

Foss Fasteignafélag slhf.

Samandreginn árshlutareikningur

1. janúar til 30. júní 2017

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	9
- Efnahagsreikningur	10

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 reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Hlutafé félagsins nam 14,9 m.kr. þann 30. júní 2017. Hluthafar voru 10 í upphafi árs sem og í lok tímabilsins.

Hagnaður varð af rekstri félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní að fjárhæð 35,5 m.kr. Rekstrartekjur námu 118,4 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 159,8 m.kr.

Heildareignir félagsins námu 5,5 ma.kr. þann 30. júní 2017. Eigið fé félagsins nam 1,4 ma.kr. þann 30. júní 2017 og eiginfjárhlutfall var 25,3%.

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 árshlutareikningur félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla 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 2017 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2017.

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.

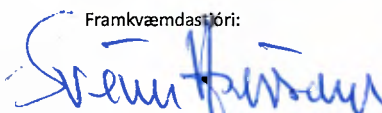
Stjórn og framkvæmdastjóri hafa í dag rætt árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. ágúst 2017.


Ásgeir Balur
Stjórnarformaður


Garðar Jón Bjarnason


Jón Guðni Kristjánsson

Framkvæmdastjóri:

Sveinn Hreinsson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Foss Fasteignafélags slhf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árslutareikning Foss Fasteignafélags slhf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstremisýfirlit, 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, 28. ágúst 2017.

KPMG ehf.



Helgi F. Arnarson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	6m 2017	6m 2016
Rekstrartekjur:			
Húsaleigutekjur		118.420	116.322
Rekstrargjöld:			
Rekstrarkostnaður		(6.357)	(6.447)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingaegna		112.063	109.874
Matsbreytingar fjárfestingaegna	5	47.761	37.807
Rekstrarhagnaður		159.824	147.681
Fjármunatekjur		4	0
Fjármagnsgjöld		(124.286)	(138.471)
Hrein fjármagnsgjöld		(124.283)	(138.471)
Hagnaður tímabilsins og heildarafkoma		35.541	9.209
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	4	2,38	0,62

Skýringar á bls. 7 til 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	30.6.2017	31.12.2016
Fjárfestingaeignir	5	5.455.284	5.407.523
Fastafjármunir samtals		5.455.284	5.407.523
Handbært fé		17.676	16.585
Skammtímakröfur		45	106
Veltufjármunir samtals		17.721	16.691
Eignir samtals		5.473.005	5.424.214
Eigið fé og skuldir			
Hlutfé		14.910	14.910
Yfirverðsreikningur		1.080.015	1.080.015
Lögbundinn varasjóður		3.728	3.728
Óráðstafað eigið fé		286.151	250.609
Eigið fé samtals	6	1.384.804	1.349.262
Vaxtaberandi skuldir	7	3.953.315	3.944.482
Langtímaskuldir		3.953.315	3.944.482
Vaxtaberandi skuldir	7	99.275	95.848
Víðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	8	35.611	34.621
Skammtímaskuldir		134.886	130.469
Skuldir samtals		4.088.201	4.074.951
Eigið fé og skuldir samtals		5.473.005	5.424.214

Skýringar á bls. 7 til 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit

1. janúar 2017 til 30. júní 2017	Skýringar	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2017		14.910	1.080.015	3.728	250.609	1.349.262
Heildarafkoma tímabilsins					35.541	35.541
Eigið fé 30. júní 2017		14.910	1.080.015	3.728	286.151	1.384.804

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

Skýringar á bls. 7 til 11 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	6m 2017	6m 2016
Hagnaður tímabilsins og heildarafkoma		35.541	9.209
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaeigna		(47.761)	(37.807)
Hrein fjármagnsgjöld		124.283	138.471
		112.063	109.874
Breytingar á rekstrartengdum eignum		61	(2.270)
Breytingar á rekstrartengdum skuldum		990	4.993
		1.051	2.724
Innheimtar vaxtatekjur		4	0
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður		(80.820)	(80.045)
Handbært fé frá rekstri		32.297	32.552
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímalána		(31.207)	(30.033)
Fjármögnunarhreyfingar		(31.207)	(30.033)
Handbært fé í upphafi árs		16.585	16.910
Breyting handbærs fjár		1.091	2.519
Handbært fé í lok tímabilsins		17.676	19.430

Skýringar á bls. 7 til 11 eru óaðskiljanlegur hluti árslutareikningsins.

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 2016.

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 28. ágúst 2017.

Árshlutareikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeygnir félagsins eru metnar á gangvirði í samræmi við staðal IAS 40 Fjárfestingaeygnir.

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 reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2016. 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 2017	6m 2016
Hagnaður tímabilsins	35.541	9.209
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	2,38	0,62

Skýringar frh.

Efnahagsreikningur

5. Fjárfestingaeygnir

Fjárfestingaeygnir sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2017	31.12.2016
Bókfært verð í upphafi	5.407.523	5.307.167
Matsbreytingar ársins	47.761	100.356
Bókfært verð í lok	5.455.284	5.407.523

Helstu forsendur

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 fyrirbyggjandi 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 149,5 m.kr. þann 30. júní 2017. Virðisaukaskattskvöð 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

	30.6.2017	31.12.2016
Eigið fé	1.384.804	1.349.262
Eiginfjárhlutfall	25,3%	24,9%
Innra virði	92,9	90,5

Skýringar frh.

7. Vaxtaberandi langtímaskuldir

Vaxtaberandi langtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2017
Verðtryggðar skuldir, vextir 3,85%	4.052.590
Samtals	4.052.590

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:

Árið 2017	99.275
Árið 2018	77.284
Árið 2019	79.599
Árið 2020	82.408
Árið 2021	85.327
Síðar	3.628.696
Samtals	4.052.590

Langtímaskuldir koma þannig fram í efnahagsreikningi:

Afborganir næstu 12 mánaða, færðar meðal skammtímaskulda	99.275
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar	3.953.315
Samtals	4.052.590

8. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2017	31.12.2016
Fyrirfram innheimtatekjur	19.767	19.785
Virðisaukaskattur	13.789	13.577
Aðrar skammtímaskuldir	2.054	1.258
Samtals	35.611	34.621

9. Gangvirði fjármálagerninga

Gangvirði vaxtaberandi langtímaskulda nam 4,1 ma.kr. þann 30. júní 2017 (31. desember 2016: 4,0 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.