

Foss Fasteignafélag slhf.

Ársreikningur 2015

Efnisyfirlit

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

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur Foss Fasteignafélag slhf. fyrir fjárhagsárið 2015 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Félagið er íslenskt samlagshlutafélag og tilgangur þess er fjárfesting í atvinnuhúsnæði, útleiga og annar skyldur rekstur. Starfsemin hófst í nóvember 2013 þegar félagið keypti fasteignina að Bæjarhálsi 1 í Reykjavík.

Í lok árs voru hlutahafar 11 og hafði einn hluthafi bæst við á árinu. Þrír af þeim voru með eignarhlut yfir 10%. Skýring nr. 16 greinir nánar frá hluthöfum félagsins.

Tveir stjórnarmenn fengu greidd laun á árinu hjá félaginu, og voru laun og launatengd gjöld samtals að fjárhæð 1 millj. kr. Einn annar starfsmaður var á launaskrá hjá félaginu á árinu vegna starfa í endurskoðunarmefnd. Félagið hefur gert þjónustusamning við Kvikubanka hf., sem á grundvelli hans sér um daglegan rekstur félagsins.

Hagnaður varð af rekstri félagsins að fjárhæð 76,0 millj. kr. á árinu samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok 2015 var 1.275,8 millj. kr. Ekki er gerð tillaga um arðgreiðslu en vísað er til ársreikningsins um breytingar á eiginfjárreikningum.

Foss GP ehf. er ábyrgðaraðili félagsins.

Fjárhagsleg áhættustjórnun

Félagið hefur sett sér markmið og stefnu gagnvart áhættustýringu. Nánar er vísað til skýringar nr. 4.

Stjórn og stjórnarnarhættir

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

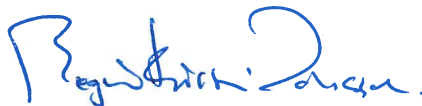
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins í árslok 2015, fjárhagslegri afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2015.

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 ársreikning Foss Fasteignafélags slhf. fyrir árið 2015 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 25. apríl 2016.

Stjórn:



Magnús Kristinn Jónsson
Stjórnarformaður

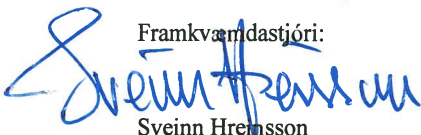


Garðar Jón Bjarnason



Jón Guðni Kristjánsson

Framkvæmdastjóri:



Sveinn Hreinnsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Foss Fasteignafélags slhf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Foss Fasteignafélag slhf. fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit, 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 áliti 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 aflað 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 2015, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, 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, 25. apríl 2016.

KPMG ehf.



Ólafur Már Ólafsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2015

	Skýr.	2015 1.1.-31.12.	2014 1.1.-31.12.
Rekstrartekjur:			
Húsaleigutekjur.....	10	229.974.360	208.027.533
Rekstrargjöld:			
Laun og launatengd gjöld.....	7	809.675	454.844
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður.....		10.991.444	12.368.596
		11.801.119	12.823.440
Matsbreyting fjárfestingaegna		101.334.644	105.831.865
Rekstrarhagnaður án fjármunatekna og fjármagnsgjalda.....		319.507.885	301.035.958
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Vaxtatekjur.....		78.978	242.034
Vaxtagjöld.....		(243.554.702)	(207.141.942)
	8	(243.475.724)	(206.899.908)
Hagnaður ársins og heildarafkoma		76.032.161	94.136.050
Hagnaður á hlut:			
Hagnaður á hlut	9	5,10	6,31
Þynntur hagnaður á hlut	9	5,10	6,31

Skýringar á bls. 9-16 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum ársreikningi.

Efnahagsreikningur 31. desember 2015

	Skýr.	2015	2014
Eignir			
Fjárfestingaeignir.....	10	5.307.166.509	5.205.831.865
Fastafjármunir samtals		<u>5.307.166.509</u>	<u>5.205.831.865</u>
Skammtímakröfur.....		64.196	78.076
Handbært fé.....		16.910.322	16.733.355
Veltufjármunir samtals		<u>16.974.518</u>	<u>16.811.431</u>
Eignir samtals		<u>5.324.141.027</u>	<u>5.222.643.296</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé:			
Hlutafé.....		14.910.000	14.910.000
Varasjóðir.....		1.083.742.950	1.083.742.950
Óráðstafað eigið fé.....		177.139.947	101.107.786
Eigið fé samtals	11	<u>1.275.792.897</u>	<u>1.199.760.736</u>
Skuldir:			
Útgefin skuldabréf.....	12	3.926.042.586	3.906.233.464
Langtímaskuldir samtals		<u>3.926.042.586</u>	<u>3.906.233.464</u>
Skammtímaskuldir.....	12	87.515.174	81.540.506
Aðrar skuldir.....		34.790.370	35.108.590
Skammtímaskuldir samtals		<u>122.305.544</u>	<u>116.649.096</u>
Skuldir samtals		<u>4.048.348.130</u>	<u>4.022.882.560</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>5.324.141.027</u>	<u>5.222.643.296</u>

Skýringar á bls. 9-16 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum ársreikningi.

Eiginfjáryfirlit fyrir árið 2015

	Hlutafé	Varasjóðir	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Árið 2015				
Eigið fé 1.1.2015.....	14.910.000	1.083.742.950	101.107.786	1.199.760.736
Hagnaður og heildarafkoma ársins.....			76.032.161	76.032.161
Eigið fé 31.12.2015.....	<u>14.910.000</u>	<u>1.083.742.950</u>	<u>177.139.947</u>	<u>1.275.792.897</u>
Árið 2014				
Eigið fé 1.1.2014.....	14.910.000	1.081.085.374	9.629.312	1.105.624.686
Hagnaður og heildarafkoma ársins.....			94.136.050	94.136.050
Framlag í lögbundinn varasjóð.....		2.657.576	(2.657.576)	0
Eigið fé 31.12.2014.....	<u>14.910.000</u>	<u>1.083.742.950</u>	<u>101.107.786</u>	<u>1.199.760.736</u>

Skýringar á bls. 9-16 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum ársreikningi.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2015

	2015	2014
Skýr.	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður ársins.....	76.032.161	94.136.050
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Matsbreyting fjárfestingaeignar.....	(101.334.644)	(105.831.865)
Hrein fjármagnsgjöld.....	243.475.724	206.899.908
	<u>218.173.241</u>	<u>195.204.093</u>
Breyting á rekstartengdum eignum.....	13.880	(48.405)
Breyting á rekstartengdum skuldum.....	(318.220)	18.763.385
	<u>(304.340)</u>	<u>18.714.980</u>
Innheimtar vaxtatekjur.....	78.978	242.034
Greidd vaxtagjöld.....	(159.403.699)	(158.608.957)
Handbært fé frá rekstri	<u>58.544.180</u>	<u>55.552.150</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímalána	(58.367.213)	(56.173.123)
Fjármögnunarhreyfingar	<u>(58.367.213)</u>	<u>(56.173.123)</u>
Breyting á handbæru fé	176.967	(620.973)
Handbært fé í upphafi árs	<u>16.733.355</u>	<u>17.354.328</u>
Handbært fé í árslok	<u><u>16.910.322</u></u>	<u><u>16.733.355</u></u>

Skýringar á bls. 9-16 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum ársreikningi.

Yfirlit skýringa

	Bls.
1 Almennar upplýsingar	10
2 Grundvöllur reikningsskilanna	10
3 Mikilvægar reikningsskilaaðferðir	10
4 Fjárhagsleg áhættustjórnun	12
5 Mikilvæg atriði er varða reikningshaldlegt mat	13
6 Umsýslukostnaður	13
7 Laun til stjórnar	13
8 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	13
9 Hagnaður á hlut	13
10 Fjárfestingaeignir	14
11 Eigið fé	15
12 Langtímaskuldir	15
13 Gangvirði fjármálagerninga	15
14 Skattar	15
15 Veðsetningar	15
16 Viðskipti við tengd aðila	16
17 Hluthafar	16
18 Atburðir eftir lok reikningsskiladags	16

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

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 reikningsskila

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn 25. apríl 2016.

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskyldu að fjárfestinga eignir eru færðar á gangverði í samræmi við staðal IAS 40 Fjárfestinga eignir. Ársreikningurinn er í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru í krónum. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

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

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Helstu reikningsskilaaðferðir sem beitt var við gerð þessa ársreiknings eru tilgreindar hér á eftir.

a. Yfirlit yfir aðra heildarafkomu

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

b. Starfsþáttaskýrslur

Eins og er, þá er starfsemi félagsins fólgin í að fjárfesta og leigja út fasteignir. Félagið gerir ekki greinarmun á áhættu eða rekstri þessara fasteigna í sínum innri uppgjörum og skilgreinir starfsemina sem einn starfsþátt.

c. Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknuð í starfrækslugjaldmiðli á þeim degi sem viðskipti eiga sér stað. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörstími. 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.

d. Fjárfestinga eignir

Fjárfestinga eignir félagsins eru fasteignir sem eru í útleigu. Fjárfestinga eignir eru metnar á gangvirði þar sem breytingar eru færðar í gegnum rekstrarreikning.

Í upphafi eru fjárfestinga eignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samsett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að útbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þ.á.m. kostnaður vegna kaupa á fasteigninni.

Fjárfestinga eignir eru ekki afskrifaðar.

e. Handbært fé og ígildi þess

Handbært fé innifelur reiðufé, inneignir í bönkum og aðrar skammtíma fjárfestingar sem auðvelt er að skipta í reiðufé og eru með binditíma allt að þremur mánuðum.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

f. Eigið fé

Hlutfé

Núverandi hlutfé félagsins er jafn nafnvirði útgefinna hlutabréfa.

Yfirverðsreikningur hlutfjár

Á yfirverðsreikningi hlutfjár er færður mismunur milli þeirrar krónu fjárhæðar sem er greiddur til félagsins við útgáfu hlutfjár og nafnverðs fjárhæðar hlutabréfanna sem eru gefin út, að frádregnum kostnaði sem rekja má beint til útgáfu nýrra hluta.

Lögbundinn varasjóður

Lögbundinn varasjóður er stofnaður í samræmi við lög um hlutfélög nr. 2/1995 sem kveða á um að minnst 10% hagnaði félagsins, sem er ekki ráðstafað til lækkunar á tapi fyrri ára eða lagt í aðra sjóði í samræmi við lög, skuli leggja í varasjóð þar til virði sjóðsins nemur 10% af hlutfé í félaginu. Þegar þeim mörkum hefur verið náð skal framlag í varasjóð vera minnst 5% þar til virði hans nemur fjórðungi af hlutfé í félaginu.

Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé samanstendur af uppsöfnuðum hagnaði frá stofnun félagsins.

g. Lántökur

Lántaka er upphaflega færð á gangvirði, sem er lánsfjárhæðin að frádregnum viðskiptakostnaði. Lántakan er síðan metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti. Áfallnir vextir eru færðir sem hluti af bókfærðu verði lántökkunnar.

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

h. Tekjur

Leigutekjur

Leigutekjur af fasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutíma viðkomandi eignar.

Aðrar tekjur

Aðrar tekjur eru færðar þegar þær falla til.

i. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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.

Fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántökum og gengistapi af erlendum gjaldmiðlum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

Gengisbreytingar erlendra gjaldmiðla

Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

i. 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 hlutfé.

j. Nýir reikningsskilastaðlar

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi í árslok 2015 og eiga við um starfsemi þess. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 1. janúar 2016, en heimilt er að taka upp fyrir. Áhrif þess á reikningsskil félagsins hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

4. Fjárhagsleg áhættustjórnun

Félagið starfar í umhverfi með ýmiss konar fjárhagsáhættu, þar með talið lausafjárahættu og rekstraráhættu. Heildaráætlun félagsins 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 félagsins.

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

a. Lausafjárahætta

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

Taflan hér á eftir greinir skuldir félagsins í flokka eftir gjalddögum þeirra. Upphæðir í töflunni eru ónúvirtar sammingsbundnar greiðslur. Skuldir á gjalddaga innan 12 mánaða frá dagsetningu efnahagsreiknings eru á bókfærðu verði þar sem áhrif núvirðingar eru óveruleg.

Fjárhæðir í millj. króna	Bókfært verð	Samningsbundið sjóðsflæði	Innan 1 árs	1-2 ár	3-5 ár	Yfir 5 ár
Staða 31. desember 2015						
Lántökur.....	4.014	6.838	219	438	657	5.524
Aðrar sk. skuldir.....	35	35	35	0	0	0
	<u>4.048</u>	<u>6.873</u>	<u>254</u>	<u>438</u>	<u>657</u>	<u>5.524</u>
Staða 31. desember 2014						
Lántökur.....	3.988	6.596	215	430	645	5.306
Aðrar sk. skuldir.....	35	35	35	0	0	0
	<u>4.023</u>	<u>6.631</u>	<u>250</u>	<u>430</u>	<u>645</u>	<u>5.306</u>

Vaxtaáhætta

Lántökur félagsins eru á verðtrygðum föstum vöxtum.

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

	2015	2014
Lántökur, langtíma.....	4.014	3.988
Lántökur, skammtíma.....	35	35
Frádregið - handbært fé.....	(17)	(17)
Skuldir nettó.....	<u>4.031</u>	<u>4.006</u>
Eigið fé.....	<u>1.276</u>	<u>1.200</u>
Fjármögnun samtals.....	<u>5.307</u>	<u>5.206</u>
Eiginfjárlutfall.....	24%	23%

b. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi félagsins, tækni og skipulagi, og ytri þáttum orðum en lausafjár- og markaðsáhættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnarháttá fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi félagsins.

Það er stefna félagsins að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu og keyptar tryggingar þegar við á.

5. 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 fjárfestingaeigna.

Gangvirði fjárfestingaeigna

Fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði, sem reiknað var út af stjórnendum félagsins með aðferðum sem lýst er í skýringu 10.

6. Umsýslukostnaður

Félagið hefur gert þjónustusamning við Kvikubanka hf. um að annast daglegan rekstur félagsins. Auk umsjón með daglegum rekstri og skrifstofuhaldi, annast áhættustýringu, annast samskipti við leigutaka, annast samskipti almennt m.a. upplýsinga- og skýrslugjöf til hluthafa, skuldabréfaeigenda, kauphallar og opinberra aðila og ber ábyrgð á útreikningi á bókfærðu virði eignasafns félagsins.

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld sundurliðast sem hér segir:

	2015	2014
Laun.....	742.026	405.000
Launatengd gjöld.....	67.649	49.844
	809.675	454.844

Laun stjórnar, endurskoðunarnefndar og framkvæmdastjóra sundurliðast sem hér segir:

Magnús Kristinn Jónsson, stjórnarformaður.....	0	0
Garðar Jón Bjarnason, stjórnarmaður.....	388.800	180.000
Jón Guðni Kristjánsson, stjórnarmaður.....	360.000	180.000
Stéfan Jóhannesson, endurskoðunarnefnd.....	145.800	0
Sveinn Hreinsson, framkvæmdastjóri.....	0	0
	894.600	360.000

Stjórnarformaður og framkvæmdastjóri félagsins eru starfsmenn Kvikubanka og er þóknun vegna vinnu þeirra hluti af aðkeypri þjónustu frá Kvikubanka.

8. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) greinast þannig:

	Langtímaskuldir	Aðrir liðir	Samtals
Árið 2015			
Vaxtatekjur og verðbætur.....	0	78.978	78.978
Vaxtagjöld og verðbætur.....	(243.554.417)	(285)	(243.554.702)
	(243.554.417)	78.693	(243.475.724)
Árið 2014			
Vaxtatekjur og verðbætur.....	0	242.034	242.034
Vaxtagjöld og verðbætur.....	(206.995.608)	(146.334)	(207.141.942)
	(206.995.608)	95.700	(206.899.908)

9. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	2015	2014
Hagnaður ársins.....	76.032.161	94.136.050
Hlutfé í ársbyrjun.....	14.910.000	14.910.000
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu.....	14.910.000	14.910.000
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum.....	5,10	6,31

10. Fjárfestingaeygnir

Fjárfestingaeygnir greinast þannig:

	2015	2014
Bókfært verð í upphafi árs.....	5.205.831.865	5.100.000.000
Matsbreyting ársins.....	101.334.644	105.831.865
Bókfært verð í lok árs.....	5.307.166.509	5.205.831.865
Leigutekjur af fjárfestingaeygnum á árinu.....	229.974.360	208.027.533
Beinn rekstrarkostnaður við fjárfestingaeygnir á árinu.....	0	0
Afkoma af fjárfestingaeygnum á árinu.....	229.974.360	208.027.533

Þann 31. desember 2015 dreifðust lágmarksleigugreiðslur vegna óuppsejjanlegra leigusamninga með eftirfarandi hætti á tímabil:

Til greiðslu innan árs.....	232.194.204
Til greiðslu frá 1-5 árum.....	928.776.816
Til greiðslu eftir 5 ár og seinna.....	3.559.783.578
	4.720.754.598

	2015	2014
Bókfært verð fasteigna og lóða.....	5.307.166.509	5.205.831.865
Fasteignamat fasteigna og lóða.....	3.687.170.000	3.818.965.000
Brunabótamat fasteigna.....	7.164.250.000	6.876.400.000
Váttryggingarverð fasteigna.....	7.161.150.000	6.859.350.000

Helstu forsendur

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

Fjárfestingaeygnir félagsins eru metnar á gangvirkni á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingaeygnir og IFRS 13 Mat á gangvirkni. Allar fjárfestingaeygnirnar falla undir þrep 3 í flokkunarkerfi gangvirkismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á áánlegum markaðsupplýsingum. Engar breytingar eru í flokkun á árinu. Mat á fjárfestingaeygnum er unnið af starfsmönnum félagsins. Innfalið í mati á fjárfestingaeygnum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirkis fjárfestingaeygna sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söliverð að vera frábrugðið matinu.

Við mat á fjárfestingaeygnum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsum 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% (2013: 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 fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 145 millj. kr. í árslok 2015. Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattskyldri starfsemi.

Skýringar, frh.:

11. Eigið fé

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

Varasjóðir

Varasjóðir greinist þannig:

	2015	2014
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár.....	1.080.015.450	1.080.015.450
Lögbundinn varasjóður.....	3.727.500	3.727.500
Varasjóðir alls.....	1.083.742.950	1.083.742.950

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 hlutadeigandi ávinning og til að viðhalda skipulagi fjármögnunar sem lágmarkar kostnað við fjármögnun.

12. Langtímaskuldir

Skuldir í íslenskum krónum

2015

Verðtryggðar skuldir, vextir 3,85%..... 4.013.557.760

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:

2015

Árið 2016.....	87.515.174
Árið 2017.....	65.077.891
Árið 2018.....	67.520.359
Árið 2018.....	69.618.832
Árið 2019.....	72.255.256
Síðar.....	3.651.570.246
	4.013.557.760

Langtímaskuldir koma þannig fram í efnahagsreikningi:

Afborganir næstu 12 mánaða, færðar meðal skammtímaskulda.....	87.515.174
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar.....	3.926.042.586
	4.013.557.760

13. Gangvirði fjármálagerninga

Gangvirði langtímaskulda félagsins í árslok er 4.014 millj. kr. (2014: 3.988 millj. kr.). Gangvirði annarra fjárskulda og fjáreigna er metið jafnt bókfærðu verði þeirra og því ekki sýnt sérstaklega.

14. 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.

15. Veðsetningar

Samkvæmt samþykktum félagsins er óheimilt að veðsetja eignir félagsins eða leigutekjur.

16. Viðskipti við tengda aðila

Skilgreining

Hluthafar sem hafa verulega áhrif á starfsemi félagsins, stjórnarmenn, framkvæmdastjóri og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra, og félag sem þeir ráða yfir, teljast til tengdra aðila.

Viðskipti við tengda aðila

Félagið hefur gert þjónustusamning við Kvik banka hf. um að annast daglegan rekstur félagsins eins og fram kemur í skýringu 6. Stjórnarmenn, að undanskyldum stjórnarformanni, fá greidd laun fyrir störf sín. Önnur viðskipti við tengda aðila eru óverulegur þáttur í starfsemi félagsins.

Umfang viðskipta við tengda aðila

	2015	2014
Umsýsluþóknun.....	8.692.470	10.619.002
Stjórnarlaun.....	894.600	360.000
Vaxtatekjur af bankainnistæðum.....	0	126.246
	31.12.2015	31.12.2014
Innistæður.....	0	100.997

17. Hluthafar

Eftirtaldir aðilar eru hluthafar í félaginu.

31.12.2015

Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins, A deild.....	19,95%
Festa, lífeyrissjóður.....	19,46%
Lífeyrissjóður Vestmannaeyja.....	10,84%
Sameinaði lífeyrissjóðurinn.....	9,85%
Stafir lífeyrissjóður.....	6,65%
Gamma Iceland Fixed Income Fund.....	6,12%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga.....	5,91%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar.....	5,91%
Almenni lífeyrissjóðurinn.....	5,91%
Kvika banki hf.....	5,45%
Lífsverk lífeyrissjóður.....	3,94%
	<u>100,00%</u>

18. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

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