

Foss Fasteignafélag slhf.

Samandreginn árshlutareikningur

1. janúar til 30. júní 2016

Foss Fasteignafélag slhf.
Borgartún 25
105 Reykjavík

kt. 580613-1360

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	1
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	2
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	3
Efnahagsreikningur	4
Eiginfjárfirlit	5
Sjóðstreymisyfirlit	6
Skýringar	
- Almennar upplýsingar	7
- Rekstrarreikningur	8
- Efnahagsreikningur	9

Skýrsla og áritun 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.

Árshlutareikningur Foss Fasteignafélags slhf. er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaða eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Hlutfélagins nam 14,9 m.kr. þann 30. júní 2016. Hluthafar voru 11 í upphafi árs og lok tímabilsins.

Hagnaður varð af rekstri félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní að fjárhæð 9,2 m.kr. Rekstrartekjur námu 116,3 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 147,7 m.kr.

Heildareignir félagsins námu 5,4 ma.kr. þann 30. júní 2016. Eigið fé félagsins nam 1,3 ma.kr. þann 30. júní 2016 og eiginfjárlutfall var 23,9%.

Stjórn og stjórnarhættir

Félagið uppfyllir ekki leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, NASDAQ OMX Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja þar sem stærð og umfang félagsins gefur ekki tilefni til slíks. Stjórn Foss Fasteignafélags slhf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og markast stjórnarhættir félagsins af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Stjórnin hefur sett sér starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verksvið gagnvart framkvæmdastjóra. Stjórn félagsins er skipuð þremur mönnum og tveimur varamönnum. Meirihluti stjórnarmanna er óháður félaginu. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna á heimasíðu félagsins www.fossfasteignafelag.is

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaða eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 30. júní 2016 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2016.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn 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 árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 25. ágúst 2016.


Ásgeir Baldursson
Stjórnarformaður


Garðar Jón Bjarnason


Jón Guðni Kristjánsson

Framkvæmdastjóri:

Sveinn Hreinsson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Foss Fasteignafélags slhf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árslutareikning Foss Fasteignafélags slhf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Stjórn og framkvæmdarstjóri félagsins eru ábyrgð fyrir gerð og glöggri framsetningu árslutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árslutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árslutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árslutareikningum*. Könnun árslutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, 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 árslutareikningnum.

Ályktun

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

Reykjavík, 25. ágúst 2016.

KPMG ehf.



Helgi F. Arnarson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	6m 2016	6m 2015
Rekstrartekjur:			
Húsaleigutekjur		116.322	114.241
Rekstrargjöld:			
Rekstrarkostnaður		(6.447)	(5.207)
Rekstrarkostnaður		(6.447)	(5.207)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingaegna		109.874	109.034
Matsbreytingar fjárfestingaegna	5	37.807	49.995
Rekstrarhagnaður		147.681	159.030
Fjármagnsgjöld		(138.471)	(149.802)
Hrein fjármagnsgjöld		(138.471)	(149.802)
Hagnaður tímabilsins og heildarafkoma		9.209	9.227
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	4	0,62	0,62

Skýringar á bls. 7 til 10 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	30.6.2016	31.12.2015
Fjárfestingaeignir	5	5.344.973	5.307.167
Fastafjármunir samtals		5.344.973	5.307.167
Handbært fé		19.430	16.910
Skammtímaskröfur		2.334	64
Veltufjármunir samtals		21.764	16.975
Eignir samtals		5.366.737	5.324.141
Eigið fé og skuldir			
Hlutfé		14.910	14.910
Varasjóðir		1.080.015	1.080.015
Lögbundinn varasjóður		3.728	3.728
Óráðstafað eigið fé		186.349	177.140
Eigið fé samtals	6	1.285.002	1.275.793
Vaxtaberandi skuldir	7	3.949.684	3.926.043
Langtímaskuldir		3.949.684	3.926.043
Vaxtaberandi skuldir	7	92.267	87.515
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	8	39.784	34.790
Skammtímaskuldir		132.051	122.306
Eigið fé og skuldir samtals		5.366.737	5.324.141

Skýringar á bls. 7 til 10 eru óaðskiljanlegur hluti árs hlutareikningsins.

Eiginfjárfirlit

1. janúar 2016 til 30. júní 2016	Skýringar	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2016		14.910	1.080.015	3.728	177.140	1.275.793
Heildarafkoma tímabilsins					9.209	9.209
Eigið fé 30. júní 2016		14.910	1.080.015	3.728	186.349	1.285.002

1. janúar 2015 til 30. júní 2015	Skýringar	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2015		14.910	1.080.015	3.728	101.108	1.199.761
Heildarafkoma tímabilsins					9.227	9.227
Eigið fé 30. júní 2015		14.910	1.080.015	3.728	110.335	1.208.988

Skýringar á bls. 7 til 10 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	6m 2016	6m 2015
Hagnaður tímabilsins og heildarafkoma		9.209	9.227
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaeigna		(37.807)	(49.995)
Hrein fjármagnsgjöld		138.471	149.802
		109.874	109.034
Breytingar á rekstartengdum eignum		(2.270)	30
Breytingar á rekstartengdum skuldum		4.993	(868)
		112.598	108.196
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður		(80.045)	(79.268)
Handbært fé frá rekstri		32.552	28.928
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímalána		(30.033)	(28.904)
Fjármögnunarhreyfingar		(30.033)	(28.904)
Handbært fé í upphafi árs		16.910	16.733
Breyting handbærs fjárs		2.519	24
Handbært fé í lok tímabilsins		19.430	16.757

Skýringar á bls. 7 til 10 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Félagið

Aðalstarfsemi Foss Fasteignafélags slhf. er fjárfesting í atvinnuhúsnæði, útleiga og annar skyldur rekstur. Skráð aðsetur félagsins er að Borgartúni 25, Reykjavík. Félagið var stofnað þann 10. júní 2013, en hóf starfsemi í nóvember 2013.

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

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IAS 34, Interim Financial Statements), 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 2015.

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 25. ágúst 2016.

Árshlutareikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir félagsins eru metnar á gangvirði í samræmi við staðl IAS 40 Fjárfestingaeignir.

Árshlutareikningur félagsins er birtur í íslenskum krónum, sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.

Gerð árshlutareiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaða krefst þess að notaðar séu tilteknar aðferðir við reikningshaldslegt mat. Stjórnendur félagsins þurfa jafnframt að ákvarða notkun tiltekinna reikningsskilaaðferða.

3. Mikilvægar reikingskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2015. Hægt er að nálgast ársreikninginn á vef félagsins www.fossfasteignafelag.is.

Skýringar frh.

Rekstrarreikningur

4. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	6m 2016	6m 2015
Hagnaður tímabilsins	9.209	9.227
Hlutfé í ársbyrjun	14.910	14.910
Vegið meðaltal fjölda hluta á tímabilinu	14.910	14.910
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	0,62	0,62

Skýringar frh.

Efnahagsreikningur

5. Fjárfestingaeygnir

Fjárfestingaeygnir sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2016	31.12.2015
Bókfært verð í upphafi	5.307.167	5.205.832
Matsbreytingar ársins	37.807	101.335
Bókfært verð í lok	5.344.973	5.307.167
Leigutekjur af fjárfestingaeygnum á árinu	116.322	229.974
Beinn rekstrarkostnaður við fjárfestingaeygnir á árinu	0	0
Afkoma af fjárfestingaeygnum á árinu	116.322	229.974
	30.6.2016	31.12.2015
Bókfært verð fasteigna og lóða	5.344.973	5.307.167
Fasteignamat mannvirkja og lóða	3.687.170	3.687.170
Brunabótamat fasteigna	7.481.100	7.164.250
Vátryggingarmat fasteigna	8.142.801	7.161.150

Helstu forsendur

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söluverð kann að vera frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Allar fjárfestingareignirnar falla undir þrep 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, 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 gangvirðis fjárfestingareigna sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð að vera frábrugðið matinu.

Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá áhættulausum verðtryggðum vöxtum að viðbættu álagi til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 80% (2015: 80%) til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirliggjandi leigusamningi og væntri þróun hans. Lagt er mat á leigusamninginn og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar núgildandi leigusamnings og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Þá er leigutakinn með kauprétt sem hann getur nýtt tvisvar á leigutímanum og er tekið tillit til hans við mat á áætluðu sjóðsflæði.

Ábyrgðarskuldbindingar

Á fjárfestingaeygnum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 154,7 m.kr. þann 30. júní 2016. Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

6. Eigið fé

Heimilað hlutfé félagsins eru 14.910.000 hlutir, hver að nafnverði 1 króna. Allt útgefið hlutfé hefur verið greitt.

Áhættustýring eiginfjár

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

Eigið fé, eiginfjárhlutfall og innra virði

	30.6.2016	31.12.2015
Eigið fé	1.285.002	1.275.793
Eiginfjárhlutfall	23,9%	24,0%
Innra virði	86,2	85,6

Skýringar frh.

7. Vaxtaberandi langtímaskuldir

Vaxtaberandi langtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2016
Verðtryggðar skuldir, vextir 3,85%	4.041.951
Samtals	4.041.951

Langtímaskuldir eru skuldabréf sem félagið gaf út samkvæmt samþykkt stjórnarfundar þann 25. október 2013. Nafnverð útgáfunnar er 4.060 milljónir króna og er það allt selt. Félagið fékk skráningu á þessum skuldabréfum á Nasdaq OMX þann 30. desember 2013.

Afborganir af langtímaskuldum félagsins í lok árs greinast þannig komandi ár:	30.6.2016
Árið 2017	92.267
Árið 2018	70.070
Árið 2019	72.229
Árið 2020	74.712
Árið 2021	77.522
Síðar	3.655.150
Samtals	4.041.951

Langtímaskuldir koma þannig fram í efnahagsreikningi:	30.6.2016
Afborganir næstu 12 mánaða, færðar meðal skammtímaskulda	92.267
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar	3.949.684
Samtals	4.041.951

8. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2016	31.12.2015
Fyrirfram innheimtarkjör	19.448	19.350
Virðisaukaskattur	16.407	13.550
Aðrar skammtímaskuldir	3.928	1.890
Samtals	39.784	34.790

9. Gangvirði fjármálagerninga

Gangvirði vaxtaberandi langtímaskulda nam 4,0 ma.kr. þann 30. júní 2016 (31. desember 2015: 3,9 ma.kr.). Gangvirði annarra fjárskulda og fjáreigna er metið jafnt bókfærðu verði þeirra og því ekki sýnt sérstaklega.

10. Skattar

Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili og því er afkoma félagsins skattlögð hjá eigendum þess. Vegna þessa er tekjuskattur eða tekjuskattsskuldbinding ekki reiknuð fyrir félagið.

11. Atburðir eftir lok reikningskiladags

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