.212.862)
Handbært fé frá rekstri		28.928.499	26.436.523
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímalána.....	(	28.904.066)	(27.817.529)
Breyting á handbæru fé		24.433	(1.381.006)
Handbært fé í upphafi árs		16.733.355	17.354.328
Handbært fé í lok tímabils		16.757.788	15.973.322

Skýringar á bls. 9-10 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum árshlutareikningi.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Aðalstarfsemi Foss Fasteignafélags slhf. ("félagið") er fjárfesting í atvinnuhúsnæði, útleiga og annar skyldur rekstur.

Foss Fasteignafélag slhf., er með aðsetur að Borgartúni 25, Reykjavík. Árshlutareikningur félagsins er fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015.

Félagið hefur gefið út skuldabréf sem eru skráð á Nasdaq Omx kauphöllinni. Ábyrgðaraðili félagsins er Foss GP ehf.

2. Grundvöllur reikningsskila

Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS) um árshlutareikninga, IAS 34, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Samandreginn árshlutareikningur félagsins inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa hann í samhengi við ársreikning félagsins fyrir árið 2014.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 24. ágúst 2015.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2014. Hægt er að nálgast ársreikninginn á vef þess www.fossfasteignafelag.is.

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins, og eru fjárhæðir birtar í krónum. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskýldu að fjárfestingaeignir félagsins eru metnar á gangvirði.

4. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð árshlutareiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla 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.

5. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	2015 1.1.-30.6.	2014 1.1.-30.6.
Hagnaður tímabilsins.....	9.227.843	31.720.842
Hlutfé í ársbyrjun.....	14.910.000	14.910.000
Áhrif innborgaðs hlutfé.....	0	0
Vegið meðaltal fjölda hluta á tímabilinu.....	<u>14.910.000</u>	<u>14.910.000</u>
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum.....	0,62	2,13

Skýringar, frh.:

6. Fjárfestingaeignir

Fjárfestingaeignir greinast þannig:

	2015	2014
	1.1.-30.6.	1.1.-31.12.
Bókfært verð í upphafi tímabilsins.....	5.205.831.865	5.100.000.000
Matsbreyting tímabilsins.....	49.995.383	105.831.865
Bókfært verð í lok tímabilsins.....	<u>5.255.827.248</u>	<u>5.205.831.865</u>

Ákvörðun gangvirkis

Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirkni á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 "Fjárfestingareignir" og IFRS 13 "Mat á gangvirkni". Allar fjárfestingareignir falla undir þrep 3 í flokkunarkerfi gangvirkismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fánlegum markaðsupplýsingum. Engar breytingar eru í flokkun á árinu. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum félagsins. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirkis fjárfestingareigna sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söliverð að vera frábrugðið matinu. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna.

7. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Engir atburðir hafa orðið eftir lok reikningsskiladags sem upplýsa þarf um í árshlutareikningnum.