

FAST-1 slhf.

**Samandreginn samstæðuárshlutareikningur
30. júní 2017**

Efnisyfirlit**bls.**

Árshlutaskýrsla stjórnar	2 - 3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og heildarafkoma	5
Efnahagsreikningur	6 - 7
Eiginfjáryfirlit	8
Sjóðstreymi	9
Skýringar	10 - 15

FAST-1 slhf.
Katrínartúni 2, 105 Reykjavík
kt. 450112-0620

Árshlutaskýrsla stjórnar

Samandreginn árshlutareikningur FAST-1 slhf. (félagið) tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 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, lánastarfsemi, þróun fasteigna, ráðgjöf og annar skyldur rekstur.

Starfsemin á tímabilinu

Samkvæmt rekstrarreikningi var hagnaður samstæðunnar á tímabilinu 24,7 milljónir króna og eigið fé í lok tímabilsins 8.839 milljónir króna. Að öðru leyti vísast til árshlutareiknings um rekstur samstæðunnar á tímabilinu og fjárhagsstöðu í lok þess. Stjórn vísar til árshlutareiknings varðandi ráðstöfun á hagnaði tímabilsins.

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

Framtíðaráform

Í samræmi við hluthafasamkomulag og samþykktir félagsins hefur stjórn ákveðið að hefja undibúning að söluferli á eignum samstæðunnar. Sjá nánari umfjöllun í skýringu 3 og 12.

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 26 í ársbyrjun og í lok tímabilsins. Tíu stærstu hluthafar félagsins í lok tímabilsins voru:

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

Stjórnarhættir

Stjórn félagsins leitast við að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja „Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja“ sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ Iceland og Samtök atvinnulífsins gáfu út í maí 2015. Stjórnin hefur sett sér starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint og verksvið gagnvart framkvæmdastjóra. Í þessum reglum er meðal annars að finna reglur um fundarsköp, um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, þagnarskyldu, upplýsingagjöf framkvæmdastjóra gagnvart stjórn og fleira. Varðandi starfskjör framkvæmdastjóra er vísað til skýringar 10. Stjórn félagsins hittir endurskoðendur reglulega. Stjórn hefur skipað endurskoðunarnefnd. Allir stjórnarmenn félagsins eru óháðir féluginu.

Árshlutaskýrsla stjórnar, frh.

Yfirlýsing stjórnarmanna

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar saminn í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, og gefur hann að mati stjórnar glögga mynd af eignum og skuldum, fjárhagsstöðu og rekstrarafkomu samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 í samræmi við staðalinn.

Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningur samstæðunnar ásamt árshlutaskýrslu stjórnar gefi glögga mynd af stöðu samstæðunnar, lýsi helstu áhættu- og óvissupáttum og greini frá meiriháttar viðskiptum við tengda aðila.

Stjórn FAST-1 slhf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með samandreginn árshlutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 með áritun sinni.

Reykjavík, 25. ágúst 2017

Stjórn:


Haukur Skúlason, formaður


Anna María Ágústsdóttir


Garðar Jón Bjarnason


Elmar Eðvaldsson


Davíð Rudolfsson

Framkvæmdastjóri:


Gísli Reynisson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa FAST-1 slhf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árslutareikning FAST-1 slhf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017. Samandregni árslutareikningurinn hefur að geyma árslutaskýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á eigin fé, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu samandregna árslutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34, eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu. Ábyrgð okkar felst í þeirri ályktun sem af könnun okkar leiðir.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árslutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins, ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og 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 um endurskoðun.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árslutareikningur sé í öllum meginatriðum gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34, eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 25. ágúst 2017

PricewaterhouseCoopers ehf



Ljósbrá Baldursdóttir
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit yfir heildarafkomu samstæðu tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017

	Skýr	2017 1.1. - 30.6	2016 1.1. - 30.6
Annar rekstrarkostnaður		(26.755.097)	(25.997.179)
Rekstrartap		(26.755.097)	(25.997.179)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur og verðbætur		34.605	0
Vaxtagjöld og verðbætur		(363.395.389)	(412.377.546)
	4	(363.360.784)	(412.377.546)
Tap ársins af áframhaldandi starfsemi		(390.115.881)	(438.374.725)
Afkoma af starfsemi haldið til sölu	12	414.800.487	576.693.566
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins		<u>24.684.607</u>	<u>138.318.841</u>
Skipting heildarafkomu:			
- Heildarafkoma sem tilheyrir hluthöfum		<u>24.684.607</u>	<u>138.318.841</u>
		24.684.607	138.318.841

Efnahagsreikningur samstæðu 30. júní 2017

Eignir	Skýr	30.6.2017	31.12.2016
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Fjárfestingareignir	5, 12	0	22.233.000.000
		0	22.233.000.000
Fastafjármunir samtals		0	22.233.000.000
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	12	0	17.554.894
Kröfur á tengd félög	9, 12	301.169	41.349.693
Aðrar skammtímakröfur	12	676.732	4.845.029
Handbært fé	8, 12	16.617.027	147.077.716
		17.594.928	210.827.332
Eignum haldið til sölu	12	22.358.583.753	0
Eignir samtals		22.376.178.681	22.443.827.332

Efnahagsreikningur samstæðu 30. júní 2017

Eigið fé og skuldir	Skýr	30.6.2017	31.12.2016
Eigið fé			
Hlutfé		6.677.052.476	6.677.052.476
Lögbundinn varasjóður		216.224.429	213.755.968
Bundinn hlutdeildarreikningur		130.091.922	212.124.955
Óráðstafað eigið fé		1.815.927.941	1.711.678.763
		<u>8.839.296.769</u>	<u>8.814.612.162</u>
Skuldir			
Skuldbindingar:			
Tekjuskattsskuldbinding	6, 12	0	1.750.741.994
Aðrar skuldbindingar	10	160.967.792	141.472.131
		<u>160.967.792</u>	<u>1.892.214.125</u>
Langtímaskuldir:			
Skuldir í íslenskum krónum	7	11.043.929.524	11.158.392.966
		<u>11.043.929.524</u>	<u>11.158.392.966</u>
Skammtímaskuldir:			
Viðskiptaskuldir	12	5.406	28.351.866
Skuldir við tengda aðila	9, 12	0	5.868.300
Næsta árs afborganir af langtímalánum	7	460.429.362	455.167.522
Aðrar skammtímaskuldir	12	45.377.629	89.220.391
		<u>505.812.397</u>	<u>578.608.079</u>
Skuldum haldið til sölu	12	1.826.172.202	0
Skuldir samtals		13.536.881.915	13.629.215.170
Eigið fé og skuldir samtals		22.376.178.681	22.443.827.332

Aðrar upplýsingar:

	Skýring
Mikilvæg atriði er varða reikningshaldslegt mat	3
Tengdir aðilar	9
Veðsetningar, skuldbindingar og aðrar upplýsingar	10
Dótturfélög	11
Starfsemi haldið til sölu	12

Eiginfjáryfirlit samstæðu fyrir tímabilið 1.1 - 30.6.2017

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Staða 1. janúar 2016	6.677.052.476	171.754.186	0	1.545.787.677	8.394.594.340
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins				138.318.841	138.318.841
Heildarafkoma ársins				138.318.841	138.318.841
Tillag í lögbundinn varasjóð		13.831.884		(13.831.884)	0
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			55.569.921	(55.569.921)	0
Breytingar gagnvart eigendum		13.831.884	55.569.921	(69.401.805)	0
Staða 30. júní 2016	6.677.052.476	185.586.070	55.569.921	1.614.704.713	8.532.913.180
Staða 1. janúar 2017	6.677.052.476	213.755.968	212.124.955	1.711.678.763	8.814.612.162
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins				24.684.607	24.684.607
Heildarafkoma tímabilsins				24.684.607	24.684.607
Tillag í lögbundinn varasjóð		2.468.461		(2.468.461)	0
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			(82.033.033)	82.033.033	0
Breytingar gagnvart eigendum		2.468.461	(82.033.033)	79.564.572	0
Staða 30. júní 2017	6.677.052.476	216.224.428	130.091.922	1.815.927.941	8.839.296.769

Samkvæmt lögum nr. 73/2016 um breytingar á lögum um ársreikninga ber að færa hlutdeild í afkomu dótturfélaga sem færð er í rekstrarreikning og er hærri en sem nemur mótteknum arði skal mismunurinn færður á bundinn hlutdeildarreikning á meðal eigin fjár. Nýr liður er því meðal eigin fjár samstæðunnar þar sem færð er hlutdeild FAST-1 slhf. í rekstri dótturfélaga sinna HTO ehf. og FAST-2 ehf. frá gildistöku laganna 1.1.2016.

Sjóðstreymi tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2017

	Skýr	1.1. - 30.6.2017	1.1. - 30.6.2016
Rekstrarhreyfingar			
Hreint veltufé frá rekstri:			
Rekstrartap af áframhaldandi starfsemi fyrir innheimtar vaxtatekjur, greiðslu vaxta og skatta		(26.755.097)	(25.997.179)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Annað		19.495.661	19.496.710
		(7.259.436)	(6.500.469)
Hækkun rekstrartengdra eigna:			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		92.281	0
Lækkun (hækkun) rekstrartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir		460.701	(313.784)
		552.982	(313.784)
Innheimtar vaxtatekjur		34.605	0
Greidd vaxtagjöld		(254.226.374)	(268.071.756)
Handbært fé til áframhaldandi reksturs		(260.898.223)	(274.886.009)
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborgun af lántöku		(205.405.166)	(205.405.166)
		(205.405.166)	(205.405.166)
Breyting á handbæru fé af áframhaldandi starfsemi		(466.303.389)	(480.291.175)
Breyting á handbæru fé af starfsemi haldið til sölu	12	335.842.702	351.672.406
Breyting á handbæru fé samtals		(130.460.687)	(128.618.769)
Handbært fé í byrjun tímabils		147.077.716	257.632.311
Handbært fé í lok tímabils	8	16.617.027	129.013.540

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 nr. 11.

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 Katrínartúni 2, Reykjavík.

Félagið er með skuldabréf skráð á Nasdaq Iceland.

Stjórn félagsins samþykkti þessi reikningsskil 25. ágúst 2017.

2. Reikningsskilaaðferðir

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

2.1 Grundvöllur reikningsskila

Samandreginn árshlutareikningur samstæðu FAST-1 slhf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í ársreikningi og ætti því að lesa með hliðsjón af ársreikningi samstæðunnar fyrir árið 2016, sem gerður var í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

Árshlutareikningurinn er gerður samkvæmt kostnaðarverðsaðferð að því undanskildu að fasteignir eru færðar á gangvirði í samræmi við staðal IAS 40 'Fjárfestingareignir'. Árshlutareikningurinn er í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru í krónum, nema annað sé tekið fram.

Gerð ársreikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að notaðar séu tilteknar aðferðir við reikningshaldslegt mat. Stjórnendur félagsins þurfa jafnframt að ákvarða notkun tiltekinna reikningsskilaaðferða. Sérstaklega er greint frá þessum aðferðum í skýringu nr. 3.

2.2 Starfspáttaskýrslur

Rekstrarstarfspáttur 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 rekstrarstarfspáttum samstæðunnar. Starfsemi samstæðunnar er 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 starfspátt.

3. 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.

Við gerð þessa samandregna samstæðuárshlutareiknings voru aðferðir stjórnenda samstæðunnar við að beita reikningsskilaaðferðum og óvissa í mati þær sömu og notað var við gerð samstæðuársreiknings félagsins 31. desember 2016 að undanskildri meðferð á starfsemi haldið til sölu.

Í ljósi fyrirhugaðs söluferlis eigna FAST-1 slhf. eru fastafjármunir, skammtímaeignir, langtíma- og skammtímaskuldir sýndar sérstaklega í efnahagsreikning sem eignir annars vegar og skuldir hins vegar vegna starfsemi sem haldið er til sölu í samræmi við IFRS 5.

Skýringar

4. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) greinast þannig:

	Langtíma- skuldir	Aðrir liðir	Samtals 1.1 - 30.6.2017	Samtals 1.1 - 30.6.2016
Vaxtatekjur og verðbætur	0	34.605	34.605	0
Vaxtagjöld og verðbætur	(363.388.487)	(6.902)	(363.395.389)	(412.377.546)
	<u>(363.388.487)</u>	<u>27.703</u>	<u>(363.360.784)</u>	<u>(412.377.546)</u>

5. Fjárfestingareignir

	Fjárfestingar- eignir
1. janúar - 31. desember 2016	
Bókfært verð í ársbyrjun	21.881.000.000
Viðbætur á tímabilinu	324.371.453
Matsbreyting fjárfestingareigna færð í rekstrarreikning	27.628.547
Bókfært verð í lok tímabilsins	<u>22.233.000.000</u>
1. janúar - 30. júní 2017	
Bókfært verð í ársbyrjun	22.233.000.000
Viðbætur á tímabilinu	32.575.726
Matsbreyting fjárfestingareigna færð í rekstrarreikning starfsemi haldið til sölu	(181.575.726)
Fært á eignir haldið til sölu	<u>(22.084.000.000)</u>
Bókfært verð í lok tímabilsins	<u>0</u>

Fasteignamat og vátryggingaverðmæti:

	Fasteignamat, húsnæði	Fasteignamat, leigulóð	Vátryggingar- mat	Bókfært verð
Fjárfestingareignir	12.960.260.000	2.515.810.000	17.445.366.000	22.084.000.000
Leigutekjur af fjárfestingareignum á tímabilinu				832.539.025
Beinn rekstrarkostnaður við fjárfestingareignir á tímabilinu				<u>(202.601.310)</u>
Afkoma af fjárfestingareignum á tímabilinu				<u>629.937.715</u>

Allar eignirnar voru í útleigu á tímabilinu og var því allur beinn rekstrarkostnaður vegna fjárfestingareigna í útleigu.

Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði, sem reiknað var út af stjórnendum samstæðunnar og flokkast í þrep 3 samkvæmt alþjóðlega reikningsskilastaðlinum IFRS 13 'Gangvirði'. Aðferðir við útreikning eru óbreyttar frá síðasta ári, en nánar er fjallað um þær í ársreikningi félagsins fyrir árið 2016.

Ef veginn fjármagnskostnaður (WACC) samstæðunnar væri 0,25% hærri eða lægri þá myndi mat fjárfestingareigna lækka um 3,8% eða hækka um 4,1%.

Skýringar

6. 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 félaga.

Tekjuskattsskuldbinding (-inneign) á tímabilinu greinist þannig:	1.1 - 30.6.2017	1.1 - 31.12.2016
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	1.750.741.994	1.697.702.555
Tekjuskattur af reglulegri starfsemi	(20.500.059)	53.039.439
Fært á skuldir haldið til sölu	(1.730.241.935)	0
	<u>0</u>	<u>1.750.741.994</u>
Tekjuskattsskuldbinding (-inneign) greinist þannig á eftirfarandi liði:	30.6.2017	31.12.2016
Fjárfestingareignir	2.041.488.719	2.059.385.553
Yfirfæranlegt tap	(305.837.316)	(300.949.985)
Aðrir liðir	(5.409.467)	(7.693.574)
	<u>1.730.241.935</u>	<u>1.750.741.994</u>

7. Langtímaskuldir

	30.6.2017	31.12.2016
Skuldir í íslenskum krónum		
Verðtryggðar skuldir, vextir 4,2%	11.504.358.886	11.613.560.488
	<u>11.504.358.886</u>	<u>11.613.560.488</u>

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

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:

Tímabilið 1. júlí 2017 - 30. júní 2018	460.429.362
Tímabilið 1. júlí 2018 - 30. júní 2019	460.429.362
Tímabilið 1. júlí 2019 - 30. júní 2020	460.429.362
Tímabilið 1. júlí 2020 - 30. júní 2021	460.429.362
Tímabilið 1. júlí 2021 - 30. júní 2022	460.429.362
Síðar	9.202.212.077
	<u>11.504.358.886</u>

Langtímaskuldir koma þannig fram í efnahagsreikningi:

Afborganir næstu 12 mánaða, færðar meðal skammtímaskulda	460.429.362
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar	11.043.929.524
	<u>11.504.358.886</u>

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

Langtímaskuldir samstæðunnar eru veðsettar með þeim fjárfestingaeignum sem nú eru flokkaðar til sölu, sjá skýringu 12. Samkvæmt skuldabréfalýsingu félagsins frá 11. desember 2013 skal félagið ráðstafa fjármunum af sölu eigna til eftirstöðva þess hluta skuldabréfaútgáfunnar sem skilgreindur var til fjármögnunar viðkomandi eignar.

Skýringar

8. Handbært fé

Handbært fé er á óbundnum bankareikningum.

9. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar félagsins eru dótturfélög, stjórn félagsins, framkvæmdastjóri, nánir fjölskyldumeðlimir fyrrgreindra aðila og aðilar sem hafa umtalsverð áhrif sem stórir hluthafar í félaginu. Upplýsingar varðandi tengda aðila eru eftirfarandi:

	1.1 - 30.6.2017	1.1 - 30.6.2016
<i>Þjónusta frá tengdum aðila</i>		
Contra eignastýring ehf., flokkað meðal starfsemi haldið til sölu (sjá skýr 12)	43.145.441	43.146.490
	30.6.2017	31.12.2016
<i>Aðrar skuldbindingar við tengda aðila</i>		
Contra eignastýring ehf.	94.099.453	81.229.292
<i>Krafa á tengda aðila</i>		
Rekstrarfélag bílakjallara Höfðatorgs	0	41.349.693
Rekstrarfélag bílakj. Höfðatorgs, flokkað meðal eigna haldið til sölu (sjá skýr 12)	16.102.074	0
FAST GP ehf.	301.169	0
<i>Skuld við tengda aðila</i>		
Contra eignastýring ehf.	0	5.868.300
Contra eignastýring ehf., flokkað meðal skulda haldið til sölu (sjá skýr 12)	5.868.300	0

Enginn hluthafi heldur á verulegum eignarhlut í félaginu og því teljast þeir ekki til tengdra aðila.

Dótturfélög 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 tímabilinu. Stjórnarmenn hafa aldrei átt í viðskiptum við félagið. Stjórnarlaun á tímabilinu voru 4,1 (2016: 3,6) milljónir króna.

10. Veðsetningar, skuldbindingar og aðrar upplýsingar

Veðsetningar

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

Innskattskvöð

Uppreiknuð virðisaukaskattskvöð samstæðunnar í lok tímabils nemur um 1.940 m.kr. (31.12.2016: 2.092 m.kr.)

Aðrar skuldbindingar

Skuldbindingin er vegna áfallinnar viðbótarþóknunar sem kemur til greiðslu við slit félagsins eða sölu eignasafnsins ef umsamin markmið um raunávöxtun eiginfjár nást. Áfallin útreiknuð skuldbinding í lok tímabils nam kr. 160.967.792 (31.12.2016: 141.472.131 kr.).

Umsjónaraðilar

Engir starfsmenn voru hjá FAST-1 slhf. á árinu. Félagið er í umsjón Contra eignastýring ehf. og Íslandssjóða hf. Framkvæmdastjóri félagsins er starfsmaður Contra eignastýringar ehf.

Skýringar

11. Dótturfélög

Í lok tímabilsins eru dótturfélög sem innifalin eru í samstæðureikningsskilunum þessi :

Nafn	Lögheimili	Eignarhluti
FAST-2 ehf.	Katrínartúni 2, 105 Reykjavík	100%
HTO ehf.	Katrínartúni 2, 105 Reykjavík	100%

12. Starfsemi haldið til sölu

Í samræmi við það sem fram kemur í skýrslu stjórnar er hafinn undirbúningur að söluferli á eignum samstæðunnar.

Sú starfsemi sem sem fyrirhugað söluferli nær til er flokkuð sem starfsemi haldið til sölu í rekstrarreikningi 1.1 - 30.6.2017 og 1.1 - 30.6.2016 og eignir og skuldir haldið til sölu í efnahagsreikningi 30. júní 2017 í samræmi við ákvæði alþjóðlegs reikningsskilastaðals númer 5 (IFRS 5). Sjá jafnframt umfjöllun í skýringu númer 3.

Í árs hlutareikningnum er ekki færður neinn rekstrarlegur ávinningur sem gæti tengst sölu eignanna.

Rekstrarafkoma fyrir starfsemi haldi til sölu var eftirfarandi á árinu	1.1 - 30.6.2017	1.1 - 30.6.2016
Húsaleigutekjur	832.539.025	793.624.368
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(202.601.310)	(156.761.327)
	<u>629.937.715</u>	<u>636.863.041</u>
Aðrar tekjur	17.390.918	23.275.074
Annar rekstrarkostnaður	(76.911.626)	(71.283.118)
	<u>(59.520.708)</u>	<u>(48.008.044)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar	570.417.007	588.854.997
Matsbreyting fjárfestingareigna	(181.575.726)	(3.868.764)
Rekstrarhagnaður starfsemi haldið til sölu	388.841.281	584.986.233
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		
Vaxtatekjur og verðbætur	5.545.936	5.855.913
Vaxtagjöld og verðbætur	(86.789)	(247.899)
	<u>5.459.147</u>	<u>5.608.013</u>
Hagnaður fyrir skatta af starfsemi haldið til sölu	394.300.428	590.594.246
Tekjuskattur	20.500.059	(13.900.680)
Heildarafkoma starfsemi haldið til sölu á tímabilinu	414.800.487	576.693.566

Skýringar

12. Starfsemi haldið til sölu, framhald

Sjóðstreymisupplýsingar fyrir starfsemi haldið til sölu eru eftirfarandi á árinu:

1.1 - 30.6.2017 1.1 - 30.6.2016

Breyting á handbæru fé vegna starfsemi haldið til sölu

Rekstrarhreyfingar, nettó innflæði fjár	343.471.978	564.591.583
Fjárfestingahreyfingar, nettó (útfæði) fjár	(7.629.276)	(212.919.177)
Hækkun handbærs fjár frá aflagðri starfsemi	335.842.702	351.672.406

Eignir og skuldir vegna starfsemi haldið til sölu

30.6.2017 31.12.2016

Eignir

Fastafjármunir:

Fjárfestingareignir	22.084.000.000	0
---------------------------	----------------	---

Veltufjármunir:

Viðskiptakröfur	21.408.650	0
Kröfur á tengd félög	16.102.074	0
Aðrar skammtímakröfur	19.266.213	0
Handbært fé	217.806.816	0
	274.583.753	0

Samtals eignir haldið til sölu

22.358.583.753 0

Skuldir

Skuldbindingar:

Tekjuskattsskuldbinding	1.730.241.935	0
-------------------------------	---------------	---

Skammtímaskuldir:

Viðskiptaskuldir	27.259.749	0
Skuldir við tengda aðila	5.868.300	
Fyrirframinnheimt leiga	19.453.919	
Aðrar skammtímaskuldir	43.348.299	0
	95.930.267	0

Samtals skuldir haldið til sölu

1.826.172.202 0