



# STEFNIR

## KLS 13 1

### Skuldabréfaflokkur

### Útgefandi: KLS

### Höfuðstólsfjárhæð 5.700.000.000 kr., lánstími 30 ár

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku flokks eignavarinna skuldabréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Skuldabréfin eru gefin út af KLS sem er fagfjárfestastjóður rekinn af Stefni hf. Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefinna skuldabréfa í flokknum, sem öll hafa verið seld, og heildarheimild útgáfu nemur 5.700.000.000 kr. að nafnverði. Auðkenni flokksins er KLS 13 1 í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf., þar sem skuldabréfin eru gefin út rafrænt, og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum NASDAQ OMX Iceland hf. NASDAQ OMX Iceland hf. mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin verði á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en NASDAQ OMX Iceland hf. tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Lýsing þessi er gerð í samræmi við íslensk lög og reglugerðir. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 hefur verið innleidd í íslenskan rétt, þar á meðal lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum V, VII, VIII og XV við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006 (um lýsingu eignavarinna skuldabréfa í einingum undir 50.000 evrum). Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af þeim reglum NASDAQ OMX Iceland hf. sem gilda um töku verðbréfa til viðskipta. Lýsingin er gefin út á íslensku og er óskipt í einu skjali. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel upplýsingar í þessari lýsingu, og er sérstaklega bent á að kynna sér upplýsingar í þessari lýsingu um áhættuþætti, þar með talið um ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna sem gefin eru út af fagfjárfestasjóði í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011.

Lýsingu þessari skal ekki dreifa á neinn hátt til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landa.

---

Lýsing þessi er dagsett 12. júlí 2013

Umsjónaraðili með töku til viðskipta





## Efnisyfirlit

<b>Efnisyfirlit</b> .....	<b>3</b>
<b>1. SAMANTEKT</b> .....	<b>5</b>
<b>2. ÁHÆTTUÞÆTTIR</b> .....	<b>21</b>
2.1. Markaðsáhætta, verðbólguáhætta og sértæk áhætta.....	21
2.2. Lausafjár- og fjármögnunaráhætta.....	21
2.3. Samningsáhætta.....	22
2.4. Útlánaáhætta.....	22
2.5. Vanskilaáhætta.....	22
2.6. Skuldsetning útgefanda.....	22
2.7. Sértæk áhætta tengd lántaka hjá útgefanda.....	23
2.8. Rekstraráhætta.....	27
2.9. Lagaleg áhætta og ágreiningsmál.....	27
<b>3. SKULDABRÉFIN</b> .....	<b>28</b>
3.1. Útgefandi.....	28
3.2. Heimild skuldabréfaútgáfu.....	29
3.3. Ábyrgð á greiðslu útgáfu.....	29
3.4. Tryggingar greiðslu.....	29
3.5. Útgáfuform skuldabréfanna og greiðslufyrirkomulag.....	30
3.6. Stærð, nafnverð, auðkenni og greiðsluskilmálar skuldabréfanna svo og önnur skilyrði sem varða útgáfuna.....	31
3.7. Tilgangur og fyrirkomulag sölu.....	34
3.8. Skattamál.....	35
3.9. Löggjöf sem skuldabréfin eru gefin út í samræmi við.....	35
3.10. Viðskipti með skuldabréfin á skipulegum verðbréfamarkaði.....	35
<b>4. ÚTGEFANDINN</b> .....	<b>37</b>
4.1. Útgefandi.....	37
4.2. Hlutdeildarskírteini.....	37
4.3. Rekstrartími, innlausn og slit.....	37
4.4. Skattamál.....	38
4.5. Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum.....	38
4.6. Ráðstöfun á fjármunum útgefanda.....	39
4.7. Fjárfestingarstefna og helstu eignir útgefanda.....	39
4.8. Rekstrarfélagið.....	41
4.9. Vörslufyrirtæki.....	45
4.10. Endurskoðandi útgefanda, rekstrarfélags og vörslufyrirtækis.....	47
4.11. Peningaþvætti.....	47
4.12. Upplýsingaskylda.....	47
<b>5. MÓTADILI ÚTGEFANDA Í FJÁRFESTINGUM</b> .....	<b>48</b>
5.1. Samandregnar fjárhagsupplýsingar.....	48
5.2. Upplýsingar um Klasa fasteignir ehf.....	51
5.3. Hluthafar og hlutafé.....	52
5.4. Fjárhagsyfirlit.....	57
<b>6. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA</b> .....	<b>66</b>
6.1. Hugsanlegir hagsmunaaðreklar.....	67
6.2. Skilgreiningar og tilvísanir.....	68
6.3. Gildistími og aðgengi að lýsingu.....	69
6.4. Skjöl til sýnis.....	69
6.5. Upplýsingar frá þriðja aðila.....	69

6.6.	Yfirlýsing endurskoðanda útgefanda, lántaka útgefanda og endurskoðanda hans .....	69
6.7.	Yfirlýsing ábyrgðaraðila lýsingar fyrir hönd útgefanda .....	70
<b>7.</b>	<b>ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFANNA TIL VERÐBRÉFASKRÁNINGAR ÍSLANDS HF.....</b>	
<b>8.</b>	<b>EFNAHAGSREIKNINGUR ÚTGEFANDA FEBRÚAR 2013 .....</b>	
<b>9.</b>	<b>REGLUR ÚTGEFANDA.....</b>	
<b>10.</b>	<b>VIRÐISMAT PRICEWATERHOUSECOOPER EHF. ....</b>	
<b>11.</b>	<b>ÁRSREIKNINGAR KLASA FASTEIGNA EHF. 2012, 2011 OG 2010 .....</b>	
<b>12.</b>	<b>SAMÞYKKTIR KLASA FASTEIGNA EHF.....</b>	

## 1. SAMANTEKT

Samantektin sem hér fer á eftir er í fimm hlutum sem merktir eru með bókstöfunum A-E. Hver hluti samanstendur af liðum sem bera númer frá A1-E7.

Samantektin er útbúin í samræmi við viðauka XXII við reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 809/2004 með síðari breytingum. Samantektin inniheldur alla þá liði sem fram skulu koma í samantekt samkvæmt fyrrgreindri reglugerð fyrir lýsingar sem unnar eru í samræmi við viðauka V, VII, VIII og XV við reglugerðina. Númeraröð liðanna getur verið slitin, ástæða þess er að ekki er gerð krafa um birtingu ákveðinna liða í samantekt vegna lýsinga sem unnar eru í samræmi við ofangreinda viðauka.

Þrátt fyrir að samantektin skuli innihalda tiltekinn lið þá er mögulegt að liðurinn eigi ekki við í tilviki útgefanda og þeirra verðbréfa sem lýsingin tekur til. Í því tilviki er sett inn í samantektina stutt lýsing á liðnum ásamt textanum „á ekki við“.

### A. Innganur og fyrirvari

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
A.1	Fyrirvari	Samantektina skal lesa sem kynningu á lýsingunni Ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda sem byggð er á lýsingunni, skal tekin á grundvelli lýsingarinnar í heild sinni. Athygli er vakin á því að ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í lýsingu þessari gæti fjárfestir sem kærir þurft að bera kostnað af þýðingu lýsingarinnar áður en málareksturinn hefst. Einstaklingar eða lögaðilar, sem útbúið hafa samantektina, þ.m.t. þýðingu á henni, og sóttu um staðfestingu á samantektinni hjá Fjármálaeftirlitinu, geta sætt skaðabótaábyrgð skv. almennum reglum þar að lútandi en þó einungis ef samantektin er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar.

### B. Útgefandi

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
B.1	Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti	Útgefandi þeirra skuldabréfa sem lýsing þessi tekur til er KLS, kt. 700113-9810.
B.2	Lögheimili og félagiform	Borgartún 19, 105 Reykjavík. KLS er fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði.
B.16	Helstu eigendur	Sjóðurinn er í eigu og rekinn af Stefni hf. kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík.
B.17	Lánshæfismat útgefanda eða skuldabréfa hans	Á ekki við.
B.20	Yfirlýsing þess efnis hvort útgefanda var komið á fót í þeim tilgangi að gefa út eignavarin verðbréf.	Lýsing þessi tekur til flokks eignavarinna skuldabréfa sem gefin eru út af KLS, fagfjárfestastjóði sem stofnaður var í febrúar 2013 og rekinn er af Stefni hf. Sjóðurinn var stofnaður sérstaklega utan um fjármögnun á fasteignum Klasa fasteigna ehf. að Skútuvogi 2, 104 Reykjavík, Litlatúni 3, 210 Garðabæ, Hádegismóum 4, 110 Reykjavík, Garðatorgi 1, 210 Garðabæ, Guðríðarstíg 6-8, 113 Reykjavík, Síðumúla 28, 108 Reykjavík, Eyrartröð 2a, 220 Hafnarfirði, Síðumúla 7-9, 108 Reykjavík og Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík.

B.21	Yfirlit yfir starfsemi	<p>Um markmið útgefanda fer skv. fjárfestingarstefnu hans sem skrifuð er í 4. gr. reglna sjóðsins. Markmiðið er að ávaxta þá fjármuni sem greiddir eru inn í sjóðinn í staðinn fyrir útgefin hlutdeildarskírteini með því að gefa út skuldabréf og aðra fjármálagerninga. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðsluflæði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánsamninga sem hann hefur gert. Fjárfestingarheimildir útgefanda takmarkast við fjárfestingu í lánsamningi við Klasa fasteignir ehf. og innlán fjármálafyrirtækja, auk þess sem honum er heimilt að eiga reiðufé. Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.</p> <p>Stefnir hf. er rekstraraðili sjóðsins og fer með rekstur hans í samræmi við lög nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.</p> <p>Lögformlegt heiti rekstrarfélagsins og viðskiptaheiti er Stefnir hf. og er það skráð á Íslandi undir kennitölunni 700996-2479. Lögheimili rekstrarfélagsins og skrifstofa er að Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Stefnir hf. er hlutafélag, sbr. lög nr. 2/1995, sem var stofnað þann 26. september 1996. Félagið er í eigu Arion banka hf.</p>																																										
B.22	Ef útgefandi hefur ekki hafið starfsemi frá skráningar- eða stofndegi sínum og engin reikningsskil hafa verið lögð fram miðað við dagsetningu útgefandalýsinga r skal gera grein fyrir því í útgefandalýsingu nni.	Á ekki við.																																										
B.23	Samandregnar fjárhags- upplýsingar	<table border="0"> <tr> <td colspan="2"><i><b>Efnahagsreikningur KLS</b></i></td> <td style="text-align: right;"><i>20.02.2013</i></td> </tr> <tr> <td>Eignir</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verðbréf með föstum tekjum</td> <td></td> <td style="text-align: right;">5.709,8</td> </tr> <tr> <td>Handbært fé</td> <td></td> <td style="text-align: right;">0,6</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>Eignir samtals</b></td> <td style="text-align: right;"><u>5.710,4</u></td> </tr> <tr> <td>Skuldir</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hlutdeildarskírteini</td> <td></td> <td style="text-align: right;">0,6</td> </tr> <tr> <td>Útgefin skuldabréf</td> <td></td> <td style="text-align: right;">5.709,8</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>Skuldir samtals</b></td> <td style="text-align: right;"><u>5.710,4</u></td> </tr> <tr> <td>Hlutdeildarskírteini</td> <td></td> <td style="text-align: right;">0,6</td> </tr> <tr> <td>Fjöldi eininga (í milljónum)</td> <td></td> <td style="text-align: right;"><u>0,6</u></td> </tr> <tr> <td>Gengi sjóðsbréfa í lok ársins</td> <td></td> <td style="text-align: right;"><u>1,0</u></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><hr/></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><i>Allar fjárhæðir í milljónum kr.</i></td> </tr> </table>	<i><b>Efnahagsreikningur KLS</b></i>		<i>20.02.2013</i>	Eignir			Verðbréf með föstum tekjum		5.709,8	Handbært fé		0,6		<b>Eignir samtals</b>	<u>5.710,4</u>	Skuldir			Hlutdeildarskírteini		0,6	Útgefin skuldabréf		5.709,8		<b>Skuldir samtals</b>	<u>5.710,4</u>	Hlutdeildarskírteini		0,6	Fjöldi eininga (í milljónum)		<u>0,6</u>	Gengi sjóðsbréfa í lok ársins		<u>1,0</u>	<hr/>			<i>Allar fjárhæðir í milljónum kr.</i>		
<i><b>Efnahagsreikningur KLS</b></i>		<i>20.02.2013</i>																																										
Eignir																																												
Verðbréf með föstum tekjum		5.709,8																																										
Handbært fé		0,6																																										
	<b>Eignir samtals</b>	<u>5.710,4</u>																																										
Skuldir																																												
Hlutdeildarskírteini		0,6																																										
Útgefin skuldabréf		5.709,8																																										
	<b>Skuldir samtals</b>	<u>5.710,4</u>																																										
Hlutdeildarskírteini		0,6																																										
Fjöldi eininga (í milljónum)		<u>0,6</u>																																										
Gengi sjóðsbréfa í lok ársins		<u>1,0</u>																																										
<hr/>																																												
<i>Allar fjárhæðir í milljónum kr.</i>																																												

B.24	Verulegar óæskilegar breytingar á fjárhagsstöðu útgefanda	Engar veigamiklar breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu útgefanda frá 20. febrúar 2013 til dagsetningar þessarar lýsingar.
B.25	Undirliggjandi eignir	<p>Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð lánssamnings við Klasa fasteignir ehf. sem fékk langtímalánsfjármögnun er nam samtals 5.700 milljónum kr. Um er að ræða lán sem endurgreiðist á 30 árum með jöfnum greiðslum á sex mánaða fresti.</p> <p>Lánssamningnum er ætlað að standa að baki greiðslum vegna skuldabréfa KLS 13 1 sem þessi lýsing tekur til. Geta útgefanda til þess að standa við skuldbindingar sínar er því háð greiðslugetu lántakans til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda skv. lánssamningnum.</p> <p>Sjóðurinn er beinn kröfuhafi á Klasa fasteignir ehf. og heldur einnig á öllum undirliggjandi veðum og tryggingarbréfum frá hinum endanlega lántaka og getur gengið til fullnustuaðgerða komi til vanefnda Klasa fasteigna ehf. Þá getur sjóðurinn tekið yfir undirliggjandi veð og hafið vinnu við að hámarka endurheimtur lánssamningsins og þannig hámarkað endurheimtur eigenda skuldabréfanna.</p> <p>Rísi mál vegna lánssamningsins skal reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Lánssamningurinn lýtur íslenskum lögum.</p> <p>Eina starfsemi Klasa fasteigna ehf. er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og viðhald og leiga fasteigna. Tilgangur félagsins samkvæmt samþykktum þess er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna, viðhald og útleiga fasteigna, endurbygging og þróun eldri fasteigna, nýbyggingar, stjórnun rekstrarfélaga, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.</p> <p>PricewaterhouseCoopers ehf. var ráðið af Stefni hf. til að framkvæma mat á virði fasteigna Klasa fasteigna ehf. Niðurstaða PricewaterhouseCoopers er að verðmæti fasteignasafnsins er metið á 6,9-8,1 ma. kr., byggt á núvirtu sjóðstreymislíkani þar sem gert er ráð fyrir föstu verðlagi miða við árið 2013. Vegin ávöxtunarkrafa er metin á bilinu 5,69%-6,19%.</p> <p>Lánssamningurinn sem hlutfall af bókfærðu virði fjárfestingaeigna sem mynda veðandlagið var um 70% við útgáfu lánssamningsins.</p>
B.26	Að því er varðar stýrt safn af eignum, sem liggur til grundvallar útgáfunni, skal tilgreina mælikvarða sem eru notaðir við fjárfestingar	Á ekki við.

B.27	Yfirlýsing ef útgefandi fyrirhugar að gefa út fleiri verðbréf sem eru tryggð með sömu eignum	Á ekki við.
B.28	Lýsing á skipulagi viðskipta.	Upphaflegur höfuðstóll lánsamningsins nam 5.700 milljónum kr., er verðtryggður, ber 4,35% fasta ársvexti, og endurgreiðist á 30 árum með jöfnum greiðslum á sex mánaða fresti: Skuldabréfaflokkurinn KLS 13 1 var gefinn út til fjármögnunar á framangreindum lánsamningi. Upphaflegur höfuðstóll skuldabréfaflokksins var 5.700 milljónir kr., er verðtryggður, ber 4,20% fasta flata vexti og endurgreiðist með 60 jöfnum greiðslum, í fyrsta sinn þann 20. ágúst 2013 og á sex mánaða fresti þar á eftir. Höfuðstóll og vextir greiðast fyrst þann 20. ágúst 2013 og síðast þann 20. febrúar 2043.
B.29	Upplýsingar um sjóðstreymi eigna	Stærð og skilmálar lánsamningsins og skuldabréfaflokksins eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokkanna samanlagt endurspeglar sjóðstreymi lánsamningsins og myndast þannig gegnumstreymi um sjóðinn, þó með þeim mun að eignir útgefanda bera hærri vexti en skuldbindingar hans og er sá munur til að standa undir umsýsluþóknun rekstraraðila og þeim kostnaði sem felst í að halda úti skuldabréfaflokki sem tekinn hefur verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Til tryggingar á lánveitingum sínum hefur sjóðurinn veð í safni fasteigna endanlegs lántaka, safnið samanstendur af fasteignunum að Skútuvogi 2, 104 Reykjavík, Litlatúni 3, 210 Garðabæ, Hádegismóum 4, 110 Reykjavík, Garðatorgi 1, 210 Garðabæ, Guðríðarstíg 6-8, 113 Reykjavík, Síðumúla 28, 108 Reykjavík, Eyrartröð 2a, 220 Hafnarfirði, Síðumúla 7-9, 108 Reykjavík og Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík, veð í fjárkröfum tengdum öllum leigusamningum vegna eignanna og tengdum bankareikningi. Sjóðurinn ber einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna, en eignir hans standa þar til tryggingar og er óheimilt að veðsetja eignir og tekjur sjóðsins. Fjárfestingaheimildir sjóðsins takmarkast við lán til Klasa fasteigna ehf. ásamt innlánnum fjármálafyrirtækja en sjóðnum er einnig heimilt að eiga reiðufé. Engin önnur starfsemi fer fram á vegum útgefandans og er geta hans til að standa við skuldbindingar sínar háð getu Klasa fasteigna ehf. til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart KLS skv. lánsamningnum.
B.30	Nafn og lýsing upphafsaðila að verðbréfun eigna.	Á ekki við.
B.33	Starfsemi. Lögheimili og félagasform Skipulag. Stærstu eigendur. Samandregnar fjárhagsupplýsingar. Pro forma fjárhagsupplýsingar.	Útgefandi skuldabréfanna, KLS er fagfjárfestasjóður sem skilgreint er sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða. Útgefandi er fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.  Lögheimili útfanda er að Borgartúni 19, 105 Reykjavík. KLS er fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.  Útgefandinn er í eigu og rekinn af Stefni hf., sem fer með æðsta vald í málefnum útgefanda samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda ákveða. Stjórn rekstrarfélagsins skipa Hrud



<p>Rekstraráætlun.</p> <p>Fjöldi hluta.</p> <p>Arðgreiðslustefna.</p> <p>Helstu áhættuþættir sem eiga við um útgefandann eða atvinnugrein hans.</p>	<p>Rudolfsdóttir formaður, Guðrún Svava Bjarnadóttir, Jökull H. Úlfsson, Kristján Jóhannsson og Snjólfur Ólafsson. Framkvæmdastjóri Stefnis hf. er Flóki Halldórsson. Sjóðsstjóri útgefanda er Heiðar Ingi Ólafsson. Endurskoðendur útgefanda og rekstrarfélags eru Ernst &amp; Young ehf. og Margrét Pétursdóttir, löggiltur endurskoðandi fyrir hönd Ernst &amp; Young ehf. Vörslufyrirtæki útgefandans er Arion banki hf.</p> <p>Útgefandi er rekinn í einni deild. Við stofnun hans voru gefnar út 600.000 einingar hlutdeildarskírteina og var gengi hvernar einingar á stofndegi 1 kr. Sjóðurinn er lokaður og ekki verða gefin út fleiri hlutdeildarskírteini. Rekstartími útgefanda er ótiltekinn, en ákvörðun um slit sjóðsins er í höndum rekstrarfélagsins. Rekstrarfélaginu er heimilt skv. 8. gr. reglna sjóðsins að innleysa hlutdeildarskírteini sjóðsins að hluta eða í heild, ef sjóðurinn hefur að fullu staðið skil á skuldbindingum sínum.</p> <p>Reglum sjóðsins er óheimilt að breyta nema með samþykki 90% eigenda skuldabréfa á grundvelli skuldabréfaútgáfu útgefanda m.v. fjárhæð skuldabréfaútgáfu.</p> <p>Samkvæmt endurskoðuðum stofnefnahagsreikningi frá 20. febrúar 2013 námu heildareignir sjóðsins 5.710 milljónum kr., en þar af var 5.709,8 milljón kr. verðbréf með föstum tekjum, sem er lánsamningur við Klasa fasteignir ehf. sem var því eini mótaðilinn á bak við kröfur og eignir sjóðsins, auk þess sem sjóðurinn átti 588 þúsund kr. í handbært fé. Allar eignir útgefanda voru fjármálagerningar sem ekki hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Gengi hlutdeildarskírteina í sjóðnum nam 1,0 kr. á hverja einingu þann 20. febrúar 2013. Enginn eiginlegur rekstur er hjá útgefanda og sveiflast eignir hans fyrst og fremst í takt við þróun á virði þeirra eigna sem útgefandi á, en vaxta- og verðbólguþróun hafa þar mest áhrif. Fjárhagsstaða útgefanda er háð greiðslum af framangreindum lánsamningi við Klasa fasteignir ehf. Markaðsvirði lánsamningsins sveiflast í takt við vaxtaþróun og verðbólgu.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><i><b>Efnahagsreikningur KLS</b></i></th> <th style="text-align: right;"><i>20.02.2013</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><b>Eignir</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Verðbréf með föstum tekjum</td> <td style="text-align: right;">5.709,8</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Handbært fé</td> <td style="text-align: right;">0,6</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Eignir samtals</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;"><b>5.710,4</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Skuldir</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Hlutdeildarskírteini</td> <td style="text-align: right;">0,6</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Útgefin skuldabréf</td> <td style="text-align: right;">5.709,8</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Skuldir samtals</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;"><b>5.710,4</b></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Hlutdeildarskírteini</td> <td style="text-align: right;">0,6</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Fjöldi eininga (í milljónum)</td> <td style="text-align: right;">0,6</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Gengi sjóðsbréfa í lok ársins</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1,0</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;"><i>Allar fjárhæðir í milljónum kr.</i></p> <p>Engar veigamiklar breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu útgefanda frá 20. febrúar 2013 til dagsetningar</p>	<i><b>Efnahagsreikningur KLS</b></i>	<i>20.02.2013</i>	<b>Eignir</b>		Verðbréf með föstum tekjum	5.709,8	Handbært fé	0,6	<b>Eignir samtals</b>	<b>5.710,4</b>	<b>Skuldir</b>		Hlutdeildarskírteini	0,6	Útgefin skuldabréf	5.709,8	<b>Skuldir samtals</b>	<b>5.710,4</b>	Hlutdeildarskírteini	0,6	Fjöldi eininga (í milljónum)	0,6	Gengi sjóðsbréfa í lok ársins	1,0
<i><b>Efnahagsreikningur KLS</b></i>	<i>20.02.2013</i>																								
<b>Eignir</b>																									
Verðbréf með föstum tekjum	5.709,8																								
Handbært fé	0,6																								
<b>Eignir samtals</b>	<b>5.710,4</b>																								
<b>Skuldir</b>																									
Hlutdeildarskírteini	0,6																								
Útgefin skuldabréf	5.709,8																								
<b>Skuldir samtals</b>	<b>5.710,4</b>																								
Hlutdeildarskírteini	0,6																								
Fjöldi eininga (í milljónum)	0,6																								
Gengi sjóðsbréfa í lok ársins	1,0																								

		<p>þessarar lýsingar.</p> <p>Ýmsir áhættuþættir tengjast fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda og geta haft áhrif á getu hans til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt útgáfu skuldabréfanna og/eða skipta máli varðandi mat á þeirri áhættu er tengist bréfunum. Fjárfesting í skuldabréfum útgefnum af útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfum útgefnum af útgefanda eða eftir atvikum hluta hennar. Þeir áhættuþættir sem sérstaklega eiga við um útgefanda eru markaðsáhætta, verðbólguáhætta, sértæk áhætta tengd skuldara útgefanda og útgefanda sjálfum, lausafjár- og fjármögnunaráhætta, sammingsáhætta, útlánaáhætta, vanskilaáhætta, áhætta vegna skuldsetningar útgefanda, rekstraráhætta og lagaleg áhætta.</p> <p>Hvorki upplýsingargjöf um pro forma fjárhagsupplýsingar, rekstraráætlun né arðgreiðslustefna eiga við útgefanda.</p>
B.34	Fjárfestinga- markmið og – stefna.	Um markmið útgefanda fer skv. fjárfestingarstefnu hans sem skrifuð er í 4. gr. reglna sjóðsins. Markmiðið er að ávaxta þá fjármuni sem greiddir eru inn í sjóðinn í staðinn fyrir útgefin hlutdeildarskírteini með því að gefa út skuldabréf og aðra fjármálagerninga. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðsluflæði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánsamninga sem hann hefur gert.
B.35	Fjárfestinga- takmarkanir.	Fjárfestingarheimildir útgefanda takmarkast við fjárfestingu í lánsamningi við Klasa fasteignir ehf. og innlán fjármálafyrirtækja, auk þess sem honum er heimilt að eiga reiðufé. Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.
B.36	Lagaleg staða sjóðs um sameiginlega fjárfestingu ásamt heiti eftirlitsfirvalda í því landi þar sem fyrirtækið er skráð.	Lögformlegt heiti útgefandans og viðskiptaheiti er KLS. Útgefandi er skráður á Íslandi undir kennitölunni 700113-9810. Lögheimili útgefanda og skrifstofa er að Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Útgefandi er rekinn af Stefni hf., kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Útgefandi er stofnaður, skráður og starfræktur sem fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Skv. 63. gr. laganna hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með að starfsemi fagfjárfestasjóða sé í samræmi við lögina og reglugerðir settar samkvæmt þeim.
B.37	Lýsing á dæmigerðum fjárfesti sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu er hannaður fyrir.	Fagfjárfestasjóður er skilgreindur sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða.
B.38	Ef megin skjal lýsingarinnar tekur til meira en 20% af brúttóeignum sjóðs um sameiginlega fjárfestingu til að:	Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð lánsamnings við Klasa fasteignir ehf. sem fékk með þeim langtímalánsfjármögnun er nam samtals 5.700 milljónum kr. Um er að ræða lán til 30 ára sem endurgreiðist með 60 jöfnum greiðslum á 6 mánaða fresti.
		Tilgangur Klasa fasteigna samkvæmt samþykktum þess er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna, viðhald og útleiga fasteigna, endurbygging og þróun eldri fasteigna, nýbyggingar, stjórnun

	<p>a) Fjárfesta annað hvort beint eða óbeint í einni undirliggjandi eign, eða</p> <p>b) fjárfesta í einum eða fleiri sjóðum um sameiginlega fjárfestingu sem heimilt er að fjárfesta fyrir meira en 20% af brúttóeignum sínum í öðrum sjóðum um sameiginlega fjárfestingu, eða</p> <p>c) vera háður lánstrausti eða gjaldhæfi mótaðila.</p> <p>Skal lýsa fjárfestingunni ásamt umfangi hennar.</p>	<p>rekstrarfélag, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.</p> <p>Lánssamningurinn er tryggður með fasteignum Klasa fasteigna ehf. að Skútuvogi 2, 104 Reykjavík, Litlatúni 3, 210 Garðabæ, Hádegismóum 4, 110 Reykjavík, Garðartorgi 1, 210 Garðabæ, Guðríðarstíg 6-8, 113 Reykjavík, Síðumúla 28, 108 Reykjavík, Eyrartröð 2a, 220 Hafnarfirði, Síðumúla 7-9, 108 Reykjavík og Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík ásamt veði í reikningi og í fjárkröfum tengdum öllum leigusamingum vegna fasteignanna.</p> <p>Liður b og c á ekki við.</p>
B.39	<p>Sjóði um sameiginlega fjárfestingu er heimilt að fjárfesta fyrir meira en 40% af brúttóeignum sínum í öðrum sjóðum um sameiginlega fjárfestingu.</p>	<p>Á ekki við.</p>
B.40	<p>Þjónustuaðilar umsækjanda</p>	<p>Stefnir hf. er rekstraraðili sjóðsins og fer með rekstur hans í samræmi við lög nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.</p> <p>Lögformlegt heiti rekstrarfélagsins og viðskiptaheiti er Stefnir hf. og er það skráð á Íslandi undir kennitölunni 700996-2479. Lögheimili rekstrarfélagsins og skrifstofa er að Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Stefnir hf. er hlutafélag, sbr. lög nr. 2/1995, sem var stofnað þann 26. september 1996. Félagið er í eigu Arion banka hf.</p> <p>Stefnir hf. er sjálfstætt starfandi fjármálafyrirtæki skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Stefnir hf. rekur verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði skv. lögum nr. 128/2011. Auk þess tekur starfsleyfi rekstrarfélagsins til eignastýringar,</p>

		<p>fjárfestingaráðgjafar og vörslu og stjórnunar fjármálagerninga í sameiginlegri fjárfestingu, sbr. 1.-3. tölul. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 161/2002.</p> <p>Fram kemur í 6. gr. reglna útgefanda að útgefandi greiðir rekstrarfélaginu umsýsluþóknunir sem annars vegar er föst þóknun og hins vegar þóknun tengd uppgreiðslugjaldi. Samkvæmt 6. gr. greiðir sjóðurinn rekstrarfélaginu fasta þóknun sem er á ársgrundvelli 0,15% af meðalstöðu heildareigna sjóðsins (eru þá ekki dregnar skuldbindingar frá eignum sjóðsins). Greiða skal föstu þóknunina mánaðarlega en ef lausafjárstaða sjóðsins nægir ekki til að greiða þóknunina á hverjum tíma þá frestast greiðsla þar til staða lausafjár er nægjanleg. Frestaðar og ógreiddar þóknunir bera sömu vexti og útgefin skuldabréf sjóðsins.</p> <p>Í 6. gr. reglna útgefanda kemur einnig fram að árleg vörsluþóknun vörslufyrirtækis sjóðsins greiðist af þóknun rekstrarfélagsins, en aðrar viðskiptaþóknunir, s.s. vegna kaupa og sölu fjármálagerninga sjóðsins, greiðir sjóðurinn sjálfur.</p>
B.41	<p>Forstöðumaður fjárfestinga/ráðgjafar</p> <p>Vörsluaðili</p>	<p>Heiðar Ingi Ólafsson (fæddur 9.8.1984) hefur verið sjóðstjóri KLS frá stofnun sjóðsins. Hann er sérfræðingur í sjóðastýringu skuldabréfa hjá Stefni hf. og hefur viðeigandi sérfræðipækkingu og reynslu sem spannar sex ár. Ráðning hans er ótímabundin. Hann hóf störf hjá rekstrarfélaginu Stefni hf. árið 2011 og hefur síðan þá m.a. unnið að stofnun og rekstri fagfjárfestastjóða á borð við KLS og REG 2 Smáralind sem eru fjármagnaðir með útgáfu eignavarinna skuldabréfa. Heiðar hafði þá verið sérfræðingur í greiningu hjá norska fjárfestingabankanum SpareBank1 Markets AS árin 2009-2011 og í fjárstýringu Kaupþings banka hf. 2007-2009. Heiðar hefur B.Sc. gráðu í hagfræði frá Háskóla Íslands (2007) og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum (2011). Heiðar situr ekki í stjórnnum neinna félaga. Fyrrum stjórnarseta hans síðustu fimm ár: Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri MBH09 ehf., varamaður í stjórn L1037 ehf. og varamaður í stjórn Exim ehf.</p> <p>Vörslufyrirtæki útgefanda er Arion banki hf. Lögformlegt heiti hans og viðskiptaheiti er Arion banki hf. og jafngilt hjáheiti er Arion Bank hf. Bankinn er skráður á Íslandi undir kennitölunni 581008-0150. Lögheimili hans og höfuðstöðvar eru að Borgartúni 19, 105 Reykjavík.</p> <p>Samkvæmt samningi hefur rekstrarfélag útgefanda útvistað til Arion banka hf. ýmsum lögbundnum verkefnum rekstrarfélagsins, s.s. að annast ákvörðun og útreikning á bókfærðu virði eigna útgefanda. Jafnframt annast bankinn útreikninga á verðmæti hlutdeildarskírteina útgefanda og vörslu hlutdeildarskírteina og annarra gagna um viðskipti. Hefur útvistun á framangreindum verkefnum rekstrarfélagsins engin áhrif á ábyrgð rekstrarfélagsins gagnvart eigendum hlutdeildarskírteina. Jafnframt annast Arion banki hf. og ber ábyrgð á bókhaldi og uppgjöri útgefanda í samræmi við reglur útgefanda og lög. Bankinn sér um að útbúa og senda efnahags- og rekstrarreikninga skv. lögum til endurskoðenda. Aðrar skýrslugjafir til opinberra aðila vegna útgefanda eru jafnframt í höndum Arion banka hf. ef efnið varðar þá þætti sem bankinn hefur tekið að sér samkvæmt samningnum. Greiðslustaður lánsamnings sjóðsins er skv. þeim hjá Arion banka hf. eða aðila sem síðar er tilgreindur.</p>
B.42	Mat	<p>Mat á eignum útgefanda, samkvæmt 9. gr. reglna hans, skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Það skal vera reiknað með eftirfarandi hætti:</p> <p>i) Lánsamningur skal vera uppreiknaður og samanstanda af</p>

		<p>eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum. ii) Virði annarra fjármálagerna skal háð mati rekstarfélags, undir eftirliti vörslufyrirtækis og ytri endurskoðanda, að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Rekstrarfélagið getur samið við þriðja aðila um að annast framangreint mat á óskráðum eignum sjóðsins.</p> <p>Ofangreint mat á eignum útgefanda vegna liðar i) takmarkast við mat á lánsamningi útgefanda við Klasa fasteignir ehf. (sem er uppreiknaður daglega), sbr. takmarkanir á fjárfestingarstefnu útgefanda. Í ljósi takmarkana fjárfestingarstefnunnar myndi framangreint ákvæði í reglum sjóðsins varðandi mat á öðrum fjármálagerningum eiga við ef kæmi til fullnustu eigna vegna gjaldfellingar lánsamningsins. Engin ákvæði eru til staðar varðandi heimild til að fresta mati á eignum útgefanda.</p>																				
B.43	Gagnkvæmar skuldbindingar	Á ekki við.																				
B.44	Ef sjóður um sameiginlega fjárfestingu hefur ekki hafið starfsemi sína frá skráningar- eða stofndegi sínum og engin reikningsskil hafa verið lögð fram miðað við dagsetningu útgefandalýsinga r skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Á ekki við.																				
B.45	Lýsing á eignasafni sjóðs um sameiginlega fjárfestingu	<p>Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð lánsamnings við Klasa fasteignir ehf. sem fékk langtímalánsfjármögnun er nam samtals 5.700 milljónum kr. Um er að ræða lán sem endurgreiðist á 30 árum með jöfnum greiðslum á sex mánaða fresti. Lánsamningurinn er verðtryggður með vísitölu neysluverðs m.v. grunnvísitölu febrúar 2013 sem var 402,2 stig og ber 4,35% fasta ársvexti.</p> <p>Lánsamningurinn er tryggður með veði í neðangreindu safni fasteigna, ásamt veði í reikningi og í fjárkröfum tengdum öllum leigusamningum vegna fasteignanna:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Fastanúmer</i></th> <th><i>Eign</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>202-0881</td> <td>Skútuvogur 2</td> </tr> <tr> <td>230-5334</td> <td>Litlatún 3</td> </tr> <tr> <td>228-4682</td> <td>Hádegismóar 4</td> </tr> <tr> <td>222-4859/60/61/62/63/64</td> <td>Garðatorg 1</td> </tr> <tr> <td>226-0744</td> <td>Guðríðarstígur 6-8</td> </tr> <tr> <td>223-3305</td> <td>Síðumúli 28</td> </tr> <tr> <td>224-6623</td> <td>Eyrartröð 2a</td> </tr> <tr> <td>201-5204</td> <td>Síðumúli 7-9</td> </tr> <tr> <td>228-8894</td> <td>Bíldshöfði 9</td> </tr> </tbody> </table>	<i>Fastanúmer</i>	<i>Eign</i>	202-0881	Skútuvogur 2	230-5334	Litlatún 3	228-4682	Hádegismóar 4	222-4859/60/61/62/63/64	Garðatorg 1	226-0744	Guðríðarstígur 6-8	223-3305	Síðumúli 28	224-6623	Eyrartröð 2a	201-5204	Síðumúli 7-9	228-8894	Bíldshöfði 9
<i>Fastanúmer</i>	<i>Eign</i>																					
202-0881	Skútuvogur 2																					
230-5334	Litlatún 3																					
228-4682	Hádegismóar 4																					
222-4859/60/61/62/63/64	Garðatorg 1																					
226-0744	Guðríðarstígur 6-8																					
223-3305	Síðumúli 28																					
224-6623	Eyrartröð 2a																					
201-5204	Síðumúli 7-9																					
228-8894	Bíldshöfði 9																					

B.46	Upplýsingar um nýlegasta bókfærða virði hvers verðbréfs	<p><b>Efnahagsreikningur KLS</b></p> <p><u>Í mkr.</u> <span style="float: right;">20.02.2013</span></p> <p>Eignir</p> <p>Verðbréf með föstum tekjum <span style="float: right;">5.709,8</span></p> <p>Handbært fé <span style="float: right;">0,6</span></p> <p style="text-align: right;"><b>Eignir samtals</b> <span style="float: right;"><u>5.710,4</u></span></p>
------	---	--

### C. Verðbréfin

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
C.1	Tegund og flokkar verðbréfa sem boðin verða til sölu og tekin til viðskipta í Kauphöll	<p>Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefina skuldabréfa í flokknum og heildarheimild útgáfu í flokknum nemur 5.700.000.000 kr. að nafnverði. Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 402,2 í febrúar 2013.</p> <p>Auðkenni flokksins er KLS 13 1 í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum Kauphallarinnar. ISIN-númer skuldabréfanna er IS0000022788.</p>
C.2	Gjaldmiðill verðbréfanna	Bréfin eru gefin út í íslenskum krónum.
C.5	Hömlur á meðferð verðbréfanna	Engar hömlur eru á framsali skuldabréfanna, en eingöngu er heimilt að framselja þau til nafngreinds aðila.
C.8	Lýsing á réttindum tengdum verðbréfunum, þ.m.t. hvers kyns takmarkanir á þessum réttindum	<p>Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnréttáar (e. pari passu) innbyrðis. Óheimilt er að gera skilmálabreytingar á lánessamningi útgefanda við Klasa fasteignir ehf. sem fela í sér vaxtabreytingar eða eftirgjöf skuldar og/eða trygginga, nema með samþykki 90% eigenda útgefina skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Enginn einn skuldabréfaeigandi eða tengdir aðilar eiga nægilegt magn skuldabréfa til að samþykkja breytingu.</p> <p>Ef Klasi fasteignir ehf., kt. 590404-2410, lántaki útgefanda, nýtir sér rétt til uppgreiðslu skv. lánessamningi við útgefanda ber útgefanda að inna af hendi sama hlutfall greiðslu til skuldabréfaeigenda af skuldabréfunum skv. útgáfu þessari.</p>
C.9	Nafnvextir. Upphafsdagur og gjalddagi vaxta. Gjalddagi og fyrirkomulag á niðurgreiðslu lánsins, þ.m.t. hvernig endurgreiðslur fara fram. Upplýsingar um ávöxtun. Fyrirsvar (representation) fyrir handhafa skuldabréfa	<p>Skuldabréfin bera 4,20% fasta flata vexti</p> <p>Höfuðstóll og vextir greiðast með 60 jöfnum greiðslum (annuity), í fyrsta sinn þann 20. ágúst 2013 og á sex mánaða fresti þar á eftir. Verðbótum er bætt við höfuðstól áður en vextir eru reiknaðir út.</p> <p>Lokagjalddagi er 20. febrúar 2043.</p> <p>Vextir greiðast tvisvar sinnum á ári, 20. febrúar og 20. ágúst. Fyrst 20. ágúst 2013 og síðast þann 20. febrúar 2043.</p> <p>Vextir reiknast með dagreglu 30/360.</p> <p>Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 402,2 í febrúar 2013.</p> <p>Skuldabréfin voru seld á genginu 1,0017321 kr. fyrir hverja 1,00 kr. nafnverðs. Ávöxtunarkrafa kaupenda var 4,2441%. Skuldabréfin voru seld með áföllnum verðbótum m.v. dagvísitölu 401,4367.</p> <p>Fyrirsvar (representation) fyrir handhafa skuldabréfa: Á ekki við.</p>

C.10	Ef vaxtagreiðslur af verðbréfinu byggjast á afleiðsluþætti skal gefa skýra og ítarlega skýringu til að hjálpa fjárfestum að skilja hvernig virði undirliggjandi gernings eða gerninga hefur áhrif á virði fjárfestinga þeirra, einkum við aðstæður þar sem áhættan er augljós.	Á ekki við.
C.11	Upplýsingar um hvort sótt hafi verið eða sótt verði um skráningu á verðbréfunum, sem boðin eru til kaups, á skipulegan verðbréfamarkað eða aðra sambærilega markaði ásamt upplýsingum um viðkomandi markaði.	Stjórn Stefnis hf. hefur óskað eftir því að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Kauphöllin mun tilkynna opinberlega með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara ef og þá hvenær skuldabréfin verða tekin til viðskipta. Tilgangur með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta er að tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um m.a. fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefnar af NASDAQ OMX Iceland hf., svo og að auka markaðshæfi skuldabréfanna.
C.12	Lágmarks nafnverðseining verðbréfanna.	Hver eining skuldabréfanna er 1 kr. að nafnverði. Fjöldi útgefinna eininga í skuldabréfaflokkinum er 5.700.000.000.

#### D. Áhætta

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
D.2	Áættuþættir tengdir útgefanda	<p>Ýmsir áættuþættir tengjast fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda og geta haft áhrif á getu hans til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt útgáfu skuldabréfanna og/eða skipta máli varðandi mat á þeirri áhættu er tengist bréfunum. Þeir áættuþættir sem sérstaklega eiga við um útgefanda eru markaðsáhætta, verðbólguáhætta, sértæk áhætta tengd skuldara útgefanda og útgefanda sjálfum, lausafjár- og fjármögnunaráhætta, sammingsáhætta, útlánaáhætta, vanskilaáhætta, áhætta vegna skuldsetningar útgefanda, rekstraráhætta og lagaleg áhætta.</p> <p><b>Lausafjár- og fjármögnunaráhætta</b></p> <p>Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt lausafé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla í gjalddaga. Greiðslugeta sjóðsins og lausafjár- og fjármögnunaráhætta er að öllu leyti háð greiðslugetu Klasa fasteigna ehf. Greiðsluferill lánssammings sjóðsins við lántaka sjóðsins er sá sami og á</p>

	<p>skuldabréfaflokknum sem sjóðurinn hefur gefið út, að öðru leyti en því að tveir dagar líða á milli hálfárslegra gjalddaga lánsamningsins og skuldabréfaflokksins, þannig að greiðslur af lánsamningnum liggja á vörslureikningi frá móttöku og þar til greiðsla af skuldabréfi er innt af hendi tveimur dögum síðar.</p> <p><b>Sammingsáhætta</b></p> <p>Standi mótaðilar útgefanda ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu hans til þess að standa skil á greiðslum skv. skuldabréfunum. Ekki er hægt að útiloka að ekki verði staðið við gerða samninga.</p> <p><b>Útlánaáhætta</b></p> <p>Eignum útgefanda, sem nær eingöngu felast í einum lánsamningi við Klasa fasteignir ehf., er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfa útgefanda. Endurgreiðsla á skuldabréfum útgefanda er þess vegna háð því að þessi mótaðili standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Fjárfesting í umræddum lánsamningi hefur þegar farið fram og mun útgefandi ekki ráðast í frekari fjárfestingar af slíku tagi.</p> <p><b>Vanskilaáhætta</b></p> <p>Vanskilaáhætta er sú áhætta að útgefandi geti ekki uppfyllt skyldur sínar um endurgreiðslu á gjalddaga. Með skuldabréfunum skuldbindur útgefandinn sig til að greiða skuldabréfin á gjalddaga og ber einn ábyrgð á þeirri skuldbindingu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni. Rekstrarfélagið er skaðlaust af útgáfu skuldabréfanna, ber ekki ábyrgð á greiðslum vegna skuldabréfanna og er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum.</p> <p><b>Skuldsetning útgefanda</b></p> <p>Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð lánsamnings við Klasa fasteignir ehf. sem skuldara og fjármagnað með útgáfu skuldabréfaflokkinn KLS 13 1 sem lýsing þessi tekur til. Samkvæmt endurskoðuðum stofnefnahagsreikningi KLS frá 20. febrúar 2013 nam virði lánsamningsins 5.709,8 milljón kr. og ekki var um aðrar eignir að ræða hjá útgefanda utan 588 þúsund kr. handbærs fjár, en á móti nam andvirði skuldabréfanna 5.709,8 milljón kr. og andvirði hlutdeildarskírteina og skammtímaskulda samtals 0,6 milljón kr.</p> <p>Klasi fasteignir ehf. hefur nær eingöngu tekjur af leigusamningum vegna fasteignanna að Skútuvoði 2, 104 Reykjavík, Litlatúni 3, 210 Garðabæ, Hádegismóum 2-4, 110 Reykjavík, Garðatorgi 1, 210 Garðabæ, Guðríðarstíg 6-8, 113 Reykjavík, Síðumúla 28, 108 Reykjavík, Eyrartröð 2a, 220 Hafnarfirði, Síðumúla 7-9, 108 Reykjavík, Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík. Greiðslugeta félagsins og þar með greiðslugeta útgefanda er háð leigugreiðslum frá núverandi leigutökum fasteignanna og annarra leigutaka sem kunna að koma í þeirra stað.</p> <p><b>Sértæk áhætta tengd lántaka hjá útgefanda</b></p> <p>Takmarkanir á fjárfestingarheimildum verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða sem fram koma í lögum nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði, gilda ekki um fagfjárfestasjóði. Í 4. gr. reglna útgefandans er að finna verulegar takmarkanir á fjárfestingarstefnu hans og er sjóðnum þannig einungis heimilt að fjárfesta í lánsamningi við Klasa fasteignir ehf. ásamt innlánnum hjá fjármálafyrirtækjum, auk þess</p>
--	--



		<p>að eiga reiðufé.</p> <p>Takmarkaðar upplýsingar geta legið fyrir um framangreindan skuldara, m.a. vegna þess að hann hefur ekki sjálfur gefið út fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Slíkir lánssamningar eru almennt áhættumeiri en þeir fjármálagerningar sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.</p> <p>Stærsta áhættan í rekstri Klasa fasteigna ehf. felst í óvissu um virði fasteigna félagsins ásamt þeirri áhættu sem felst í endurnýjun leigusamninga þegar núgildandi leigusamningar renna út, eða ef núverandi leigutakar segja upp leigusamningum eða standa ekki við skuldbindingar sínar skv. leigusamningum. Sú áhætta er fyrir hendi að Klasi fasteignir nái ekki sambærilegum leigusamningum og það hefur nú og nái þannig ekki nægjanlegum leigutekjum til þess að standa við skuldbindingar sínar. Ef ekki næst að endurnýja leigusamninga skv. framangreindu og selja þarf fasteignir Klasa fasteigna, þá er sú áhætta fyrir hendi að ekki fái nægjanlega hátt verð fyrir eignirnar til að standa undir skuldbindingum Klasa fasteigna.</p> <p><i>Áhætta tengd fasteignamarkaði</i></p> <p>Efnahagsumhverfið á Íslandi</p> <p>Aðstæður í íslensku efnahagsumhverfi svo sem hagvöxtur, verðbólga, atvinnustig, vaxtastig, gengisþróun krónunnar, byggingakostnaður hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og viðskiptavini Klasa fasteigna ehf. og þar með á lántaka. Leiguverð fasteigna ræðst af framboð og eftirspurn á fasteignamarkaði sem hefur bein áhrif á nýtingarhlutföll fasteignafélaga á borð við Klasa fasteignir ehf.</p> <p>Mótaðilaáhætta</p> <p>Greiðslugeta Klasa fasteigna er háð leigugreiðslum frá núverandi leigutökum fasteignanna og annarra leigutaka sem kunna að koma í þeirra stað. Stærstu leigutakar lántaka eru verslunarfyrirtækið Hagar hf. og fjarskiptafyrirtækið Fjarskipti hf. en heildarfjöldi leigutaka eru um 25. Hlutabréf Haga hf. og Fjarskipta hf. hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. sem er skipulegur verðbréfamarkaður. Lúta félögin þar með upplýsingaskyldu í samræmi við reglur NASDAQ OMX Iceland hf. og lög nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti og eru því verðmótandi upplýsingar um félögin birtar opinberlega, m.a. á vefsíðum félaganna, <a href="http://www.hagar.is">www.hagar.is</a> og <a href="http://www.vodafone.is">www.vodafone.is</a>. Auðkenni hlutabréfa Haga hf. er er HAGA og Fjarskipta hf. er VOICE í viðskiptakerfi NASDAQ OMX Iceland hf.</p> <p>Leigutakar Klasa fasteigna ehf. gætu lent í vanskilum með sammingsbundnar greiðslur sem aftur gæti leitt til afskrifta viðskiptakrafna. Leigutekjur eru eina tekjulind lántaka og er þeim ætlað að standa straum af rekstrarkostnaði Klasa fasteigna, þ.m.t. greiðslum af lánssamningnum sem útgefandi hefur fjárfest í.</p> <p>Útleiguáhætta</p> <p>Geti Klasi fasteignir ekki leigt eignir sínar eða ekki leigt þær á ásættanlegum kjörum myndi það hafa áhrif á tekjur lántaka og þar með mögulega getu hans til að standa við skuldbindingar sínar. Komi til þess að leigutaki þurfi að yfirgefa húsnæði félagsins fyrir lok samningstíma getur komið til ófyrirséðs kostnaðar fyrir Klasa fasteignir við að breyta og aðlaga húsnæðið að þörfum nýs leigutaka. Slíkt gæti haft áhrif á sjóðsstöðu Klasa fasteigna.</p>
--	--	---

		<p>Meðallíftími leigusamninga Klasa fasteigna er 9,5 ár en rúm 80% leigusamninga er með gjalddaga eftir meira en 5 ár.</p> <p><b>Viðhalds- og rekstrarkostnaður</b></p> <p>Klasi fasteignir gerir árlega áætlanir um viðhalds- og rekstrarkostnað fasteigna sinna. Komi til þess að viðhalds- og rekstrarkostnaður fari fram úr áætlunum eða komi til óvæntra útgjalda vegna viðhalds tiltekinna eigna gæti slíkt haft áhrif á afkomu lántaka og getu hans til að greiða af láninu sem útgefandi hefur fjárfest í.</p> <p><b>Opinber gjöld og lóðaleiga</b></p> <p>Klasi fasteignir greiðir opinber gjöld, t.d. fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld ásamt lögboðnum tryggingum, þ.e. brunatryggingum. Allt utan lögboðinna trygginga er ákveðið hlutfall af fasteignamat hvernar eignar og getur tekið breytingum árlega. Hækkun þessara gjalda, skatta og skyldutrygginga getur haft áhrif á afkomu Klasa fasteigna ehf. og þar af leiðandi getu þess til að greiða af láninu sem útgefandi hefur fjárfest í. Þess ber þó að geta að um 35% leigutaka Klasa fasteigna ehf. bera beina áhættu af breytingu opinberra gjalda.</p> <p><b>Rekstraráhætta Klasa fasteigna</b></p> <p>Rekstraráhætta tengd Klasa fasteignum er sú sértæka rekstraráhætta sem tengist öðrum þáttum en efnahagsumhverfinu og þeim þáttum sem eiga við um rekstur fasteignafélaga almennt.</p> <p><b>Mat á fjárfestingaeignum</b></p> <p>Félagið framkvæmir mat og beitir ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda. Þetta mat og ályktanir eru stöðugt endurmetnar og byggja á reynslu og öðrum staðreyndum, þar með talið væntingum til atburða í framtíðinni, sem taldar eru raunhæfar við núverandi aðstæður.</p> <p>Sé eingöngu litið til þeirra fjárfestingaeigna sem mynda veðandlag lánsins sem útgefandi hefur fjárfest í þá var bókfært heildarvirði þeirra fasteigna þann 31. desember 2012 7,3 ma.kr., fasteignamat var 3,3 ma.kr. og brunabótamat nam 6,3 ma.kr. Á árinu 2013 bættist ein eign við fjárfestingaeignir félagsins sem hækka bókfært virði eigna um 800 millj.kr. Lánsamningurinn sem hlutfall af bókfærðu virði fjárfestingaeigna sem mynda veðandlagið var um 70% við útgáfu lánsamningsins.</p> <p><b>Dóms og gerðardómsmál</b></p> <p>Hvorki eru í gangi né hafa verið í gangi síðastliðna tólf mánuði einstök stjórnýslu-, dóms- eða gerðardómsmál sem geta haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu Klasa fasteigna eða arðsemi þess.</p> <p><b>Umhverfisáhrif</b></p> <p>Ýmis umhverfisáhrif, svo sem eldgos og jarðskjálftar, geta haft áhrif á möguleika Klasa fasteigna til að leigja út þær fasteignir sem félagið á.</p> <p><b>Markaðsáhætta</b></p> <p>Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar vaxta hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði fjárfestinga hennar í fjármálagerningum. Klasi fasteignir stýrir markaðsáhættu til að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk. Undir markaðsáhættu fellur einnig hætta á að markaðsverð eigna Klasa fasteigna breytist og hafi veruleg áhrif á afkomu og eigið fé.</p>
--	--	--

		<p><b>Verðbólguáhætta</b></p> <p>Verðbólga og verðbólguvæntingar hafa áhrif á vaxtastig og þar með fjármagnsliði en um 90% af vaxtaberandiskuldum Klasa fasteigna eru verðtryggðar. Verðbólga hefur einnig áhrif á rekstrarkostnað fasteigna þar á meðal viðhaldskostnað auk ávöxtunarkröfu og markaðsverð fasteigna.</p> <p><b>Lausafjárahætta</b></p> <p>Lausafjárahætta er hættan á því að Klasi fasteignir 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 fyrirtækisins.</p> <p><u>Skattaleg áhætta</u></p> <p>Breytingar á íslenskri skattalöggjöf geta haft áhrif á Klasa fasteignir. Slíkar breytingar gætu haft áhrif á rekstur Klasa fasteigna. Skattlagning á tekjur lögaðila, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt ásamt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt er dæmi um skattheimtu sem máli skiptir fyrir Klasa fasteignir.</p> <p><b>Frjáls sérstök skráning</b></p> <p>Frjáls skráning, sbr. reglugerð nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu, tekur til aðila sem í atvinnuskyni leigir skattskyldum aðila atvinnuhúsnæði, sbr. 6. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Frjáls skráning felur í sér undanþágu frá þeirri meginreglu sem tilgreind er í 8. tl. 2. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt um að útleiga á fasteign skuli undanþegin virðisaukaskatti. Samkvæmt reglugerð nr. 192/1993 um innskatt er aðila sem skráður hefur verið fyrir frjálsri skráningu heimilt að telja virðisauka til innskatts.</p> <p>Af þeim fasteignum sem mynda veðandlag lánssamningsins eru 98,3% skráð frjálsri skráningu en 1,7% án skráningar.</p> <p><u>Lagaleg áhætta</u></p> <p>Starfsemi Klasa fasteigna er ekki háð neinum sértækum leyfum en félagið lýtur þó fjölmörgum lögum og reglugerðum. Eftirfarandi löggjöf snertir Klasa fasteignir sérstaklega, lög um hlutafélög nr. 2/1995, lög um húsaleigu nr. 36/1994, lög um brunavarnir og skipulagslög nr. 123/2010 og lög um ársreikninga nr. 3/2006.</p> <p>Breytingar á lögum og reglugerðum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir gætu haft áhrif á starfsemi Klasa fasteigna til lengri eða skemmri tíma. Slíkar breytingar gætu leitt til taps fyrir Klasa fasteignir eða með öðum hætti haft neikvæð áhrif á arðsemi þess eða fjárhagsstöðu.</p> <p><b>Rekstraráhætta</b></p> <p>Þar sem enginn eiginlegur rekstur á sér stað hjá útgefanda felst rekstraráhættan fyrst og fremst í því að fjárfest sé í samræmi við reglur sjóðsins og greiðsluflæði útgefina skuldabréfa. Séu fjárfestingar ekki með þeim hætti getur það komið niður á getu útgefanda til að mæta skuldbindingum sínum.</p> <p><b>Lagaleg áhætta</b></p>
--	--	---

		Þau lög sem útgefandi starfar eftir og/eða önnur lög og reglur sem hafa áhrif á starfsemi hans kunna að breytast með neikvæðum afleiðingum fyrir rekstur útgefanda á líftíma skuldabréfanna.
D.3	Áhættuþættir tengdir verðbréfunum	<p>Fjárfesting í skuldabréfum útgefnum af útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfum útgefnum af útgefanda eða eftir atvikum hluta hennar.</p> <p>Skuldabréfin eru verðtryggð og bundin vísitölu neysluverðs og getur því breyting á vísitölunni haft áhrif á virði skuldabréfanna til hækkunar eða lækkunar.</p> <p>Þar sem virði skuldabréfanna endurspeglast af virði þeirra eigna sem útgefandi á felur það í sér sértæka áhættu að ef virði eigna útgefanda rýrnar getur virði skuldabréfanna rýrnað einnig.</p> <p>Margvísleg atriði geta valdið verðbreytingum á fjármálagerningum og þá skuldabréfum útgefanda, s.s. almennt efnahagsástand, breytingar á lögum og reglum fjármálamarkaða, skattalöggjöf og aðrir ófyrirséðir atburðir.</p> <p>Um skuldabréfin gilda íslensk lög. Útgefandi getur ekki borið neina ábyrgð á lagabreytingum eða öðrum ákvörðunum stjórnvalda.</p>

#### E. Útboð

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
E.2b	Tilgangur útboðs	Á ekki við.
E.3	Skilmálar og skilyrði útboðs	Á ekki við.
E.4	Mögulegir hagsmunarárekstrar	Á ekki við.
E.7	Kostnaður	Á ekki við.

## 2. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Fjárfesting í skuldabréfum útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum eða eftir atvikum hluta hennar.

Áður en fjárfestar taka ákvörðun um að fjárfesta í skuldabréfum útgefandans eru þeir m.a. hvattir til að kynna sér vel fjárfestingarstefnu og upplýsingar um eignir útgefandans í lýsingu þessari. Mikilvægt er að fjárfestar leggi sjálfstætt mat á þá áhættu sem felst í því að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í verðbréfum útgefanda kunna að hafa.

Hér á eftir fer umfjöllun um þá áhættuþætti sem stjórn útgefanda álitur að skipti máli fyrir skuldabréf útgefanda sem lýsing þessi tekur til, svo meta megi áhættu sem tengist þeim og getu útgefandans til að uppfylla skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum í tengslum við skuldabréfin. Kaflinn inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem stjórnin telur skv. hennar bestu vitund eiga sérstaklega við um útgefandann, atvinnugrein hans eða skuldabréfin, en þeim er ekki skipað í röð eftir mikilvægi. Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og því er útgefanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á því að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta sem ekki eru taldir áhættuþættir á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er kunnugt um.

### 2.1. Markaðsáhætta, verðbólguáhætta og sértæk áhætta

Markaðsáhætta skuldabréfanna felur í sér þá áhættu að fjármálagerningar sveiflist almennt séð á markaði. Virði skuldabréfanna getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldabréfa sveiflast almennt á mörkuðum, en ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði bréfanna og á hinn bóginn ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði bréfanna.

Skuldabréf útgefanda hafa ekki áður verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Þrátt fyrir að sótt hafi verið um töku skuldabréfanna til viðskipta hjá NASDAQ OMX Iceland hf. er ekki hægt að ábyrgjast skilvirkan markað með skuldabréfin. Þá hvílir engin skylda á útgefanda til að viðhalda slíkum skilvirkum markaði. Ekki hefur verið samið um viðskiptavakt með skuldabréfin og er viðskiptavakt ekki fyrirhuguð fyrir tilstuðlan útgefandans. Þá má geta svokallaðrar seljanleikaáhættu, þ.e. áhættan á að ekki reynist unnt að selja skuldabréf þegar vilji stendur til. Áhættan birtist bæði með þeim hætti að markaðurinn geti ekki tekið við því magni sem til stendur að selja þar sem kaupendur vantar, en einnig er verðmyndun oft með þeim hætti að verulegur munur er á kaup- og sölugengi og því næst ekki sá árangur við sölu sem vænst hafði verið.

Skuldabréfin eru verðtryggð og bundin vísitölu neysluverðs og getur því breyting á vísitölunni haft áhrif á virði skuldabréfanna til hækkunar eða lækkunar.

Þar sem virði skuldabréfanna endurspeglast af virði þeirra eigna sem útgefandi á felur það í sér sértæka áhættu að ef virði eigna útgefanda rýrnar getur virði skuldabréfanna rýrnað einnig.

Margvísleg atriði geta valdið verðbreytingum á fjármálagerningum og þá skuldabréfum útgefanda, s.s. almennt efnahagsástand, breytingar á lögum og reglum fjármálamarkaða, skattalöggjöf og aðrir ófyrirséðir atburðir.

### 2.2. Lausafjár- og fjármögnunaráhætta

Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt lausafé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla í gjalddaga. Greiðslugeta sjóðsins og lausafjár- og fjármögnunaráhætta er að öllu leyti háð greiðslugetu Klasa fasteigna ehf. Greiðsluferill lánssamnings sjóðsins við lántaka sjóðsins er sá sami og á skuldabréfaflokknum sem sjóðurinn hefur gefið út, að öðru leyti en því að tveir dagar líða á milli hálfárslegra gjalddaga lánssamningsins og skuldabréfaflokksins, þannig að greiðslur af lánssamningnum liggja á vörslureikningi frá móttöku og þar til greiðsla af skuldabréfi er innt af hendi tveimur dögum síðar.

### 2.3. Samningsáhætta

Standi mótaðilar útgefanda ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu hans til þess að standa skil á greiðslum skv. skuldabréfunum. Ekki er hægt að útiloka að ekki verði staðið við gerða samninga.

### 2.4. Útlánaáhætta

Eignum útgefanda, sem nær eingöngu felast í einum lánsamningi við Klasa fasteignir ehf., er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfa útgefanda. Endurgreiðsla á skuldabréfum útgefanda er þess vegna háð því að þessi mótaðili standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Fjárfesting í umræddum lánsamningi hefur þegar farið fram og mun útgefandi ekki ráðast í frekari fjárfestingar af slíku tagi.

### 2.5. Vanskilaáhætta

Vanskilaáhætta er sú áhætta að útgefandi geti ekki uppfyllt skyldur sínar um endurgreiðslu á gjalddaga. Með skuldabréfunum skuldbindur útgefandinn sig til að greiða skuldabréfin á gjalddaga og ber einn ábyrgð á þeirri skuldbindingu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni, eins og kemur fram í grein 2.2 í útgáfulýsingu skuldabréfanna (sem birt er í 7. kafla þessarar lýsingar), auk þess sem þar er tekið fram að rekstrarfélagið er skaðlaust af útgáfu skuldabréfanna, ber ekki ábyrgð á greiðslum vegna skuldabréfanna og er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum. Þessi skuldbinding útgefanda er bein, óskilyrt og án frekari trygginga en greinir í útgáfulýsingu skuldabréfanna. Allar kröfur á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafnréttáar. Krafa á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldabréfanna nýtur ekki forgangs umfram aðrar kröfur á hendur útgefanda og er jöfn öllum öðrum ótryggðum kröfum á hendur honum. Að baki lánsamningi við Klasa fasteignir ehf. sem útgefandi fjárfesti í eru margvíslegar tryggingar (eins og greint er frá í upphafi kafla 3 *SKULDABRÉFIN*, kafla 3.4 *Tryggingar greiðslu* og kafla 4.6 *Ráðstöfun á fjármunum útgefanda*) en það þýðir þó ekki að kröfuhafar útgefanda geti gengið beint að slíkum tryggingum, heldur verður að beina kröfum að útgefanda og ná fram fullnustu gagnvart útgefanda sjálfum en ekki beint gagnvart Klasa fasteignum ehf. Komi upp sú staða að greiðsluáttur verði af hálfu Klasa fasteigna ehf. skv. lánsamningnum við KLS, þá mun sjóðurinn grípa til fullnustuaðgerða gagnvart Klasa fasteignum ehf. í samræmi við heimildir í lánsamningnum. Slík fullnusta krefst ekki atbeina þriðja aðila, heldur getur sjóðurinn, skv. ákvæðum lánsamnings, gengið beint og milliliðalaust án fyrirvara að undirliggjandi veðum sínum sem veðhafi, án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar, eða gert aðför til fullnustu skuldarinnar án dóms eða réttarsáttar. Í kjölfar fullnustuaðgerða bæri sjóðnum að hámarka endurheimtur af þeim eignum sem teknar væru yfir við fullnustuaðgerðir, með það að leiðarljósi að hámarka virði og endurheimtur eigenda skuldabréfanna.

### 2.6. Skuldsetning útgefanda

Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð lánsamnings við Klasa fasteignir ehf. sem skuldara og fjármagnað með útgáfu skuldabréfaflokkinn KLS 13 1 sem lýsing þessi tekur til. Samkvæmt endurskoðuðum efnahagsreikningi KLS frá 20. febrúar 2013 nam virði lánsamningsins 5.709,8 milljón kr. og ekki var um aðrar eignir að ræða hjá útgefanda utan 588 þúsund kr. handbærs fjár, en á móti nam andvirði skuldabréfanna 5.709,8 milljón kr. og andvirði hlutdeildarskírteina og skammtímaskulda samtals 600 þúsund kr.

Klasi fasteignir ehf. hefur tekjur af leigusamningum vegna fasteignanna að Skútuvogi 2, 104 Reykjavík, Litlatúni 3, 210 Garðabæ, Hádegismóum 4, 110 Reykjavík, Garðatorgi 1, 210 Garðabæ, Guðríðarstíg 6-8, 113 Reykjavík, Síðumúla 28, 108 Reykjavík, Eyrartröð 2a, 220 Hafnarfirði, Síðumúla 7-9, 108 Reykjavík, Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík. Greiðslugeta félagsins og þar með greiðslugeta útgefanda er háð leigugreiðslum frá núverandi leigutökum fasteignanna og annarra leigutaka sem kunna að koma í þeirra stað. Mikilvægustu leigutakar félagsins er verslunarfyrirtækið Hagar hf. og fjarskiptafyrirtækið Fjarskipti hf. Hlutabréf Haga hf. og Fjarskipta hf. hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. sem er skipulegur verðbréfamarkaður. Lúta félögin þar með upplýsingaskyldu í samræmi við reglur NASDAQ OMX Iceland hf. og lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og eru því verðmótandi

upplýsingar um félögin birtar opinberlega, m.a. á vefsíðum félaganna, [www.hagar.is](http://www.hagar.is) og [www.vodafone.is](http://www.vodafone.is). Auðkenni hlutabréfa Haga hf. er er HAGA og Fjarskipta hf. er VOICE í viðskiptakerfi NASDAQ OMX Iceland hf.

## 2.7. Sértek áhætta tengd lántaka hjá útgefanda

Takmarkanir á fjárfestingarheimildum verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða sem fram koma í lögum nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði, gilda ekki um fagfjárfestingsjóði. Í 4. gr. reglna útgefandans er að finna verulegar takmarkanir á fjárfestingarstefnu hans og er sjóðnum þannig einungis heimilt að fjárfesta í lánssamningi við Klasa fasteignir ehf. ásamt innlánnum hjá fjármálafyrirtækjum, auk þess að eiga reiðufé. Nánari umfjöllun um fjárfestingarstefnu útgefanda er að finna í kafla 4.7 *Fjárfestingarstefna og helstu eignir útgefanda* í þessari lýsingu.

Takmarkaðar upplýsingar geta legið fyrir um framangreindan skuldara, m.a. vegna þess að hann hefur ekki sjálfur gefið út fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og ber því ekki skylda til að birta upplýsingar í samræmi við reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga gefnum út af NASDAQ OMX Iceland hf. né lög um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007. Slíkir lánssamningar eru almennt áhættumeiri en þeir fjármálagerningar sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Skv. 2. mgr. 3. gr. reglna útgefandans geta kröfuhafar sjóðsins eingöngu beint kröfum sínum gegn útgefanda og eignum sem tilheyra sjóðnum. Tekið er fram að hvorki rekstrarfélag, vörslufyrirtæki né viðskiptabanki útgefanda beri ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins.

Stærsta áhættan í rekstri Klasa fasteigna ehf. felst í óvissu um virði fasteigna félagsins ásamt þeirri áhættu sem felst í endurnýjun leigusamninga þegar nógildandi leigusamningar renna út, eða ef núverandi leigutakar segja upp leigusamningum eða standa ekki við skuldbindingar sínar skv. leigusamningum. Sú áhætta er fyrir hendi að Klasi fasteignir nái ekki sambærilegum leigusamningum og það hefur nú og nái þannig ekki nægjanlegum leigutekjum til þess að standa við skuldbindingar sínar. Ef ekki næst að endurnýja leigusamninga skv. framangreindu og selja þarf fasteignir Klasa fasteigna, þá er sú áhætta fyrir hendi að ekki fái nægjanlega hátt verð fyrir eignirnar til að standa undir skuldbindingum Klasa fasteigna.

PricewaterhouseCoopers ehf. var ráðið af Stefni hf. til að framkvæma mat á virði fasteigna Klasa fasteigna ehf. að Skútuvogi 2, Litlatúni 3, Hádegismóum 4, Garðatorgi 1, Guðríðarstíg 6-8, Síðumúla 28, Eyrartröð 2a, Síðumúla 7-9 og Bíldshöfða 9. Niðurstaða PricewaterhouseCoopers er að verðmæti fasteignasafnsins er metið á 6,9-8,1 ma. kr., byggt á núvirtu sjóðstreymislíkani þar sem gert er ráð fyrir föstu verðlagi miða við árið 2013. Vegin ávöxtunarkrafa er metin á bilinu 5,69%-6,19%.

Greiðsluþrotsáhætta útgefanda er háð greiðsluflæði af lánssamningi hans við Klasa fasteignir ehf. Í kafla 4.3 *Rekstrartími, innlausn og slit* í lýsingu þessari, er gerð grein fyrir ákvæðum í reglum sjóðsins sem gilda um rekstrartíma, innlausn og slit, en í kafla 4.6 *Ráðstöfun á fjármunum útgefanda* í lýsingunni er gerð grein fyrir ákvæðum í reglunum sem segja til um hvernig og í hvaða röð skuli ráðstafa fjármunum útgefandans.

### 2.7.1. Áhættuþættir

Hér á eftir fer umfjöllun um þá áhættuþætti sem stjórn Klasa fasteigna ehf., kt. 590404-2410, Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík („Klasi fasteignir“, „mótaðili“ eða „lántaki“) telur skv. hennar bestu vitund eiga sérstaklega við um lántakann eða atvinnugrein hans, en þeim er ekki skipað í röð eftir mikilvægi. Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og því er lántaka ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á því að lántaki geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta sem ekki eru taldir áhættuþættir á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og lántaka er kunnugt um.

### 2.7.1.1. Áhætta tengd fasteignamarkaði

#### *Efnahagsumhverfið á Íslandi*

Aðstæður í íslensku efnahagsumhverfi svo sem hagvöxtur, verðbólga, atvinnustig, vaxtastig, gengisþróun krónunnar, byggingakostnaður hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og viðskiptavinum Klasa fasteigna ehf. og þar með á lántaka. Leiguverð fasteigna ræðst af framboð og eftirspurn á fasteignamarkaði sem hefur bein áhrif á nýtingarhlutföll fasteignafélaga á borð við Klasa fasteignir ehf.

Áhættuþættir tengdir losun eða afnámi gjaldeyrishaftanna hafa áhrif á gengisskráningu krónunnar og þar með verðbólgu. Verðbólga og verðbólguvæntingar hafa áhrif á vaxtastig og þar með ávöxtunarkröfu eigna, þ.m.t. fasteigna. Þá geta slík höft á frjálsu flæði fjármagns leitt til aukinnar eftirspurnar, m.a. eftir fasteignum, þar sem mikið fé sem þarf að ávaxta er fast inni í landinu.

#### *Mótaðilaáhætta*

Greiðslugeta Klasa fasteigna er háð leigugreiðslum frá núverandi leigutökum fasteignanna og annarra leigutaka sem kunna að koma í þeirra stað. Stærstu leigutakar lántaka eru verslunarfyrtækið Hagar hf. og fjarskiptafyrtækið Fjarskipti hf. en heildarfjöldi leigutaka eru um 25. Samkvæmt ársreikningi fyrir árið 2012 voru um 42,2% af leigutekjum félagsins vegna leigu til tveggja stærstu viðskiptamanna félagsins. Hlutabréf Haga hf. og Fjarskipta hf. hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. sem er skipulegur verðbréfamarkaður. Lúta félögin þar með upplýsingaskyldu í samræmi við reglur NASDAQ OMX Iceland hf. og lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og eru því verðmótandi upplýsingar um félögin birtar opinberlega, m.a. á vefsíðum félaganna, [www.hagar.is](http://www.hagar.is) og [www.vodafone.is](http://www.vodafone.is). Auðkenni hlutabréfa Haga hf. er er HAGA og Fjarskipta hf. er VOICE í viðskiptakerfi NASDAQ OMX Iceland hf.

Leigutakar Klasa fasteigna ehf. gætu lent í vanskilum með samningsbundnar greiðslur sem aftur gæti leitt til afskrifta viðskiptakrafna. Leigutekjur eru eina tekjulind lántaka og er þeim ætlað að standa straum af rekstrarkostnaði Klasa fasteigna, þ.m.t. greiðslum af lánsamningnum sem útgefandi hefur fjárfest í. Standi mótaðilar Klasa fasteigna ekki við skuldbindingar sínar gagnvart lántaka getur það haft áhrif á getu lántaka til að standa skil á skuldbindingum sínum, þ.m.t. greiðslum á lánsamningnum.

#### *Útleiguáhætta*

Geti Klasi fasteignir ekki leigt eignir sínar eða ekki leigt þær á ásættanlegum kjörum myndi það hafa áhrif á tekjur lántaka og þar með mögulega getu hans til að standa við skuldbindingar sínar. Komi til þess að leigutaki þurfi að yfirgefa húsnæði félagsins fyrir lok samningstíma getur komið til ófyrirséðs kostnaðar fyrir Klasa fasteignir við að breyta og aðlaga húsnæðið að þörfum nýs leigutaka. Slíkt gæti haft áhrif á sjóðsstöðu Klasa fasteigna. Meðallíftími leigusamninga Klasa fasteigna er 9,5 ár en rúm 80% leigusamninga er með gjalddaga eftir meira en 5 ár. Einstaka leigusamningar eru með endurskoðunarákvæði og þá möguleika á uppsögn fyrir lokadagsetningu leigusamnings. Engin trygging er fyrir því að þær staðsetningar sem núverandi leigutakar meta eftirsóknarverðar í dag verði það í framtíðinni. Ekki er hægt að útiloka að viðhorfsbreytingar á staðsetningum núverandi fasteigna leigutaka hafi áhrif til lækkunar á útleiguhlutfalli og leigutekjum Klasa fasteigna í framtíðinni.

#### *Viðhalds- og rekstrarkostnaður*

Klasi fasteignir gerir árlega áætlanir um viðhalds- og rekstrarkostnað fasteigna sinna. Komi til þess að viðhalds- og rekstrarkostnaður fari fram úr áætlunum eða komi til óvæntra útgjalda vegna viðhalds tiltekinnar eigna gæti slíkt haft áhrif á afkomu lántaka og getu hans til að greiða af láninu sem útgefandi hefur fjárfest í.

#### *Opinber gjöld og lóðaleiga*

Klasi fasteignir greiðir opinber gjöld, t.d. fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld ásamt lögboðnum tryggingum, þ.e. brunatryggingum. Allt utan lögboðinna trygginga er ákveðið hlutfall af fasteignamati hverrar eignar og getur tekið breytingum árlega. Hækkun þessara gjalda, skatta og skyldutrygginga getur haft áhrif á afkomu Klasa fasteigna ehf. og þar af leiðandi getu þess til að greiða af láninu sem útgefandi hefur fjárfest í. Þess ber þó að geta að um 35% leigutaka Klasa fasteigna ehf. bera beina áhættu af breytingu opinberra gjalda.



Rekstraráhætta tengd Klasa fasteignum er sú sértæka rekstraráhætta sem tengist öðrum þáttum en efnahagsumhverfinu og þeim þáttum sem eiga við um rekstur fasteignafélaga almennt.

#### *Mat á fjárfestingaeignum*

Félagið framkvæmir mat og beitir ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda. Þetta mat og ályktanir eru stöðugt endurmetnar og byggja á reynslu og öðrum staðreyndum, þar með talið væntingum til atburða í framtíðinni, sem taldar eru raunhæfar við núverandi aðstæður.

Í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 er gangvirði fjárfestingaeigna skilgreint sem áætlað verð í viðskiptum á milli tveggja upplýstra ótengdra aðila. Við mat á eignum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum leigutíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Aðferðafræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðar sjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt markaðsverð eignanna. Helstu forsendur við ofangreint mat skv. ársreikningi fyrir árið 2012 voru eftirfarandi:

- Flestir leigusamningar félagsins eru til langs tíma og ekki er gert ráð fyrir verulegri lækun leiguverðs eftir að leigutíma gildandi samninga lýkur.
- Áætlað nýtingarhlutfall byggir á núgildandi nýtingu eigna þar sem í flestum tilvikum eru leigusamningar félagsins til langs tíma og við tryggja leigjendur.
- Í árslok 2012 var reiknað með 5,5% verðtryggðum vöxtum til framtíðar
- Engar breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eiginfjár og eiginfjárhlutfall frá árinu 2011 en þá var ávöxtunarkrafan 12,55-13,25%.

Sé eingöngu litið til þeirra fjárfestingaeigna sem mynda veðandlag lánsins sem útgefandi hefur fjárfest í þá var gangvirði þeirra fjárfestingaeigna þann 31. desember 2012 7,3 ma.kr., fasteignamat var 3,3 ma.kr. og brunabótamat nam 6,3 ma.kr. Á árinu 2013 bættist ein eign að fjárhæð um 800 m.kr. við fjárfestingaeignir félagsins. Lánssamningurinn sem hlutfall af gangvirði fjárfestingaeigna sem mynda veðandlagið var um 69,97% við útgáfu lánsamningsins.

#### *Dóms og gerðardómsmál*

Hvorki eru í gangi né hafa verið í gangi síðastliðna tólf mánuði einstök stjórnslu-, dóms- eða gerðardómsmál sem geta haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu Klasa fasteigna eða arðsemi þess.

#### *Umhverfisáhrif*

Ýmis umhverfisáhrif, svo sem eldgos og jarðskjálftar, geta haft áhrif á möguleika Klasa fasteigna til að leigja út þær fasteignir sem félagið á.

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar vaxta hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði fjárfestinga hennar í fjármálagerningum. Klasi fasteignir stýrir markaðsáhættu til að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk. Undir markaðsáhættu fellur einnig hætta á að markaðsverð eigna Klasa fasteigna breytist og hafi veruleg áhrif á afkomu og eigið fé.

#### *Verðbólguáhætta*

Verðbólga og verðbólguvæntingar hafa áhrif á vaxtastig og þar með fjármagnsliði en um 90% af vaxtaberandiskuldum Klasa fasteigna eru verðtryggðar. Verðbólga hefur einnig áhrif á rekstrarkostnað fasteigna þar á meðal viðhaldskostnað auk ávöxtunarkröfu og markaðsverð fasteigna. Framangreint getur haft áhrif á afkomu Klasa fasteigna þó svo að allir leigusamningar Klasa fasteigna séu verðtryggðir. Endanlegar heildartekjur Klasa fasteigna endurspeglar ekki endilega slíka skilmála vegna tapsáhættu sem tengd er einstökum leigutækjum.

#### 2.7.1.4. Lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta er hætta á því að Klasi fasteignir 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 fyrirtækisins. Félagið fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirsjáanlegum greiðsluskuldbindingum.

#### 2.7.1.5. Lánsáhætta

Lánsáhætta er hætta á fjárhagslegu tapi Klasa fasteigna ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamar skuldbindingar sínar eða tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta þeirri skuldbindingu.

#### 2.7.1.6. Skattaleg áhætta

Breytingar á íslenskri skattalöggjöf geta haft áhrif á Klasa fasteignir. Slíkar breytingar gætu haft áhrif á rekstur Klasa fasteigna. Skattlagning á tekjur lögaðila, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt ásamt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt er dæmi um skattheimtu sem máli skiptir fyrir Klasa fasteignir. Sem dæmi um það hefur tekjuskattur einstaklinga og fyrirtækja verið hækkaður á undanförunum árum og er tekjuskattur fyrirtækja nú 20%. Skattskyldartekjur Klasa fasteigna eru fyrst og fremst leigutekjur og söluhagnaður fasteigna. Um leigutekjur í atvinnurekstri gilda engar sérreglur og mynda þær tekjuskattsstofn.

#### *Frjáls sérstök skráning*

Frjáls skráning, sbr. reglugerð nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu, tekur til aðila sem í atvinnuskyni leigir skattskyldum aðila atvinnuhúsnæði, sbr. 6. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Frjáls skráning felur í sér undanþágu frá þeirri meginreglu sem tilgreind er í 8. t. 2. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt um að útleiga á fasteign skuli undanþegin virðisaukaskatti. Samkvæmt reglugerð nr. 192/1993 um innskatt er aðila sem skráður hefur verið fyrir frjálsri skráningu heimilt að telja virðisauka til innskatts.

Leigusali þarf að uppfylla ákveðin skilyrði eigi hann að fá samþykka frjálsa skráningu vegna fasteigna. Leiga umræddrar fasteignar, eða eftir atvikum hluta hennar, þarf að vera í atvinnuskyni og má húsnæðið eingöngu vera notað til atvinnurekstrar. Einnig skal liggja fyrir fullgildur leigusamningur með þinglýstri yfirlýsingu um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala. Þegar leigusali hefur fengið heimild til frjálsrar skráningar skal hann innheimta útskatt af leigugjaldinu. Ef krafist er tryggingafjár ber honum einnig að innheimta útskatt af því. Leigutakanum er svo heimilt að telja skattinn af leigugjaldinu til innskatts samkvæmt almennum reglum laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, þ.e. ef leigutakinn stundar virðisaukaskattskyldan rekstur.

Félag sem sótt hefur um og hlotið frjálsa og eða sérstaka skráningu öðlast innskattsrétt af aðföngum er varða hina skráðu eign, sbr. 16. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Félaginu ber að leiðrétta (bakfæra) innskattinn ef breyting verður á forsendum fyrir frádrætti innskatts. Leiðréttingin felst í því að skilað er til baka þeim hluta innskattsins sem tilheyrir kostnaði við öflun varanlegra rekstrarfjármuna, þ.m.t. fasteigna. Leiðréttingarskyldan tekur til innskatts af efni, vinnu, tækjanotkunar o.fl. vegna nýbyggingar, endurbygginga og endurbóta svo og innskatts vegna viðgerða og viðhalds fasteigna. Leiðréttingarkvaðir innskatts varðandi fasteignir fynast á 10-20 árum eftir því hvenær til þeirra var stofnað.

Af þeim fasteignum sem mynda veðandlag lánsamningsins eru 98,3% skráð frjálsri skráningu en 1,7% án skráningar.

#### 2.7.1.7. Lagaleg áhætta

Starfsemi Klasa fasteigna er ekki háð neinum sértækum leyfum en félagið lýtur þó fjölmörgum lögum og reglugerðum. Eftirfarandi löggjöf snertir Klasa fasteignir sérstaklega, lög um hlutafélög nr. 2/1995, lög um húsaleigu nr. 36/1994, lög um brunavarnir og skipulagslög nr. 123/2010 og lög um ársreikninga nr. 3/2006.

Breytingar á lögum og reglugerðum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir gætu haft áhrif á starfsemi Klasa fasteigna til lengri eða skemmri tíma. Slíkar breytingar gætu leitt til taps fyrir Klasa fasteignir eða með öðrum hætti haft neikvæð áhrif á arðsemi þess eða fjárhagsstöðu.

Innleiðing nýrra reglna sem lúta að t.d. friðun fasteigna, varðveislu götumyndar og vernd listrænnar menningarlegrar eða sögulegrar arfleifðar á athafnarsvæðum, þar sem Klasi fasteignir á fasteignir, gætu haft áhrif á félagið. Komi til þess að slíkar reglur yrðu settar gætu þær sett félaginu þrengri skorður varðandi viðbyggingar, þróun og viðhald fasteigna og þannig rýrt verðgildi þeirra. Á hinn bóginn gætu slíkar reglur einnig leitt til varðveislu og/eða aukningar virðis einhverra fasteigna félagsins og aukið aðdráttarafl þeirra gagnvart leigutökum.

Breytingar á deiliskipulagi geta leitt til breytingar á ýmsum þáttum, sem áhrif hafa á fasteignamat og leiguverð. Strangari löggjöf um gæða-, öryggis- og byggingastaðla fasteigna gætu neytt félagið til að takast á hendur dýr og ófyrirséð viðhaldsverkefni með neikvæðum áhrifum fyrir fjárhagsstöðu félagsins.

Klasi fasteignir kann að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerð af hendi leigjenda, yfirvalda, svo sem skattayfirvalda, eða annars þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka dómsúrskurð eða stjórnvaldsákvarðanir verði félaginu óhagfelldar.

## **2.8. Rekstraráhætta**

Þar sem enginn eiginlegur rekstur á sér stað hjá útgefanda felst rekstraráhætta fyrst og fremst í því að fjárfest sé í samræmi við reglur sjóðsins og greiðsluflæði útgefina skuldabréfa. Séu fjárfestingar ekki með þeim hætti getur það komið niður á getu útgefanda til að mæta skuldbindingum sínum.

## **2.9. Lagaleg áhætta og ágreiningsmál**

Um skuldabréfin gilda íslensk lög. Útgefandi getur ekki borið neina ábyrgð á lagabreytingum eða öðrum ákvörðunum stjórnvalda. Þau lög sem útgefandi starfar eftir og/eða önnur lög og reglur sem hafa áhrif á starfsemi hans kunna að breytast með neikvæðum afleiðingum fyrir rekstur útgefanda á líftíma skuldabréfanna.

Útgefandi er fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Skv. 63. gr. laganna hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með að starfsemi fagfjárfestasjóða sé í samræmi við lög og reglugerðir settar samkvæmt þeim.

Lánssamningur sem útgefandi gerði getur falið í sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni samnings og slíkt getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefandann.

Frá stofnun sjóðsins hafa engin stjórnslu-, dóms- eða gerðardómsmál verið höfðuð gegn eða af útgefanda. Engin stjórnslu-, dóms- eða gerðardómsmál tengd Klasa fasteignum ehf. eru í gangi eða yfirvofandi eða hafi verið í gangi sem kunna að hafa eða hafa að undanfögnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi útgefanda. Útgefanda er ekki kunnugt um að nein stjórnslumál, dómsmál eða gerðardómsmál tengd öðrum aðilum séu í gangi eða yfirvofandi eða hafi verið í gangi sem kunna að hafa eða hafa að undanfögnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi útgefanda.

### 3. SKULDABRÉFIN

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku flokks eignavarinna skuldabréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefina skuldabréfa í flokknum og heildarheimild útgáfu í flokknum nemur 5.700.000.000 kr. að nafnverði. Auðkenni flokksins er KLS 13 1 í kerfi Verðbréfasráningar Íslands hf. og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum Kauphallarinnar.

Lýsing þessi tekur til flokks eignavarinna skuldabréfa sem gefin eru út af KLS, fagfjárfestastjóði, sem stofnaður var í febrúar 2013 og rekinn er af Stefni hf. Sjóðurinn var stofnaður sérstaklega utan um fjármögnun á safni fasteigna sem er í eigu Klasa fasteigna ehf. Í febrúar 2013 fjárfesti sjóðurinn í lánssamningi til Klasa fasteigna ehf. og fjármagnaði með útgáfu skuldabréfa sem seld voru til fagfjárfesta.

Upphaflegur höfuðstóll lánssamningsins nam 5.700 milljónum kr., er verðtryggður, ber 4,35% fasta ársvexti, og endurgreiðist á 30 árum með jöfnum greiðslum á sex mánaða fresti. Skuldabréfaflokkurinn KLS 13 1 var gefinn út til fjármögnunar á framangreindum lánssamningi. Upphaflegur höfuðstóll skuldabréfaflokksins var 5.700 milljónum kr., er verðtryggður, ber 4,20% fasta flata vexti og endurgreiðist með 60 jöfnum greiðslum, í fyrsta sinn þann 20. ágúst 2013 og á sex mánaða fresti þar á eftir. Höfuðstóll og vextir greiðast fyrst þann 20. ágúst 2013 og síðast þann 20. febrúar 2043.

Stærð og skilmálar lánssamningsins og skuldabréfaflokksins eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokkanna samanlagt endurspeglar sjóðstreymi lánssamningsins og myndast þannig gegnumstreymi um sjóðinn, þó með þeim mun að eignir útgefanda bera hærri vexti en skuldbindingar hans og er sá munur til að standa undir umsýsluþóknun rekstraraðila og þeim kostnaði sem felst í að halda úti skuldabréfaflokki sem tekinn hefur verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Til tryggingar á lánveitingum sínum hefur sjóðurinn veð í safni fasteigna lántaka, safnið samanstendur af fasteignunum að Skútuvogi 2, 104 Reykjavík, Litlatúni 3, 210 Garðabæ, Hádegismóum 4, 110 Reykjavík, Garðatorgi 1, 210 Garðabæ, Guðríðarstíg 6-8, 113 Reykjavík, Síðumúla 28, 108 Reykjavík, Eyrartröð 2a, 220 Hafnarfirði, Síðumúla 7-9, 108 Reykjavík og Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík, veð í fjárkröfum tengdum öllum leigusamningum vegna eignanna og tengdum bankareikningi. Sjóðurinn ber einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna, en eignir hans standa þar til tryggingar og er óheimilt að veðsetja eignir og tekjur sjóðsins. Fjárfestingaheimildir sjóðsins takmarkast við lán til Klasa fasteigna ehf. ásamt innlánnum fjármálafyrirtækja en sjóðnum er einnig heimilt að eiga reiðufé. Engin önnur starfsemi fer fram á vegum útgefandans og er geta hans til að standa við skuldbindingar sínar háð getu Klasa fasteigna ehf. til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart KLS skv. lánssamningnum. Fyrirkomulagið í heild sinni skilgreinir skuldabréfin sem eignavarin skuldabréf. Með því að fjármagna safn fasteigna með þessu fyrirkomulagi er mörgum fjárfestum gert kleift að standa jafnfætis gagnvart tryggingum og gegnir sjóðurinn stöðu þriðja aðila (milli Klasa fasteigna ehf. sem endanlegs lántaka og skuldabréfaeigendanna sem endanlegra lánveitenda) sem hefur eftirlit með stöðu endanlegs lántaka og tryggir framkvæmd fullnustu eigna ef kemur til vanefnda hans. Sjóðurinn er beinn kröfuhafi á Klasa fasteignir ehf. og heldur einnig á öllum undirliggjandi veðum og tryggingarbréfum frá hinum endanlega lántaka og getur gengið til fullnustuaðgerða komi til vanefnda Klasa fasteigna ehf. á lánssamningnum. Þá getur sjóðurinn tekið yfir undirliggjandi veð og hafið vinnu við að hámarka endurheimtur lánssamnings og þannig hámarkað endurheimtur skuldabréfaeigenda. Útgefandinn getur tekið viðkomandi eign yfir inn á sinn efnahagsreikning og fullnustað þar í samstarfi við kröfuhafa með það að leiðarljósi að hámarka endurheimtur. Þá er aukin veðtaka líka til þess fallin að styðja við fullnustuna þar sem útgefandi getur í gegnum veðsetningu leigugreiðslna og bankareiknings strax frá gjaldfellingu streymt öllum fjármunum frá lántaka til fjárfesta.

#### 3.1. Útgefandi

Útgefandi skuldabréfanna er KLS, kt. 700113-9810, Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Útgefandi er fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr.

128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði. Útgefandi er rekinn af Stefni hf., kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

### 3.2. Heimild skuldabréfaútgáfu

Útgáfa skuldabréfanna var heimiluð af stjórn Stefnis hf. þann 22. janúar 2013, um leið og stofnun sjóðsins var heimiluð.

### 3.3. Ábyrgð á greiðslu útgáfu

Útgefandi ber einn ábyrgð á endurgreiðslu skuldabréfanna. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfunum, eingöngu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni.

### 3.4. Tryggingar greiðslu

Eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs. Helstu eignir útgefanda, í samræmi við fjárfestingarheimildir útgefanda samkvæmt 4. gr. reglna hans, er eftirfarandi lánsamningur útgefanda við Klasa fasteignir ehf.

Fjárfestingarheimildir útgefanda eru takmarkaðar samkvæmt 4 gr. reglna hans við fjárfestingar í lánsamningi við Klasa fasteignir ehf., kt. 590404-2410, ásamt innlánnum fjármálafyrirtækja, auk þess sem sjóðnum er heimilt að eiga reiðufé. Útgefanda er óheimilt að veðsetja eignir sínar og tekjur.

Lánsamningurinn sem hlutfall af bókfærðu virði fjárfestingaeigna sem mynda veðandlagið var um 70% við útgáfu lánsamningsins.

#### 3.4.1. Helstu skilmálar lánsamnings við Klasa fasteignir ehf. sem lántaka

*Upphafleg lánsfjárhæð:* 5.700.000.000 kr.

*Lánsform:* Jafnar greiðslur á lánstíma.

*Vextir:* 4,35% fastir ársvextir verðtryggðir

*Verðtrygging:* Vísitala neysliverðs m.v. grunnvísitölu febrúarmánaðar 2013 sem er 402,2 stig.

*Veðtryggt:* Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu skuldarinnar skv. lánsamningnum hefur lántaki gefið út tryggingarbréf sem tryggð eru með fyrsta veðrétti í neðangreindum fasteignum lántaka, ásamt veði í reikningi og í fjárkröfum tengdum öllum leigusamningum vegna fasteignanna:

<i>Fastanúmer</i>	<i>Eign</i>
202-0881	Skútuvogur 2
230-5334	Litlatún 3
228-4682	Hádegismóar 4
222-4859/60/61/62/63/64	Garðatorg 1
226-0744	Guðríðarstígur 6-8
223-3305	Síðumúli 28
224-6623	Eyrartröð 2a
201-5204	Síðumúli 7-9
228-8894	Bíldshöfði 9

*Uppgreiðsluheimild:* Lántaka er heimilt frá og með 18. febrúar 2021 að greiða lánið hraðar eða að fullu áður en að samningsbundnum lokagjalddaga er komið og þá á gjalddögum lánsins. Lántaki skal greiða sérstakt uppgreiðslugjald sem nemur 1,5% af uppreiknaðri fjárhæð þeirrar

afborgunar, sem greidd er umfram hina samningbundnu afborgun á viðkomandi gjalddaga. Á gjalddögum frá og með 18. febrúar 2023 lækkar umrætt uppgreiðslugjald niður í 0,5%.

*Vanskilavextir og vanefndir:* Vanefni lántaki skuldbindingu skv. lánssamningnum ber honum að greiða dráttarvexti af gjaldfallinni fjárhæð frá gjalddaga til greiðsludags í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Komi til vanefnda af hálfu lántaka á skyldum hans samkvæmt samningnum, skuldbindur lántaki sig til þess að greiða lánveitanda auk vaxta og dráttarvaxta allan kostnað sem lánveitandi leggur út fyrir vegna vanefndanna.

*Sérstök skilyrði:* Þar til lánssamningurinn er að fullu greiddur skuldbindur lántaki sig til: a) Að uppfylla allar skyldur sem lagðar eru á lántaka samkvæmt veð- og tryggingaskjölum, en þær taka til afhendingu tryggingabréfa ásamt viðaukum sem eru tryggð með 1. veðrétti í fasteignum lántaka sem eru taldar upp hér að ofan. b) Að breyta ekki starfsemi Klasa fasteigna ehf. þannig að þörf verði á breytingum á tilgangi félagsins í samþykktum nema að fengnu fyrirfram samþykki KLS. c) Að upplýsa KLS þegar í stað komi upp þær aðstæður sem veita lánveitanda heimild til gjaldfellingar svo sem vegna vanskila, fjárnáms og breytinga á eignaraðild í lántaka. d) Að upplýsingagjöf vegna fjárhaglegrar stöðu og fasteigna lántaka til lánveitanda sé í samræmi við ákvæði lánssamningsins og að afhenda lánveitanda ítarlegri gögn óski hann eftir því. e) Hömlur á arðgreiðslum og lánnum til tengdra aðila nema i) að eiginfjárlutfall Klasa fasteigna ehf. nemi að minnst kosti 20% samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi og falli ekki undir 20% við greiðslu arðs eða láns til tendra aðila. ii) Að lánþekja að teknu tilliti til arðgreiðslna sé hærra en sem nemur 1,0.<sup>1</sup> iii) Að lánþekja undanfarna 12 mánuði samkvæmt endurskoðuðu uppgjöri sé hærra en sem nemur 1,2. f) Að tryggja að tryggingar, viðhald og veðsetning almennra fjárfækna sé í samræmi við ákvæði lánssamningsins auk þess sem lántaki er skuldbundinn til að tilkynna lánveitanda allar breytingar á leigutökum, leigusamningum eða nýjum samningum sem svara til meira en 10% af tekjum veðsettra fasteigna samkvæmt lánssamningnum. Bein aðfararheimild.

*Lög og varnarþing:* Rísi mál vegna lánssamningsins skal reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Samningurinn lýtur íslenskum lögum.

### **3.5. Útgáfuform skuldabréfanna og greiðslufyrirkomulag**

#### **3.5.1. Rafræn útgáfa**

Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf., Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Skilmálar skuldabréfanna eru samkvæmt kafla 2.2 í Útgáfulýsingu, dagsettri 19. febrúar 2013, sem birt var vegna útgáfu skuldabréfanna í kerfi Verðbréfaskráningar.

Skuldabréfaflokkurinn verður afskráður úr kerfum Verðbréfaskráningar Íslands hf. sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Verðbréfaskráningu tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

#### **3.5.2. Greiðslufyrirkomulag**

Útgefandi mun með milligöngu Verðbréfaskráningar Íslands hf. greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á VS reikninga eigendanna, þar sem skuldabréfin eru í vörslu. Stefnir hf. annast fyrir hönd útgefandans útreikning á greiðslum.

#### **3.5.3. Framsal**

Engar hömlur eru á framsali skuldabréfanna, en eingöngu er heimilt að framselja þau til nafngreinds aðila. Eignaskráning rafréfa hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. veitir skráðum

---

<sup>1</sup> Fjárfestum er bent á að þetta skilyrði í lánssamningi er ekki að finna undir sérstökum skilyrðum útgáfulýsingu KLS 13 1.

eiganda hennar lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður að. Er reikningsstofnunum eins og þær eru skilgreindar skv. lögum nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim.

### 3.5.4. Aðgengi útgefanda að eigendum

Til að tryggja réttindi skuldabréfaeigenda og upplýsingagjöf til þeirra fram til þess tíma að skuldabréfin verða tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. skal útgefanda heimilt að afla upplýsinga hjá Verðbréfaskráningu Íslands um skráða skuldabréfaeigendur á hverjum tíma. Heimild þessi fellur niður þegar skuldabréfin verða tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. eða á öðrum skipulegum verðbréfamarkaði.

### 3.6. Stærð, nafnverð, auðkenni og greiðsluskilmálar skuldabréfanna svo og önnur skilyrði sem varða útgáfuna

Auðkenni	KLS 13 1
Útgefandi	KLS, fagfjárfestasjóður skv. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði
ISIN	IS0000022788
Tegund bréfs	Jafnar greiðslur (e. Annuity)
Heildarheimild útgáfu	ISK 5.700.000.000
Þegar útgefið	ISK 5.700.000.000
Útgáfudagur	20. febrúar 2013
Lokagjalddagi	20. febrúar 2043
Greiðslur vaxta og höfuðstóls	Höfuðstóll og vextir greiðast með 60 jöfnum greiðslum (annuity), í fyrsta sinn þann 20. ágúst 2013 og á sex mánaða fresti þar á eftir. Verðbótum er bætt við höfuðstól áður en vextir eru reiknaðir út.  Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í útgáfu þessari er virkur dagur þegar bankar eru opnir á Íslandi.
Vextir	4,20%, fastir flatir vextir
Dagregla	30/360
Verðtrygging	Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 402,2 í febrúar 2013.
Fyrsti vaxtadagur	20. febrúar 2013.
Fyrsti gjalddagi vaxta	Vextir greiðast tvisvar sinnum á ári, 20. febrúar og 20. ágúst. Fyrst 20. ágúst 2013 og síðast þann 20. febrúar 2043.
Nafnverðseiningar	1,00 – ein króna -
Gjaldmiðill	ISK
Útreikningsaðili	Stefnir hf.
Uppgreiðsluheimild eða uppgreiðsluskylda	Útgefanda er heimilt frá og með 20. febrúar 2021 að greiða útgáfuna hraðar upp eða að fullu áður en að sammingsbundnum lokagjalddaga er komið og þá á gjalddögum útgáfunnar. Útgefandi skal greiða sérstakt uppgreiðslugjald af uppreiknaðri fjárhæð þeirrar afborgunar, sem greidd er umfram hina sammingsbundnu afborgun á viðkomandi gjalddaga. Uppgreiðslugjaldið nemur

	<p>eftirfarandi:</p> <p>Frá og með 20. febrúar 2021 til og með 20. ágúst 2022: 1,5%</p> <p>Frá og með 20. febrúar 2023 og síðar: 0,5%</p> <p>Ef Klasi fasteignir ehf., kt. 590404-2410, lántaki útgefanda, nýtir sér rétt til uppgreiðslu skv. lánsamningi við útgefanda ber útgefanda að inna af hendi sama hlutfall greiðslu til skuldabréfaeigenda af skuldabréfunum skv. útgáfu þessari.</p>																						
<p>Heimild til útgáfu:</p>	<p>Heimild stjórnar Stefnis frá 22. janúar 2013.</p>																						
<p>Eignir að baki greiðslu skuldabréfsins (e. securitised assets) , sbr. VIII. VIÐAUKI – Reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (EB) nr. 809/2004 frá 29. apríl 2004.</p>	<p>Skuldabréf þetta felur ekki í sér bein veð heldur standa allar eignir útgefanda til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs. Helstu eignir útgefanda, í samræmi við fjárfestingarheimildir útgefanda samkvæmt 4 gr. reglna hans, er eftirfarandi:</p> <p>Lánsamningur útgefanda við Klasa fasteignir ehf. (mótaðili) þar sem skilmálar eru meðal annars eftirfarandi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Upphafleg lánsupphæð: 5.700.000.000,00 ISK.</li> <li>2. Veðtryggt: Útgefandi hefur veð í eftirfarandi safni fasteigna, ásamt veði í reikningi og almennum fjárkröfum tengdum fasteignunum:</li> </ol> <table border="1" data-bbox="576 898 1350 1335"> <thead> <tr> <th><i>Fastanúmer</i></th> <th><i>Eign</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>202-0881</td> <td>Skútuvegur 2</td> </tr> <tr> <td>230-5334</td> <td>Litlatún 3</td> </tr> <tr> <td>228-4682</td> <td>Hádegismóar 4</td> </tr> <tr> <td>222-4859/60/61/62/63/64</td> <td>Garðatorg 1</td> </tr> <tr> <td>226-0744</td> <td>Guðríðarstígur 6-8</td> </tr> <tr> <td>223-3305</td> <td>Síðumúli 28</td> </tr> <tr> <td>223-3305</td> <td>Síðumúli 28 - óleigt</td> </tr> <tr> <td>224-6623</td> <td>Eyrartröð 2a</td> </tr> <tr> <td>201-5204</td> <td>Síðumúli 7-9</td> </tr> <tr> <td>228-8894</td> <td>Bíldshöfði 9</td> </tr> </tbody> </table> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Verðtrygging: Vísitala neysluverðs.</li> <li>4. Kvaðir: Kvaðir á mótaðila eru meðal annars: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Að greiða ekki út arð eða lána til tengdra félaga nema að fengnu skriflegu samþykki lánveitanda. Lántaka skal þó heimilt án tilkynningar að greiða út arð eða lána til tengdra aðila ef eiginfjárlutfall lántaka nemur að minnsta kosti 20% samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi og falli ekki undir 20% við greiðslu arðs eða láns til tengdra aðila.</li> </ol> <p>Eiginfjárlutfall reiknast samkvæmt neðangreindu:</p> <math display="block">\frac{\text{(Bókfært eigið fé + tekjuskattskuldbinding)}}{\text{(Skuldir + eigið fé)}}</math> <ol style="list-style-type: none"> <li>b. Að greiða ekki út arð eða lána til tengdra félaga nema að lánþekja undanfarna tólf mánuði samkvæmt endurskoðuðu uppgjöri sé hærra en sem nemur 1,2 m.v. eftirfarandi formúlu:</li> </ol> </li> </ol>	<i>Fastanúmer</i>	<i>Eign</i>	202-0881	Skútuvegur 2	230-5334	Litlatún 3	228-4682	Hádegismóar 4	222-4859/60/61/62/63/64	Garðatorg 1	226-0744	Guðríðarstígur 6-8	223-3305	Síðumúli 28	223-3305	Síðumúli 28 - óleigt	224-6623	Eyrartröð 2a	201-5204	Síðumúli 7-9	228-8894	Bíldshöfði 9
<i>Fastanúmer</i>	<i>Eign</i>																						
202-0881	Skútuvegur 2																						
230-5334	Litlatún 3																						
228-4682	Hádegismóar 4																						
222-4859/60/61/62/63/64	Garðatorg 1																						
226-0744	Guðríðarstígur 6-8																						
223-3305	Síðumúli 28																						
223-3305	Síðumúli 28 - óleigt																						
224-6623	Eyrartröð 2a																						
201-5204	Síðumúli 7-9																						
228-8894	Bíldshöfði 9																						



	$\frac{(EBITDA - gr. Skattar - CAPEX)}{(Vextir + Afborganir)} > 1,2$ <p>Með CAPEX hér að ofan er átt við fjárfestingarhreyfingar í sjóðsstreymi, þ.e. breytingar á (langtíma-) eignaliðum í efnahagsreikningi félags á tímabili sem hefur áhrif á sjóðsstöðu.</p> <p>Fjárfestingarheimildir útgefanda eru takmarkaðar samkvæmt 4 gr. reglna útgefanda við fjárfestingar í:</p> <p>Lánssamningi við Klasa fasteignir ehf., kt. 590404-2410</p> <p>Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé.</p> <p>Útgefanda er óheimilt að veðsetja eignir sínar og tekjur.</p>
<p>Vanskil, dráttavextir og gjaldfelling vegna vanskila</p>	<p>Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á VS reikningi hjá reikningsstofnun, er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfældri upphæð. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.</p> <p>Hafi greiðsla ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga og útgefandi ekki gripið til ráðstafana til þess að fella skuldbindingar sínar, er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda og til NASDAQ OMX á Íslandi.</p> <p>Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, má gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar, nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.</p> <p>Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldprotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.</p>
<p>Sérstök skilyrði</p>	<p>Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokkinum eru ávallt jafnrétt háar (e. pari passu) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnrétt háum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra, eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.</p> <p>Útgefanda er óheimilt að gera skilmálabreytingar á gildandi lánssamningi útgefanda við Klasa fasteignir ehf., sem fela í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á vaxtakjörum og/eða gefa eftir tryggingar, nema með samþykki 90% eigenda útgefna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð.</p> <p>Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útstandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef eitthvert</p>

	<p>eitt eftirfarandi tilfella á sér stað:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Afborgunargreiðsla hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga.</li> <li>b) Brotið er gegn ákvæði 1. mgr (e. pari passu) og einhverjum skuldabréfaeiganda veitt sérstök trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur.</li> <li>c) Útgefandi gerir breytingar á lánessamningi við Klasa fasteignir ehf., eða veðtryggingum að baki lánessamningnum, þannig að brotið sé gegn 2. mgr. ákvæði þessa.</li> <li>d) Útgefandi gerir breytingar á reglum sínum, í andstöðu við 2.mgr. 14. gr. reglna útgefanda.</li> <li>e) Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á NASDAQ OMX Iceland hf. innan sex mánaða frá útgáfudegi.</li> </ul> <p>Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til skráningar kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.</p> <p>Komi til þess að útgefandi þurfi að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við lánessamning sem hann hefur gert og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur, ber útgefanda að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.</p>
Skilmálabreyting	<p>Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf samþykki 90% eigenda útgefna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda, en ekki er um að ræða fyrir fram ákveðinn tímafrest á slíku fundarboði.</p> <p>Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks. Komi til þess að skilmálabreyting sé samþykkt, þá er slík samþykkt send Verðbréfaskráningu sem birtir hana á vef sínum sem viðauka við fyrirliggjandi útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins.</p>

Ofangreint er samantekt um helstu skilmála skuldabréfanna og útgáfulýsinguna má finna í heild sinni í kafla 7.

Við það að verðbréf útgefanda eru tekin til viðskipta í Kauphöllinni lýtur útgefandinn upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt lögum og lýtur reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga gefnum út af NASDAQ OMX Iceland hf. Núgildandi reglur kveða m.a. á um að útgefandi skuldabréfa, sem tekin hafa verið til viðskipta, skuli kappkosta að birta opinberlega án tafar, eða eins fljótt og auðið er, allar áður óbirtar upplýsingar um ákvarðanir eða atvik sem það vissi eða mátti vita að hefðu marktæk áhrif á markaðsverð skuldabréfanna.

### 3.7. Tilgangur og fyrirkomulag sölu

Stefnir hf. seldi öll skuldabréfin á útgáfudegi gegn staðgreiðslu og var því uppgjör viðskiptanna samdægurs.

Skuldabréfin voru seld á genginu 1,0017321 kr. fyrir hverja 1,00 kr. nafnverðs. Ávöxtunarkrafa kaupenda var 4,2441%. Skuldabréfin voru seld með áföllnum verðbótum m.v. dagvísitölu 401,4367. Enginn viðbótarkostnaður féll á kaupendur skuldabréfa á útgáfudegi fyrir tilstuðlan útgefanda eða seljanda, fyrir utan afgreiðslugjald sem nam 450 kr. á hvern kaupanda.

Tilgangurinn með sölu skuldabréfanna var fjármögnun á samningi um langtímafjármögnun útgefanda til Klasa fasteigna ehf. vegna fasteigna í eigu Klasa fasteigna ehf. að Skútuvogi 2, 104 Reykjavík, Litlatúni 3, 210 Garðabæ, Hádegismóum 4, 110 Reykjavík, Garðatorgi 1, 210 Garðabæ, Guðríðarstíg 6-8, 113 Reykjavík, Síðumúla 28, 108 Reykjavík, Eyrartröð 2a, 220 Hafnarfirði, Síðumúla 7-9, 108 Reykjavík og Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík. Söluandvirði skuldabréfanna nam 5.710 m.kr. með áföllnum verðbótum og rennur sú fjárhæð óskipt til útgefanda skuldabréfanna. Allur kostnaður við útgáfu, sölu og fyrirhugaða töku skuldabréfanna til viðskipta í kauphöll er innifalinn í þóknun til rekstrarfélagsins og ber útgefandinn engan beinan kostnað þar af.

Útgáfa skuldabréfanna var ekki sölutryggð. Skuldabréfin voru boðin afmörkuðum hópi fagfjárfesta á Íslandi. Óskuðu fjárfestar eftir að kaupa skuldabréf fyrir samanlagða fjárhæð sem svaraði til stærðar flokksins og hverjum og einum úthlutað skuldabréfum til kaups gegn staðgreiðslu. Því var ekki um að ræða nein eiginleg áskriftarloforð eða lágmarks-/hámarkskaupfjárhæðar krafist til þátttöku í útboðinu. Engin opinber tilkynning var birt um útboðið, sem taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

### **3.8. Skattamál**

Skuldabréfin eru stimpilskyld og hefur rekstrarfélagið greitt tilskilið 0,5% stimpilgjald af upphaflegu nafnverði höfuðstóls allra útgefinna skuldabréfa skv. útgáfu þessari.

Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi og þar er einnig óskað eftir töku skuldabréfanna til viðskipta. Fer um skattalega meðferð vaxta vegna skuldabréfanna eftir gildandi íslenskum skattalögum á hverjum tíma. Staðgreiðsluskattur er lagður á fjármagnstekjur skv. lögum nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur, og nemur hann nú 20% af fjármagnstekjum. Útgefandi ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir. Fjárfestum er bent á að sækja sér skattaráðgjöf.

### **3.9. Löggjöf sem skuldabréfin eru gefin út í samræmi við**

Um skuldabréfin gildir m.a. tilskipun frá 9. febrúar 1798 um áritun afborgana á skuldabréf, lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa og jafnframt óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf.

Kröfur samkvæmt skuldabréfunum fyrrast á tíu árum frá gjalddaga, nema hvað kröfur um vexti og verðbætur skuldabréfanna fyrrast á fjórum árum, skv. 3. og 5. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda.

Rísi mál út af skuldabréfunum má reka þau fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur skv. ákvæðum XVII. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

### **3.10. Viðskipti með skuldabréfin á skipulegum verðbréfamarkaði**

#### **3.10.1. Umsókn um töku til viðskipta**

Stjórn Stefnis hf. hefur óskað eftir að öll skuldabréf í flokkinum KLS 13 1, samtals 5.700.000.000 einingar, samtals að nafnverði 5.700.000.000 kr., verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf., Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Í kjölfar þess að lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi mun Kauphöllin fara yfir umsóknina og tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur verði með bréfin á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Kauphöllin tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara. Ekki hefur verið samið um viðskiptavakt með skuldabréfin.

#### **3.10.2. Tilgangur**

Tilgangur með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. er að tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um m.a.

fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefna af NASDAQ OMX Iceland hf., eins og þær eru á hverjum tíma, svo og að auka markaðshæfi skuldabréfanna.

### **3.10.3. Ráðgjafar**

Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, hefur fyrir hönd útgefanda og rekstrarfélags umsjón með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Umsjónaraðilinn hefur verið ráðgjafi útgefanda og rekstrarfélags við ferlið og þar með talið við gerð þessarar lýsingar. Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf. hefur unnið að gerð lýsingarinnar í samráði við forsvarsmenn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá rekstrarfélaginu. PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, var ráðið af Stefni hf. til að framkvæma mat á virði þeirra fasteigna sem útgefandinn hefur tekið veð í til tryggingar á fjárfestingu sinni. Niðurstöðuskýrsla virðismatsins er birt í 10. kafla þessarar lýsingar.

### **3.10.4. Kostnaður**

Stefnir hf. greiðir allan kostnað útgefanda við að gefa skuldabréfin út og fá þau tekin til viðskipta í Kauphöllinni og er hann áætlaður um níu milljónir króna. Þar er um að ræða gjöld skv. verðskrá Verðbréfaskráningar Íslands hf. vegna rafrænnar útgáfu skuldabréfanna, gjöld skv. verðskrá Fjármálaeftirlitsins vegna staðfestingar á lýsingu, gjöld skv. verðskrá NASDAQ OMX Iceland hf. vegna töku til viðskipta, þóknun til Fyrirtækjaráðgjafar Arion banka hf. sem umsjónaraðila með töku skuldabréfanna til viðskipta, þóknun til PricewaterhouseCoopers ehf. vegna virðismats, þóknun til endurskoðenda útgefandans vegna vinnu í tengslum við lýsinguna, svo og kostnað við birtingu tilkynninga. Kostnaðurinn er innifalinn í þóknun til rekstrarfélagsins og ber útgefandinn því ekki sjálfur beinan kostnað vegna útgáfu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta í Kauphöllinni.

## 4. ÚTGEFANDINN

### 4.1. Útgefandi

Lögformlegt heiti útgefandans og viðskiptaheiti er KLS. Útgefandi er skráður á Íslandi undir kennitölunni 700113-9810. Lögheimili útgefanda og skrifstofa er að Borgartúni 19, 105 Reykjavík, sími 444-7400. Útgefandi er rekinn af Stefni hf., kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Útgefandi er stofnaður, skráður og starfræktur sem fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Fagfjárfestasjóður er skilgreindur sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða. Skv. 63. gr. laganna hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með að starfsemi fagfjárfestasjóða sé í samræmi við löggin og reglugerðir settar samkvæmt þeim.

Útgefandinn var stofnaður sérstaklega í þeim tilgangi að fjármagna fasteignirnar að Skútuvogi 2, 104 Reykjavík, Litlatúni 3, 210 Garðabæ, Hádegismóum 4, 110 Reykjavík, Garðatorgi 1, 210 Garðabæ, Guðríðarstíg 6-8, 113 Reykjavík, Síðumúla 28, 108 Reykjavík, Eyrartröð 2a, 220 Hafnarfirði, Síðumúla 7-9, 108 Reykjavík og Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík og gefa á móti út eignavarin verðbréf. Útgefandi er rekinn í einni deild, sbr. 1. mgr. 3. gr. reglna útgefanda. Reglur útgefandans voru samþykktar af stjórn rekstrarfélags sjóðsins þann 22. janúar 2013 og var sjóðurinn stofnaður þann 18. febrúar 2013 með útgáfu hlutdeildarskírteina í útgefanda, sbr. 2. tl. 2. gr. reglna útgefanda. Reglum sjóðsins er óheimilt að breyta nema með samþykki 90% eigenda skuldabréfa á grundvelli skuldabréfaútgáfu útgefanda m.v. fjárhæð skuldabréfaútgáfu. Fjármálaeftirlitinu var send tilkynning þann 19. febrúar 2013 um stofnun útgefandans, innan tilskilins frests sem er einn mánuður.

### 4.2. Hlutdeildarskírteini

Á stofndegi útgefanda voru gefnar út 600.000 einingar hlutdeildarskírteina. Nafnverð hverrar einingar er 1 kr. og var gengi hverrar einingar á stofndegi 1 kr./einingu. Sjóðurinn er lokaður og ekki verða gefin út fleiri hlutdeildarskírteini. Kröfur á grundvelli hlutdeildarskírteina eru réttlægri öðrum kröfum á hendur sjóðnum. Hlutdeildarskírteini sjóðsins er aðeins heimilt að selja fagfjárfestum, sbr. 9. og 10. tl. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Samkvæmt 8. gr. reglna útgefanda er, eftir greiðslu alls kostnaðar við rekstur útgefanda, stefnt að því að greiða hlutdeildarskírteinishöfum arð í samræmi við reglur sjóðsins. Arður á ári hverju skal að hámarki vera 15% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arði er bætt við höfuðstól hlutdeildarskírteinanna og skilar sér til hlutdeildarskírteinishafa í hærra gengi hlutdeildarskírteina. Áður skal útgefandi hafa tryggt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika hans til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað.

### 4.3. Rekstrartími, innlausn og slit

Rekstrartími útgefanda er ótiltekinn. Í 13. gr. reglna hans er aftur á móti fjallað um slit útgefanda. Samkvæmt henni er ákvörðun um slit sjóðsins í höndum rekstrarfélagsins sem skal tilkynna um slit til Fjármálaeftirlitsins og til hvers handhafa hlutdeildarskírteina í sjóðnum.

Skv. 8. gr. reglnanna eru hlutdeildarskírteini sjóðsins ekki innlausnarskyld að kröfu hlutdeildarskírteinishafa, en rekstrarfélaginu heimilt að innleysa hlutdeildarskírteini hvenær sem er eftir útgáfu, að hluta eða í heild, með því að greiða bókfært verð skírteina til skírteinishafa eins og þær eru reiknaðar skv. 11. gr. reglnanna. Innlausn er þó einungis heimil ef sjóðurinn hefur að fullu staðið skil á skuldbindingum sínum.

#### 4.4. Skattamál

Útgefandinn greiðir ekki tekjuskatt heldur er hagnaður eða tap af rekstri hans skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteinanna. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af hlutdeildarskírteinunum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarskírteinum telst til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

Útgefandinn er undanþeginn fjármagnstekjuskatti á Íslandi en ekki í þeim löndum þar sem fjármagnstekjuskattur er lagður á tekjur erlendra aðila og ekki eru í gildi tvísköttunarsamningar milli Íslands og viðkomandi ríkis um að slíkar tekjur skuli skattleggjast hér á landi.

#### 4.5. Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum

Samkvæmt endurskoðuðum stofnefnahagsreikningi frá 20. febrúar 2013 námu heildareignir sjóðsins 5.710,0 milljónum kr., en þar af var 5.709,8 milljón kr. verðbréf með föstum tekjum, sem er lánsamningur við Klasa fasteignir ehf. sem var því eini mótaðilinn á bak við kröfur og eignir sjóðsins, auk þess sem sjóðurinn átti 588 þúsund kr. í handbært fé. Allar eignir útgefanda voru fjármálagerningar sem ekki hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Gengi hlutdeildarskírteina í sjóðnum nam 1,0 kr. á hverja einingu þann 20. febrúar 2013. Enginn eiginlegur rekstur er hjá útgefanda og sveiflast eignir hans fyrst og fremst í takt við þróun á virði þeirra eigna sem útgefandi á, en vaxta- og verðbólguþróun hafa þar mest áhrif. Fjárhagsstaða útgefanda er háð greiðslum af framangreindum lánsamningi við Klasa fasteignir ehf. Markaðsvirði lánsamningsins sveiflast í takt við vaxtaþróun og verðbólgu.

<i>Efnahagsreikningur KLS</i>	<i>20.02.2013</i>
<i>í mkr.</i>	
Eignir	
Verðbréf með föstum tekjum	5.709,8
Handbært fé	0,6
<b>Eignir samtals</b>	<b>5.710,4</b>
Skuldir	
Hlutdeildarskírteini	0,6
Útgefin skuldabréf	5.709,8
<b>Skuldir samtals</b>	<b>5.710,4</b>
Hlutdeildarskírteini	0,6
Fjöldi eininga (í milljónum)	0,6
Gengi sjóðsbréfa í lok ársins	1,0

*Allar fjárhæðir í milljónum kr.*

Mat á eignum útgefanda, samkvæmt 9. gr. reglna hans, skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Það skal vera reiknað með eftirfarandi hætti: i) Lánsamningur skal vera uppreiknaður og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum. ii) Virði annarra fjármálagerninga skal háð mati rekstarfélags, undir eftirliti vörslufyrirtækis og ytri endurskoðanda, að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Rekstrarfélagið getur samið við þriðja aðila um að annast framangreint mat á óskráðum eignum sjóðsins.

Ofangreint mat á eignum útgefanda vegna liðar i) takmarkast við mat á lánsamningi útgefanda við Klasa fasteignir ehf. (sem er uppreiknaður daglega), sbr. takmarkanir á fjárfestingarstefnu útgefanda. Í ljósi takmarkana fjárfestingarstefnunnar myndi framangreint ákvæði í reglum sjóðsins varðandi mat á öðrum fjármálagerningum eiga við ef kæmi til fullnustu eigna vegna gjaldfellingar lánsamningsins. Engin ákvæði eru til staðar varðandi heimild til að fresta mati á eignum útgefanda.

Engar veigamiklar breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu útgefanda frá 20. febrúar 2013 til dagsetningar þessarar lýsingar. Á þessu tímabili hafa ekki orðið verulegar breytingar á vöxtum á markaði og vísitölu neysluverðs, en slíkar breytingar hafa ekki eiginleg áhrif á getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar, heldur aðeins mögulega á virði skuldabréfanna og að sama skapi á virði útistandandi lánessamnings. Á þessu tímabili hefur ekki orðið nein grundvallarbreyting sem hefur teljandi áhrif á virði skuldabréfanna eða lánessamningsins.

Samþykki NASDAQ OMX Iceland hf. umsókn útgefanda um töku skuldabréfanna til viðskipta mun útgefandi birta uppgjör í samræmi við reglur útgefanda fjármálagerninga NASDAQ OMX Iceland hf.

Engin vanskil eru á eignum útgefanda við útgáfu lýsingar þessarar.

#### **4.6. Ráðstöfun á fjármunum útgefanda**

Í 2. mgr. 10. gr. reglna útgefanda kemur fram að greiðslum útgefanda skuli ráðstafað í eftirfarandi röð:

- a) til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. umsýsluþóknun skv. 6.gr. reglna útgefanda.
- b) í samræmi við skilmála skuldaskjala eða lánessamninga sem sjóðurinn hefur gefið út eða gert.
- c) til hlutdeildarskírteinishafa í samræmi við reglur útgefandans en þess þó gætt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Arður er að hámarki 15% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arðgreiðslum skal bætt við höfuðstól sjóðsins.
- d) til greiðslu umfram endurheimta. Komi til þess að sjóðurinn þurfi að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við lánessamning sem hann hefur gert og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur sjóðsins, ber honum að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við fjárhæð kröfu þeirra.
- e) afgangsstærðir við slit. Þeir fjármunir sem eftir standa í sjóðnum þegar liðir a), b), c) og d) hafa verið greiddir og öll hlutdeildarskírteini innlest, greiðast til rekstrarfélagsins við slit sjóðsins.

Fram kemur í 6. gr. reglna útgefanda að útgefandi greiðir rekstrarfélaginu umsýsluþóknunir sem annars vegar er föst þóknun og hins vegar þóknun tengd uppgreiðslugjaldi. Samkvæmt 6. gr. greiðir sjóðurinn rekstrarfélaginu fasta þóknun sem er á ársgrundvelli 0,15% af meðalstöðu heildareigna sjóðsins (eru þá ekki dregnar skuldbindingar frá eignum sjóðsins). Greiða skal föstu þóknunina mánaðarlega en ef lausafjárstaða sjóðsins nægir ekki til að greiða þóknunina á hverjum tíma þá frestast greiðsla þar til staða lausafjár er nægjanleg. Frestaðar og ógreiddar þóknunir bera sömu vexti og útgefin skuldabréf sjóðsins.

Í 6. gr. reglna útgefanda kemur einnig fram að árleg vörsluþóknun vörslufyrirtækis sjóðsins greiðist af þóknun rekstrarfélagsins, en aðrar viðskiptaþóknunir, s.s. vegna kaupa og sölu fjármálagerninga sjóðsins, greiðir sjóðurinn sjálfur. Ákvæði 6. gr. reglna útgefanda tekur á mögulegum hagsmunaárekstrum milli útgefanda annars vegar og þjónustuaðila, þ.e. rekstrarfélags og svo vörslufélags útgefanda hins vegar með því ákveða þóknunir til þeirra í reglum útgefanda. Þar sem um hlutfallstölur er að ræða er ekki hægt að tilgreina þóknun sem tiltekna fjárhæð.

Rekstrarfélaginu er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins og tekjur.

#### **4.7. Fjárfestingarstefna og helstu eignir útgefanda**

Um markmið útgefanda fer skv. fjárfestingarstefnu hans sem skrifuð er í 4. gr. reglna sjóðsins. Markmiðið er að ávaxta þá fjármuni sem greiddir eru inn í sjóðinn í staðinn fyrir útgefin

hlutdeildarskríteini með því að gefa út skuldabréf og aðra fjármálagerninga. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðsluflæði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og láns samninga sem hann hefur gert. Fjárfestingarheimildir útgefanda takmarkast við fjárfestingu í láns samningi við Klasa fasteignir ehf. og innlán fjármálafyrirtækja, auk þess sem honum er heimilt að eiga reiðufé. Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.

Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð láns samnings við Klasa fasteignir ehf. sem fékk með þeim langtímaláns fjármögnun er nam samtals 5.700 milljónum kr. Um er að ræða lán til 30 ára sem endurgreiðist með 60 jöfnum greiðslum á 6 mánaða fresti, 18. ágúst og 18. febrúar ár hvert, fyrst 18. ágúst 2013. Vextir greiðast á sex mánaða fresti þ.e. 18. ágúst og 18. febrúar ár hvert út lánstímann, í fyrsta skipti þann 18. ágúst 2013. Láns samningurinn er verðtryggður með vísitölu neysluverðs m.v. grunnvísitölu febrúar 2013 sem var 402,2 stig og ber 4,35% fasta ársvexti.

Láns samningurinn er tryggður með tryggingarbréfum á 1. veðrétti í fasteignum lántaka að Skútuvogi 2 (fastnr. 202-0881), Litlatúni 3 (fastnr. 230-5334), Hádegismóum 4 (fastnr. 228-4682), Garðatorgi 1 (fastnr. 222-4859, 222-4860, 222-4861, 222-4862, 222-4863 og 222-4864), Guðríðarstíg 6-8 (fastnr. 226-0744), Síðumúla 28 (fastnr. 223-3305), Eyrartröð 2a (fastnr. 224-6623), Síðumúla 7-9 (fastnr. 201-5204) og Bíldshöfða 9 (fastnr. 228-8894). Láns samningurinn er auk þess tryggður með veðsetningu á öllum fjárkröfum lántakans vegna allra leigusamninga sem fylgja fasteign hans á hverjum tíma og tengdum innlánsreikningi.

Hömlur eru á arðgreiðslum endanlega lántakans þannig að ekki verði greiddur út arður nema eiginfjárlutfall lántakans sé að minnsta kosti 20% skv. endurskoðuðum ársreikningi og falli ekki undir 20% við greiðslu arðs eða láns til tengdra aðila, gerð er krafa um að lánþekja að teknu tilliti til arðgreiðslna sé hærra en 1,0 miða við útreikning samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi og að arður verði ekki greiddur út eða lánað til tengdra félaga nema að lánþekja undanfarna tólf mánuði samkvæmt endurskoðuðu uppgjöri sé hærra en sem nemur 1,2.

Við ákveðin skilyrði er lánveitanda heimilt að gjaldfella lánið einhliða og fyrirvaralaust. Meðal annars ef vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta hafa varað 15 daga eða lengur. Ef lántaki hefur á vísitandi hátt veitt villandi og/eða rangar upplýsingar sem snerta efni láns samningsins eða atriði honum tengd þannig að útgefandi hefði ekki samþykkt lánveitinguna ef réttar upplýsingar hefðu legið fyrir. Ef lántaki verður sannanlega uppvís að því að brjóta gegn lögum í starfsemi sinni með þeim hætti að veruleg áhrif hefur á rekstur lántaka eða getu hans til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt láns samningnum. Ef fjárnám verður gert hjá lántaka, beðist er nauðungarsölu á eignum hans, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi hans, leiti hann nauðasamninga eða heimildar til greiðslustöðvunar, eða ef eignir lántaka eru kyrrsettar sem hluti af fullnustugerðum kröfuhafa. Ef lántaki uppfyllir ekki skyldur sínar skv. sér ákvæði láns samningsins um sérstakar skyldur lántaka, sjá nánar í kafla 3.4.1 *Helstu skilmálar láns samnings við Klasa fasteignir ehf. sem lántaka*, er varða upplýsingagjöf vegna fjárhagslegrar stöðu lántaka, upplýsingagjöf vegna fasteigna lántaka, tryggingar, viðhald og veðsetning almennra fjárkrafna og skyldu lántaka til að senda uppfært yfirlit yfir leigutaka reglulega. Ef um er að ræða breytingu á eignaraðild í lántaka þannig að geta hans til að uppfylla skyldur samkvæmt láns samningnum minnkar.

Ef láns samningur hefur verið gjaldfelldur eða láninu er sagt upp, eða ef það fellur í gjalddaga ber lántaka að greiða dráttarvexti af gjaldfallinni eða gjaldfelldri fjárhæð frá gjalddaga til greiðsludags í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands samkvæmt, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Ef lánveitandi gjaldfellir lánið er honum heimilt, án frekari fyrirvara, að leita fullnustu fyrir kröfum sínum í þeim tryggingum sem lántakinn hefur sett til tryggingar á láninu og þá jafnframt heimilt að selja tryggingar til fullnustu skuldarinnar án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar eða gera aðför til fullnustu skuldarinnar án dóms eða réttarsáttar. Er lánveitanda í sjálfsvald sett hvort leitað er fullnustu í öllum tryggingum eða einungis hluta þeirra og þá í hvaða röð það er gert.

Láns samningnum er ætlað að standa að baki greiðslum vegna skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Geta útgefanda til þess að standa við skuldbindingar sínar er því háð greiðslugetu lántaka til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda skv. láns samningnum.



Fjárfestingarstefna og fjárfestingarheimildir útgefanda eru ákvörðuð í 4. gr. reglna sjóðsins. Fjárfestingarstefnu sjóðsins er óheimilt að breyta nema með samþykki 90% eigenda skuldabréfa á grundvelli skuldabréfaútgáfu útgefanda m.v. fjárhæð skuldabréfaútgáfu. Enginn einn skuldabréfaeigandi eða tengdir aðilar eiga með beinu eða óbeinu eignarhaldi á dagsetningu lýsingar þessarar nægilegt magn skuldabréfa til að samþykkja breytingu. Um breytingu á reglum útgefanda, þ.m.t. fjárfestingarstefnu hans, fer skv. 14. gr. reglna sjóðsins. Rekstrarfélag útgefanda og vörsluaðili hans sjá til þess að fjárfestingar útgefanda séu í samræmi við fjárfestingarstefnu hans. Ef brot á fjárfestingartakmörkunum útgefanda ætti sér stað, þá er ekki kveðið sérstaklega á um að skylt sé að tilkynna slíkt sérstaklega til fjárfesta, en hins vegar mynda brot á fjárfestingarheimildum útgefanda gjaldfellingarskilyrði skuldabréfaflokksins KLS 13 1 og yrðu sem slík tilkynningarskyld.

Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. reglna útgefanda fjármagnar útgefandi fjárfestingar sínar með útgáfu skuldabréfa, víxla og annarra skuldaskjala til fjárfesta, gerð lánsamninga og útgáfu hlutdeildarskrifteina sbr. 10. gr. reglnanna. Umrætt ákvæði takmarkast af þeim heimildum sem útgefandi hefur skv. fjárfestingarstefnu sjóðsins, sbr. 4. gr. reglna hans.

## **4.8. Rekstrarfélagið**

### **4.8.1. Almennar upplýsingar**

Útgefandi var stofnaður af Stefni hf. sem fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Stefnir hf. er rekstraraðili sjóðsins og fer með rekstur hans í samræmi við lög nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.

Lögformlegt heiti rekstrarfélagsins og viðskiptaheiti er Stefnir hf. og er það skráð á Íslandi undir kennitölunni 700996-2479. Lögheimili rekstrarfélagsins og skrifstofa er að Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Stefnir hf. er hlutafélag, sbr. lög nr. 2/1995, sem var stofnað þann 26. september 1996. Félagið er að fullu í eigu Arion banka hf.

Stefnir hf. er sjálfstætt starfandi fjármálafyrirtæki skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Stefnir hf. rekur verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði skv. lögum nr. 128/2011. Auk þess tekur starfsleyfi rekstrarfélagsins til eignastýringar, fjárfestingaráðgjafar og vörslu og stjórnunar fjármálagerninga í sameiginlegri fjárfestingu, sbr. 1.-3. tölul. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 161/2002. Hjá Stefni hf. starfa um 20 sérfræðingar í fjórum teymum við stýringu á fjölbreyttu úrvali verðbréfa-, fjárfestinga- og fagfjárfestasjóða, auk nokkurra samlagshlutafélaga sem stofnuð hafa verið í kringum framtaksfjárfestingar, en Stefnir hf. þjónar bæði einstaklingum og fagfjárfestum. Félagið var stofnað 26. september 1996 og sérfræðingar þess búa yfir starfsreynslu á fjármálamarkaði sem að meðaltali er yfir 10 ár. Stefnir hf. er stærsta sjóðastýringarfyrirtæki Íslands með um 386 milljarða króna í virkri stýringu, skv. ársreikningi rekstrarfélagsins fyrir 2012.

Stefnir hf. er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum. Stefnir hf. er skaðlaus af útgáfu skuldabréfsins og ber ekki ábyrgð á greiðslu afborgana höfuðstóls, vaxta, verðbóta, innheimtukostnaðar eða hvaða greiðslum sem er vegna þessa skuldabréfs hvorki að hluta til né í heild.

Skv. 1. gr. í reglum útgefandans er rekstrarfélagið ábyrgt fyrir daglegum rekstri sjóðsins og kemur fram fyrir hönd hans. Þar er einnig tiltekið að rekstrarfélaginu er heimilt að samþykkja fyrir hönd sjóðsins alla samninga og önnur skjöl sem sjóðurinn er aðila að, en við slíkar ráðstafanir verður rekstrarfélagið ekki sjálft skuldbundið gagnvart gagnaðila slíks samnings eða annarra skjala eða viðtakanda slíkra skjala eða vottorðs. Í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði er sjóðurinn einn ábyrgur fyrir skuldbindingum sínum og í 3. gr. reglna sjóðsins segir eftirfarandi um ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins: Ábyrgð á greiðslu á skuldbindingum sjóðsins er fólgin í þeim eignum sem sjóðurinn á hverju sinni. Hvorki rekstrarfélag, vörslufyrirtæki né viðskiptabanki sjóðsins bera ábyrgð á skuldbindingunum. Kröfuhafar sjóðsins geta eingöngu beint kröfum sínum gegn KLS og eignum sem tilheyra sjóðnum. Í 60. gr. laganna er tekið fram að ákvæði um að rekstrarfélagið beri ekki ábyrgð á skuldbindingum einstakra fagfjárfestasjóða, víkur ekki til hliðar skaðabótaábyrgð rekstrarfélags. Stefnir hf. ábyrgist að eignir útgefanda verði varðveittar í samræmi við reglur útgefanda og þær nýttar til endurgreiðslu á þeim fjármálagerningum sem útgefandi hefur gefið út og til greiðslu á rekstrarkostnaði hans.

Útgefandi er einn af mörgum sjóðum sem Stefnir hf. rekur. Hver sjóðsdeild rekstrarfélagsins hefur aðgreindan fjárhag og KLS þar með talinn í samræmi við 3. gr. reglna sjóðsins. Stefnir hf. er hluti af samstæðuuppgjöri Arion banka hf. en útgefandi er, líkt og aðrir sjóðir á vegum rekstrarfélagsins, ekki hluti af samstæðuuppgjöri Arion banka hf.

Árið 2012 námu hreinar rekstrartekjur Stefnis hf. 2.229 milljónum kr. en um 91% þeirra voru umsýslu- og árangurstengdar þóknarir rekstrarfélagsins. Hagnaður eftir skatta nam 736 milljónum kr. á árinu. Heildareignir rekstrarfélagsins námu 3.475 milljónum kr. í lok ársins og eigið fé 2.424 milljónum kr. Framangreindar upplýsingar eru skv. endurskoðuðum ársreikningi Stefnis hf. fyrir árið 2012, en hægt er að nálgast ársreikninga og árs hlutareikninga rekstrarfélagsins á vef þess, [www.stefnir.is](http://www.stefnir.is).

#### **4.8.2. Tilgangur Stefnis hf.**

Samkvæmt 3. gr. samþykka félagsins er tilgangur félagsins hvers konar daglegur rekstur verðbréfa-, fjárfestingar og fagfjárfestasjóða skv. lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði, sbr. 7. tölulið 1. mgr. 4. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Tilgangur félagsins er jafnframt eignastýring, fjárfestingarráðgjöf og varsla og stjórnun fjármálagerninga í sameiginlegri fjárfestingu skv. 7. tölul. 1. mgr. 4. gr., sbr. c-lið 6. tölul. 1. mgr. 3. gr. og 1.-3. tölul. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 161/2002, en einnig rekstur sem nauðsynlegur er fyrir tilgang félagsins.

#### **4.8.3. Hlutfé Stefnis hf.**

Hlutfé Stefnis hf. er 43,5 milljónir kr., sbr. 4. gr. samþykka félagsins, og er allt útgefið og greitt. Hver hlutur er 1 kr. að nafnvirði. Að óbreyttum samþykktum er ekki heimilt að gefa út frekara hlutfé. Hlutfé hefur ekki verið hækkað eða lækkað á því tímabili sem sögulegar fjárhagsupplýsingar taka til.

Sá sem eignast hlutabréf í félaginu getur ekki beitt réttindum sínum sem hluthafi nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá eða hann hafi tilkynnt og fært sönnur á eign sína á hlutum, sbr. 3. mgr. 6. gr. samþykka félagsins. Þar segir jafnframt að menn öðlist þó eigi atkvæðisrétt fyrir en að liðnum 14 dögum frá því að nafn þeirra var skráð í hlutaskrána. Samkvæmt 5. gr. samþykka félagsins fylgja engin sérrettindi hlutum í félaginu og eru hluthafar ekki skyldir til að þola innlausn á hlutum sínum nema lög standi til annars.

#### **4.8.4. Stjórnarhættir Stefnis hf. og stjórnendur**

KLS er fagfjárfestasjóður og stundar því ekki eiginlega starfsemi. Sökum þessa er hvorki til staðar félagsstjórn né framkvæmdarstjóri hjá útgefanda. Stefnir hf. fer með æðsta vald í málefnum útgefanda samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda ákveða og kemur fram fyrir hönd útgefanda. Störf endurskoðunarnefndar stjórnar Stefnis hf. taka til útgefandans. Hér á eftir fara því upplýsingar um stjórnarhætti og stjórnendur rekstrarfélagsins ásamt sjóðsstjóra útgefandans sem er starfsmaður rekstrarfélagsins.

Stjórnarhættir Stefnis hf. eru markaðir af lögum nr. 2/1995 um hlutfélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar, auk laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði sem hvorutveggja varða eftirlitsskylda starfsemi.

Í febrúar 2012 varð Stefnir hf. fyrsta fyrirtækið til að ljúka formlegu úttektarferli á stjórnarháttum fyrirtækja sem sett var á laggirnar á fyrrihluta árs 2011 með samstarfssamningi Viðskiptaráðs Íslands, Samtaka atvinnulífsins, NASDAQ OMX Iceland hf. og Rannsóknarmiðstöðvar um stjórnarhætti við Háskóla Íslands. Markmið þessarar úttektar er að leggja mat á hvort stjórnir fyrirtækja fylgi leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Samtökum atvinnulífsins og NASDAQ OMX Iceland hf. Að mati rannsóknarmiðstöðvarinnar stóðst Stefnir hf. úttektarferlið, sem KPMG ehf. annaðist, og taldist því fyrirmyndarfyrtæki í stjórnarháttum. Viðurkenningin er veitt til eins árs í senn og Stefnir rekstrarfélagið að endurnýjun hennar árið 2013 og stendur úttekt vegna þess yfir.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögættra hluthafafunda, samkvæmt því sem lög og samþykktir þess ákveða. Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. samþykka félagsins fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt á hluthafafundum. Aðalfund skal boða fyrir lok aprílmánaðar ár hvert samkvæmt 2. mgr. 7. gr. Þar segir jafnframt að til aðal- og aukafundar skal boða með bréfi til hluthafa með skemmst tveggja vikna fyrirvara en lengst fjögurra vikna fyrirvara, en um boðun hluthafafunda fer nánar skv. 88. gr. laga nr. 2/1995 um hlutfélög.

Stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda. Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. samþykkt félagsins skipa fimm menn stjórn félagsins og jafnmargir til vara og skulu þeir kjörnir á aðalfundi félagsins ár hvert. Samkvæmt 1. mgr. 13. gr. fer stjórn með málefni félagsins nema þar sem öðruvísi er ákveðið í samþykktunum. Samkvæmt 12. gr. skal halda stjórnarfundum þegar einhver stjórnarmanna, endurskoðandi eða framkvæmdastjóri krefst þess. Fundir stjórnar eru lögmætir ef þrír stjórnarmanna sækja fund og til gildir samþykktar fundarins þarf a.m.k. meirihluta atkvæða. Stjórnarmenn skulu vera lögráða, fjár síns ráðandi og mega ekki á síðustu þremur árum hafa í tengslum við atvinnurekstur hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum eða lögum um hlutafélög, bókhald, ársreikninga, gjaldþrot eða opinber gjöld, sbr. 2. mgr. 11. gr. samþykkt félagsins. Stjórnarmenn skulu búa yfir nægjanlegri þekkingu og starfsreynslu til að geta gegnt stöðu sinni á tilhlýðilegan hátt og mega þeir ekki hafa sýnt af sér háttsemi sem gefur tilefni til að ætla að þeir misnoti aðstöðu sína eða skaði fyrirtækið, sbr. 3. mgr. sömu greinar.

Hrund Rudolfsdóttir (fædd 25.3.1969) er stjórnarformaður Stefnis hf. og var fyrst kjörin í stjórn Stefnis hf. þann 9. júní 2009. Hún hefur starfað sem framkvæmdastjóri starfsþróunarsviðs hjá Marel hf. frá 2009. Hrunn var framkvæmdastjóri rekstrar- og fjárfestingaverkefna hjá Moderna Finance ehf. árin 2007-2009. Hún var framkvæmdastjóri L&H holding ehf. 2003-2007 og gegndi samhliða starfi framkvæmdastjóra hjá Lyf og Heilsu ehf. 2003-2006. Hrunn hefur M.Sc. gráðu í alþjóða stjórnun og markaðsfræði frá Copenhagen Business School (2000) og Cand.Oecon. gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands (1994). Hrunn er stjórnarformaður Artasan ehf. og meðstjórnandi í stjórnnum eftirtalinnna félaga: SVÍV ses., Árnason Faktor ehf., Veritas Capital hf. og Stjánkur ehf., auk þess að vera framkvæmdastjóri þess síðast nefnda. Hrunn sat í stjórnnum eftirfarandi annarra félaga á síðustu fimm árum: Amarel ehf. (varamaður), Augnsýn ehf. (stjórnarmaður), Avant hf. (meðstjórnandi), Áttur ehf. (stjórnarformaður), DAC ehf. (meðstjórnandi), Dalvíkurapótek ehf. (framkvæmdastjóri og varamaður í stjórn), Fasteignafélagið Staður ehf. (framkvæmdastjóri og varamaður í stjórn), Fragrance Investments ehf. (stjórnarformaður), Gleraugnaverslunin í Mjódd ehf. (meðstjórnandi), Glitnir hf. (varamaður), Hands Holding ehf. (varamaður), L&H Optik ehf. (stjórnarformaður/meðstjórnandi), NordicaSpa ehf. (meðstjórnandi), Norræna heilsulindin ehf. (meðstjórnandi), Pharma Investment B.V. (meðstjórnandi), S34 ehf. (meðstjórnandi). Að auki hefur Hrunn setið í stjórn Lífeyrissjóðs Verzlunarmanna, í stjórn SVÞ – samtaka verslunar og þjónustu og í framkvæmdastjórn Samtaka atvinnulífsins.

Guðrún Svava Bjarnadóttir (fædd 26.10.1964) hefur setið í stjórn Stefnis hf. frá 9. júní 2009. Hún var fjármálastjóri Mannvits hf. 2000-2012, fjármálastjóri Ísafoldar-prentsmiðjunnar hf. 1999-2000 og starfaði hjá Aðalendurskoðun hf. 1991-1994. Svava hefur Cand.Oecon. gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands. Svava er stjórnarformaður Admon ehf. og Verk & tækni ehf. Á undanförunum fimm árum sat hún í stjórnnum eftirtalinnna annarra félaga: Meðstjórnandi í stjórn Verkfræðistofu Njarðvíkur ehf. og varamaður í stjórnnum HRV ehf., HRV Holding ehf., V GK Invest ehf., Tækniþings ehf. og Kreditkorta hf. ásamt því að vera í endurskoðunarnefnd síðast nefnda félagsins. Svava situr einnig í stjórnnum félagasamtaka, s.s. stjórn fjármálahóps Stjórnvísí ásamt því að sitja í stjórn Rannsóknarmiðstöðvar um stefnu og samkeppnishæfni á hjá Viðskiptafræðistofnun Háskóla Íslands.

Jökull Heiðdal Úlfsson (fæddur 20.7.1963) hefur setið í stjórn Stefnis hf. frá mars 2013. Hann hefur verið forstöðumaður A plús á þróunar- og markaðssviði Arion banka hf. frá árinu 2012, en var forstöðumaður þjónustu og sölu eignastýringar Arion banka hf. 2008-2012 og gegndi sömu stöðu hjá Kaupþingi banka hf. frá 2003. Jökull var forstöðumaður einkabankaþjónustu Búnaðarbanka Íslands hf. 2002-2003, forstöðumaður verðbréfaþjónust Sparisjóðs Hafnarfjarðar 2000-2002 og forstöðumaður markaðsviðskipta Fjárvangs hf. 1998-2000, en hefur starfað á íslenskum fjármálamarkaði frá árinu 1995. Jökull hefur Cand.Oecon gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands (1993), hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum (2000) og „Leadership in Lean Environments Programme“ hjá INSEAD/McKinsey&Company (2012). Hann situr í stjórn GIR Fund Management Ltd. (meðstjórnandi) og hefur ekki setið í stjórnnum annarra félaga en þess og Stefnis hf. á síðastlinum fimm árum.

Kristján Jóhannsson (fæddur 4.1.1951) hefur setið í stjórn Stefnis hf. frá ágúst 2011. Hann hefur verið lektor við Viðskiptafræðideild Háskóla Íslands frá 1991. Kristján hefur víðtæka reynslu af stjórnarsetu og hefur unnið ráðgjafarstörf fyrir banka, samtök, dómstóla og stjórnvöld. Hann hefur Cand.merc. próf frá Copenhagen Business School. Kristján er stjórnarformaður Eignarhaldsfélagsins Akureyjar ehf., Eignarhaldsfélagsins Lyngs ehf., Icepharma hf. og Íslensks Kolvetnis ehf. Hann situr í stjórnnum Dreka Holding ehf.,

Lyfjapjónustunnar ehf., Modum Energy ehf., Olíudreifingar ehf. og Parlogis ehf. Fyrrum stjórnarseta hans síðustu fimm ár: Arion banki hf. (meðstjórnandi), Austurbakki hf. (meðstjórnandi), Júpíter rekstrarfélag hf. (meðstjórnandi), KEA eignir ehf. (meðstjórnandi), Kreditkort hf. (meðstjórnandi), Litaboginn ehf. (stjórnarformaður), Stekkjarbrekkur ehf. (stjórnarformaður), Tékklistinn ehf. (meðstjórnandi), Union ehf. (varamaður).

Snjólfur Ólafsson (fæddur 20.4.1954) hefur setið í stjórn Stefnis hf. frá 9. júní 2009. Hann hefur verið prófessor í Viðskiptadeild Háskóla Íslands síðan árið 2008 og var prófessor í Viðskipta- og hagfræðideild sama skóla 1995-2008. Hann var dósent í Viðskipta- og hagfræðideild skólans 1990-1995 og sérfræðingur á Raunvísindastofnun Háskóla Íslands 1984-1990. Snjólfur lauk doktorsprófi í aðgerðarannsóknum frá The Royal Institute of Technology í Stokkhólmi (1984) og BS prófi í stærðfræði frá Háskóla Íslands (1978). Snjólfur situr ekki í stjórnnum annarra félaga en Stefnis hf. en á síðastlinum fimm árum hefur hann verið stjórnarformaður Orbit ehf. og Vaktaskipan ehf. og varamaður í stjórn Arev verðbréfafyrirtækis hf. Snjólfur átti sæti í stjórn Aðgerðarannsóknafélags Íslands 1985-2007, stjórn Félags Háskólakennara 1995-1996 og stjórn Reiknistofnunar Háskóla Íslands 1995-2004. Hann var formaður Viðskiptaskorar Háskóla Íslands, 1996-2000, formaður stjórnar MBA náms við Háskóla Íslands 2000-2006 og sat í stjórn Viðskiptafræðistofnunar Háskóla Íslands 2006-2010.

Allir stjórnarmenn Stefnis hf. eru óháðir stórum hluthöfum félagsins, Stefni hf. sjálfum og daglegum stjórnendum þess, utan að Jökull H. Úlfsson er háður Arion banka hf., móðurfélagi Stefnis hf.

Stjórn skipaði í fyrsta sinn endurskoðunarnefnd í apríl 2011. Snjólfur Ólafsson er formaður nefndarinnar en aðrir nefndarmenn eru Guðlaug Sigurðardóttir verkfræðingur og Sturla Jónsson löggiltur endurskoðandi. Meirihluti nefndarmanna er óháður félaginu og móðurfélagi þess. Starfsreglur nefndarinnar er að finna á vefsíðu Stefnis hf., [www.stefnir.is](http://www.stefnir.is). Aðrar undirnefndir stjórnar eru ekki starfræktar og hafa stjórnarmenn tekið að sér hlutverk starfskjaranefndar, en starfskjarastefnu Stefnis er að finna á vefsíðu rekstrarfélagsins, [www.stefnir.is](http://www.stefnir.is). Stjórnin hefur ekki skjalfest stefnu í samfélagslegri ábyrgð.

Áhættustýring og virkt innra eftirlit er ein af meginstoðum ábyrgs rekstrar sjóðastýringarfyrirtækis. Öll rekstrartengd áhætta innan rekstrarfélagsins er greind reglubundið og metin, en félagið býr yfir stjórnækjum sem samanstanda af reglum, ferlum og kerfum sem bæði sinna innra eftirliti og draga úr einstökum áhættuþáttum. Regluvörslu, innri endurskoðun og áhættustýringu að hluta er útvistað til Arion banka hf. með leyfi FME, en stjórn fær reglulegar skýrslur til skoðunar. Reikningsskilum félagsins er einnig útvistað til Arion banka hf. með leyfi FME og uppgjöri sjóða Stefnis hf. sömuleiðis. Endurskoðunarnefnd tekur uppgjörið til skoðunar og fær álit ytri endurskoðanda á hálfárs- og ársuppgjörum Stefnis hf. og þeirra sjóða sem Stefnir hf. rekur. Skýrslugjöf til stjórnar rekstrarfélagsins vegna reikningsskila er í höndum nefndarinnar en stjórn hittir einnig ytri endurskoðanda Ernst & Young ehf.

Varamenn í stjórn Stefnis hf. eru Ásgerður Hrönn Sveinsdóttir, rekstrar- og útíbússtjóri hjá Arion banka hf., Gunnar Ingi Jóhannsson, lögmaður hjá Lögmonnum Höfðabakka, Hörður Kvaran, forstöðumaður á fjármálasviði Arion banka hf., Kristbjörg Edda Jóhannsdóttir, forstöðumaður markaðssviðs Símans hf. og Þórhallur Örn Guðlaugsson, dósent við Viðskiptafræðideild Háskóla Íslands.

Samkvæmt 1. mgr. 15. gr. samþykktu félagsins annast framkvæmdastjóri daglegan rekstur félagsins. Samkvæmt sömu málsgrein skal framkvæmdastjóri vera búsettur hér á landi, vera lögráða, hafa óflekkað mannorð, vera fjár síns ráðandi og má ekki á síðustu fimm árum hafa í tengslum við atvinnurekstur hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum eða lögum um hlutafélög, einkahlutafélög, bókhald, ársreikninga, gjaldþrot eða opinber gjöld.

Flóki Halldórsson (fæddur 29.12.1973) hefur verið framkvæmdastjóri Stefnis hf. frá 1. júlí 2009 og er ráðning hans ótímabundin. Flóki var framkvæmdastjóri Eftirlaunasjóðs starfsmanna Búnaðarbanka Íslands hf. á árinu 2009. Hann hóf störf hjá Kaupþingi hf. árið 2001 í eignastýringu. Hann starfaði hjá Burðarási hf. 2000-2001. Flóki hefur B.A. próf í hagfræði frá Háskóla Íslands (2000) og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Flóki er stjórnarformaður B37 ehf., SF VI GP ehf., SÍA II GP hf. og SF V GP ehf., auk þess að vera varamaður í stjórn SF III GP ehf. Fyrrum stjórnarseta hans síðustu fimm ár: Meðstjórnandi í SF V GP ehf. og varamaður í Aflvaka hf.

Heiðar Ingi Ólafsson (fæddur 9.8.1984) hefur verið sjóðstjóri KLS frá stofnun sjóðsins 18. febrúar 2013. Hann er sérfræðingur í sjóðastýringu skuldabréfa hjá Stefni hf. og hefur viðeigandi sérfræðipækkingu og reynslu sem spannar sex ár. Ráðning hans er ótímabundin. Hann hóf störf hjá rekstrarfélaginu Stefni hf. árið 2011 og hefur síðan þá m.a. unnið að stofnun og rekstri fagfjárfestastjóða á borð við KLS sem eru fjármagnaðir með útgáfu eignavarinna skuldabréfa. Heiðar hafði þá verið sérfræðingur í greiningu hjá norska fjárfestingabankanum SpareBank1 Markets AS árin 2009-2011 og í fjárstýringu Kaupþings banka hf. 2007-2009. Heiðar hefur B.Sc. gráðu í hagfræði frá Háskóla Íslands (2007) og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum (2011). Heiðar situr ekki í stjórnnum neinna félaga. Fyrrum stjórnarseta hans síðustu fimm ár: Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri MBH09 ehf., varamaður í stjórn L1037 ehf. og varamaður í stjórn ExIm ehf.

Stjórnarmenn rekstrarfélagsins, varastjórn, framkvæmdastjóri rekstrarfélagsins og sjóðsstjóri útgefanda þiggja ekki laun eða önnur hlunnindi frá útgefanda. Enginn þessara aðila hefur gert starfssamning við rekstrarfélag eða útgefanda um hlunnindi við starfslok. Engin fjölskyldutengsl eru milli stjórnarmanna rekstrarfélags, varamanna í stjórn, framkvæmdastjóra rekstrarfélagsins eða sjóðsstjóra útgefanda. Enginn ofangreindra aðila hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, hlotið opinbera kæru og/eða viðurlög af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda síðastliðin fimm ár eða verið dæmdur vanhæfur til að starfa sem aðili í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn útgefanda verðbréfa eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa síðustu fimm árin. Að undanskildri Hrund Rudolfsdóttur hafa þeir heldur ekki verið starfandi framkvæmdastjórar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldþrota eða við skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum. Hrund Rudolfsdóttir var varamaður í stjórn Glitnis banka hf. 2004-2005. Fallist var á greiðslustöðvun Glitnis banka hf. 24. nóvember 2008 fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur og var félagið tekið til formlegrar slitameðferðar með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur sem birtur var 22. nóvember 2010. Hrund sat í stjórn NordicaSpa ehf. 2004-2005. Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur um töku félagsins til gjaldþrotaskipta var kveðinn upp 9. júní 2010. Hrund sat í stjórn Avant hf. 2009-2010. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur, uppkveðnum 13. október 2010, var félaginu veitt heimild til að leita nauðasamninga og var það sameinað Landsbankanum hf. árið 2011. Stjórn rekstrarfélagsins telur enga hugsanlega hagsmunaárekstra vera milli skyldustarfa stjórnarmanna, framkvæmdastjóra eða sjóðsstjóra fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ekki er um að ræða nein óvenjuleg viðskipti né nokkurs konar lánafyrirgreiðslu útgefanda við rekstrarfélag hans, stjórnarmenn, starfsmenn eða endurskoðendur rekstrarfélags útgefanda.

#### **4.8.5. Frekari upplýsingar**

Hægt er að hafa samband við stjórnarmenn Stefnis hf., framkvæmdastjóra rekstrarfélagsins og sjóðsstjóra útgefanda með póstsamskiptum í gegnum heimilisfang útgefanda og rekstrarfélags í Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Símanúmer Stefnis hf. er +354 444-7400 og tölvupóstfang er [info@stefnir.is](mailto:info@stefnir.is). Vefur Stefnis hf. er á slóðinni [www.stefnir.is](http://www.stefnir.is).

### **4.9. Vörslufyrirtæki**

Vörslufyrirtæki útgefanda er Arion banki hf. Lögformlegt heiti hans og viðskiptaheiti er Arion banki hf. og jafngilt hjáheiti er Arion Bank hf. Bankinn er skráður á Íslandi undir kennitölunni 581008-0150. Lögheimili hans og höfuðstöðvar eru að Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

Samkvæmt samningi hefur rekstrarfélag útgefanda útvistað til Arion banka hf. ýmsum lögbundnum verkefnum rekstrarfélagsins, s.s. að annast ákvörðun og útreikning á bókfærðu virði eigna útgefanda. Jafnframt annast bankinn útreikninga á verðmæti hlutdeildarskírteina útgefanda og vörslu hlutdeildarskírteina, vörslu lánsamningsins og annarra gagna um viðskipti. Hefur útvistun á framangreindum verkefnum rekstrarfélagsins engin áhrif á ábyrgð rekstrarfélagsins gagnvart eigendum hlutdeildarskírteina. Jafnframt annast Arion banki hf. og ber ábyrgð á bókhaldi og uppgjöri útgefanda í samræmi við reglur útgefanda og lög. Bankinn sér um að útbúa og senda efnahags- og rekstrarreikninga skv. lögum til endurskoðenda. Aðrar skýrslugjafir til opinberra aðila vegna útgefanda eru jafnframt í höndum Arion banka hf. ef efnið varðar þá þætti sem bankinn hefur tekið að sér samkvæmt samningnum. Greiðslustaður lánsamnings sjóðsins er skv. þeim hjá Arion banka hf. eða aðila sem síðar er tilgreindur.

Arion banki hf. er hlutafélag, sbr. lög nr. 2/1995, sem var stofnað þann 18. október 2008. Hluthafar bankans eru tveir, en Kaupþing hf. (skilanefnd, f.h. kröfuhafa sinna) á 87% hlut í gegnum dótturfélag sitt Kaupskil ehf. og Bankasýsla ríkisins fer með eignarhlut íslenska ríkisins sem er 13%. Arion banki hf. er fjármálafyrirtæki sem m.a. starfar samkvæmt lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en starfsemi bankans sem vörslufyrirtæki lýtur síðast nefndu lögunum. Bankinn hefur starfsleyfi til að starfa sem viðskiptabanki í samræmi við skilgreiningu á viðskiptabönkum í lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Bankinn er alhliða banki sem veitir viðskiptavinum sínum þjónustu á sviði sparnaðar, lánveitinga, eignastýringar, fyrirtækjaráðgjafar og markaðsviðskipta. Þá hefur bankinn gefið út fjármálagerninga sem hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, bæði á Íslandi, Noregi og í Lúxemborg, og fellur því undir upplýsingaskyldu útgefanda skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og samkvæmt reglum kauphallanna í Lúxemborg, Noregi og á Íslandi. Fjármálaeftirlitið á Íslandi hefur eftirlit með starfsemi Arion banka hf.

Tilgangur Arion banka hf., skv. samþykktum hans, er að starfrækja viðskiptabanka. Skal félaginu heimilt að stunda hverja þá starfsemi sem fjármálafyrirtækjum er heimil lögum samkvæmt á hverjum tíma sem og aðra starfsemi í eðlilegum tengslum við hana. Félaginu er heimilt að taka þátt í starfsemi er samrýmist rekstri þess og gerast eignaraðili í öðrum hlutafélögum í því skyni.

Árið 2012 námu rekstrartekjur samstæðu bankans alls 44,8 milljörðum kr. og þar af voru hreinar vaxtatekjur 27,1 milljarður kr. Hagnaður eftir skatta nam 17,1 milljarði kr. á árinu. Arðsemi eigin fjár var 13,8%, en 10,6% af reglulegri starfsemi. Heildareignir bankans námu 900,7 milljörðum kr. í lok árs 2012 og eigið fé bankans 130,9 milljörðum kr. Eiginfjárlutfall var 24,3%, lausafjárlutfall 33% og reiðufjárlutfall 31%. Framangreindar upplýsingar eru úr endurskoðuðum ársreikningi bankans fyrir árið 2012 og fréttatilkynningu bankans sem birt var í tengslum við uppgjörið.

*Stjórn og bankastjóri Arion banka hf.*

<i>Nafn</i>	<i>Fæðingardagur</i>	<i>Staða</i>
<i>Stjórn</i>		
Birgitta Monica Caneman	15.02.1954	Stjórnarformaður
Agnar Kofoed-Hansen	07.04.1956	Meðstjórnandi
Björg Arnardóttir	05.06.1980	Meðstjórnandi
Guðrún Johnsen	05.04.1973	Meðstjórnandi
Jón G Briem	29.10.1948	Meðstjórnandi
Måns Erik Anders Höglund	24.05.1951	Meðstjórnandi
Þóra Hallgrímsdóttir	12.04.1974	Meðstjórnandi
Böðvar Jónsson	31.07.1968	Varamaður
Guðrún Björnsdóttir	17.10.1964	Varamaður
Hrönn Ingólfssdóttir	21.04.1968	Varamaður
Kirstín Þ Flygenring	19.05.1955	Varamaður
Ólafur Árnason	26.06.1972	Varamaður
Ólafur Örn Svavarsson	30.05.1972	Varamaður
<i>Framkvæmdastjóri</i>		
Höskuldur H. Ólafsson	09.02.1959	Bankastjóri

Símanúmer Arion banka hf. er +354 444-7000. Frekari upplýsingar um vörslufyrirtækið er að finna á vef bankans, [www.arionbanki.is](http://www.arionbanki.is).

Rekstrarfélagi sjóðsins er heimilt að skipta um vörslufyrirtæki, sbr. 2. mgr. 5. gr. reglna útgefanda.

#### **4.10. Endurskoðandi útgefanda, rekstrarfélags og vörslufyrirtækis**

Endurskoðandi útgefandans, rekstrarfélagsins Stefnis hf. og vörslufyrirtækisins Arion banka hf. er Ernst & Young ehf., kt. 520902-2010, Borgartúni 30, 105 Reykjavík, og Margrét Pétursdóttir, löggiltur endurskoðandi (og aðili að Félagi löggiltra endurskoðenda), fyrir hönd Ernst & Young ehf.

#### **4.11. Peningaþvætti**

Rekstraraðili og vörsluaðili skulu í starfi sínu fyrir hönd útgefanda fylgja í einu og öllu ákvæðum laga nr. 64/2006 um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Hlutdeildarskírteinishafar hafa sannað á sér deili þegar þess var óskað með því að framvísa fullgildum persónuskilríkjum og í tilfelli lögaðila staðfest að viðkomandi hafi heimild til að skuldbinda lögaðilann.

#### **4.12. Upplýsingaskylda**

Við það að verðbréf útgefanda eru tekin til viðskipta í Kauphöllinni lýtur útgefandinn upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt lögum, birtir tilkynningar opinberlega og lýtur reglum NASDAQ OMX Iceland hf. Núgildandi reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefna af NASDAQ OMX Iceland hf 1. desember 2009, kveða m.a. á um að auk opinberrar birtingar á ársreikningum og árshlutareikningum fyrir fyrstu sex mánuði hvers árs þá skuli útgefandi skuldabréfa, sem tekin hafa verið til viðskipta, kappkosta að birta opinberlega án tafar, eða eins fljótt og auðið er, allar áður óbirtar upplýsingar um ákvarðanir eða atvik sem hann vissi eða mátti vita að hefðu marktæk áhrif á markaðsverð skuldabréfanna. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á evrópska efnahagssvæðinu. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingarnar til FME í samræmi við lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, auk þess sem þær skulu vera sendar til NASDAQ OMX Iceland hf. í eftirlitsskyni í samræmi við reglur Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga. Meðan skuldabréf útgefanda eru til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði mun Stefnir hf. fyrir hönd útgefanda birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef rekstrarfélagsins, á slóðinni [www.stefnir.is/kaupholl](http://www.stefnir.is/kaupholl).

## 5. MÓTADILI ÚTGEFANDA Í FJÁRFESTINGUM

### 5.1. Samandregnar fjárhagsupplýsingar

Samandregnar fjárhagsupplýsingar um Klasa fasteignir ehf. eru fengnar úr ársreikningum félagsins fyrir árin 2010, 2011 og 2012. Tölurnar sýna lykiltölur úr rekstrareikningi, efnahagsreikningi og sjóðstreymi félagsins fyrir framangreind tímabil. Ársreikningar Klasa fasteigna ehf. voru endurskoðaðir og áritaðir af KPMG hf. án athugasemda, í ársreikningum félagsins fyrir árin 2010 og 2011 má þó finna ábendingar frá endurskoðanda. Ársreikningar Klasa fasteigna á tímabilinu sem neðangreindar fjárhagsupplýsingar ná yfir voru gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Vakin er athygli á eftirfarandi ábendingum endurskoðanda í ársreikningum fyrir árin 2010 og 2011:

Ábending endurskoðanda í ársreikningi félagsins fyrir árið 2010:

„Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringu 12 með ársreikningnum þar sem greint er frá þeirri óvissu sem hefur skapast í íslensku efnahagslífi og mögulegum áhrifum hennar á endanlega niðurstöðum viðskiptaverð eigna félagsins“

Ábending endurskoðanda í ársreikningi félagsins fyrir árið 2011:

„Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringum 12 og 23. Í skýringu 12 er greint er frá því að markaðurinn með atvinnuhúsnæði sé enn tiltölulega óvirkur og því ríkir óvissa um verðmæti fjárfestingareigna félagsins. Í skýringu 23 er fjallað um samkomulag félagsins við kröfuhafa sem formlega var gengið frá á árinu 2012. Samkomulagið felur í sér aðgreiningu eigna í langtímaútleigu frá þróunareignum og öðrum eignum samhliða endurfjármögnun og greiðslu skulda sem færðar eru sem næsta árs afborganir í efnahagsreikningi“

<i>Rekstrarreikningur Klasa fasteigna ehf.</i>	2012	2011	2010
<i>Í þús. kr.</i>			
Hreinar leigutekjur	638.009	597.354	612.751
Matsbreyting fjárfestingareigna	326.933	(1.431.577)	257.215
Sölutap	(181.140)	0	0
Aðrar tekjur	58.928	75.062	63.464
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	(107.416)	(88.060)	(101.773)
Annar rekstrarkostnaður	(116.235)	(69.603)	(38.375)
Rekstrarhagnaður (-tap)	619.079	(916.824)	793.281
Hreinar fjármunatekjur (fjármagnskostnaður):	890.425	(1.236.619)	(1.017.083)
Hagnaður (tap) fyrir áhrif hlutdeildarféлага	1.509.504	(2.153.443)	(223.801)
Áhrif hlutdeildarféлага	0	(265.890)	(214.266)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	1.509.504	(2.419.333)	(438.067)
Tekjuskattur	(443.013)	489.461	(9.467)
<b>Hagnaður (tap) ársins</b>	<b>1.066.491</b>	<b>(1.929.873)</b>	<b>(447.535)</b>
Þýðingarmismunur vegna eignarhluta í erlendu félagi	14.879	0	(42.246)
<b>Heilarhagnaður (-tap) ársins</b>	<b>1.081.370</b>	<b>(1.929.873)</b>	<b>(489.780)</b>



<i>Efnahagsreikningur Klasa fasteigna ehf.</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<i>Í þús. kr.</i>			
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir	7.333.244	8.643.128	9.785.317
Fasteignir í þróun og byggingu	0	1.043.200	1.636.090
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	0	103.264	371.314
Fjárfestingar í félögum	0	211.611	252.384
Rekstrarfjármunir	0	201.482	183.550
Langtímakröfur	0	518.668	641.217
Fastafjármunir	<u>7.333.244</u>	<u>10.721.353</u>	<u>12.869.872</u>
Eignir til sölu	30.600	43.500	43.500
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	34.499	731.454	561.667
Handbært fé	158.591	160.476	180.696
Veltufjármunir	<u>223.690</u>	<u>935.431</u>	<u>785.863</u>
<b>Eignir samtals</b>	<u>7.556.934</u>	<u>11.656.784</u>	<u>13.655.735</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé	870.000	870.000	870.000
Lögbundinn varasjóður	106.649	0	0
Yfirverðsreikningur hlutfjár	0	275.993	275.993
Óráðstafað eigið fé (ójafnað tap)	353.121	(897.594)	1.032.280
<b>Eigið fé</b>	<u>1.329.770</u>	<u>248.399</u>	<u>2.178.273</u>
<b>Skuldir</b>			
Langtímalán	2.338.784	6.684.563	10.657.335
Víkjandi lán	150.000	0	0
Tekjuskattsskuldbinding	608.491	165.478	654.939
Langtímaskuldir	<u>3.097.275</u>	<u>6.850.041</u>	<u>11.312.274</u>
Næsta árs afborgarnir langtímaskulda	20.885	4.419.991	59.412
Skammtímalán	3.050.000	0	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	59.003	138.353	105.777
Skammtímaskuldir	<u>3.129.888</u>	<u>4.558.344</u>	<u>165.188</u>
Skuldir	<u>6.227.164</u>	<u>11.408.385</u>	<u>11.477.462</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<u>7.556.934</u>	<u>11.656.784</u>	<u>13.655.735</u>

<i>Sjóðstreymisyfirlit Klasa fasteigna ehf.</i> <i>Í þús. kr.</i>	2012	2011	2010
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>	1.066.491	(1.929.874)	(447.535)
Hagnaður (tap) ársins			
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á sjóðstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingaæigna	(326.933)	1.431.577	(257.215)
Sölutap (-hagnaður)			
fjárfestingareigna	181.140	(1.808)	0
Sölutap varanlegra			
rekstrarfjármuna	0	1.188	0
Afskriftir	7.928	11.147	6.581
Hrein fjármagnsgjöld	(890.425)	1.236.619	1.017.120
Áhrif hlutdeildarféлага	0	265.890	214.266
Tekjuskattur	443.013	(489.461)	9.467
	481.214	525.278	542.685
Breytingar á rekstrartengdum eignum	110.418	(38.452)	29.960
Breytingar á rekstrartengdum skuldum	(4.393)	36.711	73.572
Handbært fé frá rekstri án vaxta	587.240	523.536	646.217
Innborgaðar vaxtatekjur	36.949	54.323	30.406
Greiddir vextir	(316.825)	(568.804)	(604.633)
Handbært fé frá rekstri	307.364	9.054	71.990
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(7.103)	(5.698)	(3.113)
Fjárfesting í eignum í byggingu og þróun	(8.991)	0	0
Söluverð fjárfestingareigna	0	153.520	0
Söluverð eigna í byggingu og þróun	40.000	0	0
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	(1.890)	(34.178)	(1.180)
Hlutfjárhækkun hlutdeildarfélags	0	0	13.418
Söluverð rekstrarfjármuna	4.075	3.900	0
Áhrif eignarhluta í félögum	(6.500)	(83)	500
Kröfur, breyting	248.019	2.615	12.256
Fjárfestingarhreyfingar	267.609	120.075	21.882
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Ný víkjandi lán	150.000	0	0
Afborganir langtímalána	(726.858)	(149.349)	(196.124)
Fjármögnunarhreyfingar	(576.858)	(149.349)	(196.124)
<b>Lækkun á handbæru fé</b>	(1.885)	(20.220)	(102.252)
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b>	160.477	180.696	282.948
<b>Handbært fé í lok ársins</b>	158.592	160.477	180.696
<b>Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfestingareignir seldar	1.605.999	0	0
Fasteignir í þróun og byggingu seldar	1.073.241	157.500	0
Söluverð eignarhluta í félögum	259.557	0	0
Langtímakröfur, breyting	163.500	(157.500)	0

Skammtímakröfur	320.630	0	0
Langtímalán, breyting	(3.417.250)	34.742	23.855
Skammtímaskuldir, breyting	(5.677)	(34.742)	(23.855)

## 5.2. Upplýsingar um Klasa fasteignir ehf.

Lögformleg heiti og viðskiptaheiti endanlegs lántaka er Klasi fasteignir ehf. Lögheimili og höfuðstöðvar félagsins er að Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík, Íslandi, sími +354 578-7000.

Félagið var stofnað 19. apríl 2004, skráð á Íslandi og er í dag starfrækt sem einkahlutafélag samkvæmt lögum nr. 138/1994, um einkahlutafélög. Klasi fasteignir ehf. er skráð undir kennitölunni 590404-2410.

Félagið er dótturfélag Siglu ehf., kt. 660107-1850, og er hluti af samstæðureikningi móðurfélagsins. Önnur dótturfélög Siglu ehf. eru Klasi ehf., kt. 540607-1250, Bíldshöfða 9, Reykjavík, Garðabær miðbær hf., kt. 540809-1190, Bíldshöfða 9, Reykjavík, Elliðaárvogur ehf., kt. 631012-0430, Bíldshöfða 9, Reykjavík og Heljarkambur hf., kt. 631012-0350, Bíldshöfða 9, Reykjavík.

### 5.2.1. Tilgangur Klasa fasteigna ehf.

Tilgangur félagsins samkvæmt grein 1.3 í samþykktum þess er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna, viðhald og útleiga fasteigna, endurbygging og þróun eldri fasteigna, nýbyggingar, stjórnun rekstrarfélaga, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.

### 5.2.2. Ágrip af sögu Klasa fasteigna ehf.

Hér á eftir eru raktir helstu áfangar í sögu Klasa fasteigna ehf.

2004	Klasi hf. stofnað 19. apríl 2004 af Íslandsbanka hf. Markmið með stofnun var að fjárfesta í atvinnufasteignum til útleigu og vinna að og fjárfesta í þróunarverkefnum
2005	Klasi hf. sameinast fasteignafélaginu Þyrli ehf. og hefur uppbyggingu á eignasafni. Tekur þátt í samkeppni um byggingu tónlistarhúss og samkeppni um þróun miðbæjar Garðabæjar. Sjóvá-Almennar tryggingar hf. verður stór hluthafi í félaginu.
2006	Klasi hf. sameinast fasteignafélaginu Skildi ehf og Fasteignafélaginu Skútuvogi ehf. Auk þess sameinast félagið Sjóvá eignum ehf. Sjóvá-Almennar tryggingar hf. og Íslandsbanki hf. selja sína hluti í félaginu á árinu til Verslunar Einars Þorgilssonar ehf.
2007	Félagið hefur uppbyggingu í miðbæ Garðabæjar með framkvæmdum við verslunarhúsnæði við Litlatún í Garðabæ.
2008	Klasi hf. sameinast Pilt ehf. og rekstrarformi félagsins er breytt úr hlutafélagi í einkahlutafélag.
2012	Unnið að endurfjármögnun Klasa ehf. og starfsemi félagsins tekur breytingum. Nafni félagsins er breytt í Klasi fasteignir ehf. Allar þróunareignir seldar út úr félaginu og verða í eigu systurfélaga Klasa fasteigna ehf.. Endurfjármögnun tryggð á árinu og samið um uppgjör skulda. Rekstur félagsins og starfsmenn flytjast yfir til Klasa ehf sem sér um rekstur félagsins Klasa fasteigna ehf. frá og með áramótum 2012/2013.

### 5.2.3. Starfsemi Klasa fasteigna ehf.

Klasi fasteignir starfar á íslenskum fasteignamarkaði með atvinnuhúsnæði. Félagið fjárfestir einkum í atvinnuhúsnæði í Reykjavík og nágrenni. Stefna félagsins er að eiga, reka og leigja út atvinnuhúsnæði en með áherslu á verslunar og skrifstofuhúsnæði. Horft er til gæða eigna, staðsetningar og sýnileika eigna og gæða leigutaka við val á fjárfestingum. Leigutakar Klasa fasteigna eru af öllum stærðum og gerðum og eru tveir stærstu leigutakarnir Hagar hf. og Fjarškipti. Félagið á og rekur fasteignirnar að Skútuvogi 2, 104 Reykjavík, Litlatúni 3, 210

Garðabæ, Hádegismóum 4, 110 Reykjavík, Garðatorgi 1, 210 Garðabæ, Guðríðarstíg 6-8, 113 Reykjavík, Síðumúla 28, 108 Reykjavík, Eyrartröð 2a, 220 Hafnarfirði, Síðumúla 7-9, 108 Reykjavík og Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík, eða um 28,5 þúsund fermetrar. Eina starfsemi félagsins er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og viðhald og leiga fasteigna.

Útleiguhlutfall fasteigna félagsins er um 98,8%. Lengd leigusamninga félagsins við leigutaka eru 1-25 ár, meðallíftími leigusamninga er um 9,5 ár en rúm 80% leigusamninga er með gjalddaga eftir meira en 5 ár. Mikilvægustu leigutakar félagsins eru Hagar hf. og Fjarskipti hf. en heildarfjöldi leigutaka félagsins er um 25. Leigutekjur eru verðtryggðar m.v. vísitölu neysluverðs. Allar fasteignirnar eru vátryggðar með bruna- og húseignatryggingum.

#### **5.2.4. Fasteignamarkaður**

Klasi fasteignir ehf. starfar á íslenska fasteignamarkaðinum. Félagið á um 28.500 m<sup>2</sup> af atvinnuhúsnæði sem er allt staðsett á höfuðborgarsvæðinu.

Út frá gögnum frá Þjóðskrá Íslands<sup>2</sup> má áætla að heildarfermetrafjöldi fullkláraðs atvinnuhúsnæðis á landinu sé um 12-13 milljónir fermetrar, en þar af voru rúmlega 5 milljón fermetrar á stórhöfuðborgarsvæðinu. Alls eru um 2,2 milljónir fermetra af verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Miðað við framangreint nemur hlutdeild fasteignasafns Klasa fasteigna ehf. um 1,3% af heildarfermetrafjölda verslunar- og atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu.

Helstu fasteignafélög sem sérhæfa sig í útleigu á atvinnuhúsnæði eru; Reitir fasteignafélag hf (410.000 m<sup>2</sup>), Reginn (185.000 m<sup>2</sup>), Eik (110.000 m<sup>2</sup>), Smáragarður (150.000 m<sup>2</sup>) og Landfestar (80.000m<sup>2</sup>). Auk þess sem stofnaðir hafa verið nokkrir fjárfestingarsjóðir sem leggja áherslu á fjárfestingar í atvinnuhúsnæði. Sæmi dæmi má nefna fasteignasjóði á vegum, Stefnis hf., MP banka hf. og Íslandsbanka hf.

### **5.3. Hluthafar og hlutfé**

Útgefið hlutfé Klasa fasteigna ehf. nemur 870.000.000 krónum og skiptis í jafnmarga hluti í félaginu að fjárhæð 1 króna hver. Allir útgefnir hlutir eru þegar greiddir. Ekki er í gildi heimild stjórnar til að hækka eða lækka hlutfé. Ekki er í gildi heimild stjórnar til að kaupa eigin hluti í félaginu. Hluthafafundur einn getur samþykkt hækkun hlutafjár í félaginu og þarf sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum þess. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutafjáreign sína. Framangreint hefur verið óbreytt það sem af er yfirstandandi fjárhagsári.

Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu. Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu. Öll útgefin hlutabréf í Klasa fasteignum ehf. tilheyra sama flokki og eru jafn rétt há. Réttindi hluthafa í Klasa fasteignum ehf. eru háð gildandi löggjöf og samþykktum félagsins á hverjum tíma.

Æðsta vald í málefnum Klasa fasteignum ehf. er í höndum lögmatra hluthafafunda séu hluthafar fleiri en einn en ella í höndum hluthafans. Aðalfundur skal haldinn fyrir lok apríl ár hvert. Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu kjörinna endurskoðenda eða hluthafa sem ráða a.m.k. einum tíunda hluta í félaginu og þá innan 14 daga. Hluthafafundur skal boða með tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðabréfi eða símskeyti eða á annan jafn sannanlegan hátt og geta fundarefnis, aðalfund og aukafund skal boða með minnst 7 daga fyrirvara. Ef taka á til meðferðar breytingar á samþykktum félagsins skal geta meginefnis tillögu í fundarboði. Hluthafafundur er lögmatgur ef hann er löglega boðaður og sóttur af fulltrúum a.m.k. 50% hlutafjár. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu. Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í landslögum eða samþykktum þess. Samþykktum má breyta á lögmatum hluthafafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða, svo og með samþykki hluthafa sem ráða yfir a.m.k. 2/3 hlutum af því hlutfé í félaginu sem farið er með atkvæði fyrir á viðkomandi hluthafafundi. Hlutabréfin skulu vera tölusett og hljóða á nafn. Stjórn félagsins skal halda hluthafaskrá samkvæmt lögum. Gagnvart félaginu skal hluthafaskráin skoðast sem fullgild sönnun fyrir eignarétti að hlutum í félaginu og öðlast eigendaskipti að hlutum ekki gildi gagnvart félagi fyrr en stjórn hefur verið tilkynnt það skriflega. Óheimilt er að gefa eða veðsetja hlutabréf í félaginu án samþykkis félagsstjórnar. Stjórn félagsins hefur forkaupsrétt fyrir félagsins hönd að fölum hlutum. Að félaginu frágengnu

---

<sup>2</sup> Samkvæmt skýrslu sem útgefandi óskar eftir hjá Þjóðskrá Íslands.

hafa hluthafar forkaupsrétt að hlutum í hlutfalli við hlutfjáreign sína. Forkaupsréttarhafi hefur tveggja mánaða frest til að beita forkaupsrétti sínum og telst fresturinn frá dagsetningu tilkynningar til stjórnar um tilboð. Ekki mega líða fleiri en þrjú mánuðir frá því að kaup voru ákveðin þar til kaupverð er greitt.

Tveir aðilar eru skráðir í hluthafaskrá Klasa fasteigna ehf. þann 12. júlí 2013. Sigla ehf. fer með 95% útgefins hlutfjár og Stotalækur ehf. fer með 5% útgefins hlutfjár. Tómas Kristjánsson stjórnarformaður Klasa fasteigna ehf. og Finnur Reyur Stefánsson stjórnarmaður Klasa fasteigna ehf. fara hvor um sig með 50% atkvæða í Siglu ehf. Stotalækur ehf. er að fullu í eigu Ingva Jónassonar stjórnarmanns og framkvæmdastjóra Klasa fasteigna ehf.

Á aðalfundi skal tekin ákvörðun um hvernig fara skuli með hagnað eða tap og um arð og framlög í varasjóð.

Félagið greiddi ekki arð vegna árána 2010-2012

Útgefið hlutafé Klasa fasteigna ehf. hefur hvorki verið hækkað né lækkað á fjárhagsárunum 2010-2012.

### 5.3.1. Stjórnarhættir, stjórn, yfirstjórn og endurskoðendur Klasa fasteigna ehf.

Stjórn skal skipuð þremur til fimm mönnum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Stjórnarfundir eru lögmætir ef meirihluti stjórnarmanna sækir fund. Afl atkvæða ræður afgreiðslu mála. Verði atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns úrslitum. Stjórn skiptir sjálf með sér verkum og kýs sér formann. Stjórn skal setja sér starfsreglur þar sem nánar skal kveðið á um framkvæmd starfa hennar. Stjórnin ræður framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Hún veitir prókúruumboð fyrir félagið. Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðanda allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

Núverandi stjórn var kosin á aðalfundi félagsins þann 1. febrúar 2013. Hana skipa Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður, Finnur Reyur Stefánsson, stjórnarmaður og Ingvi Jónasson, stjórnarmaður og framkvæmdastjóri Klasa fasteigna ehf. Aðalfundur þann 1. febrúar 2013 samþykkti að ekki yrðu greidd stjórnarlaun til stjórnarmanna.

Stjórn Klasa fasteigna ehf. fylgir ekki leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Samtökum atvinnulífsins og NASDAQ OMX Iceland hf. og hafa ekki á að skipa endurskoðunar- eða launaneftnd.

### 5.3.2. Stjórn Klasa fasteigna ehf.

#### Formaður stjórnar

<i>Nafn</i>	Tómas Kristjánsson
<i>Fæðingardagur</i>	15. nóvember 1965
<i>Starfsstöð</i>	Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík
<i>Menntun</i>	Cand. Oecon. frá Háskóla Íslands 1989, MBA frá University of Edinburgh 1997.
<i>Fyrst kjörinn</i>	Apríl 2004
<i>Stjórnarseta</i>	Seta í stjórnnum eftirtalinnna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): Elliðaárvogur ehf. (stjórnarformaður), Gani ehf. (stjórnarmaður), Garðabær Miðbær hf. (stjórnarformaður), Heljakambur hf. (stjórnarformaður), Klasi ehf. (stjórnarformaður/varamaður), Nesvellir ehf. (stjórnarformaður/meðstjórnandi), NV Íóðir ehf. (stjórnarformaður/meðstjórnandi), NVL ehf. (stjórnarformaður/meðstjórnandi), Sena ehf. (meðstjórnandi), SF 1 slhf. (meðstjórnandi), SF1 GP ehf. (meðstjórnandi), Sigla ehf. (meðstjórnandi/framkvæmdastjórn/stjórnarformaður) og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. (meðstjórnandi/varamaður).

	Fyrrum seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Eimskipafélag Íslands hf. (meðstjórnandi), Nesvellir íbúðir ehf. (meðstjórnandi/stjórnarformaður), HV2 ehf. (varamaður), Háskólagarðar ehf. (varamaður), Háskólavellir ehf. (varamaður), Sjóvá-Almennar lífryggingar hf. (meðstjórnandi/varamaður), Nordic Investments Services ehf. (stjórnarformaður), GAM Management hf. (meðstjórnandi), Icelandair Group hf. (varamaður), Kambshóll ehf. (stjórnarmaður, framkvæmdastjórn), SAT Eignarhaldsfélag hf. (stjórnarformaður), L.B.W.F ehf. (varamaður), GLB Holding ehf. (framkvæmdastjórn).
<i>Starfsreynsla</i>	Eigandi og stjórnarmaður í Siglu ehf. 2007-, framkvæmdastjórn Glitnis banka hf. 1998-2007, framkvæmdastjóri fjármálasviðs Glitnis banka hf. 2004-2007, forstöðumaður áhættu- og fjárstýringar Fjárfestingabanka atvinnulífsins hf. (síðar Íslandsbanki hf.) 1998-2000. forstöðumaður útlánaáhættu Iðnlánasjóðs 1990-1996.

### **Stjórnarmaður**

<i>Nafn</i>	Finnur Reyр Stefánsson
<i>Fæðingardagur</i>	14. október 1969
<i>Starfsstöð</i>	Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík
<i>Menntun</i>	B.S. gráða frá Háskóla Íslands 1992, MBA í fjármálum frá Virginia Tech 1994, próf í verðbréfavíðskiptum 2001.
<i>Fyrst kjörinn</i>	Júní 2007
<i>Stjórnarseta</i>	<p>Seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): Arkur ehf. (varamaður/framkvæmdastjórn), Elliðaárvogur ehf. (meðstjórnandi), Garðabær Miðbær hf. (meðstjórnandi), Háskólagarðar ehf. (meðstjórnandi/varamaður), Háskólavellir ehf. (meðstjórnandi/varamaður), Heljarkambur hf. (meðstjórnandi), HV2 ehf. (meðstjórnandi/varamaður), HV3 ehf. (meðstjórnandi), HV4 ehf. (meðstjórnandi), HV5 ehf. (meðstjórnandi), HV6 ehf. (meðstjórnandi), Klasi ehf. (meðstjórnandi), Laugardalsbraut ehf. (meðstjórnandi), Mánatún slhf. (meðstjórnandi/stjórnarformaður), Nesvellir ehf. (meðstjórnandi/varamaður), NV lóðir ehf. (meðstjórnandi), NVL ehf. (meðstjórnandi), Sena ehf. (varamaður), Sigla ehf. (stjórnarformaður/framkvæmdastjórn/meðstjórnandi), Snæból ehf. (stjórnarmaður og framkvæmdastjórn), Yl ehf. (stjórnarformaður).</p> <p>Fyrrum seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Straumur fjárfestingabanki hf. (meðstjórnandi), Nesvellir íbúðir ehf. (meðstjórnandi/varamaður), Latibær ehf. (meðstjórnandi), Icelandair Group hf. (meðstjórnandi), Icelandair ehf. (meðstjórnandi), HV1 ehf. (varamaður).</p>
<i>Starfsreynsla</i>	Starfandi stjórnarformaður Siglu ehf. 2007-, forstöðumaður rekstrarsviðs Glitnis banka hf. 2006-2007, framkvæmdastjóri markaðsviðskipta Íslandsbanka-FBA hf. (síðar Íslandsbanka hf.) 2000-2006, sérfræðingur og staðgengill framkvæmdastjóra áhættustýringu Fjárfestingabanka atvinnulífsins hf. 1998-1999, sjóðsstjóri verðbréfasjóða Landsbréfa hf. 1994-1997, framkvæmdastjóri Landsvaka ehf. 1994-1997.

### **Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri**

<i>Nafn</i>	Ingvi Jónasson
<i>Fæðingardagur</i>	14. maí 1973

<i>Starfsstöð</i>	Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík
<i>Menntun</i>	B.S. gráða frá Háskóla Íslands 1998, MSc. Finance frá Syddansk University, Odense, 2004.
<i>Fyrst kjörinn</i>	Desember 2012
<i>Stjórnarseta</i>	<p>Seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): Beggja hagur ehf. (varamaður), Frómur ehf. (stjórnarmaður/framkvæmdastjóri), Garðabær Miðbær hf. (meðstjórnandi/framkvæmdastjóri), Glitnir Real Estate Fund I hf. (meðstjórnandi/framkvæmdastjóri), Heljarkambur hf. (meðstjórnandi/framkvæmdastjóri), Hólsgil ehf. (stjórnarformaður/meðstjórnandi), Keilir, miðstöð vísinda, fræða og atvinnulífs ehf. (varamaður), Laugardalsbraut ehf. (varamaður/framkvæmdastjóri), Mánaátún slhf. (stjórnarformaður/meðstjórnandi), Nesvellir ehf. (meðstjórnandi/framkvæmdastjóri/stjórnarformaður), NV lóðir ehf. (meðstjórnandi/framkvæmdastjóri/stjórnarformaður), NVL ehf. (meðstjórnandi/framkvæmdastjóri/stjórnarformaður), Ranna ehf. (varamaður), Rúmenska fjárfestingafélagið ehf. (stjórnarformaður) og Stotalækur ehf. (stjórnarmaður/framkvæmdastjóri), EFF 3 ehf. (framkvæmdastjóri), EFF4 ehf. (framkvæmdastjóri), EFF5 ehf. (framkvæmdastjóri), Eignarhaldsfélagið Fasteignir ehf. (framkvæmdastjóri), Elliðaárvogur ehf. (framkvæmdastjóri), Háskólagarðar ehf. (framkvæmdastjóri/varamaður), Háskólavellir ehf. (framkvæmdastjóri/varamaður), HV2 ehf. (framkvæmdastjóri), HV3 ehf. (framkvæmdastjóri), HV4 ehf. (framkvæmdastjóri), HV5 ehf. (framkvæmdastjóri), HV6 ehf. (framkvæmdastjóri), Klasi ehf. (framkvæmdastjóri) og RBF fasteignafélag ehf. (framkvæmdastjóri).</p> <p>Fyrrum seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Nesvellir íbúðir ehf. (stjórnarformaður/meðstjórnandi), EFF 1 ehf. (framkvæmdastjórn), EFF 2 ehf. (framkvæmdastjórn), Nordic Investment Services ehf. (meðstjórnandi), Olfulindin ehf. (varamaður), HV1 ehf. (framkvæmdastjórn), Piltur ehf. (framkvæmdastjórn/varamaður).</p>
<i>Starfsreynsla</i>	Framkvæmdastjóri Klasi ehf. 2007 -, fjármálastjóri Eignarhaldsfélagsins Fasteign hf. og Klasa ehf. 2004-2007, ráðgjafi í fjármögnun atvinnutækja og atvinnuhúsnæðis hjá Glitni hf., dótturfélagi Íslandsbanka hf. 2000-2002, deildastjóri innan fjármálasviðs og fjármálafulltrúi Geðlækningasviðs Landspítala Háskólasjúkrahús 1998-2000.

*Hæfi stjórnarmanna og yfirstjórnar Klasa fasteigna ehf.*

Hvorki stjórnarmenn né framkvæmdastjóri hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, hlotið opinbera kæru og/eða viðurlög af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda síðastliðin fimm ár eða verið dæmdur vanhæfur til að starfa sem aðili í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn útgefanda verðbréfa eða lántaka eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa eða lántaka síðustu fimm árin. Hafa þeir heldur ekki verið starfandi framkvæmdastjórnar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldþrot eða við skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum.

Bent er á að Tómas Kristjánsson og Finnur Reyf Stefánsson eiga báðir sæti í stjórn Klasa ehf. og Ingvi Jónasson er framkvæmdastjóri Klasa ehf. en Klasi fasteignir ehf. hefur gert þjónustusamning um rekstur og umsýslu fasteigna við Klasa ehf. Samkvæmt þjónustusamningnum sér Klasi ehf. um framkvæmdastjórn og yfirumsjón með rekstri Klasa fasteigna ehf. Jafnframt mun Klasi ehf. sinna öllum almennum rekstri, bókhaldi, fjármálastjórn o.þ.h.

### *Hagsmunaárekstrar*

Lántaki telur enga hugsanlega hagsmunaárekstra vera milli skyldustarfa stjórnar eða framkvæmdastjóra lántaka fyrir Klasa fasteignir ehf. og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ekki er um að ræða nein óvenjuleg viðskipti né nokkurs konar lánaþyrngingardæmi lántakans til stjórnarmanna lántakans, útgefanda skuldabréfanna, við rekstrarfélag hans, stjórnarmenn, starfsmenn eða endurskoðendur rekstrarfélags útgefanda.

Stjórnarformaður lántaka og meðstjórnendur lántaka þiggja ekki laun eða önnur hlunnindi frá útgefanda skuldabréfanna og enginn þessara aðila hefur gert starfssamning við rekstrarfélagið eða útgefanda um hlunnindi við starfslok. Engin fjölskyldutengsl eru milli stjórnarmanna lántakans, framkvæmdastjóra lántakans, stjórnarmanna rekstrarfélagsins, framkvæmdastjóra rekstrarfélagsins eða sjóðsstjóra útgefanda.

#### *Tekjur og hlunnindi stjórnarmanna og yfirstjórnar Klasa fasteigna ehf.*

Fyrir fjárhagsárið 2012 námu laun, hlunnindi, kaupaukar og lífeyrissjóðsgreiðslur Tómasar Kristjánssonar alls kr. 6.000.000, Finns Reys Stefánssonar kr. 6.000.000 og Ingva Jónassonar kr. 22.900.000. Þann 12. júlí 2013 átti Sigla ehf. 826.500.000 hluti í Klasa fasteignum ehf. en félagið er fjárhagslega tengt Tómasi Kristjánssyni og Finni Rey Stefánssyni og Stotalækur ehf. átti 43.500.000 hluti í Klasa fasteignum ehf. en félagið er fjárhagslega tengt Ingva Jónassyni.

Ekki eru útistandandi neindir afleiðusamningar við Klasa fasteignir ehf. tengdir hlutabréfum í félaginu. Engar ákvarðanir hafa verið teknar af stjórn félagsins eða hluthafafundi varðandi veitingu kaup- eða söluréttar á hlutum í Klasa fasteignum ehf. eða gerð annarra afleiðusamninga tengdum hlutafé félagsins, hvorki til starfsmanna þess né annarra.

Ingvi Jónasson er framkvæmdastjóri Klasa fasteigna ehf. en enginn starfssamningur er á milli hans og Klasa fasteigna ehf.

#### **5.3.3. Tengdir aðilar**

Aðilar sem teljast vera tengdir Klasa fasteignum ehf. eru hluthafar, félög í meirihlutaeigu hluthafa, stjórn og stjórnendur. Skilgreining þessi er byggð á IAS24.

#### *Viðskipti við tengda aðila*

Sigla ehf. móðurfélag Klasa fasteigna ehf. veitti Klasa fasteignum víkjandi lán til 5 ára að fjárhæð 150 m.kr. á árinu 2012. Lánið sem hefur verið greitt upp að fullu bar ekki vexti en var verðtryggt.

Í árslok 2012 seldi Klasi fasteignir ehf. hluthöfum sínum eignarhluti í þremur félögum fyrir samtals 1,5 m.kr. Viðskiptin tengdust endurfjármögnun Klasa fasteigna ehf.

Á árinu 2012 greiddi Klasi ehf., félag í eigu hluthafa Klasa fasteigna ehf., 58,5 m.kr. til Klasa fasteigna ehf. vegna skrifstofuþjónustu og reksturs fasteignaverkefna.

Á árinu 2011 sendi Klasi fasteignir ehf. þáverandi hlutdeildarfélögum sínum reikninga vegna skrifstofuþjónustu og reksturs fasteignaverkefna að fjárhæð 54,6 m.kr. Auk þess átti Klasi fasteignir kröfu á þáverandi hlutdeildarfélag sitt HHØ Holding A/S að fjárhæð 83,3 m.kr. og var krafan færð á meðal langtímakrafna.

Á árunum 2010 og 2011 var krafa á eigendur Siglu ehf. að fjárhæð 250 m.kr. á meðal skammtímakrafna en sömu aðilar gengust í ábyrgð fyrir Klasa fasteignir ehf. fyrir sömu fjárhæð.

Á árinu 2010 var meðal langtímakrafna færð krafa á hluthafa að fjárhæð 83,1 m.kr. og meðal skammtímaskulda voru færðar skuldir við hluthafa að fjárhæð 3,4 m.kr.

Á árinu 2010 fékk félagið greitt 53,9 m.kr. frá þáverandi hlutdeildarfélögum sínum vegna skrifstofuþjónustu og reksturs fasteignaverkefna. Auk þess átti Klasi fasteignir ehf. kröfu á þáverandi hlutdeildarfélag sitt HHØ Holding A/S að fjárhæð 84,3 m.kr. í árslok 2010.

#### **5.3.4. Endurskoðendur**

Í samþykktum Klasa fasteigna ehf. er kveðið á um að á aðalfund félagsins skuli kjósa löggiltan endurskoðanda eða endurskoðunarfélag til eins árs í senn. Reikningsár félagsins er



almanaksárið og skal gerð ársreiknings lokið eigi síðar en einum mánuði fyrir aðalfund ár hvert og hann þá lagður fyrir endurskoðanda.

Núverandi endurskoðunarfélag Klasa fasteigna er KPMG hf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík.

Endurskoðendur félagsins eru Matthías Þór Óskarsson, kt. 070575-5079, löggiltur endurskoðandi og Jón S. Helgason, kt. 050269-3619, löggiltur endurskoðandi. Báðir eru þeir aðilar að Félagi löggiltra endurskoðenda. Matthías Þór Óskarsson hefur undirritað ársreikninga Klasa fasteigna ehf. fyrir árið 2010, 2011 og 2012.

Þóknun Klasa fasteigna ehf. til KPMG hf. síðastliðin þrjú fjárhagsár eru sundurliðuð í töflu hér að neðan. Engin hlutabréf útgefin af Klasa fasteignum ehf. eða tengda afleiður eru í eigu KPMG hf. eða fulltrúa þeirra sem annast endurskoðun félagsins.

#### **Þóknun til endurskoðanda**

<i>í m.kr. / Almanaksár</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Endurskoðun ársreiknings	1,4	1,7	1,7
Önnur þjónusta	3,1	1,1	1,3
<b>Samtals</b>	<b>4,4</b>	<b>2,8</b>	<b>3,0</b>

#### **5.3.5. Þjónustusamningur Klasa fasteigna ehf. við Klasa ehf.**

Klasi ehf. er í eigu sömu hluthafa og Klasi fasteignir ehf. Í upphafi árs 2013 tók í gildi þjónustusamningur á milli Klasa fasteigna ehf. og Klasa ehf. þar sem að Klasi ehf. mun sjá um framkvæmdastjórn og yfirumsjón með rekstri Klasa fasteigna ehf. Þar með talið veita félaginu framkvæmdastjórn. Frá því að samningurinn tók gildi hefur Klasi fasteignir ehf. ekki haft starfsmenn né aðstöðu þá hefur Klasi ehf. sinnt öllum almennum rekstri, bókhaldi, fjármálastjórn o.þ.h. Klasi ehf. veitir félaginu framkvæmdastjórn, hefur umsjón með stjórnarfundum og tekur við ákvörðunum stjórnar um rekstur Klasa fasteigna ehf. Jafnframt sér Klasi ehf. um daglegan rekstur og annað eftir ákvörðun stjórnar, yfirumsjón með gerð skýrslna til stjórnar, svarar fyrirspurnum stjórnar og yfirumsjón með gerð uppgjóra.

Klasi ehf. hefur yfirumsjón með viðhaldi fasteigna, byggingaframkvæmdum, útboðum og verkefirliti. Einnig sér Klasi ehf. um rekstur leigusamninga, bókhaldsþjónustu, greiðslu á reikningum, uppgjöri og frágangi verkefna sem til falla eftir fyrir mælum stjórnar félagsins sem tengjast fjárhagslegri endurskipulagninu. Samningurinn er til fimm ára.

#### **5.3.6. Mat á virði fasteignasafnsins**

PricewaterhouseCoopers ehf. var ráðið af Stefni hf. til að framkvæma mat á virði fasteigna Klasa fasteigna ehf. Niðurstaða PricewaterhouseCoopers er að verðmæti fasteignasafnsins er metið á 6,9-8,1 ma. kr., byggt á núvirtu sjóðstreymislíkani þar sem gert er ráð fyrir föstu verðlagi miða við árið 2013. Vegin ávöxtunarkrafa er metin á bilinu 5,69%-6,19%.

Niðurstöðuskýrsla virðismatsins er birt í kafla 10 í þessari lýsingu.

Klasi fasteignir mun ekki veita reglulega upplýsingagjöf á verðmæti fasteigna sinna.

#### **5.4. Fjárhagsyfirlit**

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingu þessari ná yfir tímabilið 1. janúar 2010 til 31. desember 2012. Ársreikningar Klasa fasteigna ehf. hafa verið skoðaðir af löggiltum endurskoðendum Klasa fasteigna ehf. og innihalda áritun þeirra. Löggiltir endurskoðendur félagsins, KPMG ehf., hefur ekki hafnað að veita áritun á reikninga félagsins. Þá hefur áritun þeirra hvorki falið í sér fyrirvara né afsal ábyrgðar en vakin er athygli á eftirfarandi ábendingum endurskoðenda í ársreikningum fyrir árin 2010 og 2011:

Ábending endurskoðanda í ársreikningi félagsins fyrir árið 2010:

„*Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringu 12 með ársreikningnum þar sem greint er frá þeirri óvissu sem hefur skapast í íslensku efnahagslífi og mögulegum áhrifum hennar á endanlega niðurstöðum viðskiptaverð eigna félagsins*“

Ábending endurskoðanda í ársreikningi félagsins fyrir árið 2011:

„*Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringum 12 og 23. Í skýringu 12 er greint er frá því að markaðurinn með atvinnuhúsnæði sé enn tiltölulega óvirkur og því ríkir óvissa um verðmæti fjárfestingareigna félagsins. Í skýringu 23 er fjallað um samkomulag félagsins við kröfuhafa sem formlega var gengið frá á árinu 2012. Samkomulagið felur í sér aðgreiningu eigna í langtímaútleigu frá þróunareignum og öðrum eignum samhliða endurfjármögnun og greiðslu skulda sem færðar eru sem næsta árs afborganir í efnahagsreikningi*“

Ársreikningar Klasa fasteigna ehf. eru gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002 sem innleidd hefur verið með lögum nr. 3/2006, um ársreikninga. Félagið er dótturfélag Siglu ehf., kt. 660107-1850, og er hluti af samstæðureikningi móðurfélagsins.

#### **5.4.1. Breytingar á fjárhags og viðskiptastöðu Klasa fasteigna ehf.**

Frá dagsetningu síðustu reikningsskila, 31.12.2012, hafa eftirfarandi breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu Klasa fasteigna ehf. átt sér stað.

Frá 1. janúar 2013 hefur Klasi fasteignir ehf. gert þjónustusamning um kaup á þjónustu af Klasa ehf. sjá nánar í kafla 5.3.5 *Þjónustusamningur Klasa fasteigna ehf. við Klasa ehf.* 5.3.5 En á árinu 2012 hafði Klasi fasteignir tekjur vegna þjónustusamninga sem voru færðir undir liðnum aðrar tekjur og námu 58,5 m. kr. árið 2012. Klasi fasteignir ehf. mun framvegis ekki hafa tekjur af þjónustusamningum.

Í ársbyrjun 2013 gerði félagið kaupsamning um kaup á fjárfestingaeign, Garðatorg 1. Áætluð áhrif viðskiptanna eru að eignir hækka um 800 m. kr. og skuldir um 670 m.kr.

Í febrúar 2013 gaf Klasi fasteignafélag ehf. út lánssamning að fjárhæð 5.700 m. kr. en höfuðstóll er verðtryggður, ber 4,35% vexti og endurgreiðist á 30 árum með jöfnum greiðslum á sex mánaða fresti. Fagfjárfestasjóðurinn, KLS, rekinn af Stefni hf. keypti áður nefndan lánssamning og fjármagnaði með útgáfu skuldabréfaflokks sem seld voru til nokkurra fagfjárfesta. Nánar er fjallað um lánssamninginn hér að neðan, *Endurfjármögnun Klasa fasteigna ehf. og breytingar á fjármagnsskipan*.

Andvirði lánssamningsins var nýttur til endurfjármögnunar á öllum langtíma- og skammtímalánum félagsins, að frátöldum skuldum vegna kaupa á Garðatorgi 1, auk víkjandi láns í eigu Siglu ehf., móðurfélag Klasa fasteigna ehf.

Engar frekari breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu Klasa fasteigna ehf. frá 31. desember 2012 til dagsetningar þessarar lýsingar.

#### **Endurfjármögnun Klasa fasteigna ehf. og breytingar á fjármagnsskipan**

Í árslok 2012 gekk félagið frá samkomulagi um endurfjármögnun bæði skammtíma- og langtímaskulda félagsins til 30 ára. Með því lækkaði fjármagnskostnaður félagsins umtalsvert. Samningurinn fól í sér aðgreiningu þróunareigna og annarra eigna frá eignum í langtímaútleigu sem áfram eru í eigu Klasa fasteigna ehf. Samhliða var samið um endugreiðslu tiltekinnar skulda og eru þær færðar sem skammtímalán í efnahagsreikningi fyrir árið 2012. Jafnframt var samið um uppgjör gengistryggðra lána og þeim myntbreytt í íslenskar. Í ársreikningi félagsins fyrir árið 2011 var tekið tillit til þeirrar óvissu sem var um virði eignahliðar efnahagsreiknings félagsins vegna þeirra samningarviðræðna sem stóðu yfir, án breytinga á skuldastöðu þar sem niðurstaða þar um var ekki orðin endanleg. Í ársreikningi 2012 eru að fullu komin fram heildaráhrif samninga við lánadrottna um sölu eigna, uppgjör skulda og breytingar á gengistryggðum lánum. Upphaflegur höfuðstóll lánssamningsins nam 5.700.000.000 kr. að nafnvirði sem nýttur var til niðurgreiðslu skulda eins og að ofan greinir. Lánssamningurinn var seldur til KLS, fagfjárfestasjóði sem rekinn er af Stefni hf. Lánssamningurinn ber 4,35% fasta verðtryggða ársvexti og er með veði í neðangreindu safni fasteigna, ásamt veði í reikningi og í fjárkröfum tengdum öllum leigusamningum vegna fasteignanna:

<i>Fastanúmer</i>	<i>Eign</i>
202-0881	Skútuvogur 2
230-5334	Litlatún 3
228-4682	Hádegismóar 4
222-4859/60/61/62/63/64	Garðatorg 1
226-0744	Guðríðarstígur 6-8
223-3305	Síðumúli 28
224-6623	Eyrartröð 2a
201-5204	Síðumúli 7-9
228-8894	Bíldshöfði 9

Eftirfarandi sérstök skilyrði eru í lánessamningnum: Þar til lánessamningurinn er að fullu greiddur skuldbindur lántaki sig til: a) Að uppfylla allar skyldur sem lagðar eru á lántaka samkvæmt veð- og tryggingaskjölum, en þær taka til afhendingu tryggingabréfa ásamt viðaukum sem eru tryggð með 1. veðrétti í fasteignum lántaka sem eru taldar upp hér að ofan. b) Að breyta ekki starfsemi Klasa fasteigna ehf. þannig að þörf verði á breytingum á tilgangi félagsins í samþykktum nema að fengnu fyrirfram samþykki KLS. c) Að upplýsa KLS þegar í stað komi upp þær aðstæður sem veita lánveitanda heimild til gjaldfellingar svo sem vegna vanskila, fjárnáms og breytinga á eignaraðild í lántaka. d) Að upplýsingagjöf vegna fjárhaglegar stöðu og fasteigna lántaka til lánveitanda sé í samræmi við ákvæði lánessamningsins og að afhenda lánveitanda ítarlegri gögn óski hann eftir því. e) Hömlur á arðgreiðslum og lánnum til tengdra aðila nema i) að eiginfjárlutfall Klasa fasteigna ehf. nemi að minnst kosti 20% samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi og falli ekki undir 20% við greiðslu arðs eða láns til tengdra aðila. ii) Að lánþekja að teknu tilliti til arðgreiðslna sé hærra en sem nemur 1,0. iii) Að lánþekja undanfarna 12 mánuði samkvæmt endurskoðuðu uppgjöri sé hærra en sem nemur 1,2. f) Að tryggja að tryggingar, viðhald og veðsetning almennra fjárfrafna sé í samræmi við ákvæði lánessamningsins auk þess sem lántaki er skuldbundinn til að tilkynna lánveitanda allar breytingar á leigutökum, leigusamningum eða nýjum samningum sem svara til meira en 10% af tekjum veðsettra fasteigna samkvæmt lánessamningnum. Bein aðfararheimild.

#### 5.4.2. Rekstrarreikningur Klasa fasteigna ehf.

Hér á eftir er umfjöllun um rekstrarreikning Klasa fasteigna ehf. fyrir árin 2012, 2011 og 2010. Neðangreind tafla sýnir rekstrarreikning félagsins á tímabilinu 01.01.2010 til 31.12.2012.

<i>Í þús. kr.</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Leigutekjur	773.669	716.593	725.233
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	-135.660	-119.239	-112.482
Hreinar leigutekjur	638.009	597.354	612.751
Matsbreyting fjárfestingaeigna	326.933	-1.431.577	257.215
Sölutap	-181.140	0	0
Aðrar tekjur	58.928	75.062	63.464
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	-107.416	-88.060	-101.7433
Annar rekstrarkostnaður	-116.235	-69.603	-38.375
Rekstrarhagnaður (-tap)	619.079	-916.824	793.281
Hreinar fjármunatekjur (fjármagnskostn.)			
Fjármunatekjur	2.177.775	25.415	18.673
Fjármunagjöld	-1.287.350	-1.262.034	-1.035.755
Hreinar fjármunatekjur (fjármagnskostn.)	890.425	-1.236.619	-1.017.083
Hagnaður (tap) fyrir áhrif hlutdeildarfélaganna	1.509.507	-2.153.443	-223.801
Áhrif hlutdeildarfélaganna	0	-265.890	-214.266
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	1.509.504	-2.419.333	-438.067
Tekjuskattur	-443.013	489.461	-9.467
<b>Hagnaður (tap) ársins</b>	<b>1.066.491</b>	<b>-1.929.873</b>	<b>-447.535</b>
Liður í heildarafkomu færðir á eigin fé			
Þýðingarmismunur v. eignarhl. í erl. fél	14.879	0	-42.246
<b>Heildarhagnaður (-tap) ársins</b>	<b>1.081.370</b>	<b>-1.929.873</b>	<b>-489.780</b>

Leigutekjur Klasa fasteigna ehf. jukust um 8% að nafnvirði milli 2011 og 2012. En í flestum tilfellum eru samningarnir bundnir vísitölu neysluverðs sem skýrir hækkun leigutekna, en verðbólga var nokkur á tímabilinu. Að auki batnaði nýtingarhlutfall (miðast við tekjur og áætlaðar tekjur) milli tímabilanna, en hlutfallið var 98,60% árið 2012 samanborið við 97,14% árið 2011. Um 2,2% samdráttur var að nafnvirði í leigutekjum félagsins milli árána 2010 og 2011, sem skýrist af meðal annars af minni tekjum af þróunareignum og breyttri samsetningu leigutaka.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samanstendur af fasteignagjöldum, tryggingum, viðhaldi og öðrum kostnaði. Rekstrarkostnaður sem hlutfall af leigutekjum hefur farið hækkandi og var 17,53% árið 2012 (2011; 16,64%, 2010;15,51%). Hækkun kostnaðarhlutfallsins skýrist meðal annars með hækkandi fasteignagjöldum, að auki var viðhaldskostnaður tæplega 48% lægri árið 2010 en árin 2011 og 2012.

Hreinar leigutekjur dragast þar af leiðandi saman um 2,5% milli árána 2010 og 2011 en hækka svo um 6,8% milli 2011 og 2012.

Aðrar tekjur samstanda af tekjum vegna sérverkefna og öðrum tekjum, tekjum vegna þjónustusamninga og söluhagnaði fjárfestingareigna. Aðrar tekjur lækkuðu um 21% milli árána 2011 og 2012, sem skýrist af því að tekjur vegna sérverkefnanna voru 23,1 m.kr á árinu

2011. Klasi fasteignir ehf. var með þjónustusamninga við Nesvelli ehf. (áður hlutdeildarfélag) og systurfélag sitt Klasa fasteignastýringu ehf. og HHÖ Holding A/S ehf. (áður hlutdeildarfélag) um framkvæmdastjórn, verkefnastjórn og skrifstofuþjónustu. En tekjur vegna þjónustusamninga voru 58,5 m. kr. árið 2012, 50,2 m.kr árið 2011 og 53,9 m. kr. árið 2010. Frá 01.01.2013 mun Klasi fasteignir ehf. ekki hafa tekjur af þjónustusamningum.

Skrifstofu og stjórnunarkostnaður samanstendur af launum og launatengdum gjöldum auk annars skrifstofukostnaðar. Kostnaðurinn lækkaði um 13,5% milli árána 2010 og 2011 hækkaði síðan um tæp 22% milli árána 2011 og 2012. Hækkun má skýra að hluta til vegna breytingu launa á milli árána 2011 og 2012, auk aukins starfsmannafjölda.

Stöðugildi hjá Klasa fasteignum ehf. voru að meðaltali 8,5 á árinu 2012, að meðaltali 7,6 árið 2011 og að meðaltali 7,7 árið 2010.

Annar rekstrarkostnaður samanstendur af aðkeyptri þjónustu, afskriftum rekstrarfjármuna, sölutapi eigna og annars rekstrarkostnaðar. Annar rekstrarkostnaður jókst um 81,5% milli árána 2010 og 2011 og um 67% milli árána 2011 og 2012. Umrædd hækkun má skýra meðal annars með hækkun á liðnum aðkeypt þjónusta og annar rekstrarkostnaður, en um einkiptiskostnað er að ræða vegna endurfjármögnunar félagsins.

Fasteignasafn Klasa Fasteigna er metið á gangvirði í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðal númer 40 (IAS 40). Safnið er metið í lok hvers árs í tengslum við gerð ársreiknings. Ef mismunur er á gangvirði og bókfærðu virði leiðir það til jákvæðrar eða neikvæðrar matsbreytingar sem kemur til hækkunar eða lækkunar á fjárfestingareignum og tekju eða gjaldfærslu á rekstrarreikning. Matsbreyting fjárfestingareigna var jákvæð um 326,9 m. kr. árið 2012, en árið 2011 var matsbreytingin neikvæð um 1.431,6 m.kr. þar af um 437,8 m. kr. vegna fasteigna í þróun og byggingu og 993,8 m.kr. vegna fjárfestingareigna en lækkunin stafar mikið til af varúðarniðurfærslum vegna óvissu um virði þróunareigna, en tekjuberandi þróunareignir teljast til fjárfestingareigna.

Sölutap nam 181,1 m.kr á árinu 2012, þar af var sölutap vegna eigna í félögum 96,8 m. kr. Sala eigna tengdist endurfjármögnun félagsins og sölu eigna til dótturfélaga þess.

Rekstrarhagnaður ársins án fjármagnskostnaðar nam 619,1 m.kr. árið 2012 samanborið við - 916,8 m.kr. tap árið 2011 og skýrist munurinn að mestu vegna framangreindra matsbreytinga.

Fjármunatekjur félagsins náum 2.177,7 m.kr. árið 2012 samanborið við 25,4 m.kr. árið 2011 og 18,7 m.kr. árið 2010. Hækkunin skýrist af endurútreikningi erlendra lána. Fjármunagjöld voru 1.287,4 m. kr. árið 2012, samanborið við 1.262, m.kr. árið 2011 og 1.035,8 m.kr. árið 2010. En neðangreind sundurliðun skýrir breytingar á fjármagnsgjöldum milli ára.

<i>Fjármagnsgjöld (þús. kr.)</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Vaxtagjöld, lántökukostnaður og stimpilgjöld	-389.549	-599.412	-610.175
Verðbætur	-225.769	-320.106	-157.565
Gengismunur	-178.809	-158.155	39.880
Matsbreyting og sölutap langtímakrafna	-394.470	-141.437	-135.400
Áhrif eignarhluta í félögum	-98.753	0	0
Matsbreyting eignarhluta í öðrum félögum	0	-42.924	-172.496
<b>Samtals</b>	<b>-1.287.350</b>	<b>-1.262.034</b>	<b>-1.035.756</b>

Ársreikingar félagsins innihalda hlutdeild félagsins í hagnaði eða tapi hlutdeildarféлага samkvæmt hlutdeildaraðferð. Á árinu 2012 seldi Klasi fasteign ehf. alla eignarhluta sína hlutdeildarfélögum, áhrif hlutdeildarféлага er því 0 í árslok 2012.

### 5.4.3. Efnahagsreikningur Klasa fasteigna ehf.

Hér á eftir er umfjöllun um efnahagsreikning Klasa fasteigna ehf. í lok árana 2010, 2011 og 2012. Miklar breytingar urðu á efnahagsreikningi Klasa á þessu tímabili vegna endurfjármögnunar félagsins. En eins og áður hefur komið fram fól endurfjármögnunin í sér aðgreiningu þróunareigna og annarra eigna frá eignum í langtímaútleigu sem áfram eru í eigu Klasa fasteigna ehf. Samhliða var samið um greiðslu tiltekinna skulda, samið um uppgjör gengistryggðra lána og þeim myntbreytt í íslenskar krónur. Eins og efnahagsreikningur félagsins ber með sér eru fjárfestingareignir stærsti eignaliðurinn og lánsfjármögnun stærsti skuldaliðurinn.

<i>Fjárhæðir eru í þús. kr.</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir	7.333.244	8.643.128	9.785.317
Fasteignir í þróun og byggingu	0	1.043.200	1.636.090
Eignarhlutir í hlutdeildarfélagum	0	103.264	371.314
Fjárfestingaeignir í félagum	0	211.611	252.384
Rekstrarfjármunir	0	201.482	183.537
Langtímakröfur	0	518.668	641.217
Fastafjármunir	<u>7.333.244</u>	<u>10.721.353</u>	<u>12.869.872</u>
Eignir til sölu	30.600	43.500	43.500
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	34.499	731.454	561.667
Handbært fé	158.591	160.476	180.696
Veltufjármunir	<u>223.690</u>	<u>935.431</u>	<u>785.863</u>
<b>Eignir samtals</b>	<u><u>7.556.934</u></u>	<u><u>11.656.784</u></u>	<u><u>13.655.735</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé	870.000	870.000	870.000
Lögbundinn varasjóður	106.649	0	0
Yfirverðsreikningur hlutfjár	0	275.993	275.993
Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	353.121	-897.594	1.032.280
<b>Eigið fé samtals</b>	<u>1.329.770</u>	<u>248.399</u>	<u>2.178.273</u>
<b>Skuldir</b>			
Langtíma lán	2.338.784	6.684.563	10.657.335
Víkjandi lán	150.000	0	0
Tekjuskattskuldbinding	608.491	165.478	654.939
Langtímaskuldir	<u>3.097.275</u>	<u>6.850.041</u>	<u>11.312.274</u>
Næsta árs afborgun langtímaskulda	20.885	4.419.991	59.412
Skammtímalán	3.050.000	0	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	59.003	138.353	105.777
Skammtímaskuldir	<u>3.129.888</u>	<u>4.558.344</u>	<u>165.188</u>
<b>Skuldir samtals</b>	<u><u>6.227.164</u></u>	<u><u>11.408.385</u></u>	<u><u>11.477.462</u></u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<u><u>7.556.934</u></u>	<u><u>11.656.784</u></u>	<u><u>13.655.735</u></u>

## Eignir

Heildareignir Klasa fasteigna ehf. náum 7.557 m. kr. þann 31.12.2012 samanborið við 11.657 m. kr. í árslok 2011 og 13.655,7 m. kr. í árslok 2010.

Fjárfestingareignir voru bókfærðar á 7.333,2 m. kr. í lok árs 2012 samanborið við 8.643 m.kr. í lok árs 2011 og 9.785 m. kr. í lok árs 2010. Helstu breytingar sem áttu sér stað á fjárfestingareignum á árinu 2012 voru þær að félagið flutti fasteignir til eigin nota af varanlegum rekstrarfjármunum að fjárhæð 172 m. kr. yfir á fjárfestingareignir. Því til viðbótar leiddi gangvirðismat á fjárfestingareignum Klasa fasteigna ehf. til hækkunar á bókfærðu virði þeirra að fjárhæð 327 m. kr. Félagið seldi eignir fyrir um 3.400 m.kr. á árinu, þ.e þróunarverkefni um uppbyggingu á Garðatorgi í Garðabæ auk fjárfestingareigna tengda þróun við Elliðaárvog (Höfðinn) auk annarra smærri þróunarverkefna. Helstu breytingar sem áttu sér stað á fjárfestingareignum á árinu 2011 voru þær að félagið seldi eignir fyrir 152 m. kr. þ.e. Garðarsbraut 2A, Akranesi, Borgarbraut, Borgarbyggð, Miðvangur Fljótsdalshéraði, Strandgata Akureyri og Garðatorg 3, Garðabær. Auk þess sem gangvirðismat leiddi til lækkunar á bókfærðu virði fjárfestingareigna að fjárhæð 994 m. kr.

Bókfært virði fasteigna í þróun og byggingu var 0 kr í árslok 2012, en eignirnar voru seldar á árinu fyrir 1.052 m.kr. Til samanburðar var bókfært virði þeirra 1.043 m.kr í árslok 2011 og 1.636 m.kr í árslok 2010. Helstu breytingar sem áttu sér stað á fasteignum í þróun og byggingu árið 2011 var matsbreyting sem leiddi til lækkunar bókfærðs virðis að fjárhæð 438 m.kr auk þess sem eignir voru seldar fyrir 158 m. kr.

Á árinu 2012 seldi félagið alla eignarhluta sína í dóttur- og hlutdeildarfélagum. Áhrif þessa voru færð meðal fjármagnsgjalda og námu þau tæpum 3 m.kr. Bókfært virði eignarhluta í hlutdeildarfélagum var því 0 í árslok 2012. Til samanburðar var bókfært virði eignarhluta í hlutdeildarfélagum 103 m. kr. í árslok 2011 og 371 m. kr. í árslok 2010.

Bókfært virði fjárfestinga í félögum var 0 kr í árslok 2012, en á árinu 2012 voru allir eignarhlutir í öðrum félögum seldir. Söluverð eignarhlutanna nam 137 m. kr. og gjaldfært tap af sölunni nam tæpum 97 m. kr. Til samanburðar nam bókfært virði fjárfestinga í félögum 212 m. kr. í árslok 2011 og 252 m. kr. í árslok 2010, en í rekstrarreikningi 2011 voru gjaldfærðar 43 m. kr. vegna matsbreytinga á fjárfestingum í félögum sem skýrir m.a lækkun bókfærðs virðis milli árana 2010 og 2011.

Bókfært virði rekstrarfjármuna var 0 kr í árslok 2012, samanborið við 202 m.kr í árslok 2011 og 184 m. kr. í árslok 2010. En helstu breytingar á árinu 2012 voru þær að fasteignir til eigin nota voru færðar á fjárfestingareignir og aðrir rekstrarfjármunir voru seldir.

Bókfært virði langtímakrafna 0 kr í árslok 2012, samanborið við 519 m. kr. í árslok 2011 og 641 m. kr. í árslok 2010. En langtímakröfur félagsins samanstanda af vaxtaberandi kröfum til tengdra og ótengdra félaga, aðallega í erlendum myntum. Virðisrýrnun langtímakrafna skýrir lækkun bókfærðs virðis og er færðar meðal fjármagnsgjalda í rekstrarreikningi árin 2010 og 2011.

Veltufjármunir námu samtals 224 m. kr. í árslok 2012 samanborið við 935 m. kr. í árslok 2011 og 786 m. kr. í árslok 2010. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 34 m. kr. í árslok 2012, samanborið við 731 m. kr. í árslok 2011 og 562 m. kr. í árslok 2010. Liðurinn samanstendur af viðskiptakröfum, gjaldmiðlasamningum, kröfum á tengd félög og ógreiddu söluverði eigna ásamt öðrum kröfum samkvæmt neðangreindri sundurliðun.

<i>Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur (þús.kr)</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Viðskiptakröfur	10.744	64.622	54.014
Gjaldmiðlasamningur	0	168.685	182.194
Kröfur á tengd félög	8.501	258.039	269.273
Ógreitt söluverð eigna	0	157.500	0
Aðrar kröfur	15.254	82.569	56.199
<b>Samtals</b>	<b>34.499</b>	<b>731.415</b>	<b>561.680</b>

Á grundvelli samnings um gjaldeyrisstýringu sem gerður var árið 2007 við Glitni banka hf. þá gerði félagið framvirka samninga á árinu 2008 til þess að stýra gjaldeyrisáhættu á lánasafni félagsins. Enginn samningur var virkur um áramótin 2010 og 2011. Í ársreikningi félagsins 2010 er færð krafa á Glitni vegna óuppperðs valréttarsamnings og nemur krafan 182 m.kr. Í árslok 2011 nam bókfært virði kröfunnar 169 m.kr en láni að fjárhæð tæplega 14 m. kr. var skuldajafnað á móti kröfunni. Í samningi um endurfjármögnun Klasa fasteigna ehf. árið 2012 var tekið mið að þessari kröfu og hún gerð upp.

Meðal krafna á tengd félög er færð krafa á eigendur Siglu ehf. (Móðurfélag Klasa fasteigna ehf.) að fjárhæð 250 m. kr. árið 2010 og 2011, en sömu aðilar hafa gengist í ábyrgð fyrir Klasa ehf. fyrir sömu fjárhæð án þóknunar, en krafan var greidd að fullu árið 2012.

Handbært fé nam tæpum 159 m. kr. í lok árs 2012, samanborið við tæpa 161 m.kr. í lok árs 2011 og um 181 m. kr. í lok árs 2010.

### **Skuldir**

Vaxtaberandi skuldir Klasa fasteigna námu 5.389 í árslok 2012 og því til viðbótar var félagið með vaxtalaust verðtryggt víkjandi lán að fjárhæð 150 m. kr. til 5 ára frá móðurfélagi Klasa fasteigna ehf. Langtímaskuldir námu 2.339 í árslok og skammtímaskuldir 3.071 m. kr. Allar vaxtaberandi skuldir félagsins voru í íslenskum krónum í lok árs 2012.

Í árslok 2012 lauk félagið samningum um endurfjármögnun og greiðslu tiltekinna skulda en samningaviðræður höfðu staðið yfir frá árinu 2011. Samningurinn felur í sér aðgreiningu þróunareigna og annarra eigna frá eignum í langtímaútleigu sem áfram eru í eigu Klasa fasteigna ehf. Samhliða var samið um greiðslu tiltekinna skulda og eru þær færðar sem skammtímalán í efnahagsreikningi. Jafnframt var samið um uppgjör gengistryggðra lána og þeim myntbreytt í íslenskar krónur. Í ársreikningi 2012 eru að fullu komin fram heildaráhrif samninga við lánadrottna um sölu eigna, uppgjör skulda og breytingar á gengistryggðum lánnum. Í árslok 2012 gekk félagið frá samkomulagi um endurfjármögnun bæði skammtíma- og langtímaskulda félagsins til 30 ára með tilteknum fyrirvörum sem fallnir eru niður á undirritunardegi ársreiknings.

Í lok árs 2010 námu vaxtaberandi skuldir 10.717 m. kr., þar af voru langtímaskuldir 10.657 m kr. og skammtímaskuldir 59 m. kr. Vaxtaberandi skuldir voru 11.105 m.kr. í lok árs 2011, þar af 6.685 m.kr. langtímalán og 4.420 skammtímalán. Um 57% vaxtaberandi skulda voru í krónum í lok árs 2010 en til samanburðar var hlutfallið það sama í lok árs 2011.

Viðskiptaskuldir og skammtímaskuldir stóðu í 59 m. kr. í árslok 2012 í samanburði við 138 m.kr í árslok 2011 og 106 m. kr. í árslok 2010.

Tekjuskattsskuldbinding félagsins nam 609 m. kr. í árslok 2012 samanborið við 166 m. kr. í árslok 2011 og 655 m.kr. í árslok 2010. En ekki kemur til greiðslu tekjuskatt á árinu 2013 vegna yfirfæranlegs taps. Ekki kom heldur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2012 vegna ársins 2011.

### **Eigið fé**

Eigið fé nam 1.330 m. kr. í árslok 2012 samanborið við 248 m.kr. í árslok 2011 og 2.178 m.kr. í árslok 2010.



#### 5.4.4. Sjóðstreymisýfirlit Klasa fasteigna

	2012	2011	2010
<i>Fjárhæðir eru í þús. kr.</i>			
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>	1.066.491	(1.929.874)	(447.535)
Hagnaður (tap) ársins			
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á sjóðstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingaæigna	(326.933)	1.431.577	(257.215)
Söluþap (-hagnaður) fjárfestingaæigna	181.140	(1.808)	0
Söluþap varanlegra rekstrarfjármuna	0	1.188	0
Afskriftir	7.928	11.147	6.581
Hrein fjármagnsgjöld	(890.425)	1.236.619	1.017.120
Áhrif hlutdeildarféлага	0	265.890	214.266
Tekjuskattur	443.013	(489.461)	9.467
	481.214	525.278	542.685
Breytingar á rekstrartengdum eignum	110.418	(38.452)	29.960
Breytingar á rekstrartengdum skuldum	(4.393)	36.711	73.572
Handbært fé frá rekstri án vaxta	587.240	523.536	646.217
Innborgaðar vaxtatekjur	36.949	54.323	30.406
Greiddir vextir	(316.825)	(568.804)	(604.633)
Handbært fé frá rekstri	307.363	9.054	71.990
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(7.103)	(5.698)	(3.113)
Fjárfesting í eignum í byggingu og þróun	(8.991)	0	0
Söluverð fjárfestingareigna	0	153.520	0
Söluverð eigna í byggingu og þróun	40.000	0	0
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	(1.890)	(34.178)	(1.180)
Hlutaþjárhækkun hlutdeildarfélags	0	0	13.418
Söluverð rekstrarfjármuna	4.075	3.900	0
Áhrif eignarhluta í félögum	(6.500)	(83)	500
Kröfur, breyting	248.019	2.615	12.256
Fjárfestingarhreyfingar	267.609	120.075	21.882
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Ný víkjandi lán	150.000	0	
Afborganir langtímalána	(726.858)	(149.349)	(196.124)
Fjármögnunarhreyfingar	(576.858)	(149.349)	(196.124)
<b>Lækkun á handbæru fé</b>	(1.885)	(20.220)	(102.252)
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b>	160.477	180.696	282.948
<b>Handbært fé í lok ársins</b>	158.592	160.476	180.696
<b>Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfestingareignir seldar	1.605.999	0	0
Fasteignir í þróun og byggingu seldar	1.073.241	157.500	0
Söluverð eignarhluta í félögum	259.557	0	0
Langtímakröfur, breyting	163.500	(157.500)	0
Skammtímakröfur	320.630	0	0
Langtímalán, breyting	(3.417.250)	34.742	23.855
Skammtímaskuldir, breyting	(5.677)	(34.742)	(23.855)

Hér á eftir er umfjöllun um sjóðstreymi Klasa fasteigna ehf. fyrir árin 2010, 2011 og 2012. Töluverðar breytingar urðu á fjárfestingareignum Klasa fasteigna ehf. á árinu 2012 í kjölfar þess að félagið lauk samningum um og endurfjármögnun.

### **Rekstrarhreyfingar**

Handbært fé frá rekstri án vaxta fyrir breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum nam 481 m. kr. í árslok 2012, samanborið við 525 m. kr. í árslok 2011. Handbært fé frá rekstri nam 307 m. kr. árið 2012 samanborið við 9 m. kr. í árslok 2011 og 72 m. kr. í árslok 2010, sem skýrist aðallega af því að greiddir vextir voru mun lægri árið 2012.

### **Fjárfestingarhreyfingar og Fjármögnunarhreyfingar**

Fjárfestingar félagsins í fasteignum breyttust lítið milli árána 2010 og 2011, en helst ber að nefna að árið 2011 seldi félagið fjárfestingareignir fyrir tæpar 154 m. kr.

Fjárfestingar og fjármögnunarhreyfingar ársins 2012 tengjast endurfjármögnun félagsins. En eins og áður hefur komið fram lauk félagið samningum um endurfjármögnun í lok árs 2012 þar sem m.a. þróunareignir voru seldar og aðgreindar frá öðrum eignum í langtímaútleigu sem áfram eru í eigu Klasa fasteigna ehf. Jafnframt var samið um uppgjör gengistryggðra lána og þeim myntbreytt í íslenskar krónur. Sjá nánar sundurliðun á fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingum án greiðsluáhrifa í ofangreindri töflu um yfirlit sjóðstreymis árána 2010-2012.

## **6. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA**

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku skuldabréfaflokks til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Skuldabréfin eru gefin út af KLS sem rekinn er af Stefni hf. Upphafleg höfuðstölsfjárhæð útgefinna skuldabréfa sem öll hafa verið seld og heildarheimild útgáfu nemur 5.700.000.000 kr. að nafnverði. Auðkenni flokksins er KLS 13 1 í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf., þar sem skuldabréfin eru gefin út rafrænt, og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum NASDAQ OMX Iceland hf. Óskað hefur verið eftir því að auðkenni flokksins verði KLS 13 1 í kerfum Kauphallarinnar. Kauphöllin mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin verði á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Kauphöllin tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Lýsing þessi er gerð í samræmi við íslensk lög og reglugerðir. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 hefur verið innleidd í íslenskan rétt, þar á meðal lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum V, VII, VIII og XV við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006 (um lýsingu eignavarinna skuldabréfa í einingum undir 50.000 evrum). Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af þeim reglum NASDAQ OMX Iceland hf. sem gilda um töku verðbréfa til viðskipta. Lýsingin er gefin út á íslensku og er óskipt í einu skjali. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi.

Lýsingu þessari skal ekki dreifa (hvorki senda í pósti né dreifa á annan hátt) til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landa. Lýsingu þessari skal ekki dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japan.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar sem skuldabréfin varða eru hvattir til að kynna sér vel upplýsingar í þessari lýsingu, og er sérstaklega bent á að kynna sér upplýsingar í 2. kafla þessarar lýsingar, um áhættuþætti og ábyrgð á greiðslu skuldabréfa.

Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er dagsett og geta breyst frá því að lýsingin er staðfest og þar til viðskipti hefjast með skuldabréfin, en ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingu þessari, sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum, koma fram á þessu tímabili, þá skal útbúa viðauka við lýsinguna, í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, þar sem greint er frá viðkomandi atvöldum. Viðaukinn skal staðfestur innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Eftir birtingu lýsingarinnar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefandanum eða varða hann.

Lýsingu þessa má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, rekstrarfélags, umsjónaraðila eða annarra aðila. Fjárfesting á

fjármálagerningum sem gefnir eru út af sjóðnum eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig. Fjárfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í verðbréfum útgefanda og taka tillit til þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á verðbréfum útgefanda sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í verðbréfum útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

## 6.1. Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli er beint að þeim hagsmunum sem Arion banki hf. og Stefnir hf. kunna að hafa í tengslum við að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf.:

- Arion banki hf. er eigandi Stefnis hf., rekstrarfélagsins sem annast rekstur fagfjárfestastjóðsins KLS sem er útgefandi skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Stefnir hf. hafði einnig umsjón með sölu skuldabréfanna, hefur umsjón með útreikningi og framkvæmd greiðslna útgefanda skv. ákvæðum skuldabréfanna, en þóknun Stefnis hf. vegna þessara verkefna er innifalin í þóknun frá útgefandanum skv. 6. gr. reglna sjóðsins.
- Arion banki hf. er vörslufyrirtæki útgefandans, sér um að innheimta lánessamning fyrir hönd sjóðsins og hefur milligöngu um greiðslur útgefandans til skuldabréfaeigenda skv. skilmálum skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Arion banki hf. þiggur þóknun frá Stefni hf. vegna þessara verkefna.
- Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf. hefur fyrir hönd útgefanda og rekstrarfélags umsjón með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Umsjónaraðilinn hefur verið ráðgjafi útgefanda og rekstrarfélags við ferlið og þar með talið við gerð þessarar lýsingar. Umsjónaraðilinn þiggur þóknun frá Stefni hf. fyrir framangreinda þjónustu.
- Arion banki hf. er viðskiptabanki útgefanda.
- Klasi ehf. er í eigu sömu hluthafa og Klasi fasteignir ehf. Í upphafi árs 2013 tók í gildi þjónustusamningur á milli Klasa fasteigna ehf. og Klasa ehf. þar sem að Klasi ehf. mun sjá um framkvæmdastjórn og yfirumsjón með rekstri Klasa fasteigna ehf. Samningur þessi byggir á armslengdarsjónarmiðum.

Í 15. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði er kveðið á um aðskilnað reksturs og vörslu og óháði. Þar segir að rekstrarfélag megi ekki jafnframt vera vörslufyrirtæki, meiri hluti stjórnarmanna rekstrarfélags verðbréfasjóða skuli vera óháður móðurfélagi og vörslufyrirtæki, rekstrarfélög skuli vera óháð móðurfélagi og vörslufyrirtæki í störfum sínum og ætíð hafa hagsmuni eigenda hlutdeildarskírteina að leiðarljósi, svo og að stjórnarmaður í rekstrarfélagi megi ekki vera í stjórn eða lykilstarfsmaður móðurfélags eða vörslufyrirtækis.

Arion banka hf., Stefni hf. eða KLS er ekki skylt að meta hvort kaup á skuldabréfunum sem lýsing þessi tekur til er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt grein 16 í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Bankinn fer fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra, sem eru settar í samræmi við 8. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en þær er að finna á vefslóðinni [http://www.arionbanki.is/library/Skrar/Bankinn/Reglur-og-samthykktir/Hagsmunaarekstrar/2011-11-15\\_Hagsmunaarekstrar.pdf](http://www.arionbanki.is/library/Skrar/Bankinn/Reglur-og-samthykktir/Hagsmunaarekstrar/2011-11-15_Hagsmunaarekstrar.pdf) og að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu.

Hér á eftir fara upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra, sem einnig taka til Stefnis hf., dótturfélags bankans:

Arion banki hf. býður fjölbreytt úrval vöru og þjónustu fyrir stóran hóp viðskiptavina. Í slíkri viðskiptastarfsemi getur sú staða óhjákvæmilega komið upp að hagsmunir viðskiptavina Arion banka hf. fara ekki saman við hagsmuni Arion banka hf. (þ.m.t. hagsmuni starfsmanna eða aðila tengdum bankanum); og/eða hagsmuni annarra viðskiptavina Arion banka hf. Komi þessi staða upp mun bankinn grípa til allra skynsamlegra leiða til að koma í veg fyrir að hagsmunaárekstrar leiði af sér tjón fyrir viðskiptavinum. Hjá Arion banka hf. er skriflegt fyrirkomulag, bæði kerfislegt og stjórnunarlegt, til að koma í veg fyrir hagsmunaárekstra sem gætu falið í sér raunverulega

hættu á tjóni fyrir einn eða fleiri viðskiptavini bankans. Arion banki hf. fylgir ákveðnu fyrirkomulagi til að hafa stjórn á, og koma í veg fyrir, hagsmunaárekstra. Fyrirkomulagið miðast við að tryggja, að starfsfólk og félög innan Arion banka hf. geri sér grein fyrir hættunni á hagsmunaárekstrum, vinni sjálfstætt og leitist við að vernda hagsmuni viðskiptavina. Þetta felur í sér: skilvirkt ferli til stýringar á flæði upplýsinga; sérstaka yfirumsjón með starfsfólki, sem hefur það meginhlutverk að þjónusta viðskiptavini vegna hagsmuna sem mögulega gætu stangast á við aðra ríka hagsmuni (þ.m.t. hagsmuni Arion banka hf.); aðskilnað milli starfsfólks sem starfar og þiggur laun/þóknun á mismunandi sviðum bankans þar sem hagsmunaárekstrar gætu myndast; úrræði til að koma í veg fyrir eða takmarka að einstaklingur geti haft óeðlileg áhrif á hvernig þjónusta er veitt eða starfsemi fer fram og; úrræði til að koma í veg fyrir eða stjórna aðkomu utanaðkomandi starfsmanna þar sem slík aðkoma getur komið í veg fyrir virka stjórn á hagsmunaárekstrum.

Ef ljóst er að þær ráðstafanir gegn hagsmunaárekstrum sem Arion banki hf. grípur til, eru ekki fullnægjandi svo fyrirbyggja megi með nægjanlegri vissu, hættu á tjóni á hagsmunum viðskiptavina, mun Arion banki hf. greina frá með skýrum hætti um eðli og/eða orsakir hagsmunaárekstra áður en viðskipti fara fram.

## 6.2. Skilgreiningar og tilvísanir

Vísun til „útgefanda“ eða „sjóðsins“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til fagfjárfestastjóðsins KLS, kennitala 700113-9810, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans. KLS er lögformlegt heiti útgefandans.

Vísun til „KLS 13 1“, „skuldabréfaflokksins“, „flokksins“, „skuldabréfaútgáfu“, „útgáfunnar“, „skuldabréfanna“ eða „bréfanna“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til allra skuldabréfa sem sjóðurinn hefur gefið út hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. sem flokk skuldabréfa með auðkennið KLS 13 1 og ISIN-númerið IS0000022788.

Vísun til „rekstrarfélagsins“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Stefnis hf., kennitala 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „endanlegra lántaka“ eða „lántaka útgefanda“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Klasa fasteigna ehf., kennitala 590404-2410, Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „umsjónaraðila“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Fyrirtækjaráðgjafar Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „bankans“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Verðbréfaskráningarinnar“ eða „Verðbréfaskráningar Íslands“ eða „VS“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Verðbréfaskráningar Íslands hf., kennitala 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „FME“ eða „Fjármálaeftirlitsins“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Fjármálaeftirlitsins á Íslandi, kennitala 541298-3209, Höfðatúni 2, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Kauphallarinnar“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Kauphallar Íslands hf., erlent aukaheiti NASDAQ OMX Iceland hf., kennitala 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Hugtakið „króna“ eða skammstöfunina „kr.“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til gjaldmiðilsins íslenskrar krónu.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í lýsingu þessari er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum.

### **6.3. Gildistími og aðgengi að lýsingu**

Gildistími lýsingar er 12 mánuðir frá staðfestingu lýsingar. Aðgengi að lýsingu þessari verður tryggt meðan hún er í gildi. Það verður gert með birtingu á vef Stefni hf. á slóðinni [www.stefni.is/kaupholl](http://www.stefni.is/kaupholl). Fjárfestar geta óskað eftir og nálgast prentað eintak hjá Stefni hf., Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

### **6.4. Skjöl til sýnis**

Eftirfarandi gögn eru hluti af lýsingu þessari, sett fram í 7.-11. kafla hennar, og tiltekin sem skjöl til sýnis:

- Útgáfulýsing skuldabréfanna hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf.
- Endurskoðaður efnahagsreikningur útgefanda dagsettur 20. febrúar 2013
- Reglur útgefanda
- Niðurstöðuskýrsla virðismats PricewaterhouseCoopers ehf.
- Endurskoðaðir ársreikningar Klasa fasteigna ehf. fyrir árin 2010, 2011 og 2012
- Samþykktir Klasa fasteigna ehf.

Meðan lýsing þessi er í gildi er heimilt að skoða skjöl sem vísað er til sem skjöl til sýnis hér að framan, en slíkt rafrænt aðgengi er veitt með birtingu lýsingarinnar og af Stefni hf. á skrifstofu rekstrarfélagsins, Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

### **6.5. Upplýsingar frá þriðja aðila**

Upplýsingar frá Þjóðskrá Íslands og Hagstofu Íslands eru fengnar úr opinberum gögnum viðkomandi stofnunar. Upplýsingar um Klasa fasteignir ehf. eru fengnar frá félaginu sjálfu og úr opinberum gögnum. Upplýsingar um Arion banka hf. eru fengnar frá bankanum. Upplýsingar um Stefni hf. eru fengnar frá rekstrarfélaginu. Rekstrarfélagið staðfestir fyrir hönd útgefandans, að svo miklu leyti sem því er kunnugt um og því er unnt út frá þeirri upplýsingagjöf sem þriðji aðilinn hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.

### **6.6. Yfirlýsing endurskoðanda útgefanda, lántaka útgefanda og endurskoðanda hans**

Ernst & Young ehf., kt. 520902-2010, Borgartúni 30, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað efnahagsreikning KLS fagfjárfestastjóðs dagsettan 20. febrúar 2013. Áritun framangreinds reiknings var án athugasemda. Ernst & Young ehf. staðfestir að upplýsingar í lýsingu þessari sem varða framangreind reikningsskil eru í samræmi við endurskoðaðan efnahagsreikning KLS fagfjárfestastjóðs.

Reykjavík, 12. júlí 2013

Fyrir hönd Ernst & Young ehf.

Margrét Pétursdóttir

löggiltur endurskoðandi

Framkvæmdastjóri Klasa fasteigna ehf., kt. 590404-2410, Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík, sem er lántaki hjá útgefandanum KLS lýsir því yfir að samkvæmt hans bestu vitund eru upplýsingarnar um Klasa fasteignir ehf., sem þessi lýsing hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og engum upplýsingum verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 12. júlí 2013

Fyrir hönd Klasa fasteigna ehf.

Ingvi Jónasson

framkvæmdastjóri Klasa fasteigna ehf.

KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað ársreikninga Klasa fasteigna ehf. fyrir fjárhagsárin 2012, 2011 og 2010. Áritun framangreindra reikninga var án athugasemda, utan neðangreindra ábendinga í ársreikningum fyrir 2010 og 2011:

Ábending endurskoðanda í ársreikningi félagsins fyrir árið 2010:

*„Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringu 12 með ársreikningnum þar sem greint er frá þeirri óvissu sem hefur skapast í íslensku efnahagslífi og mögulegum áhrifum hennar á endanlega niðurstöðum viðskiptaverð eigna félagsins“*

Ábending endurskoðanda í ársreikningi félagsins fyrir árið 2011:

*„Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringum 12 og 23. Í skýringu 12 er greint er frá því að markaðurinn með atvinnuhúsnæði sé enn tiltölulega óvirkur og því ríkir óvissa um verðmæti fjárfestingareigna félagsins. Í skýringu 23 er fjallað um samkomulag félagsins við kröfuhafa sem formlega var gengið frá á árinu 2012. Samkomulagið felur í sér aðgreiningu eigna í langtímaútleigu frá þróunareignum og öðrum eignum samhliða endurfjármögnun og greiðslu skulda sem færðar eru sem næsta árs afborganir í efnahagsreikningi“*

KPMG ehf. staðfestir að upplýsingar í lýsingu þessari sem varða framangreind reikningsskil eru í samræmi við endurskoðaða ársreikninga Klasa fasteigna ehf.

Reykjavík, 12. júlí 2013

Fyrir hönd KPMG ehf.

Matthías Þór Óskarsson

löggiltur endurskoðandi

## **6.7. Yfirlýsing abyrgðaraðila lýsingar fyrir hönd útgefanda**

Varaformaður stjórnar og staðgengill framkvæmdastjóra Stefnis hf. rekstrarfélags, kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, sem fer með æðsta vald í málefnum útgefandans KLS, fagfjárfestastjóðs, kt. 700113-9810, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda ákveða, lýsa því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar, sem þessi lýsing hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og engum upplýsingum verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 12. júlí 2013

Fyrir hönd Stefnis hf.

Snjólfur Ólafsson

Varaformaður stjórnar Stefnis hf.

Jón Finnbogason

Staðgengill framkvæmdastjóra Stefnis hf.



**7. ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFANNA TIL  
VERÐBRÉFASKRÁNINGAR ÍSLANDS HF.**





VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS  
VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

## ÚTGÁFULÝSING

### ÚTGÁFA SKULDABRÉFA Í KERFI VERÐBRÉFASKRÁNINGAR ÍSLANDS HF.

#### 1. kafli

#### *Almennar upplýsingar um útgefanda:*

- 1.1 *Nöfn útgefanda, kennitala, heimild til útgáfu, stofndagur, skráð aðsetur og höfuðstöðvar ef þær eru aðrar en hið skráða aðsetur.*

KLS, kt. 700113-9810, stofndagur 18. febrúar 2013, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, s. 440 7000, fax 440 7489.

Heimild fyrir útgáfu skuldabréfanna var veitt af stjórn Stefnis hf. (rekstrarfélagi útgefanda), þann 22. janúar 2013.

- 1.2 *Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefenda.*

Frankvæmdarstjóri Stefnis hf.  
Flóki Halldórsson, kt. 291273-4329, Hávallagata 23, 101 Reykjavík.

Stjórnarmenn:

Eggert Teitsson kt. 190470-5129  
Hrund Rudolfsdóttir kt. 250369-2989  
Snjólfur Ólafsson kt. 200454-5299  
Svava Bjarnadóttir kt. 261064-3329  
Kristján Jóhannsson kt. 040151-7619

7/14  
LMS  
Jóh



# VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

## 1.3 Lög og reglur sem útgefandi starfar eftir ef sérlög gilda um starfsemi hans.

Útgefandi er fagfjárfestastjóður sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Sjóðurinn er rekinn af rekstrarfélagi verðbréfasjóða, samkvæmt lögum um fjármálafyrirtæki, sem rekur verðbréfasjóði og fjárfestingarsjóði skv. II. og III. kafla laga nr. 30/2003.

## 2. kafli

### Upplýsingar um útgáfuna:

#### 2.1 Viðtakandi greiðslna og annarra upplýsinga hjá útgefanda sem varða útgáfuna, nafn/nöfn, kennitala og netfang.

Útgefandi, tengiliðir útgefanda eru:

Þorkell Magnússon, kt. 030574-3119  
netfang: thorkell.magnusson@stefnir.is

Heiðar Ingi Ólafsson, kt. 090884-2129  
netfang: heidar.olafsson@stefnir.is

#### 2.2 Auðkenni útgáfunnar, nafnverð svo og önnur skilyrði sem varða útgáfuna og skuldbinda útgefanda.

Auðkenni	: KLS 13 1
Útgefandi	: KLS (sjóður skv. 60. gr laga nr. 128/2011)
Ábyrgð á greiðslu útgáfu	: Útgefandi ber eina ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs en sjóðurinn er rekinn af Stefnir hf. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfi þessu, eingöngu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni.  Stefnir hf. er skaðlaus af útgáfu skuldabréfsins og ber ekki ábyrgð á greiðslu afborgana höfuðstóls, vaxta, verðbóta, innheimtukostnaðar eða hvaða greiðslum sem er vegna þessa skuldabréfs hvorki að hluta til né í heild. Stefnir hf. er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfi þessu.
ISIN	: IS0000022788

FM  
póli  
GMS



## VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

Skráning í kauphöll	: Já, skuldabréfin verða skráð, stefnt er að skráningu fyrir 30/06/2013.
Tegund bréfs	: Jafnar greiðslur
Heildarheimild útgáfu	: ISK 5.700.000.000,00
Fjárhæð útgáfu nú	: ISK 5.700.000.000,00
Útgáfudagur	: 20. febrúar 2013
Lokagjalddagi	: 20. febrúar 2043
Greislur vaxta og höfuðstóls	: Höfuðstóll og vextir greiðast með 60 jöfnum greiðslum (annuity), í fyrsta sinn þann 20. ágúst 2013 og á sex mánaða fresti þar á eftir. Verðbótum er bætt við höfuðstól áður en vextir eru reiknaðir út.  Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í útgáfu þessari er virkur dagur þegar bankar eru opnir á Íslandi.
Vextir	: 4,2% (fastir flatir vextir, dagaregla 30/360)
Verðtrygging	: Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 402,2 í febrúar 2013.
Fyrsti vaxtadagur	: 20. febrúar 2013
Fyrsti gjalddagi vaxta	: Vextir greiðast tvisvar sinnum á ári, 20. febrúar og 20. ágúst. Fyrst 20. ágúst 2013 og síðast þann 20. febrúar 2043.
Nafnverðseiningar	: 1,00 – ein króna –
Gjaldmiðill	: ISK
Útreikningsaðili	: Stefnir hf.
Uppgreiðsluheimild/ Uppgreiðsluskýlda	: Útgefanda er heimilt frá og með 20. febrúar 2021 að greiða útgáfuna hraðar upp eða að fullu áður en að samningsbundnum lokagjalddaga er komið og þá á gjalddögum útgáfunnar. Útgefandi skal greiða sérstakt uppgreiðslugjald af uppreiknaðri fjárhæð þeirrar afborgunar, sem greidd er umfram hina samningsbundnu afborgun á viðkomandi gjalddaga. Uppgreiðslugjaldið nemur eftirfarandi:  Frá og með 20. febrúar 2021 til og með 20. ágúst 2022: 1,5% Frá og með 20. febrúar 2023 og síðar: 0,5%  Ef Klasi fasteignir ehf., kt. 590404-2410, lántaki útgefanda, nýtir sér rétt til uppgreiðslu skv. lánsamningi við útgefanda ber útgefanda að inna af hendi sama hlutfall greiðslu til skuldabréfacigenda af skuldabréfunum skv. útgáfu þessari.
Heimild	: Heimild stjórnar Stefnis hf. frá 22. janúar 2013

FH  
Jón  
Guð



## VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

Eignir að baki greiðslu skuldabréfsins (e. securitised assets), sbr. VIII. VÍDAUKI – REGLUGERÐ FRAMKVÆMDA-STJÓRNARINNAR (EB) nr. 809/2004 frá 29. apríl 2004.

Skuldabréf þetta felur ekki í sér bein veð heldur standa allar eignir útgefanda til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs. Helstu eignir útgefanda, í samræmi við fjárfestingarheimildir útgefanda samkvæmt 4 gr. reglna hans, er eftirfarandi:

Lánssamningur útgefanda við Klasa fasteignir ehf. (mótaðili) þar sem skilmálar eru meðal annars eftirfarandi:

1. Upphafleg lánsupphæð: 5.700.000.000,00 ISK.
2. Veðtryggt: Útgefandi hefur veð í eftirfarandi safni fasteigna, ásamt veði í reikningi og almennum fjárkröfum tengdum fasteignunum:

<u>Fastanúmer</u>	<u>Eign</u>
202-0881	Skútuvogur 2
230-5334	Litlatún 3
223-4682	Hádegismóar
222-4859/60/61/62/63/64	Garðatorg 1
226-0744	Guðríðarstígur 6-8
223-3305	Síðumúli 28
223-3305	Síðumúli 28 - óleigt
224-6623	Eyrartröð 2a
201-5204	Síðumúli 7-9
228-8894	Bíldshöfði 9

3. Verðtrygging: Vísitala Neysluverðs.
4. Kvaðir: Kvaðir á mótaðila eru meðal annars:

- a) Að greiða ekki út arð eða lána til tengdra félaga nema að fengnu skriflegu samþykki lánveitanda. Lántaka skal þó heimilt án tilkynningar að greiða út arð eða lána til tengdra aðila ef eiginfjárlutfall lántaka nemur að minnsta kosti 20% samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi og falli ekki undir 20% við greiðslu arðs eða láns til tengdra aðila.

Eiginfjárlutfall reiknast samkvæmt neðangreindu:

(Dókfært eigið fé + tekjuskattskuldbinding)  
(Skuldir + eigið fé)

- b) Að greiða ekki út arð eða lána til tengdra félaga nema að lánþekja undanfarna tólf mánuði samkvæmt endurskoðuðu uppgjöri sé hærra en sem nemur 1,2 m.v. eftirfarandi formúlu:

FH  
uppl  
GSM



# VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

	$\frac{(EBITDA - gr. Skattar - CAPEX)}{(Vextir + Afborganir)} > 1,2$ <p>Með CAPEX hér að ofan er átt við fjárfestingarhreyfingar í sjóðsstreymi, þ.e. breytingar á (langtíma-) eignaliðum í efnahagsreikningi félags á tímabili sem hefur áhrif á sjóðsstöðu.</p> <p>Fjárfestingarheimildir útgefanda eru takmarkaðar samkvæmt 4 gr. reglna útgefanda við fjárfestingar í:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>i) Lánssamningi við Klasa fasteignir ehf., kt. 590404-2410</li><li>ii) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé.</li></ul> <p>Útgefanda er óheimilt að veðsetja eignir sínar og tekjur.</p>
Gjaldfelling vegna vanskifa	<p>Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á VS reikningi hjá reikningsstofnun, er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfeldri upphæð. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.</p> <p>Hafi greiðsla ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga og útgefandi ekki gripið til ráðstafana til þess að efna skuldbindingar sínar, er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda og til NASDAQ OMX á Íslandi.</p> <p>Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, má gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höftuðstóls skuldarinnar, nær aðfaraheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuadgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.</p> <p>Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuadgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.</p>
Sérstök skilyrði og	: Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru

FH  
JPL  
LW



## VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

heimildir til gjaldfellingar	<p>ávallt jafnrétháar (e. pari passu) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnrétháum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.</p> <p>Útgefanda er óheimilt að gera skilmálabreytingar á lánessamningi útgefanda við mótaðila sinn, sem fela í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á vaxtakjörum og/eða gefa eftir tryggingar, nema með samþykki 90% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð.</p> <p>Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útstandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef eitthvað eitt eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Afborgunargreiðsla hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga.</li><li>Brotið er gegn ákvæði 1. mgr (e. pari passu) og einhverjum skuldabréfaeiganda veitt sérstök trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur.</li><li>Útgefandi gerir breytingar á lánessamningi við mótaðila, eða veðtryggingum að baki lánessamningunum, þannig að brotið sé gegn 2. mgr. ákvæði þessa.</li><li>Útgefandi gerir breytingar á reglum sínum, í andstöðu við 2. mgr. 14. gr. reglna útgefanda.</li><li>Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á Nasdaq OMX á Íslandi innan 6 mánaða frá útgáfudegi.</li></ol> <p>Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til skráningar kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.</p> <p>Komi til þess að útgefandi þurfi að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við lánessamning sem hann hefur gert og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útstandandi kröfur, ber útgefanda að greiða slíkt til skuldabréfaeigenda í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.</p>
Skilmálabreyting	: Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf útgefandi samþykki 90% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda. <p>Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks.</p>

FH  
v/  
Cant



## VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

Framsali	: Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa skv. útgáfu þessari. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila. Til að tryggja réttindi skuldabréfaeigenda og upplýsingagjöf til þeirra fram að skráningu skuldabréfanna á Nasdaq OMX á Íslandi, skal útgefanda heimilt að afla upplýsinga hjá Verðbréfasráningu Íslands um skráða skuldabréfaeigendur á hverjum tíma. Heimild þessi fellur niður við skráningu skuldabréfaflokksins á Nasdaq OMX á Íslandi, eða öðrum skipulögðum verðbréfamarkaði.
Stimpilgjald	: 0,5%
Ágreiningsmál	: Rísi mál út af skuld þessari, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.
Annað	: Andvirði skuldabréfaútgáfunnar mun vera nýtt til þess að fjármagna láns samning við Klasa fasteignir ehf. vegna fasteigna í eigu Klasa fasteigna ehf.
Afskráning	: Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjaldsdaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfasráningu um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Verðbréfasráningu tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

2.3 *Hlunnindi sem tengd er skuldabréfunum, útreikningar þeirra og nýting.*

Engin hlunnindi eru tengd útgáfu þessari.

2.4 *Skattur á tekjur af skuldabréfunum sem haldið er eftir til staðgreiðslu í upprunalandinu og/eda í skráningarlandinu. Greint skal frá hvort útgefandi ábyrgist að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir.*

Skil á staðgreiðsluskatti er á ábyrgð eiganda hvers skuldabréfs á sérhverjum tíma.

2.5 *Verðbréfasráning ráðstafar útgefnum skuldabréfum á reikning á kennitölu útgefanda í umsjón Verðbréfasráningar.*

700113 - 9210

VS-reikningur; KLS, kt. 624412-9960.

2.6 *Aðrar upplýsingar um hina fyrirhuguðu útgáfu eða útgefendur sem Verðbréfasráning telur nauðsynlegar.*

Engar.

FH  
MSK  
MSK



## VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

### 3. kafli

#### ***Upplýsingar um þá sem ábyrgjast útgáfulýsingu og endurskoðun ársreikninga:***

*3.1 Nöfn, kennitölur, netföng og sími þeirra sem annast útgáfulýsingu.*

Þorkell Magnússon, kt. 030574-3119, thorkell.magnusson@stefnir.is, Stefnir hf., s. 444 7472.

Heiðar I. Ólafsson, kt. 090884-2129, heidar.olafsson@stefnir.is, Stefnir hf., s. 444 7421.

*3.2 Nöfn, kennitölur, netföng og sími löggiltra endurskoðenda útgefanda undanfarin þrjú ár.*

Margrét Pétursdóttir, kt. 010168-3769, margret.petursdottir@is.ey.com, Ernst & Young hf., s. 595 2500, er núverandi endurskoðandi útgefanda (útgefandi var stofnaður þann 18. febrúar 2013).

*3.3 Nafn og kennitala þeirrar reikningstofnunar sem ábyrgist útgáfulýsingu.*

Arion banki hf., kt. 581008-0150

### 4. kafli

#### ***Fylgigögn með útgáfulýsingu:***

*4.1 Staðfesting opinbers skráningaraðila á tilurð útgefanda.*

Staðfesting send VBSI hf.

*4.2 Staðfesting á að útgefandi hafi tekið formlega ákvörðun um hina fyrirhuguðu rafrænu útgáfu eða önnur gögn þar að lútandi svo sem staðfest afrit af fundargerð eða vísun í lög eða reglur sem gilda um útgáfuna.*

Staðfesting send VBSI hf.

*4.3 Afrit af kvittun frá sýslumanni um að stimpilgjöld, þar sem við á, hafi verið greidd.*

*FH  
þor  
2013*





## VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS  
VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

Staðfesting send VBSI hf.

- 4.4 *Nafn frumsöluadila eins eða fleiri ef um nýja útgáfu eða viðbótarútgáfu er að ræða og afrit af samningi útgefanda við hann.*

Stefnir hf. Samningur á ekki við.

- 4.5 *Óski Verðbréfaskráning eftir því skal leggja fram staðfesta yfirlýsingu héraðsdómara um að félag sé ekki undir gjaldþrotaskiptum.*

Á ekki við.

- 4.6 *Önnur fylgigögn vegna hinnar fyrirhuguðu útgáfu sem Verðbréfaskráning telur nauðsynleg.*

Á ekki við.

**Staðfesting umsóknar:**

Reykjavík, 19. febrúar 2013

**F.h. reikningsstofnunar**

**F.h. KLS**

**Flóki Halldórsson**

10. júlí 2013

**Leiðrétting á skilmálum  
KLS 13 1, ISIN: IS00000022788**

Undir kafla merktum „Eignir að baki greiðslu skuldabréfsins (e. securitised assets), sbr. VIII. VIÐAUKI-REGLUGERÐ FRAMKVÆMDASTJÓRNARINNAR (EB) nr. 809/2004 frá 29. apríl 2004.“ á fjórðu (4.) blaðsíðu útgáfulýsingar vegna skuldabréfa fagfjárfestastjóðsins KLS, kt. 700113-9810, með auðkennið KLS 13 1, ISIN númerið 00000022788, eru tilgreindar fasteignir sem standa til veðtrygginga að baki lánsamningi í eigu útgefanda.

Tilgreind tafla á fjórðu (4.) blaðsíðu útgáfulýsingarinnar hefur að geyma upptalningu á fastanúmerum og götuheiti ásamt númeri hverrar fasteignar. Í þriðju (3.) línu er tilgreind eign með fastanúmerið 223-4682 við eign Hádegismóa. Tilgreindri tilvísun þarf að breyta þannig að í stað hennar komi eftirfarandi tilvísun til fasteignar með fastanúmerið 228-4682 og tilgreining eignar verði Hádegismóar 4.

Einnig að fjarlægja tilvísun í sjöundu (7.) línu til eignar með fastanúmerið 223-3305 við eign Síðumúla 28 – óleigt en um er að ræða sömu eign og tilgreind er í sjöttu (6.) línu sem stendur áfram óbreytt.

Þannig leiðrétt verður upptalning á veðsettum eignum sem hér segir:

Fastanúmer	Eign
202-0881	Skútuvegur 2
230-5334	Litlatún 3
228-4682	Hádegismóar 4
222-4859/60/61/62/63/64	Garðatorg 1
226-0744	Guðríðarstígur 6-8
223-3305	Síðumúli 28
224-6623	Eyrartröð 2a
201-5204	Síðumúli 7-9
228-8894	Bíldshöfði 9

Fyrir hönd útgefanda KLS 13 1,

Nafn og kennitala

Fyrir hönd reikningsstofnunar,

Nafn og kennitala

## **8. EFNAHAGSREIKNINGUR ÚTGEFANDA FEBRÚAR 2013**

Fagfjárfestasjóður  
KLS

Efnahagsreikningur 20. febrúar 2013

KLS  
Borgartúni 19  
105 Reykjavík

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Efnahagsreikningur .....	5

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Efnahagsreikningur fagfjárfestisjóðsins KLS er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar eru af Fjármálaeftirlitinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Stefnis hf. staðfesta hér með efnahagsreikning sjóðsins þann 20. febrúar 2013 með undirritun sinni.

Reykjavík, 14. júní 2013.

Í stjórn félagsins:

Snjólfur Ólafur  
Svana Bjarnadóttir  
Kjartan Þorsteinsson  
Johann L. Alþósson

Framkvæmdastjóri:

Ólafur  
Staðsagill framkvæmdastjóri

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

## Til eigenda hlutdeildarskírteina KLS

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi efnahagsreikning KLS. Hann hefur að geyma skýrslu stjórnar og efnahagsreikning.

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á efnahagsreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu efnahagsreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu efnahagsreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

### Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við látum í ljós á efnahagsreikningnum 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 fáist um að efnahagsreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í efnahagsreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á efnahagsreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits félagsins sem varðar gerð og framsetningu efnahagsreikningsins, 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 reikningssskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð efnahagsreikningsins 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 efnahagsreikningurinn gefi glögga mynd af efnahag sjóðsins þann 20. febrúar 2013 í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík 14. júní 2013

Margrét Pétursdóttir  
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.,  
Borgartúni 30  
105 Reykjavík

# Efnahagsreikningur 20. febrúar 2013

	20.02.2013
<b>Eignir</b>	
Verðbréf með föstum tekjum .....	5.709.873
Handbært fé .....	588
	<b>Eignir samtals</b> <u>5.710.461</u>
 <b>Skuldir</b>	
Hlutdeildarskírteini .....	600
Útgefin skuldabréf .....	5.709.861
	<b>Skuldir samtals</b> <u>5.710.461</u>
 Hlutdeildarskírteini .....	
Fjöldi eininga .....	600
Gengi sjóðsbréfa .....	1,00



## **9. REGLUR ÚTGEFANDA**

---

## Reglur fagfjárfestasjóðsins *KLS*

### 1. gr.

#### nafn og rekstrarfélag sjóðsins

Nafn sjóðsins er *KLS*. Rekstrarfélag sjóðsins er Stefnir hf., kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík (hér eftir í reglum þessum nefnt „rekstrarfélag“).

Rekstrarfélagið er ábyrgt fyrir daglegum rekstri sjóðsins og kemur fram fyrir hönd hans. Rekstrarfélaginu er heimilt að samþykka fyrir hönd sjóðsins alla samninga og önnur skjöl sem sjóðurinn er aðili að, en við slíkar ráðstafanir verður rekstrarfélagið ekki sjálft skuldbundið gagnvart gagnaðila slíks samnings eða annarra skjala eða viðtakanda slíkra skjala eða vottorðs.

Í samræmi við 2. mgr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði skal fjárhag sjóðsins haldið aðgreindum frá fjárhag rekstrarfélagsins og er sjóðurinn einn ábyrgur fyrir skuldbindingum sínum.

### 2. gr.

#### orðskýringar og skilgreiningar

Í reglum þessum merkir:

1. *Sjóður* er *KLS* sem er sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem rekinn er af rekstrarfélagi verðbréfasjóða skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki (hér eftir nefndur „sjóður“). Sjóðurinn er fagfjárfestasjóður, sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011.
2. *Stofndagur* sjóðsins telst vera sá dagur sem rekstrarfélag sjóðsins gefur út hlutdeildarskírteini sjóðsins í fyrsta sinn.
3. *Hlutdeildarskírteini* er fjármálagerningur sem er staðfesting á tilkalli allra þeirra sem eiga hlutdeild í sjóðnum. Eigendur hlutdeildarskírteina eiga sama rétt til tekna og eigna sjóðsins í hlutfalli við hlutdeild sína og í samræmi við það sem kveðið er á um í reglum þessum. Engin efnisleg réttindi eru tengd eignarhaldi hlutdeildarskírteina sjóðsins að öðru leyti en er kveðið á um í reglum þessum og hlutdeildarskírteinum útgefnum af rekstrarfélaginu fyrir hönd sjóðsins til handhafa.
4. *Hrein eign* sjóðsins er virði eigna sjóðsins að frádregnum skuldum sjóðsins.

### 3. gr.

#### ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins

Sjóðurinn er rekinn í einni deild. Fjárfestingar sjóðsins fjármagnar hann með útgáfu hlutdeildarskírteina, sbr. 10. gr. reglna sjóðsins og með útgáfu skuldabréfa, víxla og annarra skuldaskjala til fjárfesta og með gerð lánsamninga.

Ábyrgð á greiðslu á skuldbindingum sjóðsins er fólgin í þeim eignum sem sjóðurinn á hverju sinni. Hvorki rekstrarfélag, vörslufyrirtæki né viðskiptabanki sjóðsins bera ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins. Eigendur hlutdeildarskírteina sjóðsins og aðrir kröfuhafar hans geta eingöngu beint kröfum sínum gegn sjóðnum og eignum sem tilheyra sjóðinum. Í bókhaldi og ársreikningum rekstrarfélagsins er eignum og skuldbindingum sjóðsins haldið aðskildum frá öðrum eignum rekstrarfélagsins og sjóðum á

50 KLS  
GAB  
JU ET

---

vegum þess. Greiðsluskyldur sjóðsins skulu einungis inntar af hendi með eignum sjóðsins á hverjum tíma. Rekstrarfélagið ábyrgist ekki greiðslu fjárskuldbindinga sjóðsins og er ekki við nokkrar kringumstæður ábyrgt fyrir skuldbindingum sjóðsins, hvorki að hluta né í heild.

#### 4. gr.

##### Fjárfestingarstefna sjóðsins

Markmið sjóðsins er að ávaxta þá fjármuni sem greiddir eru inn í sjóðinn í staðinn fyrir útgefin hlutdeildarskírteini með því að gefa út skuldabréf og aðra fjármálagerninga. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðsluflæði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánsamninga sem hann hefur gert.

Sjóðurinn mun fjárfesta í verðtryggðum lánsamningi við Klasa fasteignir ehf. kt. 590404-2410. Lánsamningur sem sjóðurinn gerir við Klasa fasteignir ehf. er ætlað að standa að baki greiðsluflæðis vegna skuldabréfa sem sjóðurinn gefur út. Geta sjóðsins til þess að standa við skuldbindingar sínar er því háð greiðslugetu Klasa fasteigna ehf. til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart sjóðnum skv. lánsamningnum.

Sjóðurinn getur á hverjum tíma átt reiðufé.

Fjárfestingarstefnan er eftirfarandi fjárfestingar:

- a) Lánsamningur við Klasa fasteignir ehf. kt. 590404-2410.
- b) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé.

Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.

#### 5. gr.

##### Vörslufyrirtæki sjóðsins

Vörslufyrirtæki sjóðsins er Arion banki hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík (hér eftir í reglum þessum nefnt „Arion“ eða „vörslufyrirtæki“).

Rekstrarfélagi sjóðsins er heimilt að skipta um vörslufyrirtæki.

Tilvísanir til vörslufyrirtækis í þessum reglum vísa jafnframt til þess fyrirtækis sem tekur við skyldum vörslufyrirtækis. Eftirfarandi skal gilda um vörslufyrirtæki:

- a) Vörslufyrirtækið skal þjónusta sjóðinn eins og tilgreint er í vörslusamningi.
- b) Með fyrirvara um ákvæði vörslusamningsins, skal vörslufyrirtæki tryggja að fjármunir og fjármálagerningar í eigu sjóðsins séu skýrt aðgreindir frá öllum eignum sem tilheyra;
  - i) öðrum sjóðum sem rekstrarfélagið hefur stofnað,
  - ii) rekstrarfélaginu og
  - iii) eignum vörslufyrirtækisins.

Rekstrarfélagið skal greiða þóknun vörslufyrirtækisins.

SÖ  
GAB  
JAFET

---

## 6. gr.

### umsýsluþóknun rekstrarfélags og aðrar þóknunir

Sjóðurinn skal greiða rekstrarfélaginu umsýsluþóknunir sem annars vegar eru föst þóknun og hins vegar þóknun tengd uppgreiðslugjaldi.

*Föst þóknun:* Sjóðurinn greiðir rekstrarfélaginu fasta þóknun sem er á ársgrundvelli 0,15% af meðalstöðu heildareigna sjóðsins (eru þá ekki dregnar skuldbindingar frá eignum sjóðsins) og skal greiðslan innt af hendi mánaðarlega. Heimilt er að fresta greiðslu fastrar þóknunar ef lausafjárstaða sjóðsins nægir ekki til þess að greiða þóknunina á hverjum tíma. Skal hún þá frestast þar til staða lausafjár er nægjanleg, en á móti myndast skuldbinding sjóðsins gagnvart rekstrarfélaginu sem nemur ógreiddum þóknunum. Frestaðar og ógreiddar þóknunir skulu bera sömu vexti og útgefin skuldabréf sjóðsins. Ef lausafjárstaða sjóðsins er orðin nægjanleg til þess að greiða uppsafnaðar ógreiddar þóknunir að hluta eða í heild, skulu þær greiddar á næsta skuldfærsludegi þóknanna þar á eftir.

Árleg vörsluþóknun vörslufyrirtækis sjóðsins greiðist af þóknun rekstrarfélagsins. Aðrar viðskiptaþóknunir, s.s. vegna kaup og sölu fjármálagerna sjóðsins, greiðir sjóðurinn sjálfur.

## 7. gr.

### sala og útgáfa hlutdeildarskírteina

Hlutdeildarskírteini sjóðsins er aðeins heimilt að selja fagfjárfestum, sbr. 9. og 10. tölul. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

*Áskrift:* Rekstrarfélag skal hafa frjálst og óskorað vald til að velja og hafna þeim er leggja fram áskriftarbeiðni og óska eftir að kaupa hlut í sjóðnum, án þess að rökstyðja sína ákvörðun.

Fjárfestar sem afhenda sjóðnum fé til ávöxtunar fá í hendur kvittun fyrir kaupum á hlutdeildarskírteinum sem skilríki fyrir eignarréttindum í sjóðnum. Skal slík kvittun staðfesta að lágmarki nafn, kaupdag, fjöldi eininga og kaupverð. Þeir sem þess óska fá í hendur hlutdeildarskírteini. Rekstrarfélag sjóðsins eða sá aðili sem rekstrarfélagið tilnefnir skal halda skrá yfir eigendur hlutdeildarskírteina í sjóðnum.

Stjórn rekstrarfélags sjóðsins skal samþykkja veðsetningu eða framsal hlutdeildarskírteina áður en slík veðsetning eða framsal á sér stað. Með vísan til 1. mgr. 7. gr. reglna þessara getur stjórn rekstrarfélags sjóðsins hafnað framsali hlutdeildarskírteina án frekari rökstuðnings.

Kröfur á grundvelli hlutdeildarskírteina eru réttlægri öðrum kröfum gerðum á hendur sjóðnum.

Á stofndegi sjóðsins er heildarfjöldi eininga í sjóðnum 600.000. Sjóðurinn er lokaður og ekki verða gefin út fleiri hlutdeildarskírteini.

## 8. gr.

### innlausn hlutdeildarskírteina

Hlutdeildarskírteini sjóðsins eru ekki innlausnarskyld að kröfu hlutdeildarskírteinis-hafa. Rekstrarfélaginu er heimilt að innleysa einingar í sjóðnum (hlutdeildarskírteini)

SÖ  
TJÉT

---

hvenær sem er eftir útgáfu þeirra, að hluta eða í heild, með því að greiða bókfært verð hverrar einingar í sjóðnum til hlutdeildarskírteinishafa eins og þær eru reiknaðar í samræmi við grein 11. Innlaun í slíku tilviki skal þó einungis heimil hafi sjóðurinn staðið að fullu skil á skuldbindingum sínum. Eftir greiðslu alls kostnaðar við rekstur sjóðsins er stefnt að því að greiða hlutdeildarskírteinishöfum arð í samræmi við reglur sjóðsins. Arður á ári hverju er að hámarki 15% af nafnvirði útgefina hlutdeildarskírteina. Arði er bætt við höfuðstól sjóðsins og skilar sér til hlutdeildarskírteinishafa í hærri gengi hlutdeildarskírteina. Áður skal sjóðurinn hafa tryggt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirliggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Hlutdeildarskírteini munu því að hámarki hækka sem nemur 15% á ári hverju.

### 9. gr.

#### mat á eignum sjóðsins

Sjóðurinn er gerður upp í ISK.

Mat á eignum sjóðsins skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Það skal vera reiknað með eftirfarandi hætti:

- i) Lánsamningar skulu vera uppreiknaðir og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum.
- ii) Virði annarra fjármálagerna skal háð mati rekstarfélags, undir eftirliti vörslufyrirtækis og ytri endurskoðanda, að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Rekstrarfélagið getur samið við þriðja aðila um að annast framangreint mat á óskráðum eignum sjóðsins

### 10. gr.

#### fjármögnun og ráðstafanir

Skuldari hlutdeildarskírteina og skuldaskjala sem sjóðurinn gefur út og lánsamninga sem sjóðurinn gerir er sjóðurinn sjálfur. Stefnir hf. ber ekki ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins.

Greiðslum sjóðsins skal ráðstafað í eftirfarandi röð:

- a) til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. umsýslusþóknun skv. 6. gr.
- b) í samræmi við skilmála skuldaskjala eða lánsamninga sem sjóðurinn hefur gefið út eða gert.
- c) til hlutdeildarskírteinishafa í samræmi við reglur þessar en þess þó gætt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirliggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Arður er að hámarki 15% af nafnvirði útgefina hlutdeildarskírteina. Arðgreiðslum skal bætt við höfuðstól sjóðsins.
- d) til greiðslu umfram endurheimta. Komi til þess að sjóðurinn þurfi að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við lánsamning sem hann hefur gert og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur sjóðsins, ber honum að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við fjárhæð kröfu þeirra.
- e) afgangstærðir við slit. Þeir fjármunir sem eftir standa í sjóðnum þegar liðir a),

SÖ  
GAB  
JHET

---

b), c) og d) hafa verið greiddir og öll hlutdeildarskírteini innleyst, greiðast til rekstrarfélagsins við slit sjóðsins.

Rekstrarfélaginu er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins og tekjur.

#### **11. gr.**

##### **Útreikningur á uppreiknuðu gengi eininga**

Uppreiknað gengi hvernar einingar í sjóðnum er samtala allra innlána í bönkum og sparisjóðum auk verðmæti annarra eigna sjóðsins, sbr. 9. gr., að frádregnum skuldum sjóðsins, s.s. skuldum við innlánsstofnanir, ógreiddum umsýsluþóknunum, innheimtu-kostnaði, uppreiknuðum ógreiddum skuldaviðurkenningum, skuldabréfum og áföllnum eða reiknuðum opinberum gjöldum deilt niður á heildarfjölda útgefinna eininga.

Gengi hvernar einingar er 1,0 við útgáfu fyrstu hlutdeildarskírteina sjóðsins. Reglur um arð geta haft áhrif á gengi hlutdeildarskírteina. Gengishækkun hlutdeildarskírteinanna er bundinn takmörkunum þeim sem tilgreindar eru í 10 gr. c) lið og munu að hámarki hækka sem nemur 15% á ári sbr. 8. gr.

#### **12. gr.**

##### **Samruni sjóðsins við aðra sjóði eða lögaðila**

Rekstrarfélag sjóðsins er með öllu óheimilt að sameina sjóðinn öðrum sjóðum eða lögaðilum nema með samþykki hlutdeildarskírteinishafa og kröfuhafa.

#### **13. gr.**

##### **Slit sjóðsins**

Rekstrarfélagið skal tilkynna slit sjóðsins með tilkynningu til hvers handhafa hlutdeildarskírteina í sjóðnum.

Rekstrarfélag skal tilkynna um slit sjóðsins með tilkynningu til Fjármálaeftirlitsins.

Ákvörðun um slit sjóðsins er höndum rekstrarfélagsins.

#### **14. gr.**

##### **Önnur atriði og breytingar á reglum sjóðsins**

Stefnir hf. er rekstraraðili sjóðsins og annaðist undirbúning og stofnun sjóðsins eftir bestu vitund og í fullu samræmi við staðreyndir. Reglur sjóðsins, uppbygging sjóðsins, kynningarefni eða önnur skjöl sem gefin er út vegna sjóðsins má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun þeirra fjármálagerninga sem sjóðurinn gefur út. Fjárfesting í fjármála-gerningum sem gefnir eru út af sjóðnum eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig.

Rekstrarfélagi sjóðsins er einu heimilt að gera breytingar á reglum þessum. Slík heimild er þó háð samþykki 90% eigenda skuldabréfa á grundvelli skuldabréfaútgáfa sjóðsins, m.v. fjárhæð.

SÖ  
GAB  
JU ET

---

Reykjavík, 22. janúar 2013

Samþykkt af stjórn Stefnis hf. með undirritun



Hrund Rudolfsdóttir, stjórnarformaður



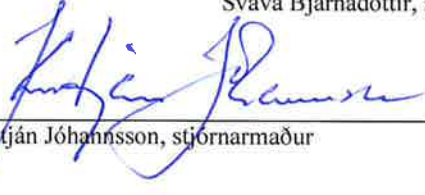
Snjólfur Ólafsson, stjórnarmaður



Eggert Teitsson, stjórnarmaður



Svava Bjarnadóttir, stjórnarmaður



Kristján Jóhannsson, stjórnarmaður

**10. VIRÐISMAT PRICEWATERHOUSECOOPER EHF.**



Fyrirtækjaráðgjöf

# *Stefnir hf.*

## Samantekt á verðmati Fasteignasafns Klasa Fasteigna ehf.

*Trúnaðarmál*

*júní 2013*



**pwc**



Halldór Þorkelsson  
Sviðsstjóri Fyrirtækjaráðgjafar  
Sími: +354 550 5229  
Farsími: +354 840 5229  
halldor.thorkelsson@is.pwc.com

Grétar Brynjólfsson  
Sérfræðingur - Fyrirtækjaráðgjöf  
Sími: +354 550 5237  
Farsími: +354 840 5237  
gretar.brynjolfsson@is.pwc.com

Júlíus Fjeldsted  
Sérfræðingur - Fyrirtækjaráðgjöf  
Sími: +354 550 5212  
Farsími: +354 840 5212  
julius.fjeldsted@is.pwc.com

Magnús G. Eyjólfsson  
Sérfræðingur - Fyrirtækjaráðgjöf  
Sími: +354 550 5243  
Farsími: +354 840 5243  
magnus.eyjolfsson@is.pwc.com

**PricewaterhouseCoopers ehf.**  
Skógarhlíð 12, 108 Reykjavík  
Sími: +354 550 5229

**Stefnir hf.**  
Heiðar Ingi Ólafsson  
Borgartún 19  
105 Reykjavík

14. júní 2013

Í samræmi við samning, dags. 13. maí 2013 „Samningur um verðmat á verslunar- og þjónustufasteignum í eigu Klasa Fasteigna ehf. („Fasteignasafnið“) setjum við fram samantekt um helstu niðurstöður verðmatsskýrslu PricewaterhouseCoopers („PwC“) Fasteignasafnsins.

Stefnir hf. óskaði eftir því að PwC framkvæmdi verðmat á Fasteignasafni Klasa fasteignir ehf. Var það gert í tengslum við skuldabréfaútgáfu Stefnis sem er hluti af endurfjármögnun Fasteignasafnsins.

Framkvæmd matsins hefur alfarið mótast af þeim gögnum og upplýsingum sem fulltrúar Klasa fasteigna ehf. settu fram og hefur PwC ekki sannreynt þessar upplýsingar sérstaklega heldur tekið sem sannar og réttar.

Niðurstöðum samantektarinnar er ætlað að birtast samhliða skráningarlýsingu skuldabréfaútbóðs Fasteignasafnsins. Það skal hins vegar tekið fram að þær ályktanir sem þriðji aðili kann að draga af niðurstöðunum eru á engan hátt á ábyrgð PwC.

Virðingarfyllt,

PricewaterhouseCoopers ehf.

## Í stuttu máli

### Umfang og upplýsingar

---

<b>Umfang</b>	<p>PwC var falið af Stefni að verðmeta fasteignasafn í eigu Klasa, hér eftir nefnt Fasteignasafnið.</p> <p>Umræddar eignir eru fjölnota atvinnuhúsnaði sem hafa þann megintilgang að bjóða leigurými fyrir verslunar- og þjónustufyrirtæki ásamt sérhæft skrifstofurými.</p> <p>Verðmat eignanna er gert að beiðni Stefnis í tengslum við fjármögnun á skuldabréfaútgáfu sem gefin verða út með undirliggjandi veðum í umræddum fasteignum, þ.e. eignavarin skuldabréf.</p> <p>Verðmöt byggja á fyrirliggjandi leigusamningum hvernar fasteignar fyrir sig og áætlunum stjórnenda Klasa um kostnað. Forsendur um fjármagnskostnað og ávöxtunarkröfu byggja annars vegar á upplýsingum Stefnis um lánsfjáarkostnað endurfjármögnunarinnar og hins vegar á almennri markaðsnálgun fyrir leigueignir á Íslandi.</p> <p>Verðmatið tekur einnig til þátta sem snerta stöðu einstaka leigutaka, sérstöðu leigusamninga ef það á við og samningsstöðu leigusala varðandi hvert leigurými í fasteigninni.</p> <p>Í verðmötunum er horft til ástands og staðsetningar sérhvernar fasteignar. Þá er einnig reynt að meta hversu auðvelt gæt reynst fyrir leigusala að koma eign í útleigu ef núverandi leigusamningi yrði sagt upp.</p>
<b>Upplýsingar og gögn</b>	<p>Upplýsingar og gögn sem PwC notaði við gerð skýrslunnar voru fengin frá Klasa og frá opinberum aðilum, sbr. Þjóðskrá Íslands. Stuðst var við upplýsingar frá erlendum upplýsingaveitum sbr. Damodaran.</p> <p>PwC studdist einkum við samantekt á leigutekjum og kostnaði við rekstur fasteignanna sem byggir á húsaleigusamningum og stjórnendaupplýsingum frá Klasa.</p>

---

# Í stuttu máli

## Niðurstaða PwC

Efni	Fasteignasafnið
<b>Aðferðafræði</b>	<p>Verðmöt allra eigna í Fasteignasafninu eru byggð á núvirtu sjóðstreymislíkani.</p> <p>Til grundvallar núvirðingu er notuð vegin ávöxtunarkrafa fjármagns (WACC) og stuðst við CAPM-líkan varðandi ávöxtunarkröfu eigin fjár.</p> <p>Sjóðstreymi byggist á leigutekjum að frádregnum kostnaði við rekstur fasteignar.</p> <p>Notað er raunvaxtarmódel sem gerir ráð fyrir að allar fjárhæðir séu á föstu verðlagi miðað við árið 2013.</p> <p>Allar eignir Fasteignasafnsins eru metnar hver um sig. Ekki er verið að meta virði Klasa sem heldur utan um eignirnar, né tekið tillit til þess hagræðis sem felst í eignarhaldi Klasa á eignunum. Er þar einkum um að ræða skattalegt hagræði sem er til staðar m.a. vegna ójafnaðs skattalegs taps.</p>
<b>Ávöxtunarkröfur og álag</b>	<p>Vegin ávöxtunarkrafa er metin á bilinu 5,69% - 6,19%</p> <p>Eiginfjáarkrafa er metin 11,67%</p> <p>Lánsfjáarkrafa er metin 4,35%</p> <p>PwC flokkar eignir í þrjá flokka m.t.t. álags ofan á vegna ávöxtunarkröfu. Flokkarnir og álagið skiptist svo:</p> <p><b>A – eign = 0% álag</b></p> <p><b>B – eign = 0,25% álag</b></p> <p><b>C – eign = 0,5% álag</b></p>
<b>Niðurstaða</b>	<p>Verðmæti Fasteignasafnsins er metið á bilinu <b>6.958 m.kr. – 8.102 m.kr.</b></p> <p>Miðað við ávöxtunarkröfuna (WACC) <b>5,94%</b> og m.t.t. mismunandi álagsflokka, metur PwC verðmæti Fasteignasafnsins vera <b>7.342 m.kr.</b></p>

## Í stuttu máli Niðurstaða PwC

Efni	Fasteignasafnið
<b>Sérstakar athugasemdir</b>	<p>Við mat á Fasteignasafninu voru ekki reiknuð sérstaklega áhrif vegna skattalegs hagræðis. Áhrif þessa yrðu til hækkunar á því verðmati sem PwC leggur hér fram.</p> <p>Sérstaklega er bent á það að afskriftir eru reiknaðar af fasteignamati en ekki skattstofni sérhverrar fasteignar. Að teknu tillit til skattstofna og skattáhrifa eru sterk rök fyrir því að verðmæti Fasteignasafnsins sé hærra en sem nemur verðmatsniðurstöðu PwC.</p> <p>Gera má ráð fyrir að afskriftastofnar fasteigna myndu hækka töluvert við sölu á sérhverri eign. Hærri afskriftastofn hefði í för með sér auknar afskriftir og hefði áhrif til hækkunar miðað við það verðamtsmódel sem PwC leggur hér til grundvallar.</p>

## Í stuttu máli Yfirlit Fasteigna

Fasteign	Verðmat lægri mörk í m.kr.	Verðmat hærra mörk í m.kr.	Flokkur	Fermetrar	Leigumargfaldari 2013	Nettó Yield 2013
Litlatún 3	1.871	2.479	A	5.261	134	7,57%
Skútuvogur 2	1.926	2.065	A	6.141	133	8,05%
Bíldshöfði 9	142	152	B	622	113	8,05%
Eyrartröð 2a	211	226	B	1.299	115	8,42%
Hádegismóar 4	956	1.023	B	3.852	121	8,15%
Síðumúli 7-9	220	236	B	1.466	125	7,81%
Síðumúli 28	458	491	B	2.490	117	8,27%
Garðatorg 1	732	957	C	4.850	112	7,90%
Guðríðarstígur 6-8	442	473	C	2.497	113	8,67%
<b>Samtals:</b>	<b>6.958</b>	<b>8.102</b>		<b>28.478</b>		

## Aðferðafræði

### Núvirt sjóðsflæði

- PwC byggir mat sitt á virði Fasteignasafnsins út frá núvirtu sjóðstreymislíkani.
- Núvirt sjóðstreymi sýnir virði eigna byggt á væntu fjárflæði til framtíðar og er núvirðingu fjárflæðisins ætlað að endurspegla tímavirði peninga.
- Til grundvallar núvirðingu fjárflæðis liggur vegin ávöxtunarkrafa fjármagns (WACC). Forsendur ávöxtunarkröfunnar liggja annars vegar í CAPM-módelinu um ávöxtunarkröfu eiginfjár og hins vegar kröfu lánsfjár, sem er þekkt í tilfelli fasteignarinnar. Fjöldi ára við mat á fasteignunum tekur mið af aldri og viðhaldsþörf fasteignar.

### Forsendur CAPM-móðelsins:

$$Re = Rf + \beta_V \times (MRP) + SSRP$$

þar sem:

- **Re** er ávöxtunarkrafa eigin fjár
- **Rf** er ávöxtunarkrafa án áhættu (ríkisbréf)
- **$\beta_V$**  er vöguð Beta sem er álagsstuðull á áhættu markaðarins að teknu tilliti til skuldsetningar.
- **MRP** er áhættuálag markaðar umfram áhættulausa vexti
- **SSRP** er smæðarálag vegna sérstöðu eignar og landsáhættu
- Við mat á sjóðsflæði er horft til leigutekna sem myndast samkvæmt leigusamningum við þriðja aðila.

## Virði Fasteignasafnsins byggir á núvirtu sjóðstreymislíkani sem grundvallast á núverandi leigusamningum

### Forsendur veginnar ávöxtunarkröfu (WACC)

$$WACC = Re \times (E/V) + (1-t)(Rd) \times (D/V)$$

Þar sem:

- **E** er eigið fé
- **D** eru skuldir
- **V** er metið virði eignar (skuldir + eigið fé)
- **t** er skattprósenta

### Nettó leigutekjur (e. Net operating income eða NOI)

- Árlegar nettó leigutekjur fasteignanna eru leigutekjur að fráðregnum rekstrar og stjórnunarkostnaði fasteignarinnar. Að teknu tilliti til skatta og afskrifta eru nettó leigutekjur það sem myndar frjálst fjárflæði eignarinnar.

### Leigutekjur að fráðregnum:

- Fasteignagjöldum og tryggingum
  - Viðhaldi og rekstri fasteigna
  - Stjórnunarkostnaði
  - Afskriftum og niðurfærslum
  - Skattar
- 
- = **NOI**
-

## Forsendur verðmatslíkans á Fasteignasafni

### Fasteignasafnið – Forsendur

<b>Skuldahlutfall</b>	70%
<b>Lánsfjáarkostnaður</b>	4,35%
<b>Ávöxtunarkrafa eigin fjár</b>	11,67%
<b>Áhættulausir vextir</b>	2,67%
<b>Betagildi (vogað)</b>	1,00
<b>Markaðsálag (MRP)</b>	5%
<b>Smæðarálag (SSRP)</b>	4%
<b>Vegin ávöxtunarkrafa</b>	5,94%
<b>Álag PwC á fasteign</b>	A: 0% B: 0,25% C: 0,5%

### Skuldahlutfall

- Skuldahlutfallið 70% er gefið upp fyrir fasteignasafnið í samantektarumfjöllun hjá Klasa.

### Lánsfjáarkostnaður

- Áætlaður lánsfjáarkostnaður m.v. 70% lánsfjárlutfall.

### Ávöxtunarkrafa eigin fjár

- Ávöxtunarkrafa eiginfjár er metin 11,67%.

### Áhættulausir vextir

- Ávöxtunarkrafa íbúðabréfa HFF 150644 miðast við meðaltal vaxta frá og með 16. maí 2012 – 16. maí 2013.

### Betagildi (vogað)

- PwC metur Betagildið vera 1. Matið byggist á eftirfarandi formúlu:

$$\beta_V = (\beta_0) \times (1 + ((1 - \text{skattprósenta}) \times (\text{skuldir} / \text{eigið fé})))$$

- Óvoguð Beta er byggð á nálgun fyrir fasteignafélög í Evrópu samkvæmt upplýsingagrunni Damodaran. Mat á Betu er einnig byggt á mati PwC á þeim leigutökum sem eru í fasteignunum.

### Álag PwC á fasteign

- PwC metur sérstakt álag ofan á WACC sem byggist á afstöðu til ástands fasteignar, staðsetningar fasteignar og leigutaka í fasteign. PwC flokkar eignir í flokk A, B eða C þar sem A ber ekkert álag eða 0% en C eignir bera hæst álag – 0,5%.



## **Kennitölur**

## ***Leigumargfaldari og leiguarðsemi er í takt við önnur verðmöt PwC tengd fasteignum***

### **Leigumargfaldari**

Leigumargfaldari, það er hversu lengi (hér mælt í mánuðum) leigusali er að fá eignina endurgreidda miðað við að öll leiga skili sér til eigandans, er nytsamleg aðferðafræði í samanburði á eignum. Aðferðin er takmörkuð þar sem ekki er horft til rekstrarkostnaðar (og skattgreiðslna) sem getur verið mismunandi eftir fasteignum.

Leigumargfaldari eignasafnsins liggur á bilinu 113 - 134. Til samanburðar má nefna að leigumargfaldari í sambærilegum verðmötum sem PwC hefur komið að eru á bilinu 130 – 140.

### **Leiguarðsemi**

Leiguarðsemi er mæld sem NOI í hlutfalli við markaðsverð eignarinnar. Aðferðin er þeim takmörkunum háð að mismunandi rekstrarkostnaður er milli ólíkra fasteigna. Það hefur mikil áhrif á arðsemina.

Leiguarðsemi eignasafnsins er á bilinu 7,57% - 8,67% miðað við sjóðflæðismatið. Leiguarðsemi eignarinnar er sambærileg öðrum fasteignum sem PwC hefur komið að verðmötum á.

---

Stefnir hf.  
c/o Heiðar Ingi Ólafsson  
Borgartún 19  
105 Reykjavík

14. júní 2013

## **Yfirlýsing PwC vegna útgáfu skuldabréfaflokks Stefnis hf. í tengslum við fjármögnun fasteignasafns í eigu Klasa fasteigna ehf. („Klasi“)**

Í samræmi við samning, dags. 13. maí 2013 „Samningur um verðmat á verslunar- og þjónustufasteignum í eigu Klasa ehf.“ var verðmati á fasteignasafni Klasa skilað 14. júní 2013. Í tengslum við verðmat á þessum eignum vill PwC taka fram eftirfarandi:

Verðmat fasteignasafnsins var unnið af Júlíusi Fjeldsted, Cand.merc., Grétari Brynjólfssyni, B.Sc. verkfræði. og Magnúsi G. Eyjólfssyni M.Sc. í fjármálum. Vinnsla á verðmatsskýrslunni og yfirverð var unnin í sameiningu þessara þriggja aðila en ábyrgðarmaður á verkinu var Halldór Þorkelsson, cand.jur. og meðeigandi hjá PwC. Allir þeir starfsmenn sem komu að vinnu við verðmatið eru starfsmenn PwC á Íslandi, til húsa Skógarhlíð 12 105 Reykjavík.

Allir starfsmenn sem komu að verðmati fasteignasafns Klasa hafa öðlast sérþekkingu á verðmati fasteigna og unnið fjölda sambærilegra verðmata áður. Enginn þeirra starfsmanna sem kom að verðmötunum á persónulegra hagsmuna að gæta gagnvart Stefni hf. Þá á PwC engra hagsmuna að gæta gagnvart útgefanda skuldabréfanna umfram þá hagsmuni sem fólust í verksamningi milli PwC og Stefnis.

Fyrir hönd PwC,

Halldór Þorkelsson  
halldor.thorkelsson@is.pwc.com  
S: 840 5229

---

*PricewaterhouseCoopers ehf, Skógarhlíð 12, 108 Reykjavík*  
*Sími: +354 550 5229*

PricewaterhouseCoopers ehf. er hluti af PwC international.

**11. ÁRSREIKNINGAR KLASA FASTEIGNA EHF. 2012, 2011 OG  
2010**

Klasi fasteignir ehf.  
Ársreikningur  
2012

Klasi fasteignir ehf.  
Bíldshöfða 9  
110 Reykjavík

Kt. 590404-2410

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Yfirlit yfir heildarafkomu .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Eiginfjáryfirlit .....	7
Sjóðstreymisyfirlit .....	8
Skýringar .....	9

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

## Almennt

Tilgangur félagsins er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna, viðhald og leiga fasteigna og önnur skyld starfsemi.

## Rekstur ársins 2012

Samkvæmt rekstrarreikningi var hagnaður af rekstri félagsins á árinu 1.066,5 millj. kr. Eigið fé í árslok nam 1.329,8 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Í árslok 2012 lauk félagið samningum um endurfjármögnun og greiðslu tiltekinna skulda en samningaviðræður höfðu staðið yfir frá árinu 2011. Samningurinn felur í sér aðgreiningu þróunareigna og annarra eigna frá eignum í langtímaútleigu sem áfram eru í eigu Klasa fasteigna ehf. Samhliða var samið um greiðslu tiltekinna skulda og eru þær færðar sem skammtímalán í efnahagsreikningi. Jafnframt var samið um uppgjör gengistryggðra lána og þeim myntbreytt í íslenskar krónur. Í ársreikningi félagsins fyrir árið 2011 var tekið tillit til þeirrar óvissu sem var um virði eignahlíðar efnahagsreiknings félagsins vegna þeirra samningaviðræðna sem stóðu yfir, án breytinga á skuldastöðu þar sem niðurstaða þar um var ekki orðin endanleg. Í ársreikningi 2012 eru að fullu komin fram heildaráhrif samninga við lánadrottna um sölu eigna, uppgjör skulda og breytingar á gengistryggðum lánnum.

Í árslok 2012 gekk félagið frá samkomulagi um endurfjármögnun bæði skammtíma- og langtímaskulda félagsins til 30 ára með tilteknum fyrirvörum sem fallnir eru niður á undirritunardegi ársreiknings.

## Hlutafé og samþykktir

Hlutafé félagsins nam í árslok 870,0 millj. kr. og skiptist það á tvo hluthafa en þeir eru:

Sigla ehf. ....	95,0%
Stotalækur ehf. ....	5,0%

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2013 vegna rekstrarársins 2012 og vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2012, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Klasa fasteigna ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2012 með undirritun sinni.

Reykjavík, 1. febrúar 2013.

Í stjórn félagsins:

Framkvæmdastjóri:

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Stjórn og hluthafar í Klasa fasteignir ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Klasa fasteigna ehf. fyrir árið 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ábyrgðin felur í sér að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og framsetningu ársreiknings sem er í meginatriðum án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Ábyrgð stjórnenda nær einnig til þess að beitt sé viðeigandi reikningsskilaaðferðum og mati miðað við aðstæður.

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit 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 að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna 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 matsaðferðir 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 2012, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

## Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 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, 1. febrúar 2013.

**KPMG ehf.**



# Yfirlit yfir heildarafkomu

	Skýr.	2012	2011
Leigutekjur .....		773.669	716.593
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna .....	6	( 135.660)	( 119.239)
Hreinar leigutekjur .....		<u>638.009</u>	<u>597.354</u>
Matsbreyting fjárfestingaeigna .....	11	326.933	( 1.431.577)
Sölutap .....		( 181.140)	0
Aðrar tekjur .....	5	58.928	75.062
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	7	( 107.416)	( 88.060)
Annar rekstrarkostnaður .....	8	( 116.235)	( 69.603)
Rekstrarhagnaður (-tap) .....		619.079	( 916.824)
<b>Hreinar fjármunatekjur (fjármagnskostnaður):</b>			
Fjármunatekjur .....		2.177.775	25.415
Fjármagnsgjöld .....		( 1.287.350)	( 1.262.034)
<b>Hreinar fjármunatekjur (fjármagnskostnaður).....</b>	9	<u>890.425</u>	<u>( 1.236.619)</u>
Hagnaður (tap) fyrir áhrif hlutdeildarféлага .....		1.509.504	( 2.153.443)
Áhrif hlutdeildarféлага .....		0	( 265.890)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....		1.509.504	( 2.419.333)
Tekjuskattur .....	10	( 443.013)	489.461
<b>Hagnaður (tap ) ársins .....</b>		<u>1.066.491</u>	<u>( 1.929.873)</u>
<b>Liðir í heildarafkomu færðir á eigin fé:</b>			
Þýðingarmismunur vegna eignarhluta í erlendu félagi .....		14.879	0
<b>Heildarhagnaður (-tap) ársins .....</b>		<u>1.081.370</u>	<u>( 1.929.873)</u>
<b>Hagnaðarhlutur:</b>			
Grunnhagnaður (-tap) og þynntur hagnaður (tap) á hlut .....	20	1,23	(2,22)

Skýringar nr. 1- 30 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins



# Efnahagsreikningur 31. desember 2012

<b>Eignir</b>	<b>Skýr.</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Fjárfestingaeignir .....	11	7.333.244	8.643.128
Fasteignir í þróun og byggingu .....	12	0	1.043.200
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum .....	14	0	103.264
Fjárfestingar í félögum .....	15	0	211.611
Rekstrarfjármunir .....	13	0	201.482
Langtímakröfur .....		0	518.668
Fastafjármunir		<u>7.333.244</u>	<u>10.721.353</u>
Eignir til sölu .....	16	30.600	43.500
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	17	34.499	731.454
Handbært fé .....	18	158.591	160.476
Veltufjármunir		<u>223.690</u>	<u>935.431</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>7.556.934</u></u>	<u><u>11.656.784</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		870.000	870.000
Lögbundinn varasjóður .....		106.649	0
Yfirverðsreikningur hlutfjár .....		0	275.993
Óráðstafað eigið fé (ójafnað tap) .....		353.121	( 897.594)
Eigið fé	19	<u>1.329.770</u>	<u>248.399</u>
<b>Skuldir</b>			
Langtímalán .....	21	2.338.784	6.684.563
Víkjandi lán .....	22	150.000	0
Tekjuskattsskuldbinding .....	23	608.491	165.478
Langtímaskuldir		<u>3.097.275</u>	<u>6.850.041</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	21	20.885	4.419.991
Skammtímalán .....	24	3.050.000	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	25	59.003	138.353
Skammtímaskuldir		<u>3.129.888</u>	<u>4.558.344</u>
Skuldir		<u>6.227.164</u>	<u>11.408.385</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>7.556.934</u></u>	<u><u>11.656.784</u></u>

Skýringar nr. 1- 30 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins

# Eiginfjáryfirlit 31. desember 2012

## 1. janúar til 31. desember 2012

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtsals
Eigið fé 31.12.2011 .....	870.000	0	275.993	( 897.593)	248.400
Yfirverðsreikningur færður á ójafnað					
eigið fé .....			( 275.993)	275.993	0
Eigið fé 1.1.2012 .....	870.000	0	0	( 621.600)	248.400
Þýðingarmism. v. dótturfélaga .....				14.879	14.879
Hagnaður ársins .....				1.066.491	1.066.491
Lagt í lögb.varasjóð .....		106.649		( 106.649)	0
Eigið fé 31.12.2012 .....	870.000	106.649	0	353.121	1.329.770

## 1. janúar til 31. desember 2011

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs- reikningur	(Ójafnað) eigið fé	Eigið fé samtsals
Eigið fé 1.1.2011 .....	870.000	0	275.993	1.032.279	2.178.272
Tap ársins .....				( 1.929.873)	( 1.929.873)
Eigið fé 31.12.2011 .....	870.000	0	275.993	( 897.593)	248.399

Skýringar nr. 1- 30 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins

# Sjóðstreymisyfirlit ársins 2012

<b>Rekstrarhreyfingar:</b>	<b>Skýr.</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Hagnaður (tap) ársins .....	19	1.066.491	( 1.929.874)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingaæigna .....	11	( 326.933)	1.431.577
Sölutap (-hagnaður) fjárfestingaæigna .....		181.140	( 1.808)
Sölutap varanlegra rekstrarfjármuna .....		0	1.188
Afskriftir .....	13	7.928	11.147
Hrein fjármagnsgjöld .....		( 890.425)	1.236.619
Áhrif hlutdeildarfélaga .....	14	0	265.890
Tekjuskattur .....	10	443.013	( 489.461)
		<u>481.214</u>	<u>525.278</u>
Breytingar á rekstrartengdum eignum .....		110.418	( 38.452)
Breytingar á rekstrartengdum skuldum .....		( 4.393)	36.711
		<u>587.240</u>	<u>523.536</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta			
Innborgaðar vaxtatekjur .....		36.949	54.323
Greiddir vextir .....		( 316.825)	( 568.804)
		<u>307.364</u>	<u>9.055</u>
Handbært fé frá rekstri			
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fjárfestingaæignum .....	11	( 7.103)	( 5.698)
Fjárfesting í eignum í byggingu og þróun .....		( 8.991)	0
Söluverð fjárfestingaæigna .....		0	153.520
Söluverð eigna í byggingu og þróun .....		40.000	0
Fjárfesting í rekstrarfjármunum .....	13	( 1.890)	( 34.178)
Söluverð rekstrarfjármuna .....		4.075	3.900
Áhrif eignarhluta í félögum .....		( 6.500)	( 83)
Kröfur, breyting .....		248.019	2.615
		<u>267.609</u>	<u>120.075</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Ný vikjandi lán .....		150.000	0
Afborganir langtímalána .....		( 726.858)	( 149.349)
		<u>( 576.858)</u>	<u>( 149.349)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
<b>Lækkun á handbæru fé</b> .....		( 1.885)	( 20.219)
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		160.477	180.696
<b>Handbært fé í lok ársins</b> .....		<u>158.592</u>	<u>160.477</u>
<b>Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfestingaæignir seldar .....		1.605.999	0
Fasteignir í þróun og byggingu seldar .....		1.073.241	157.500
Söluverð eignarhluta í félögum .....		259.557	0
Langtímakröfur, breyting .....		163.500	( 157.500)
Skammtímakröfur .....		320.630	0
Langtímalán, breyting .....		( 3.417.250)	34.742
Skammtímaskuldir, breyting .....		( 5.677)	( 34.742)

Skýringar nr. 1- 30 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins

# Efnisyfirlit skýringa

---

	Bls.		Bls.
1. Almennar upplýsingar .....	10	17. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	17
2. Grundvöllur reikningsskilanna .....	10	18. Handbært fé .....	17
3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir .....	10	19. Eigið fé .....	17
4. Ákvörðun gangvirðis .....	13	20. Hagnaður á hlut .....	18
5. Tekjur .....	13	21. Vaxtaberandi lán .....	18
6. Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna .....	14	22. Víkjandi lán .....	19
7. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	14	23. Tekjuskattskuldbinding .....	20
8. Annar rekstrarkostnaður .....	14	24. Skammtímalán .....	20
9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....	14	25. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	20
10. Tekjuskattur .....	15	26. Stýring fjárhagslegrar áhættu .....	21
11. Fjárfestingaegindir .....	15	27. Fjárfestingaskuldbindingar .....	23
12. Fasteignir í byggingu og þróun .....	16	28. Tengdir aðilar .....	23
13. Rekstrarfjármunir .....	16	29. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða .....	23
14. Eignarhlutir í dóttur- og hlutdeildarfélögum .....	17	30. Kennitölur .....	23
15. Eignarhlutir í öðrum félögum .....	17		
16. Eignir til sölu .....	17		

# Skýringar

---

## 1. Almennar upplýsingar

Klasi fasteignir ehf. "félagið" er íslenskt einkahlutfélag. Lögheimili og höfuðstöðvar félagsins eru að Bíldshöfða 9 í Reykjavík. Félagið er dótturfélag Siglu ehf. og er hluti af samstæðureikningi móðurfélagsins. Starfsemi félagsins felst í fjárfestingum í fasteignum, útleigu og þróun fasteigna auk útseldrar þjónustu til fasteigna- og þróunarfélaga, vegna umsýslu og reksturs fasteignatengdra verkefna.

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

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

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn 1. febrúar 2013.

### b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskyldu að fjárfestingaeignir eru metnar að gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í viðeigandi skýringum.

### c. Starfsrækslu- og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

### d. Mat og ákvarðanir

Gerð ársreikninga 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 vera frábrugðnar þessu mati.

Mat og forsendur þess eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mat stjórnenda og ályktanir við beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla sem hafa veruleg áhrif á ársreikninginn er að finna í skýringum 3c og 29.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningi félagsins.

### a. Fjármálagerningar

#### (i) Fjármálagerningar aðrir en afleiður

Til fjármálagerninga sem ekki eru afleiðusamningar, teljast fjárfestingar í hlutabréfum og skuldabréfum, viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Fjármálagerningar eru færðir ef félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum viðkomandi fjármálagernings. Fjáreignir eru felldar út ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða þegar félagið yfirfærir fjáreignirnar til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða áhættu og ávinningi sem í eignarhaldi þeirra felst. Bókhaldsskráning vegna hefðbundinna kaupa og sölu á fjáreignum er gerð á viðskiptadegi, þ.e. á þeim degi sem félagið skuldbindur sig til að kaupa eða selja eignina. Fjárskuldbindingar eru felldar út úr ársreikningi ef þær skuldbindingar sem skilgreindar eru í samningi falla úr gildi, er vísað frá eða ógiltar.

Til handbærs fjár teljast sjóður, óbundnar innstæður og markaðsverðbréf.

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

Vaxtaberandi lán eru upphaflega færð á gangvirði að frádregnum tilheyrandi kostnaði vegna þeirra. Eftir upphaflega færslu eru vaxtaberandi lán færð upp miðað við virka vexti. Verðtryggð lán eru færð miðað við vísitölur sem tóku gildi í byrjun janúar 2013 og gengistryggð lán eru færð miðað við gengi viðkomandi gjaldmiðla í lok árs. Næsta árs afborganir af vaxtaberandi lánum eru færðar meðal skammtímaskulda í efnahagsreikningi.

Í skýringu 3 (i) er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

#### ii) Hlutfé

*Kaup / sala á eigin hlutum*

Þegar hlutir sem flokkaðir eru sem eigið fé eru keyptir/seldir er fjárhæð kaupverðsins, að meðtöldum beinum kostnaði, færð sem breyting á eigin fé. Kaup á eigin bréfum eru færð sem eigin hlutir og þeir færðir til lækkunar á eigin fé. Þegar eigin hlutir eru seldir er eigið fé hækkað og hagnaður eða tap af viðskiptunum er fært á óráðstafað eigið fé.

#### b. Rekstrarfjármunir

##### i) Færsla og mat

Rekstrarfjármunir er færðir til eignar á kostnaðarverði, að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun. Kostnaðarverðið innifelur beinan kostnað sem fellur til við kaupin.

Þegar rekstrarfjármunir eru samsettir úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímann.

Hagnaður eða tap af sölu rekstrarfjármuna er munurinn á söluverðinu og bókfærðu verði eignarinnar og er fært í rekstrarreikning meðal annarra tekna og eða meðal annarra gjalda.

##### ii) Kostnaður sem fellur til síðar

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta rekstrarfjármuna er eignfærður þegar líklegt er talið að ávinningur sem felst í eigninni muni renna til félagsins og hægt að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Bókfært verð hlutarins sem er endurnýjaður er gjaldfært. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað.

##### iii) Afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteignir .....	50 ár
Áhöld og tæki .....	3-5 ár
Innréttingar .....	5-7 ár

Afskriftaraðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörsgangi

#### c. Fjárfestingaeignir

Fjárfestingaeignir eru fasteignir, lönd og lóðir sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru veggja. Fjárfestingaeignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingaeignum er stuðst við núvirt framtíðarsjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi. Áætluð rekstrargjöld og viðhald þeirra er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

Breytingar á gangverði fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeignir eru ekki afskrifaðar.

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

Þegar rekstrarfjármunur verður fjárfestingaeign vegna breytingar á nýtingu hans er mismunur sem verður á yfirfærsludegi á bókfærðu verði og gangvirði fjármunarins færður beint á eigið fé ef um hagnað er að ræða. Við sölu fjárfestingaeignar er þessi hagnaður færður á óráðstafað eigið fé. Tap sem myndast á þennan hátt er fært strax í rekstrarreikning.

#### d. Fasteignir í byggingu og þróun

Fasteignir sem verið er að byggja eða breyta til framtíðarnotkunar sem fjárfestingaeignir eru færðar til eignar á verði sem svarar til efnis, beins launakostnaðar og hlutdeildar í óbeinum kostnaði. Fjármagnskostnaður sem fellur til vegna framkvæmda á byggingartíma er eignfærður. Þegar eign er fullbúin er hún endurmetin til gangvirðis og endurflokkuð sem fjárfestingaeign. Hagnaður eða tap sem kann að myndast við gangvirðispróf/virðisrýrnun er fært í rekstrarreikning. Í árslok 2012 voru engar fasteignir í þróun eða byggingu.

#### e. Fasteignir til sölu

Meðal eigna í sölu eru fasteignir sem ákveðið hefur verið að setja á söluskrá. Eignin er metin miðað við áætlað söluverð.

#### f. Virðisrýrnun

Bókfært verð annarra eigna félagsins en peningalegra eigna er yfirfarið á hverjum uppgjörssdegi til að meta hvort vísbending sé um virðisrýrnun. Ef eitthvað bendir til þess að svo sé er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar áætluð.

Virðisrýrnun er færð hvenær sem bókfært verð eignar er umfram endurheimtanlega fjárhæð. Tap vegna virðisrýrnunar er fært í rekstrarreikning.

#### (i) Útreikningur á endurheimtanlegri fjárhæð

Endurheimtanleg fjárhæð eigna er söluverð þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem lægra reynist. Nýtingarvirði er metið út frá væntu framtíðarfjárfleði sem er núvirt með vöxtum sem endurspeglar markaðsþvexti og þá áhættu sem fylgir einstökum eignum.

#### (ii) Bakfærsla virðisrýrnunar

Virðisrýrnun er bakfærð ef breyting hefur átt sér stað á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð.

Virðisrýrnun er einungis bakfærð að því marki sem bókfært verð eignarinnar er ekki umfram bókfært verð sem ákveðið hefði verið, að frádregnum afskriftum, ef engin virðisrýrnun hefði verið færð.

#### g. Hlunnindi starfsmanna

*Iðgjaldatengd lífeyriskerfi*

Kostnaður vegna framlaga í iðgjaldatengd lífeyriskerfi er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar hann fellur til.

#### h. Tekjur

Leigutekjur af fjárfestingaeignum eru færðar línulega í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann.

Aðrar tekjur eru færðar þegar vara eða þjónusta hefur verið afhent samningsaðila.

#### i. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtatekjum, og vaxtagjöldum, hagnaði, tapi og matsbreytingum fjáreigna, gengishagnaði og gengistapi af erlendum gjaldmiðlum og verðbótum á skuldum.

Vaxtatekjur og vaxtagjöld af fjáreignum og fjárskuldum eru færð í rekstrarreikning á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti. Arðstekjur eru færðar í rekstrarreikning á þeim degi sem arðsúthlutun er tilkynnt.

Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman

## Skýringar, frh.:

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### j. Tekjuskattur

Tekjuskattur á afkomu ársins er frestaður tekjuskattur. Tekjuskatturinn er færður í rekstrarreikningi nema þegar hann tengist liðum sem eru færðir beint á eigið fé, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á eigið fé.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundinna mismunar á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og samkvæmt skattverði þeirra hins vegar. Útreikningar á frestuðum skatti byggist á því að skatthlutfalli sem vænt er að verði í gildi þegar tímabundinn mismunur kemur til með að snúast við, miðað við gildandi lög á uppgjörstegi.

Tekjuskattur til greiðslu er áætlaður tekjuskattur sem greiða skal vegna skattskyldra tekna tímabilsins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörstegi og allar leiðréttingar á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

#### k. Hagnaður á hlut

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut sem og þynntur hagnaður á hlut. Grunnhagnaður á hlut er miðaður við hagnað, sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og vegins meðaltals hlutafjár á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna eða annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutafé.

#### l. Starfspáttayfirlit

Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins inniheldur ekki starfspáttayfirlit og byggir félagið á einum starfspætti.

#### 1. Nýir reikningsskilastaðlar sem hafa verið innleiddir og túlkanir á þeim

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest í árslok 2012 og eiga við um starfsemi þess. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2012, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þess á reikningsskil félagsins hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

### 4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir og skýringar félagsins krefjast þess að gangvirði sé ákvarðað, bæði fyrir fjáreignir og fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir. Gangvirði hefur verið ákvarðað vegna mats og/eða skýringa samkvæmt eftirfarandi aðferðum. Þar sem við á eru frekari upplýsingar um forsendur gangvirðis eigna eða skulda í skýringum um viðkomandi eignir eða skuldir.

### 5. Tekjur

#### Leigutekjur

Félagið hefur gert leigusamninga fram í tímann. Í flestum tilfellum eru samningarnir bundnir vísitölu neysliverðs og eru til 1-25 ára. Sumir samningarnir eru með uppsagnarákvæði og einn samningur ræðst af fasteignamati eignarinnar.

	2012	2011
Samningsbundnar tekjur í allt að 1 ár .....	608.321	696.871
Samningsbundnar tekjur < 5 ára .....	2.157.810	1.914.961
Samningsbundnar tekjur > 5 ár og lengur .....	3.602.433	4.653.082
	<u>6.368.564</u>	<u>7.264.914</u>
<b>Aðrar tekjur</b>		
Tekjur vegna sérverkefna og aðrar tekjur .....	480	23.099
Tekjur vegna þjónustusamninga .....	58.448	50.155
Söluhagnaður fjárfestingaeigna .....	0	1.808
	<u>58.928</u>	<u>75.062</u>



## Skýringar, frh.:

<b>6. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Fasteigna- og vatnsgjöld .....	105.357	90.179
Tryggingar .....	7.655	6.405
Viðhald og annar kostnaður .....	22.648	22.655
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna samtals .....	<u>135.660</u>	<u>119.239</u>

Í árslok 2012 eru 97,9% (2011; 95,53%) af fjárfestingaeignum félagsins í útleigu sé tekið mið af fjölda fermetra, en um 98,6% sé miðað við tekjur og áætlaðar tekjur. Óverulegur kostnaður er vegna eigna sem ekki eru í útleigu.

## 7. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Laun og launatengd gjöld .....	101.478	82.622
Annar skrifstofukostnaður .....	5.938	5.438
	<u>107.416</u>	<u>88.060</u>

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun .....	83.221	68.145
Launatengd gjöld .....	15.963	13.143
Annar starfsmannakostnaður .....	2.294	1.333
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>101.478</u>	<u>82.622</u>

Meðalfjöldi starfsmanna umreiknað í heilsársstörf .....	8,5	7,6
Stöðugildi í árslok .....	8,5	8,0

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu alls 35,9 millj.kr. á árinu (2011: 26,5 millj. kr.).

<b>8. Annar rekstrarkostnaður</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Aðkeypt þjónusta .....	63.110	20.378
Afskriftir rekstrarfjármuna .....	7.928	10.735
Sölutap eigna .....	0	1.187
Annar rekstrarkostnaður .....	45.197	37.304
	<u>116.235</u>	<u>69.603</u>

## 9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur .....	21.042	25.415
Endurútreikningur lána .....	2.156.734	0
	<u>2.177.775</u>	<u>25.415</u>

Vaxtagjöld .....	( 389.549)	( 599.412)
Verðbætur .....	( 225.769)	( 320.106)
Gengismunur .....	( 178.809)	( 158.155)
Matsbreyting og sölutap langtímakrafna .....	( 394.470)	( 141.437)
Áhrif eignarhluta í félögum .....	( 98.753)	0
	<u>( 1.287.350)</u>	<u>( 1.219.110)</u>

Hreinn fjármagnskostnaður samtals .....	<u>890.425</u>	<u>( 1.193.695)</u>
---	----------------	---------------------

## Skýringar, frh.:

### 10. Tekjuskattur

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:

	2012		2011	
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....		1.509.504		( 2.419.333)
Tekjuskattur fyrirtækja skv. gildandi skatthlutfalli .....	20,00%	( 301.901)	20,00%	483.867
Áhrif eignarhluta .....	9,27%	( 139.926)	0,00%	( 432)
Aðrir liðir .....	0,08%	( 1.186)	0,23%	6.026
Virkur tekjuskattur .....	29,35%	( 443.013)	20,23%	489.461

### 11. Fjárfestingaeignir

	2012		2011	
Upphafsstaða .....		8.643.128		9.785.317
Fjárfestingar á árinu .....		7.103		3.301
Flutt af varanlegum rekstrarfjármunum .....		171.975		0
Selt á árinu .....		( 1.785.295)		( 151.700)
Matsbreyting fjárfestingaeigna .....		326.933		( 993.791)
Flutt á eignir til sölu .....		( 30.600)		0
Bókfært verð í árslok .....		7.333.244		8.643.128

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Viðskiptaverð til þriðja aðila ef félagið seldi eignina kann að vera frábrugðið þessu mati til hækkunar eða lækkunar.

Í ársbyrjun 2013 gerði félagið kaupsamning um kaup á fjárfestingaeign. Áætluð áhrif viðskiptanna eru að eignir hækka um 800 millj. kr. og skuldir um 670 millj. kr.

#### Næmnigreining

Breyting leigutekna um 10% í lok ársins til hækkunar eða lækkunar hefði 848,7 millj.kr. áhrif á matsbreytingu fjárfestingaeigna til hækkunar eða lækkunar. Breyting vegins fjármagnskostnaðar um 100 punkta í lok ársins til hækkunar hefði 878 millj.kr. áhrif á matsbreytingu fjárfestingaeigna til lækkunar. Breyting vegins fjármagnskostnaðar um 100 punkta í lok ársins til lækkunar hefði 1.176 millj.kr. áhrif á matsbreytingu fjárfestingaeigna til hækkunar.

#### Vextir

Forsendum varðandi þá vexti sem notaðir eru við útreikning á vegnum meðaltals fjármagnskostnaði félagsins (WACC) hefur verið breytt frá mati fyrra árs. Í árslok 2012 var reiknað með 5,5% verðtryggðum vöxtum til framtíðar (2011: 5,5 - 6,5%).

#### Ávöxtunarkrafa á eigin fé og eiginfjárlutfall

Engar breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eiginfjár og eiginfjárlutfall frá árinu 2011 en þá var ávöxtunarkrafan 12,55-13,25%.

#### Nýting á leiguréymi

Áætlað nýtingarlutfall byggir á núgildandi nýtingu eigna þar sem í flestum tilvikum eru leigusamningar félagsins til langs tíma og við tryggja leigjendur.

## Skýringar, frh.:

### 11. Fjárfestingaeygnir, frh.:

#### Markaðsleiga

Við mat á framtíðarsjóðstreymi þarf að meta markaðsleigu sem tekur við þegar nógildandi leigusamningi lýkur. Flestir leigusamningar félagsins eru til langs tíma og ekki er gert ráð fyrir verulegri lækkun leiguverðs eftir að leigutíma gildandi samninga lýkur.

#### Veðsetningar

Í árslok 2012 voru eignir að bókfærðu virði 7.333,2 millj. kr. veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 5.441,5 millj. kr.

#### Fasteignamat og vátryggingamat

Vátryggingarfjárhæð fjárfestingaeygna í árslok nam 6.283,9 millj. kr. Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok 3.327,3 millj. kr. Félagið kaupir viðbótartryggingar þar sem þess er þörf.

### 12. Fasteignir í þróun og byggingu

	2012	2011
Bókfært verð í ársbyrjun .....	1.043.201	1.636.090
Fjárfest á árinu .....	8.991	2.397
Selt á árinu .....	( 1.052.191)	( 157.500)
Matsbreyting .....	0	( 437.787)
Bókfært verð í árslok .....	0	1.043.201

### 13. Rekstrarfjármunir

	Fasteignir til eigin nota	Bifreiðar	Hugbúnaður & sk.áhöld	Samtals
<b>Kostnaðarverð</b>				
Heildarverð 1.1.2011 .....	181.172	5.900	51.450	238.522
Heildarverð 31.12.2011 .....	181.172	5.900	51.450	238.522
Heildarverð 1.1.2012 .....	181.172	5.900	51.450	238.522
Viðbætur á árinu .....	0	0	1.890	1.890
Selt á árinu .....	0	( 5.900)	( 53.340)	( 59.240)
Fært á fjárfestingaeygnir .....	( 181.172)	0	0	0
Heildarverð 31.12.2012 .....	0	0	0	0
<b>Afskrift og virðisrýrnun</b>				
Afskrifað alls 1.1.2011 .....	7.535	3.786	25.719	37.040
Afskrift ársins .....	0	0	0	0
Afskrifað alls 31.12.2011 .....	7.535	3.786	25.719	37.040
Afskrifað alls 1.1.2012 .....	7.535	3.786	25.719	37.040
Afskrift ársins .....	1.510	675	5.743	7.928
Afskriftir færðar út við sölu .....	( 9.045)	( 4.461)	( 31.462)	( 44.968)
Afskrifað alls 31.12.2012 .....	0	0	0	0
<b>Bókfært verð</b>				
1.1.2011 .....	173.636	2.114	25.731	201.481
31.12.2011 og 1.1.2012 .....	173.636	2.114	25.731	201.481
31.12.2012 .....	0	0	0	1

Afskriftir eru færðar meðal annars rekstrarkostnaðar í rekstrarreikningi.

## Skýringar, frh.:

### 14. Eignarhlutir í dóttur- og hlutdeildarfélögum

Á árinu 2012 seldi félagið alla eignarhluti sína í dóttur- og hlutdeildarfélögum. Áhrif þessa eru færð meðal fjármagnsgjalda og námu þau 2,5 mkr.

2011	Nafnverð	Eignarhlutur	Hlutdeild í afkomu	Bókfært verð
Garðabær Miðbær ehf., Reykjavík .....	500	100,0%	0	500
Laugardalsbraut ehf., Reykjavík .....	1.000	50,0%	430	1.263
Nesvellir ehf., Reykjavík .....	190.250	50,0%	( 98.402)	101.501
Háskólavellir ehf., Reykjavík .....	148.583	23,9%	( 167.918)	0
			( 265.890)	103.264

### 15. Eignarhlutir í öðrum félögum

Eignarhlutir í öðrum félögum greinast þannig:

	2012		2011	
	Bókfært verð	Eignarhlutur	Bókfært verð	
GREF 1 hf., Reykjavík .....	0	15,0%	121.500	
Hólsgil ehf., Reykjavík .....	0	18,7%	0	
Petrina Properties, Costa Rica .....	0	26,0%	0	
HHØ Holding / Holistic House Ørestad, Danmörk .....	0	12,0%	90.000	
Rúmenska fjárfestingafélagið ehf., Reykjavík .....	0	22,5%	111	
	0		211.611	

Á árinu 2012 voru allir eignarhlutir í öðrum félögum seldir. Söluverð eignarhlutanna nam 136,9 millj. kr. og gjaldfært tap af sölunum nam 96,8 millj kr.

### 16. Eignir til sölu

Eignir til sölu eru bókfærðar á væntu söluverði, um er að ræða eina fasteign.

### 17. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2012	2011
Viðskiptakröfur .....	10.744	64.662
Gjaldmiðlasamningur .....	0	168.685
Kröfur á tengd félög, sjá skýringu 29 .....	8.501	258.039
Ógreitt söluverð eigna .....	0	157.500
Aðrar kröfur .....	15.254	82.569
	34.499	731.454

### 18. Handbært fé

Sjóður, bankainnstæður og markaðsverðbréf teljast til handbærs fjár.

### 19. Eigið fé

#### Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 870,0 millj. kr. í árslok . Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

## Skýringar, frh.:

---

### 19. Eigið fé, frh.:

#### Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutfjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyriræla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

#### Eigin bréf

Félagið á engin eigin bréf í árslok 2012.

#### Arður

Hvorki var greiddur eða úthlutaður arður á árinu 2012 vegna ársins 2011.

### 20. Hagnaður á hlut

Útreikningur grunnhagnaðar og þynnts hagnaðar á hlut þann 31. desember 2012 er miðaður við hlutfall tiltæks hagnaðar til eigenda, sem var 1.066,5 millj. kr. og vegins meðaltals fjölda hluta þann 31. desember 2012, sem nam 870 millj. kr., reiknað á eftirfarandi hátt:

Hagnaður til ráðstöfunar	2012	2011
Heildarhagnaður (-tap) ársins .....	1.066.491	( 1.929.873)
	<u>1.066.491</u>	<u>( 1.929.873)</u>
<b>Veginn meðalfjöldi hluta</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Útgefið þann 1. janúar .....	870.000	870.000
Veginn meðalfjöldi hluta í árslok .....	<u>870.000</u>	<u>870.000</u>
Grunnhagnaður (-tap) og þynntur hagnaður (-tap) á hlut .....	1,23	( 2,22)

### 21. Vaxtaberandi lán

Þessi skýring veitir upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar.

#### Langtímaskuldir

Langtímalán .....	<u>2.338.784</u>	<u>10.657.335</u>
-------------------	------------------	-------------------

#### Skammtímaskuldir

Skammtímahluti langtímalána .....	<u>20.885</u>	<u>59.412</u>
-----------------------------------	---------------	---------------

## Skýringar, frh.:

### 21. Vaxtaberandi lán, frh.:

#### Skilmálar og endurgreiðsluáætlun

Langtímalánin eru tryggð með veði í fasteignum sem nema 2.359,7 millj. kr.

Yfirlit um langtímaskuldir	Nafn- vextir	Loka- gjaldagi	Bókfært verð 2012	Bókfært verð 2011
Verðtryggð lán í ISK, fastir vextir .....	8,00%	2038	2.359.670	6.277.210
Óverðtryggð lán í ISK .....			0	1.032.736
Tryggð lán í EUR .....			0	1.861.155
Tryggð lán í NOK .....			0	197.980
Tryggð lán í CHF .....			0	1.448.501
Tryggð lán í USD .....			0	14.661
Tryggð lán í JPY .....			0	272.311
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir .....			2.359.670	11.104.553
Næsta árs afborganir .....			( 20.885)	( 4.419.991)
Langtímaskuldir samtals .....			2.338.784	6.684.563

Afborganir af langtímaskuldum félagsins greinast þannig á næstu tímabil:

Afborgun 2012 .....	-	4.419.991
Afborgun 2013 .....	20.885	899.293
Afborgun 2014 .....	23.147	154.915
Afborgun 2015 .....	25.596	163.288
Afborgun 2016 .....	28.248	172.150
Síðar .....	2.261.794	5.294.917
Langtímaskuldir samtals, þar með talið næsta árs afborgun .....	2.359.670	11.104.553

Í árslok 2012 lauk félagið samningum um endurfjármögnun og greiðslu tiltekinna skulda en samningaviðræður höfðu staðið yfir frá árinu 2011. Samningurinn felur í sér aðgreiningu þróunareigna og annarra eigna frá eignum í langtímaútleigu sem áfram eru í eigu Klasa fasteigna ehf. Samhliða var samið um greiðslu tiltekinna skulda og eru þær færðar sem skammtímalán í efnahagsreikningi. Jafnframt var samið um uppgjör gengistryggðra lána og þeim myntbreytt í íslenskar krónur. Í ársreikningi félagsins fyrir árið 2011 var tekið tillit til þeirrar óvissu sem var um virði eignahliðar efnahagsreiknings félagsins vegna þeirra samningaviðræðna sem stóðu yfir, án breytinga á skuldastöðu þar sem niðurstaða þar um var ekki orðin endanleg. Í ársreikningi 2012 eru að fullu komin fram heildaráhrif samninga við lánadrottna um sölu eigna, uppgjör skulda og breytingar á gengistryggðum lánunum.

Í árslok 2012 gekk félagið frá samkomulagi um endurfjármögnun bæði skammtíma- og langtímaskulda félagsins til 30 ára með tilteknum fyrirvörum sem fallnir eru niður á undirritunardegi ársreiknings.

### 22. Víkjandi lán

Félagið hefur fengið víkjandi lán til 5 ára sem er verðtryggt og án vaxta. Lánveitandi er móðurfélag Klasa fasteigna ehf.

## Skýringar, frh.:

### 23. Tekjuskattsskuldbinding

Reiknuð tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	2012	2011
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....	165.478	654.938
Reiknaður tekjuskattur .....	443.013	( 489.461)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	<u>608.491</u>	<u>165.478</u>

Tekjuskattsskuldbindingin greinist á eftirfarandi liði í efnhagsreikningi:

Fjárfestinga eignir .....	1.004.341	1.179.557
Langtímakröfur .....	0	( 64.022)
Eignarhlutir í félögum .....	0	( 124.587)
Yfirfæranlegt tap .....	( 361.710)	( 796.304)
Aðrir liðir .....	( 34.140)	( 29.166)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	<u>608.491</u>	<u>165.478</u>

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2013 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Ekki kom heldur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2012 vegna ársins 2011. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegur sem hér segir.

	2012
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018 .....	85.326
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019 .....	757.645
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020 .....	403.945
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021 .....	<u>561.633</u>
	<u>1.808.550</u>

Miðað við núverandi rekstur félagsins og að ekki komi til veruleg sala á fasteignum, er fyrirsjáanlegt að tekjuskattsskuldbinding félagsins komi ekki til greiðslu á næstu árum.

### 24. Skammtímalán

Skammtímalán eru lán að fjárhæð 3.050 millj.kr. sem koma til greiðslu á árinu 2013. Lánin eru óverðtryggð og bera frá 7,75% - 8,0% vexti.

### 25. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2012	2011
Viðskiptaskuldir .....	3.749	5.934
Ógreiddir vextir .....	14.044	88.217
Aðrar skammtímaskuldir .....	41.210	44.202
	<u>59.003</u>	<u>138.353</u>

### 26. Stýring fjárhagslegrar áhættu

#### a. Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum félagsins:

- Lánsáhætta
- Lausafjárahætta
- Markaðsáhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreindar áhættur, markmið, stefnu og aðferðir félagsins við að meta og stýra áhættunni, auk upplýsinga um eiginfjárstýringu þess. Að auki eru veittar tölulegar upplýsingar víða í ársreikningnum.

Stjórn félagsins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins. Stjórnin hefur falið framkvæmdastjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu félagsins.

Markmið félagsins með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu sem hún býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Áhættustýring og aðferðir eru yfirfarnar reglulega til endurspegla breytingar á markaðsaðstæðum og starfsemi félagsins. Með þjálfun starfsmanna og starfsreglum stefnir samstæðan að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur.

#### b. Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða að tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta þeirra skuldbindingum.

#### (i) Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Lánsáhætta félagsins ræðst af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við sínar skuldbindingar er samningum rift eða krafist frekari trygginga gegn greiðslum. Framkvæmdastjóri og fjármálastjóri fylgjast mánaðarlega með greiðslu leigu. Atvinnugreinar og staðsetning viðskiptamanna hafa minni áhrif á lánsáhættu. Um 42,2% af leigutekjum félagsins eru vegna leigu til tveggja stærstu viðskiptamanna hennar.

Lánsáhætta er lágmörkuð með því að leigjendur greiði leigu fyrirfram og auk þess er aflað bankatrygginga fyrir nokkurra mánaða leigu. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina áður en stofnað er til viðskipta. Útistandandi viðskiptakröfur eru yfirfarnar reglulega. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

Flestir viðskiptamenn félagsins hafa átt í áralöngum viðskiptum við félagið og tapaðar viðskiptakröfur hafa verið óverulegar í hlutfalli af veltu. Við stýringu lánsáhættu vegna viðskiptamanna er einkum horft til aldurs krafna og fjárhagstöðu einstakra viðskiptamanna.

Félagið myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna og annarra krafna. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra viðskiptamanna og almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna, sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Almenn niðurfærsla er ákveðin með tilliti til innheimtusögu sambærilegra krafna.

Mesta mögulega tap félagsins vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	2012	2011
Langtímakröfur .....	0	518.668
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	34.499	731.454
Handbært fé .....	158.591	160.476
	<u>193.090</u>	<u>1.410.599</u>
Niðurfærsla viðskiptakrafna á reikningskiladegi var eftirfarandi:	<u>1.850</u>	<u>21.577</u>



## Skýringar, frh.:

### 26. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh:

#### c. Lausafjánhætta

Lausafjánhætta 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 fyrirtækisins..

Félagið fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Samningsbundnar greiðslur vegna fjárskulda, þar með taldir vextir, greinast þannig:

<b>2012</b>	<b>Bókfært verð</b>	<b>Umsamið sjóðsflæði</b>	<b>Innan 1 árs</b>	<b>1 - 2 ár</b>	<b>2-5 ár</b>	<b>Meira en 5 ár</b>
Vaxtaberandi lán .....	2.359.670	3.021.758	68.522	230.229	302.470	2.420.538
Viðskiptaskuldir .....	3.749	3.749	3.749			
Skammtímalán .....	3.050.000	3.293.625	3.293.625			
Aðrar skammtímask. ....	55.254	55.254	55.254			
	<u>5.468.672</u>	<u>6.374.386</u>	<u>3.421.150</u>	<u>230.229</u>	<u>302.470</u>	<u>2.420.538</u>
<b>2011</b>						
Vaxtaberandi lán .....	11.104.553	12.873.968	4.415.280	1.864.296	851.925	5.742.468
Viðskiptaskuldir .....	5.934	5.934	5.934			
Aðrar skammtímask. ....	132.419	132.419	132.419			
	<u>11.242.906</u>	<u>13.012.321</u>	<u>4.553.632</u>	<u>1.864.296</u>	<u>851.925</u>	<u>5.742.468</u>

#### d. Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar vaxta hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði fjárfestinga hennar í fjármálagerningum. Markmið með stýringu markaðsáhættu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk, jafnframt því sem ábati er hámarkaður.

Undir markaðsáhættu fellur einnig hætta á að markaðsverð eigna félagsins breytist og hafi veruleg áhrif á afkomu og eigið fé.

#### e. Vaxtaáhætta

Vextir af lánum í íslenskum krónum eru fastir og fljótandi. Þegar um fasta vexti er að ræða hefur félagið heimild til uppgreiðslu, ýmist gegn þóknun eða án þóknunar á fyrirframákveðnum tímabilum. Vaxtaberandi fjármálagerningar félagsins í árslok voru eftirfarandi:

<i>Fjármálagerningar með fljótandi vexti</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Fjárskuldir .....	<u>150.000</u>	<u>4.827.344</u>

#### *Næmnigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti*

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu um neðangreindar fjárhæðir eftir tekjuskatt. Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur, þar með talið gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar.

<b>2012</b>	<b>Afkoma</b>	
	<b>100 punkta hækkun</b>	<b>100 punkta lækkun</b>
Fjármálagerningar með breytilega vexti .....	( 1.200)	1.200
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó .....	( 1.200)	1.200
<b>2011</b>		
Fjármálagerningar með breytilega vexti .....	( 39.722)	39.722
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó .....	( 39.722)	39.722

## Skýringar, frh.:

---

### e. Eiginfjárstýring

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða félagsins sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun félagsins. Stjórn félagsins hefur leitast við að halda jafnvægi milli ávöxtunar eigin fjár, sem mögulegt er að hækka með aukinni skuldsetningu, og hagræði og öryggi sem næst með sterku eiginfjárlutfalli.

### 27. Fjárfestingaskuldbindingar

Í árslok 2012 hefur félagið ekki gengist í skuldbindingar vegna fjárfestingaverkefna. Í byrjun árs 2013 hefur félagið gert kaupsamning um eina fjárfestingaeign. Áhrif þeirra viðskipta eru sýnd í skýringu 12.

### 28. Tengdir aðilar

#### Skilgreining tengdra aðila

Hluthafar, félög í meirihluta eigu hluthafa, stjórn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

#### Viðskipti við tengda aðila

Meðal skammtímakrafna er krafa á Siglu ehf. (móðurfélag Klasa fasteigna ehf.) að fjárhæð 1,4 millj.kr. vegna viðskipta með eignarhluti. Á undirritunardegi ársreiknings er krafan greidd.

Sigla ehf. hefur veitt félaginu víkjandi lán að fjárhæð 150 millj. kr., lánið ber ekki vexti en er verðtryggt.

Í árslok 2012 seldi Klasi fasteignir ehf. hluthöfum sínum eignarhluti í þremur félögum fyrir samtals 1,5 millj. kr. Viðskiptin tengust endurskipulagningu Klasa fasteigna ehf.

Á árinu 2012 sendi félagið félagi í eigu hluthafa reikninga vegna skrifstofuþjónustu og reksturs fasteignaverkefna samtals að fjárhæð 58,5 millj. kr.

#### Stjórnun samstæðu

Klasi fasteignir ehf. er dótturfélag Siglu ehf. sem á 95% eignarhlut í félaginu.

### 29. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Félagið framkvæmir mat og beitir ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda. Þetta mat og ályktanir eru stöðugt endurmetnar og byggja á reynslu og öðrum staðreyndum, þar með talið væntingum til atburða í framtíðinni, sem taldar eru raunhæfar við núverandi kringumstæður.

Samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastaðli nr. 40 sem fjallar um fjárfestingaeignir er gangvirði skilgreint sem áætlað verð í viðskiptum milli tveggja upplýstra ótengdra aðila. Við matið á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum leigutíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Aðferðafræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðar sjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt markaðsverð eignanna.

### 30. Kennitölur

Rekstur:	2012	2011
EBITDA .....	481.214	525.488
<b>Efnahagur:</b>		
Veltufjárlutfall: veltufjármunir/skammtímaskuldir .....	0,07	0,21
Eiginfjárlutfall: eigið fé/heildarfjármagn .....	17,6%	2,1%
Víkjandi fjármagn: eigið fé + tekjusk.skuldb./heildarfjármagn .....	27,6%	3,6%
Arðsemi eiginfjár .....	430,5%	-

Klasi ehf.  
Ársreikningur  
2011

Klasi ehf.  
Bíldshöfða 9  
110 Reykjavík

Kt. 590404-2410

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Yfirlit yfir heildarafkomu .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Eiginfjárfirlit .....	7
Sjóðstreymisyfirlit .....	8
Skýringar .....	9

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

## Almennt

Tilgangur félagsins er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna, viðhald og leiga fasteigna og önnur skyld starfsemi.

## Rekstur ársins 2011

Samkvæmt yfirliti yfir heildarafkomu nam tap af rekstri félagsins á árinu nam 1.929,9 millj. kr. Eigið fé í árslok nam 248,4 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Frá árinu 2011 hefur félagið átt í viðræðum við kröfuhafa um endurfjármögnun og greiðslu skulda sem lauk með samkomulagi á árinu 2012. Samkomulagið felur í sér aðgreiningu eigna í langtímaútleigu frá þróunareignum og öðrum eignum samhliða endurfjármögnun og greiðslu skulda sem færðar eru sem næsta árs afborganir í efnahagsreikningi. Jafnframt var samið um stöðu gengistryggðra lána samhliða færslu þeirra í íslenskar krónur. Unnið er að endanlegri skjalagerð og er miðað við að ljúka henni á fjórða ársfjórðungi ársins 2012. Áhrif samninganna munu verða umtalsverð á efnahagsreikning félagsins á árinu 2012 og styrkja verulega fjárhagsstöðu félagsins.

## Hlutfé og samþykktir

Hlutfé félagsins nam í árslok 870,0 millj. kr. og skiptist það á þrjá hluthafa líkt og í ársbyrjun. Í árslok 2011 eiga tveir hluthafar yfir 10% eignarhlut en þeir eru:

Sigla ehf. ....	63,9%
VET ehf. ....	31,9%

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2012 vegna rekstrarársins 2011 og vísar að öðru leyti til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2011, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Klasa ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2011 með undirritun sinni.

Reykjavík, 20. september 2012.

Í stjórn félagsins:

Framkvæmdastjóri:

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Stjórn og hluthafar í Klasa ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Klasa ehf. fyrir árið 2011. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningssskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ábyrgðin felur í sér að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og framsetningu ársreiknings sem er í meginatriðum án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Ábyrgð stjórnenda nær einnig til þess að beitt sé viðeigandi reikningssskilaaðferðum og mati miðað við aðstæður.

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit 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 að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna 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 reikningssskilaaðferðir og matsaðferðir 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 2011, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011, í samræmi við alþjóðlega reikningssskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

## Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringum 12 og 23. Í skýringu 12 er greint er frá því að markaðurinn með atvinnuhúsnæði sé enn tiltölulega óvirkur og því ríkir óvíska um verðmæti fjárfestingareigna félagsins. Í skýringu 23 er fjallað um samkomulag félagsins við kröfuhafa sem formlega var gengið frá á árinu 2012. Samkomulagið felur í sér aðgreiningu eigna í langtímaútleigu frá þróunareignum og öðrum eignum samhliða endurfjármögnun og greiðslu skulda sem færðar eru sem næsta árs afborganir í efnahagsreikningi.

## Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 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, 20. september 2012.

KPMG ehf.



## Yfirlit um heildarafkomu

	Skýr.	2011	2010
Leigutekjur .....		716.593	725.233
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna .....	7	( 119.239)	( 112.482)
Hreinar leigutekjur .....		<u>597.354</u>	<u>612.751</u>
Matsbreyting fjárfestingaeigna .....		( 1.431.577)	257.215
Aðrar tekjur .....	6	75.062	63.464
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	8	( 88.060)	( 101.773)
Annar rekstrarkostnaður .....	9	( 69.603)	( 38.375)
(Rekstrartap) -hagnaður án fjármagnskostnaðar .....		( 916.824)	793.281
<b>Hreinn fjármagnskostnaður:</b>			
Fjármunatekjur .....		25.415	18.673
Fjármagnsgjöld .....		( 1.262.034)	( 1.035.755)
<b>Hreinn fjármagnskostnaður .....</b>	<b>10</b>	<u>( 1.236.619)</u>	<u>( 1.017.083)</u>
Tap fyrir áhrif hlutdeildarféлага .....		( 2.153.443)	( 223.801)
Áhrif hlutdeildarféлага .....		( 265.890)	( 214.266)
Tap fyrir tekjuskatt .....		( 2.419.333)	( 438.067)
Tekjuskattur .....	11	<u>489.461</u>	( 9.467)
<b>Tap ársins .....</b>		<u>( 1.929.873)</u>	<u>( 447.535)</u>
<b>Liðir í heildarafkomu færðir á eigin:</b>			
Þýðingarmismunur vegna eignarhluta í erlendu félagi .....		0	( 42.246)
<b>Heildartap ársins .....</b>		<u>( 1.929.873)</u>	<u>( 489.781)</u>
<b>Hagnaðarhlutur:</b>			
Grunntap og þynnt tap á hlut .....	22	(2,22)	(0,51)
Heildartap og þynnt tap á hlut .....	22	(2,22)	(0,56)

Skýringar nr. 1- 30 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins

# Efnahagsreikningur 31. desember 2011

<b>Eignir</b>	<b>Skýr.</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Fjárfestingaeignir .....	12	8.643.128	9.785.317
Fasteignir í þróun og byggingu .....	13	1.043.200	1.636.090
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum .....	16	103.264	371.314
Fjárfestingar í félögum .....	17	211.611	252.384
Rekstrarfjármunir .....	14	201.482	183.537
Langtímakröfur .....	15	518.668	641.217
Fastafjármunir		<u>10.721.353</u>	<u>12.869.872</u>
Eignir til sölu .....	18	43.500	43.500
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	19	731.454	561.680
Handbært fé .....	20	160.476	180.696
Veltufjármunir		<u>935.431</u>	<u>785.863</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>11.656.784</u></u>	<u><u>13.655.735</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		870.000	870.000
Yfirverðsreikningur hlutfjár .....		275.993	275.993
(Ójafnað) óráðstafað eigið fé .....		( 897.594)	1.032.280
Eigið fé	21	<u>248.399</u>	<u>2.178.273</u>
<b>Skuldir</b>			
Tryggð langtímalán .....	23	6.684.563	10.657.335
Tekjuskattsskuldbinding .....	24	165.478	654.939
Langtímaskuldir		<u>6.850.041</u>	<u>11.312.274</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	23	4.419.991	59.412
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	25	138.353	105.777
Skammtímaskuldir		<u>4.558.344</u>	<u>165.188</u>
Skuldir		<u>11.408.385</u>	<u>11.477.462</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>11.656.784</u></u>	<u><u>13.655.735</u></u>

Skýringar nr. 1- 30 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins



# Eiginfjáryfirlit 31. desember 2011

---

<b>1. janúar til 31. desember 2011</b>	<b>Hlutfé</b>	<b>Yfirverðs- reikningur</b>	<b>(Ójafnað) óráðstafað eigið fé</b>	<b>Eigið fé samts</b>
Eigið fé 1.1.2011 .....	870.000	275.993	1.032.279	2.178.272
Tap ársins .....			( 1.929.873)	( 1.929.873)
Eigið fé 31.12.2011 .....	<u>870.000</u>	<u>275.993</u>	<u>( 897.593)</u>	<u>248.400</u>

<b>1. janúar til 31. desember 2010</b>	<b>Hlutfé</b>	<b>Yfirverðs- reikningur</b>	<b>Óráðstafað eigið fé</b>	<b>Eigið fé samts</b>
Eigið fé 1.1.2010 .....	870.000	275.993	1.522.060	2.668.053
Pýðingarmismunur vegna dótturfélaga .....			( 42.246)	( 42.246)
Tap ársins .....			( 447.535)	( 447.535)
Eigið fé 31.12.2010 .....	<u>870.000</u>	<u>275.993</u>	<u>1.032.279</u>	<u>2.178.272</u>

Skýringar nr. 1- 30 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins

# Sjóðstreymisyfirlit ársins 2011

	Skýr.	2011	2010
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Tap ársins .....	21	( 1.929.874)	( 447.535)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingaeigna .....	12	1.431.577	( 257.215)
Afskriftir .....	14	11.147	6.581
Söluhagnaður fjárfestingaeigna .....		( 1.808)	0
Sölutap varanlegra rekstrarfjármuna .....		1.188	0
Verðbætur og gengismunur .....		478.261	117.724
Vaxtatekjur .....		( 25.415)	( 18.673)
Vaxtagjöld .....		599.412	610.174
Matsbreyting eignarhluta í félögum .....		42.924	172.495
Niðurfærsla langtímakrafna .....		141.437	135.400
matsbreyting skammtímakrafna .....		( 21.133)	
Áhrif hlutdeildarféлага .....	16	265.890	214.266
Tekjuskattur .....	11	( 489.461)	9.467
		<u>504.144</u>	<u>542.685</u>
Breytingar á rekstrartengdum eignum .....		( 17.319)	29.960
Breytingar á rekstrartengdum skuldum .....		36.711	73.572
		<u>523.536</u>	<u>646.217</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....		54.323	30.406
Greiddir vextir .....		( 568.804)	( 604.633)
		<u>9.054</u>	<u>71.990</u>
		<u>Handbært fé frá rekstri</u>	<u>Handbært fé frá rekstri</u>
		<u>9.054</u>	<u>71.990</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum .....	12	( 5.698)	( 3.113)
Söluverð fjárfestingaeigna .....		153.520	0
Fjárfesting í rekstrarfjármunum .....	14	( 34.178)	( 1.180)
Söluverð varanlegra rekstrarfjármuna .....		3.900	0
Hlutfjárslækkun hlutdeildarfélags .....		0	13.418
Arður frá hlutdeildarfélagi .....		2.160	500
Fjárfesting í eignarhlutum .....		( 2.243)	0
Kröfur, breyting .....		2.615	12.256
		<u>120.075</u>	<u>21.882</u>
		<u>Fjárfestingarhreyfingar</u>	<u>Fjárfestingarhreyfingar</u>
		<u>120.075</u>	<u>21.882</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Afborganir langtímalána .....		( 149.349)	( 196.124)
		<u>( 149.349)</u>	<u>( 196.124)</u>
		<u>Fjármögnunarhreyfingar</u>	<u>Fjármögnunarhreyfingar</u>
		<u>( 149.349)</u>	<u>( 196.124)</u>
<b>Lækkun á handbæru fé</b> .....		( 20.220)	( 102.252)
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		<u>180.696</u>	<u>282.948</u>
<b>Handbært fé í lok ársins</b> .....		<u>160.476</u>	<u>180.696</u>
<b>Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Söluverð fasteigna í þróun og byggingu .....		157.500	0
Ogreitt söluverð fasteigna í þróun og byggingu færð sem skammtímaskrafna .....		( 157.500)	0
Langtímaskuldir .....		34.742	23.855
Skammtímaskuldir .....		( 34.742)	( 23.855)

Skýringar nr. 1- 30 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins

# Efnisyfirlit skýringa

---

	Bls.		Bls.
1. Almennar upplýsingar .....	10	17. Eignarhlutir í öðrum félögum .....	21
2. Grundvöllur reikningsskilanna .....	10	18. Eignir til sölu .....	21
3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir .....	10	19. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	22
4. Ákvörðun gangvirðis .....	14	20. Handbært fé .....	22
5. Stýring fjárhagslegrar áhættu .....	15	21. Eigið fé .....	22
6. Tekjur .....	16	22. Hagnaður á hlut .....	22
7. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna .....	17	23. Vaxtaberandi lán .....	23
8. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	17	24. Tekjuskattskuldbinding .....	24
9. Annar rekstrarkostnaður .....	17	25. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	25
10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....	17	26. Áhættustjórnun og fjármálagerningar .....	25
11. Tekjuskattur .....	18	27. Fjárfestingaskuldbindingar .....	27
12. Fjárfestinga eignir .....	18	28. Tengdir aðilar .....	27
13. Fasteignir í byggingu og þróun .....	19	29. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða .....	27
14. Rekstrarfjármunir .....	19	30. Kennitölur .....	28
15. Langtímakröfur .....	20		
16. Eignarhlutir í dóttur- og hlutdeildarfélögum .....	20		

# Skýringar

---

## 1. Almennar upplýsingar

Klasi ehf. "félagið" er íslenskt einkahlutafélag. Lögheimili og höfuðstöðvar félagsins eru að Bíldshöfða 9 í Reykjavík. Félagið er dótturfélag Siglu ehf. og er hluti af samstæðureikningi móðurfélagsins. Starfsemi félagsins felst í fjárfestingum í fasteignum, útleigu og þróun fasteigna auk útseldrar þjónustu til fasteigna- og þróunarfélaga, vegna umsýslu og reksturs fasteignatengdra verkefna.

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

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

Stjórn félagsins heimilaði birtingu ársreiknings félagsins 20. september 2012.

### b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskyldu að fjárfestingaeignir eru metnar að gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í viðeigandi skýringum.

### c. Starfsrækslu- og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

### d. Mat og ályktarnir við beitingu reikningsskilaaðferða

Gerð ársreikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og dragi ályktanir sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

Mat og ályktanir því til grundvallar eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem áhrif breytinganna vara.

Upplýsingar um mat stjórnenda og ályktanir við beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla sem hafa veruleg áhrif á ársreikninginn er að finna í skýringum 3e og 29.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningi félagsins.

### a. Grundvöllur samstæðu

#### (i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstarstefnu dótturfélagsins í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innfalin í reikningsskilum félagsins frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur.

#### (ii) Hlutdeildarfélög

Hlutdeildarfélög eru þau félög þar sem félagið hefur veruleg áhrif, en ekki yfirráð, á fjárhags- og rekstrarstefnu. Veruleg áhrif eru alla jafna til staðar þegar samstæðan ræður yfir 20-50% atkvæðisréttar.

Ársreikningurinn inniheldur hlutdeild félagsins í hagnaði eða tapi hlutdeildarfélaga samkvæmt hlutdeildaraðferð. Hlutdeildaraðferðinni er beitt frá því að veruleg áhrif hefjast og þar til þeim lýkur. Verði hlutdeild félagsins í tapi meiri en bókfært verð hlutdeildarfélags er bókfærða verðið fært í núll og færslu frekara taps er hætt nema félagið hafi gengist í ábyrgðir fyrir hlutdeildarfélagið eða fjármagnað það.

#### (iii) Viðskipti felld út við gerð samstæðureikninga

Viðskipti milli félaga innan samstæðunnar, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð ársreiknings samstæðunnar.

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### b. Erlendir gjaldmiðlar

*Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum*

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi uppgjörsdags. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

#### c. Fjármálagerningar

##### (i) Fjármálagerningar aðrir en afleiður

Til fjármálagerninga sem ekki eru afleiðusamningar, teljast fjárfestingar í hlutabréfum og skuldabréfum, viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Fjármálagerningar eru færðir ef félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum viðkomandi fjármálagernings. Fjáreignir eru felldar út ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða þegar félagið yfirfærir fjáreignirnar til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða áhættu og ávinningi sem í eignarhaldi þeirra felst. Bókhaldsskráning vegna hefðbundinna kaupa og sölu á fjáreignum er gerð á viðskiptadegi, þ.e. á þeim degi sem félagið skuldbindur sig til að kaupa eða selja eignina. Fjárskuldbindingar eru felldar út úr ársreikningi ef þær skuldbindingar sem skilgreindar eru í samningi falla úr gildi, er vísað frá eða ógiltar.

Til handbærs fjár teljast sjóður, óbundnar innstæður og markaðsverðbréf.

*Fjáreignir og fjárskuldir á gangvirði gegnum rekstrarreikning*

Fjármálagerningur er flokkaður sem fjáreign eða fjárskuld á gangvirði gegnum rekstrarreikning sé hann veltufjáreign eða veltufjárskuld eða ef hann er tilgreindur sem fjármálagerningur á gangvirði gegnum rekstrarreikning við upphaflega skráningu í bókhald. Fjármálagerningar eru tilgreindir á gangvirði gegnum rekstrarreikning ef ákvarðanir um kaup og sölu byggjast á gangvirði þeirra. Fjáreignir og fjárskuldir á gangvirði gegnum rekstrarreikning eru færðar á gangvirði í efnahagsreikning. Gangvirðisbreytingar eru færðar í rekstrarreikning. Beinn viðskiptakostnaður er færður í rekstrarreikning þegar hann fellur til.

*Aðrir fjármálagerningar*

Aðrir fjármálagerningar, sem ekki teljast afleiðusamningar, eru færðir á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrning þegar við á.

Vaxtaberandi lán eru upphaflega færð á gangvirði að frádregnum tilheyrandi kostnaði vegna þeirra. Eftir upphaflega færslu eru vaxtaberandi lán færð upp miðað við virka vexti. Verðtryggð lán eru færð miðað við vísitölur sem tóku gildi í byrjun janúar 2012 og gengistryggð lán eru færð miðað við gengi viðkomandi gjaldmiðla í lok árs. Næsta árs afborganir af vaxtaberandi lánum eru færðar meðal skammtímaskulda í efnahagsreikningi.

Í skýringu 3 (k) er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

##### ii) Hlutfé

*Kaup / sala á eigin hlutum*

Þegar hlutir sem flokkaðir eru sem eigið fé eru keyptir/seldir er fjárhæð kaupverðsins, að meðtöldum beinum kostnaði, færð sem breyting á eigin fé. Kaup á eigin bréfum eru færð sem eigin hlutir og þeir færðir til lækkunar á eigin fé. Þegar eigin hlutir eru seldir er eigið fé hækkað og hagnaður eða tap af viðskiptunum er fært á óráðstafað eigið fé.

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### d. Rekstrarfjármunir

##### i) Færsla og mat

Rekstrarfjármunir er færðir til eignar á kostnaðarverði, að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisryrnun. Kostnaðarverðið innifelur beinan kostnað sem fellur til við kaupin.

Þegar rekstrarfjármunir eru samsettir úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímann.

Hagnaður eða tap af sölu rekstrarfjármuna er munurinn á söluverðinu og bókfærðu verði eignarinnar og er fært í rekstrarreikning meðal annarra tekna og eða meðal annarra gjalda.

##### ii) Kostnaður sem fellur til síðar

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta rekstrarfjármuna er eignfærður þegar líklegt er talið að ávinningur sem felst í eigninni muni renna til félagsins og hægt að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Bókfært verð hlutarins sem er endurnýjaður er gjaldfært. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað.

##### iii) Afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteignir .....	50 ár
Áhöld og tæki .....	3-5 ár
Innréttingar .....	5-7 ár

Afskriftaraðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörsdegi

#### e. Fjárfestinga eignir

Fjárfestinga eignir eru fasteignir, lönd og lóðir sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestinga eignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestinga eignum er stuðst við núvirt framtíðarsjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi. Áætluð rekstrargjöld og viðhald þeirra er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsverti.

Breytingar á gangverði fjárfestinga eigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestinga eigna í rekstrarreikningi. Fjárfestinga eignir eru ekki afskrifaðar.

Þegar rekstrarfjármunur verður fjárfestinga eign vegna breytingar á nýtingu hans er mismunur sem verður á yfirfærsludegi á bókfærðu verði og gangvirði fjármunarins færður beint á eigið fé ef um hagnað er að ræða. Við sölu fjárfestinga eignar er þessi hagnaður færður á óráðstafað eigið fé. Tap sem myndast á þennan hátt er fært strax í rekstrarreikning.

#### f. Fasteignir í byggingu og þróun

Fasteignir sem verið er að byggja eða breyta til framtíðarnotkunar sem fjárfestinga eignir eru færðar til eignar á verði sem svarar til efnis, beins launakostnaðar og hlutdeildar í óbeinum kostnaði. Fjármagnskostnaður sem fellur til vegna framkvæmda á byggingartíma er eignfærður. Þegar eign er fullbúin er hún endurmetin til gangvirðis og endurflokkuð sem fjárfestinga eign. Hagnaður eða tap sem kann að myndast við gangvirðispróf/virðisryrnun er fært í rekstrarreikning.

#### g. Fasteignir til sölu

Meðal eigna í sölu eru fasteignir og eignarhlutir í félögum sem ákveðið hefur verið að setja á söluskrá. Eignirnar eru metnar í samræmi við matsaðferðir félagsins.

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### h. Virðisrýrnun

Bókfært verð annarra eigna félagsins en peningalegra eigna er yfirfarið á hverjum uppgjörssdegi til að meta hvort vísbending sé um virðisrýrnun. Ef eitthvað bendir til þess að svo sé er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar áætluð.

Virðisrýrnun er færð hvenær sem bókfært verð eignar er umfram endurheimtanlega fjárhæð. Tap vegna virðisrýrnunar er fært í rekstrarreikning.

#### (i) Útreikningur á endurheimtanlegri fjárhæð

Endurheimtanleg fjárhæð eigna er söluverð þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem lægra reynist. Nýtingarvirði er metið út frá væntu framtíðarfjárlæði sem er núvirt með vöxtum sem endurspeglar markaðsvexti og þá áhættu sem fylgir einstökum eignum.

#### (ii) Bakfærsla virðisrýrnunar

Virðisrýrnun er bakfærð ef breyting hefur átt sér stað á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð.

Virðisrýrnun er einungis bakfærð að því marki sem bókfært verð eignarinnar er ekki umfram bókfært verð sem ákveðið hefði verið, að frádrögnum afskriftum, ef engin virðisrýrnun hefði verið færð.

#### i. Hlunnindi starfsmanna

*Iðgjaldatengd lífeyriskerfi*

Kostnaður vegna framlaga í iðgjaldatengd lífeyriskerfi er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar hann fellur til.

#### j. Tekjur

Leigutekjur af fjárfestingaeignum eru færðar línulega í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann.

#### k. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samstanda af vaxtatekjum af fjárfestingum, hagnaði af sölu fjáreigna til sölu, gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum og hagnaði af áhættuvarnargerningum sem er færður í rekstrarreikningi. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti. Arðstekjur eru færðar í rekstrarreikning á þeim degi sem arðsúthlutun er tilkynnt.

Fjármagnsgjöld samstanda af vaxtakostnaði af lántökum, gengistapi af erlendum gjaldmiðlum, breytingum á gangvirði fjáreigna þar sem gangvirðisbreyting er færð í rekstrarreikning. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

#### l. Tekjuskattur

Gjaldfærður/tekjufærður tekjuskattur á afkomu ársins er frestaður tekjuskattur. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema að því marki þegar hann varðar liði sem eru færðir beint á eigið fé, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á eigið fé.

Tekjuskattur til greiðslu er áætlaður tekjuskattur sem greiða skal vegna skattskyldra tekna tímabilsins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörssdegi og allar leiðréttingar á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og samkvæmt skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna tímabundinna mismuna vegna fjárfestinga í dótturfélagi svo framarlega sem talið er að móðurfélagið geti stýrt því hvenær mismunirnir snúast við og jafnframt sé talið líklegt að þeir muni ekki snúast við í fyrirsjáanlegri framtíð. Útreikningar á frestuðum skatti byggir á því að skatthlutfalli sem vænt er að verði í gildi þegar tímabundnir mismunir koma til með að snúast við, miðað við gildandi lög á uppgjörssdegi.

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### m. **Hagnaður á hlut**

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut sem og þynntur hagnaður á hlut. Grunnhagnaður á hlut er miðaður við hagnað, sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og vegins meðaltals hlutafjár á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna eða annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutafé.

#### n. **Nýir reikningsskilastaðlar sem hafa verið innleiddir og túlkanir á þeim**

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest í árslok 2011 og eiga við um starfsemi þess. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2011, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þess á reikningsskil félagsins hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

### 4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir og skýringar félagsins krefjast þess að gangvirði sé ákvarðað, bæði fyrir fjáreignir og fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir. Gangvirði hefur verið ákvarðað vegna mats og/eða skýringa samkvæmt eftirfarandi aðferðum. Þar sem við á eru frekari upplýsingar um forsendur gangvirðis eigna eða skulda í skýringum um viðkomandi eignir eða skuldir.

#### a. **Afleiður**

Gangvirði afleiða er byggt á skráðu markaðsvirði þeirra, ef til er. Ef markaðsverð er ekki til, er gangvirðið fundið með viðurkenndum matsaðferðum.

Matsaðferðir geta falið í sér að notast er við verð í nýlegum viðskiptum á milli ótengdra aðila. Tekið er mið af verðmæti annarra fjármálagerna sem eru áþekkir þeim gerningi sem um ræðir, stuðst við aðferðir til að meta núvirt fjárstreymi eða aðrar verðmatsaðferðir sem beita má til að meta með áreiðanlegum hætti raunverulegt markaðsverðmæti. Við beitingu matsaðferða eru allir þættir notaðir sem markaðsaðilar myndu nota við verðmat og aðferðirnar eru í samræmi við viðurkenndar aðferðir við að verðleggja fjármálagerna.

Gangvirði afleiðusamninga sem ekki eru skráðir á virkum mörkuðum er ákvarðað með notkun matsaðferða, sem eru endurskoðaðar reglulega af hæfu óháðu starfsfólki. Öll matslíkón sem eru notuð þurfa að vera samþykkt og prófuð til að tryggja að niðurstöðurnar endurspegli þau gögn sem notuð voru.

Áreiðanlegasta sönnun á gangvirði afleiðusamninganna í upphafi er kaupverðið, nema gangvirði gerningsins sé sannanlegt með samanburði við önnur skráð og nýleg markaðsviðskipti á sama fjármálagerningi eða byggt á matsaðferð þar sem breytur byggja eingöngu á markaðsgögnum. Þegar slík gögn eru fyrir hendi, færir fyrirtækið hagnað eða tap á upphaflegum skráningardegi gerninga.

Gangvirði vaxtaskiptasamninga er byggt á verðtilboði miðlara. Þessi verðtilboð eru prófuð með tilliti til sanngirni með því að afvaxta framtíðargreiðsluflæði byggt á ákvæðum og lokadegi hvers samnings og með því að nota markaðsvexti fyrir svipaða gerninga á þeim degi sem þeir eru verðmetnir.

#### b. **Fjárskuldir sem ekki teljast afleiður**

Gangvirði, sem einungis er ákvarðað vegna skýringa, er reiknað núvirði framtíðarsjóðflæðis höfuðstóls og vaxta, afvaxtað með markaðsvöxtum á uppgjörstigi.



### 5. Stýring fjárhagslegrar áhættu

#### a. Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum félagsins:

- Lánsáhætta
- Lausafjárahætta
- Markaðsáhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreindar áhættur, markmið, stefnu og aðferðir félagsins við að meta og stýra áhættunni, auk upplýsinga um eiginfjárstýringu þess. Að auki eru veittar tölulegar upplýsingar víða í ársreikningnum.

Stjórn félagsins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins. Stjórnin hefur falið framkvæmdastjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu félagsins.

Markmið félagsins með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu sem hún býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Áhættustýring og aðferðir eru yfirfarnar reglulega til endurspegla breytingar á markaðsaðstæðum og starfsemi félagsins. Með þjálfun starfsmanna og starfsreglum stefnir samstæðan að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur.

#### b. Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða að tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta þeirra skuldbindingum.

##### (i) Langtímakröfur

Lánsáhætta félagsins ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra skuldara. Ef óvissa er um greiðslu krafna er reynt að tryggja kröfurnar meðal annars með veðum og ábyrgðum. Framkvæmdastjóri og fjármálastjóri fylgjast reglulega með greiðsluhæfi skuldara. Um 57,1% langtímakrafna eru kröfur á tengda aðila og 42,9% langtímakrafna tengjast fjárfestingum í lóðum og fasteignum aðallega erlendis.

##### (ii) Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Lánsáhætta félagsins ræðst af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við sínar skuldbindingar er samningum rift eða krafist frekari trygginga gegn greiðslum. Framkvæmdastjóri og fjármálastjóri fylgjast mánaðarlega með greiðslu leigu. Atvinnugreinar og staðsetning viðskiptamanna hafa minni áhrif á lánsáhættu. Um 44% af leigutekjum félagsins eru vegna leigu til tveggja stærstu viðskiptamanna hennar.

#### c. Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær falla til.

Félagið fylgist með lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

#### d. Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar í markaðsverði erlendra gjaldmiðla og vaxta hafi áhrif á afkomu samstæðunnar eða virði fjárfestinga hennar í fjármálagerningum. Markmið með stýringu markaðsáhættu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk, jafnframt því sem ábati er hámarkaður.

Undir markaðsáhættu fellur einnig hætta á að markaðsverð eigna félagsins breytist og hafi veruleg áhrif á afkomu og eigið fé.

## Skýringar, frh.:

---

### 5. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh:

#### (i) Vaxtaáhætta

Vextir af lánum í erlendri mynt eru fljótandi. Vextir af lánum í íslenskum krónum eru bæði fastir vextir og fljótandi vextir. Þegar um fasta vexti er að ræða hefur félagið heimild til uppgreiðslu, ýmist gegn þóknun eða án þóknunar á fyrirframákveðnum tímabilum.

#### (ii) Önnur markaðsverðisáhætta

Önnur markaðsverðisáhætta er takmörkuð, þar sem fjárfestingar í skuldabréfum og eignarhlutum í ótengdri starfsemi er óverulegur hluti af starfsemi félagsins.

Gjaldmiðlaáhætta félagsins verður til vegna lántöku og eigna sem eru í öðrum gjaldmiðlum en íslenskum krónum.

Heildareignir félagsins sem eru háðar gengisáhættu námu í árslok 803,3 millj. kr. en heildarskuldir 3.813,7 millj. kr. Hluti fjárfestingaeigna félagsins er fjármagnaður með erlendum lánum. Þeir gjaldmiðlar sem einkum skapa gengisáhættu eru EUR, USD, CHF, JPY, DKK og NOK. Miðað við gjaldeyrisjöfnuð félagsins í árslok 2011 og að teknu tilliti til áhættuvarna félagsins hefði 10% veiking krónunnar umfram það sem var, haft 240,8 millj. kr. neikvæð áhrif á eigið fé.

#### e. Eiginfjárstýring

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða félagsins sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun félagsins. Stjórn félagsins hefur leitast við að halda jafnvægi milli ávöxtunar eigin fjár, sem mögulegt er að hækka með aukinni skuldsetningu, og hagræði og öryggi sem næst með sterku eiginfjárlutfalli. Árin 2010 og 2011 hefur verið tap á rekstri félagsins og því arðsemi eigin fjár engin.

### 6. Tekjur

#### Leigutekjur

Félagið hefur gert leigusamninga fram í tímann. Í flestum tilfellum eru samningarnir bundnir vísitölu neysluverðs og eru til 1-25 ára. Sumir samningarnir eru með uppsagnarákvæði og einn samningur ræðst af fasteignamati eignarinnar.

	2011	2010
Samningsbundnar tekjur í allt að 1 ár .....	696.871	687.090
Samningsbundnar tekjur > 5 ára .....	1.914.961	2.208.676
Samningsbundnar tekjur < 5 ár og lengur .....	4.653.082	4.077.001
	<u>7.264.914</u>	<u>6.972.767</u>
<b>Aðrar tekjur</b>		
Tekjur vegna sérverkefna og aðrar tekjur .....	23.099	9.549
Tekjur vegna þjónustusamninga .....	50.155	53.915
Söluhagnaður fjárfestingaeigna .....	1.808	0
	<u>75.062</u>	<u>63.464</u>

#### Tekjur vegna þjónustusamninga

Félagið hefur gert þjónustusamninga við hlutdeildarfélagið Nesvelli ehf. um skrifstofuþjónustu og systurfélag sitt Klasa Fasteignastýringu ehf. og hlutdeildarfélagin HHØ Holding A/S og Háskólavelli ehf. um framkvæmdastjórn, verkefnastjórn og skrifstofuþjónustu.

## Skýringar, frh.:

<b>7. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Fasteignagjöld .....	90.179	94.146
Tryggingar .....	6.405	6.510
Viðhald og annar kostnaður .....	22.655	11.826
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna samtals .....	<u>119.239</u>	<u>112.482</u>

Í árslok 2011 eru 95,53% (2010; 92,6%) af fjárfestingaeignum félagsins í útleigu sé tekið mið af fjölda fermetra, en um 97,14% sé miðað við tekjur og áætlaðar tekjur.

## 8. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Laun og launatengd gjöld .....	82.622	94.688
Annar skrifstofukostnaður .....	5.438	7.085
	<u>88.060</u>	<u>101.773</u>

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun .....	68.145	76.931
Launatengd gjöld .....	13.143	15.832
Annar starfsmannakostnaður .....	1.333	1.926
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>82.622</u>	<u>94.688</u>

Meðalfjöldi starfsmanna umreiknað í heilsársstörf .....	7,6	7,7
Stöðugildi í árslok .....	8,0	7,0

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu alls 26,5 millj.kr. á árinu (2010: 35,3 millj. kr.).

## 9. Annar rekstrarkostnaður

Aðkeypt þjónusta .....	20.378	8.580
Afskriftir rekstrarfjármuna .....	10.735	6.581
Sölutap eigna .....	1.187	0
Annar rekstrarkostnaður .....	37.304	23.214
	<u>69.603</u>	<u>38.375</u>

Þóknanir til endurskoðenda greinast þannig:

Endurskoðun ársreikninga og könnun árschlutareikninga .....	1.695	1.689
Skattamál .....	767	988
Önnur þjónusta .....	353	356
	<u>2.815</u>	<u>3.032</u>

## 10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur .....	25.415	18.673
	<u>25.415</u>	<u>18.673</u>

Vaxtagjöld .....	( 594.963)	( 595.749)
Verðbætur .....	( 320.106)	( 157.565)
Gengismunur .....	( 158.155)	39.880
Matsbreyting langtímakrafna .....	( 141.437)	( 135.400)
Matsbreyting eignarhluta í öðrum félögum .....	( 42.924)	( 172.496)
Lántökukostnaður og stimpilgjöld .....	( 4.449)	( 14.426)
	<u>( 1.262.034)</u>	<u>( 1.035.755)</u>

Hreinn fjármagnskostnaður samtals .....	<u>( 1.236.619)</u>	<u>( 1.017.082)</u>
---	---------------------	---------------------

## Skýringar, frh.:

### 11. Tekjuskattur

<b>Frestaðir skattar</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Breyting á tímabundnum mismun .....	( 489.461)	( 56.026)
Áhrif breytingar tekjuskattshlutfalls .....	0	65.494
Tekjuskattur færður í rekstrarreikning .....	( 489.461)	9.467

### Afstemming á virku skatthlutfalli

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Tap fyrir tekjuskatt .....	( 2.419.333)	( 438.067)
Tekjuskattur fyrirtækja skv. gildandi skatthlutfalli .....	20,00% 483.867	18,00% 78.852
Breyting á tekjuskattshlutfalli .....	0,00% 0	-14,95% ( 65.494)
Aðrir liðir .....	0,23% 5.594	-5,21% ( 22.825)
Virkur tekjuskattur .....	20,23% 489.461	-2,16% ( 9.467)

### 12. Fjárfestinga eignir

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Upphafsstæða .....	9.785.317	9.524.989
Fjárfestingar á árinu .....	3.301	3.113
Selt á árinu .....	( 151.700)	0
Matsbreyting fjárfestinga eigna .....	( 993.791)	257.215
Bókfært verð í árslok .....	8.643.128	9.785.317

Við ákvörðun gangvirkis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Viðskiptaverð til þriðja aðila ef félagið seldi eignina kann að vera frábrugðið þessu mati til hækkunar eða lækkunar. Á undanföllum árum hafa ekki legið fyrir áreiðanlegar upplýsingar um markaðsverð atvinnuhúsnæðis á Íslandi. Samanburðurinn reynist oft erfiður þar sem markaður með atvinnuhúsnæði er enn tiltölulega óvirkur og eignir sem upplýsingar liggja fyrir um eru oft ólíkar. Meðan þetta ástand varir þá ríkir óvissa um verðmæti fjárfestinga eigna félagsins.

#### Næmnigreining

Breyting leigutekna um 10% í lok ársins til hækkunar eða lækkunar hefði 490,2 millj.kr. áhrif á matsbreytingu fjárfestinga eigna til hækkunar eða lækkunar. Breyting vegins fjármagnskostnaðar um 100 punkta í lok ársins hefði 784,4 millj.kr. áhrif á matsbreytingu fjárfestinga eigna til hækkunar eða lækkunar.

#### Vextir

Forsendum varðandi þá vexti sem notaðir eru við útreikning á vegnum meðaltals fjármagnskostnaði félagsins (WACC) hefur verið breytt frá mati fyrra árs. Í árslok 2011 var reiknað með 5,5 - 6,5% verðtryggðum vöxtum til framtíðar (2010: 6,15-6,8%).

#### Ávöxtunarkrafa á eigin fé og eiginfjárlutfall

Engar breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eiginfjár og eiginfjárlutfall frá árinu 2010 en þá var ávöxtunarkrafan 12,55-13,25%.

#### Nýting á leigurými

Áætlað nýtingarhlutfall byggir á núgildandi nýtingu eigna þar sem í flestum tilvikum eru leigusamningar félagsins til langs tíma og við tryggja leigjendur.

## Skýringar, frh.:

### 12. Fjárfestinga eignir frh.

#### Markaðsleiga

Við mat á framtíðarsjóðstreymi þarf að meta markaðsleigu sem tekur við þegar núgildandi leigusamningi lýkur. Flestir leigusamningar félagsins eru til langs tíma en jafnframt er meðalleiga félagsins lág miðað við áætlað markaðsverð. Því er í flestum tilfellum ekki gert ráð fyrir lækkun leiguverðs eftir að leigutíma lýkur.

#### Veðsetningar

Í árslok 2011 voru eignir að bókfærðu virði 9.807,8 millj. kr. veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 10.071,5 millj. kr.

#### Fasteignamat og vátryggingamat

Vátryggingarfjárhæð fjárfestinga eigna í árslok nam 8.566,1 millj. kr. Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok 4.826,7 millj. kr. Félagið kaupir viðbótartryggingar þar sem þess er þörf.

### 13. Fasteignir í þróun og byggingu

	2011	2010
Bókfært verð í ársbyrjun .....	1.636.090	1.636.090
Fjárfest á árinu .....	2.397	0
Selt á árinu .....	( 157.500)	0
Matsbreyting .....	( 437.787)	0
Bókfært verð í árslok .....	<u>1.043.201</u>	<u>1.636.090</u>

Árið 2011 eignfærir félagið ekki fjármagnskostnað af lánnum vegna fjárfestinga í þróun og byggingu þar sem framkvæmdum hefur verið frestað.

Fasteignir í þróun og byggingu samanstanda aðallega af fjárfestingum vegna þróunar á miðbæjarsvæði við Garðatorg í Garðabæ.

### 14. Rekstrarfjármunir

	Fasteignir til eigin nota	Bifreiðar	Hugbúnaður & sk.áhöld	Samtals
<b>Kostnaðarverð</b>				
Heildarverð 1.1.2010 .....	181.172	5.400	22.092	208.676
Viðbætur á árinu .....	0	0	1.180	1.180
Heildarverð 31.12.2010 .....	<u>181.172</u>	<u>5.400</u>	<u>23.272</u>	<u>209.856</u>
Heildarverð 1.1.2011 .....	181.172	5.400	23.272	209.856
Viðbætur á árinu .....	0	6.000	28.178	34.178
Selt á árinu .....	0	( 5.500)	0	( 5.500)
Heildarverð 31.12.2011 .....	<u>181.172</u>	<u>5.900</u>	<u>51.450</u>	<u>238.522</u>
<b>Afskrift og virðisrýrnun</b>				
Afskrifað alls 1.1.2010 .....	3.912	2.160	13.653	19.725
Afskrift ársins .....	1.812	810	3.959	6.581
Afskrifað alls 31.12.2010 .....	<u>5.724</u>	<u>2.970</u>	<u>17.612</u>	<u>26.306</u>
Afskrifað alls 1.1.2011 .....	5.724	2.970	17.612	26.306
Afskrift ársins .....	1.812	816	8.106	10.734
Afskrifað alls 31.12.2011 .....	<u>7.535</u>	<u>3.786</u>	<u>25.719</u>	<u>37.040</u>
<b>Bókfært verð</b>				
1.1.2010 .....	177.260	3.240	8.439	188.939
31.12.2010 og 1.1.2011 .....	175.448	2.430	5.659	183.537
31.12.2011 .....	<u>173.636</u>	<u>2.114</u>	<u>25.732</u>	<u>201.481</u>

Afskriftir eru færðar meðal annars rekstrarkostnaðar í rekstrarreikningi.

## Skýringar, frh.:

### 15. Langtímakröfur

Langtímakröfur félagsins samanstanda af vaxtaberandi kröfum til tengdra og ótengdra félaga, aðallega í erlendum myntum. Í rekstrarreikningi ársins 2011 eru færðar meðal fjármagnsgjalda virðisrýrnun langtímakrafna samtals 141,4 millj. kr.

### 16. Eignarhlutir í dóttur - og hlutdeildarfélögum

2011	Nafnverð	Eignarhlutur	Hlutdeild í afkomu	Bókfært verð
Garðabær Miðbær ehf., Reykjavík .....	500	100,0%	0	500
Laugardalsbraut ehf., Reykjavík .....	1.000	50,0%	430	1.263
Nesvellir ehf., Reykjavík .....	190.250	50,0%	( 98.402)	101.501
Háskólavellir ehf., Reykjavík .....	148.583	23,9%	( 167.918)	0
			( 265.890)	103.264

Samandregnar fjárhagsupplýsingar vegna hlutdeildarfélaganna:

2011	Eignir	Skuldir	Eigið fé	Afkoma
Garðabær Miðbær ehf. ....	411	0	411 ( 8)	
Laugardalsbraut ehf. ....	3.857	1.331	2.526	24
Nesvellir ehf. ....	1.405.173	1.202.171	203.002 ( 205.070)	
Háskólavellir ehf. ....	15.284	240.328 ( 225.044)	( 928.152)	
	1.424.314	1.443.830	( 19.516)	( 1.133.198)

Unnið er að fjárhagslegri endurskipulagningu Háskólavalla ehf. og Nesvalla ehf. og þeirri vinnu ekki lokið og þar með liggja niðurstöður þeirrar vinnu ekki fyrir. Eignarhlutur Klasa ehf. í Háskólavöllum er að fullu færður niður í árslok 2011.

Óveruleg starfssemi er í Garðabæ miðbæ ehf. og Laugardalsbraut ehf. Á árinu 2011 fékk Klasi greiddar 2,7 millj. kr. í arð frá Laugardalsbraut ehf.

2010	Nafnverð	Eignarhlutur	Hlutdeild í afkomu	Bókfært verð
Garðabær Miðbær ehf., Reykjavík .....	500	100,0%	0	500
Laugardalsbraut ehf., Reykjavík .....	1.000	50,0%	7.483	2.993
Nesvellir ehf., Reykjavík .....	190.250	50,0%	( 30.984)	199.903
Háskólavellir ehf., Reykjavík .....	148.583	23,9%	( 190.765)	167.918
			( 214.266)	371.314

Á árinu 2010 var hlutafé í Laugardalsbraut ehf. lækkað og var hlutur Klasa ehf. í lækkuninni 5,9 millj. kr.

## Skýringar, frh.:

### 16. Eignarhlutir í dóttur - og hlutdeildarfélögum, frh.

Samandregnar fjárhagsupplýsingar vegna hlutdeildarféлага:

	Eignir	Skuldir	Eigið fé	Afkoma
<b>2010</b>				
Garðabær Miðbær ehf. ....	420	0	420	6
Laugardalsbraut ehf. ....	22.713	14.811	7.902	17.179
Nesvellir ehf. ....	3.853.353	3.534.106	319.247	( 65.366)
Háskólavellir ehf. ....	-	-	-	-
	<u>3.876.066</u>	<u>3.548.917</u>	<u>327.149</u>	<u>( 48.187)</u>

Á undirritunardegi ársreiknings Klasa ehf. fyrir árið 2010 lágu ekki fyrir endurskoðaðir ársreikningar Háskólavalla ehf. og Nesvalla ehf. Í ljósi þess var færð áætluð hlutdeild í afkomu beggja félaga samtals 221,7 millj. kr. til gjalda.

### 17. Eignarhlutir í öðrum félögum

Eignarhlutir í öðrum félögum greinast þannig:

	2011		2010	
	Eignarhlutur	Bókfært verð	Eignarhlutur	Bókfært verð
GRAF 1 hf., Reykjavík .....	15,0%	121.500	15,0%	152.726
Hólsgil ehf., Reykjavík .....	18,7%	0	14,7%	147
Petrina Properties, Costa Rica .....	26,0%	0	26,0%	0
HHØ Holding / Holistic House Ørestad, Danmörk .....	12,0%	90.000	12,0%	99.400
Rúmenska fjárfestingafélagið ehf., Reykjavík .....	22,5%	111	22,5%	111
		<u>211.611</u>		<u>252.384</u>

Í rekstrarreikningi 2011 eru gjaldfærðar 42,9 millj. kr. vegna matsbreytinga á eignarhlutum í öðrum félögum. Matsbreytingin er vegna Graf 1 hf. annars vegar og Holistic House Ørestad A/S hins vegar. Breytingar á bókfærðu verði eignarhluta í erlendu félögum vegna breytingar á íslensku krónunnar er færð sem gengismunur í rekstrarreikningi.

Holistic House Ørestad A/S, eigandi lóðar í Ørestad er 15% í eigu HHO Holding A/S. Klasi ehf. á 80% eignarhlut í HHØ holding og því er virkur eignarhlutur 12%. Eignarhluturinn er færður meðal eignarhluta í öðrum félögum.

Bókfært verð eignarhlutans í erlenda félaginu Petrina Properties og innlenda félaginu Hólsgils ehf. hafa verið að fullu færðir niður vegna óvissu um virði eignarhlutanna.

### 18. Eignir til sölu

Eignir til sölu eru bókfærðar á væntu söluverði, um er að ræða eina fasteign.

## Skýringar, frh.:

---

### 19. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2011	2010
Viðskiptakröfur .....	64.662	54.014
Gjaldmiðlasamningur, sjá skýringu 26. ....	168.685	182.194
Kröfur á tengd félög, sjá skýringu 28 .....	258.039	269.273
Ógreitt söluverð eigna .....	157.500	0
Aðrar kröfur .....	82.569	56.199
	<u>731.454</u>	<u>561.680</u>

### 20. Handbært fé

Sjóður, bankainnstæður og markaðsverðbréf teljast til handbærs fjár.

### 21. Eigið fé

#### Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 870,0 millj. kr. í árslok . Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

#### Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutfjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutfélög gætt, til annarra þarfa.

#### Þýðingarmunur

Á þýðingarmun er færður allur gengismunur sem verður til vegna þýðingar reikningskila erlendar starfsemi sem er aðskiljanlegur hluti af rekstri félagsins og einnig gengismunur vegna skulda sem verja gengisáhættu félagsins af fjárfestingunni.

#### Eigin bréf

Félagið á engin eigin bréf í árslok 2011.

#### Arður

Enginn arður var úthlutaður eða greiddur á árinu 2011 vegna ársins 2010.

### 22. Hagnaður á hlut

Útreikningur grunnhagnaðar og þynnts hagnaðar á hlut þann 31. desember 2011 er miðaður við hlutfall tiltæks hagnaðar til eigenda, sem var neikvætt um 1.944,8 millj. kr. og vegins meðaltals fjölda hluta þann 31. desember 2011, sem nam 870 millj. kr., reiknað á eftirfarandi hátt:

Hagnaður til ráðstöfunar	2011	2010
Heildartap ársins .....	( 1.929.873)	( 489.780)
	<u>( 1.929.873)</u>	<u>( 489.780)</u>



## Skýringar, frh.:

### 22. Hagnaður á hlut, frh.:

<b>Veginn meðalfjöldi hluta</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Útgefið þann 1. janúar .....	870.000	870.000
Veginn meðalfjöldi hluta í árslok .....	<u>870.000</u>	<u>870.000</u>
Grunntap og þynntur tap á hlut .....	( 2,22)	( 0,60)

### 23. Vaxtaberandi lán

Þessi skýring veitir upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar.

#### Langtímaskuldir

Tryggð langtímalán .....	<u>6.684.563</u>	<u>10.657.335</u>
--------------------------	------------------	-------------------

#### Skammtímaskuldir

Skammtíahluti tryggðra langtímalána .....	<u>4.419.991</u>	<u>59.412</u>
---	------------------	---------------

#### Skilmálar og endurgreiðsluáætlun

Langtímalánin eru tryggð með veði í fasteignum sem nema 9.694,0 millj. kr. og eignarhlutum sem nema 121,5 millj.kr. að bókfærðu virði.

#### Yfirlit um langtímaskuldir

	<b>Nafn- vextir</b>	<b>Loka- gjaldldagi</b>	<b>Bókfært verð 2011</b>	<b>Bókfært verð 2010</b>
Verðtryggð lán í ISK, fastir vextir .....	6,93%	2012-2038	6.277.210	6.068.370
Verðtryggð lán í ISK, breytilegir vextir .....	0,00%		0	0
Óverðtryggð lán í ISK .....	7,46%	2012-2032	1.032.736	1.033.844
Tryggð lán í EUR .....	3,90%	2012-2032	1.861.155	1.802.880
Tryggð lán í NOK .....	5,47%	2012	197.980	190.907
Tryggð lán í CHF .....	2,47%	2012-2032	1.448.501	1.363.101
Tryggð lán í USD .....	1,76%	2032	14.661	14.152
Tryggð lán í JPY .....	2,69%	2030-2032	272.311	243.493
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir .....			<u>11.104.553</u>	<u>10.716.747</u>
Næsta árs afborganir .....			( 4.419.991)	( 59.412)
Langtímaskuldir samtals .....			<u>6.684.563</u>	<u>10.657.335</u>

Afborganir af langtímaskuldum félagsins greinast þannig á næstu tímabil:

Afborgun 2011 .....	-	59.412
Afborgun 2012 .....	4.419.991	4.277.033
Afborgun 2013 .....	899.293	822.425
Afborgun 2014 .....	154.915	154.109
Afborgun 2015 .....	163.288	161.812
Afborgun 2016 .....	172.150	172.150
Síðar .....	5.294.917	5.069.805
Langtímaskuldir samtals, þar með talið næsta árs afborgun .....	<u>11.104.553</u>	<u>10.716.747</u>

## Skýringar, frh.:

### 23. Vaxtaberandi lán, frh.:

Í lánssamningum félagsins er ákvæði um lágmarks hlutfall víkjandi fjár (eigið fé og tekjuskattsskuldbinding) sem nemur 15%. Í árslok 2011 hafði félagið fengið undanþágu frá þessu ákvæði lánasamnings.

Meðal langtímaskulda félagsins eru gengistryggð lán að fjárhæð 3.794,6 millj. kr. Nýlegir dómar er varða ólögmæti gengistryggðra lána hafa skapað talsverða óvissu um skuldastöðu félagsins. Í framhaldi af þessum dómum hefur félagið látið yfirfara lánasamninga félagsins. Verði niðurstaðan sú að gengistryggð lán félagsins verði dæmd ólögleg þá yrðu heildaráhrifin yfir 1.100 millj. kr. lækkun á vaxtaberandi lánnum.

Frá árinu 2011 hefur félagið átt í viðræðum við kröfuhafa um endurfjármögnun og greiðslu skulda sem lauk með samkomulagi á árinu 2012. Samkomulagið felur í sér aðgreiningu eigna í langtímaútleigu frá þróunareignum og öðrum eignum samhliða endurfjármögnun og greiðslu skulda sem færðar eru sem næsta árs afborganir í efnahagsreikningi. Jafnframt var samið um stöðu gengistryggðra lána samhliða færslu þeirra í íslenskar krónur. Unnið er að endanlegri skjalagerð og er miðað við að ljúka henni á fjórða ársfjórðungi ársins 2012. Áhrif samninganna munu verða umtalsverð á efnahagsreikning félagsins á árinu 2012 og styrkja verulega fjárhagsstöðu félagsins.

### 24. Tekjuskattsskuldbinding

Reiknuð tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	2011	2010
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....	654.938	645.471
Ahrif hækkunar tekjuskattsprósentu .....	0	65.494
Reiknaður tekjuskattur .....	( 489.461)	( 56.026)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	<u>165.478</u>	<u>654.938</u>

Tekjuskattsskuldbindingin greinist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

Fjárfestinga eignir .....	1.179.557	1.440.470
Langtímakröfur .....	( 64.022)	( 36.160)
Eignarhlutir í félögum .....	( 124.587)	( 62.374)
Yfirfæranlegt tap .....	( 796.304)	( 675.874)
Aðrir liðir .....	( 29.166)	( 11.124)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	<u>165.478</u>	<u>654.938</u>

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2012 vegna skattalegs taprekstrar á árinu 2011 og yfirfæranlegs skattalegs taps. Ekki kom heldur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2011 vegna ársins 2010. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegur sem hér segir.

Tap ársins 2007, nýtanlegt til ársloka 2017 .....	1.955	1.955
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018 .....	1.831.112	1.831.112
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019 .....	1.170.361	1.170.361
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020 .....	403.945	403.945
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021 .....	569.145	0
	<u>3.976.518</u>	<u>3.407.373</u>

Miðað við núverandi rekstur félagsins og að ekki komi til veruleg sala á fasteignum, er fyrirsjáanlegt að tekjuskattsskuldbinding félagsins komi ekki til greiðslu á næstu árum.

## Skýringar, frh.:

### 25. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2011	2010
Viðskiptaskuldir .....	5.934	10.401
Ógreiddir vextir .....	88.217	57.609
Skuld við móðurfélag .....	0	3.418
Aðrar skammtímaskuldir .....	44.202	34.349
	<u>138.353</u>	<u>105.777</u>

### 26. Áhættustjórnun og fjármálagerningar

Á grundvelli samnings um gjaldmiðlastýringu sem gerður var árið 2007 við Glitni banka hf. þá gerði félagið framvirka samninga á árinu 2008 til þess að stýra gjaldeyrisáhættu á lánasafni félagsins. Enginn samningur er virkur um áramótin 2010 og 2011. Í ársreikningi er færð krafa á Glitni banka hf. vegna úppgerðs valréttarsamnings og nemur krafan 168,7 millj. kr. í apríl 2011 var láni að fjárhæð 13,7 millj. kr. skuldajafnað á móti kröfunni. Í samningi árið 2012 um endurfjármögnun félagsins er tekið mið af þessari kröfu og verður hún gerð upp í kjölfar samningsins.

#### Lánsáhætta

*Mesta mögulega tap vegna lánsáhættu*

Mesta mögulega tap félagsins vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	2011	2010
Langtímakröfur .....	518.668	518.778
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	731.454	736.454
Handbært fé .....	160.476	160.476
	<u>1.410.599</u>	<u>1.415.709</u>
Niðurfærsla viðskiptakrafna á reikningskiladegi var eftirfarandi:	<u>21.577</u>	<u>9.229</u>

Félagið hefur fært til gjalda virðisýrnun vegna langtímakrafna á árinu 2011 42,9 millj. kr og á árinu 2010 135,4 millj. kr.

#### Lausafjánhætta

Samningsbundnar greiðslur vegna fjárskulda, þar með taldir vextir, greinast þannig:

2011	Bókfært verð	Umsamið sjóðsflæði	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi lán .....	11.104.553	12.873.968	4.415.280	1.864.296	851.925	5.742.468
Viðskiptaskuldir .....	5.934	5.934	5.934			
Aðrar skammtímask. ....	132.419	132.419	132.419			
	<u>11.242.906</u>	<u>13.012.321</u>	<u>4.553.632</u>	<u>1.864.296</u>	<u>851.925</u>	<u>5.742.468</u>
<b>2010</b>						
Vaxtaberandi lán .....	10.716.747	12.576.982	626.251	4.853.129	1.510.880	5.586.721
Viðskiptaskuldir .....	10.401	10.401	10.401			
Aðrar skammtímask. ....	95.376	95.376	95.376			
	<u>10.822.524</u>	<u>12.682.759</u>	<u>732.028</u>	<u>4.853.129</u>	<u>1.510.880</u>	<u>5.586.721</u>

## Skýringar, frh.:

### 26. Áhættustjórnun og fjármálagerningar frh.:

#### Vaxtaáhætta

Vextir félagsins af lánum í erlendum myntum eru fljótandi. Vextir af lánum í íslenskum krónum eru fastir og fljótandi. Vaxtaberandi fjármálagerningar félagsins í árslok voru eftirfarandi:

<i>Fjármálagerningar með fljótandi vexti</i>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Fjárskuldir .....	4.827.344	4.648.377

#### *Næmnigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti*

Breyting á vöxtum á uppgjörssdegi um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu um neðangreindar fjárhæðir eftir tekjuskatt. Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur, þar með talið gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar.

	Afkoma	
	100 punkta hækkun	100 punkta lækkun
<b>2011</b>		
Fjármálagerningar með breytilega vexti .....	( 39.722)	39.722
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó .....	( 39.722)	39.722
<b>2010</b>		
Fjármálagerningar með breytilega vexti .....	( 40.783)	40.783
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó .....	( 40.783)	40.783

#### Gjaldmiðlaáhætta

Gjaldmiðlaáhætta félagsins verður til vegna kaupa á erlendum eignarhlutum og lántöku sem eru í öðrum gjaldmiðlum en krónum. Heildareignir félagsins sem eru háðar gengisáhættu námu í árslok 803,3 millj. kr. (856,8 millj. kr. í árslok 2010) en heildarskuldir 3.813,7 millj. kr. (3.620,3 millj. kr. í árslok 2010). Hluti fjárfestingaeigna félagsins er fjármagnaður með erlendum lánum.

#### Gjaldmiðlaáhætta

*Mögulegt tap vegna gjaldmiðlaáhættu*

#### **Gjaldmiðlaáhætta félagsins miðað við nafnverðsfjárhæðir er eftirfarandi:**

<b>2011</b>	<b>Samtals</b>	<b>EUR</b>	<b>NOK</b>	<b>USD</b>	<b>CHF</b>	<b>Aðrar myntir</b>
Eignarhlutir .....	211.500		121.500			90.000
Langtímakröfur .....	518.668	336.415		30.750		151.503
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur .....	73.115	73.115				
Vaxtaberandi						
langtímaskuldir .....	( 3.794.608)	( 1.861.155)	( 197.980)	( 14.661)	( 1.448.501)	( 272.311)
skammtímaskuldir .....	( 19.123)	( 11.697)	( 602)	( 79)	( 6.213)	( 532)
Áhætta í efnahagsreikningi .....	( 3.010.447)	( 1.463.321)	( 77.082)	16.010	( 1.454.714)	( 31.341)

## Skýringar, frh.:

---

### 26. Áhættustjórnun og fjármálagerningar, frh.:

2010

	Samtals	EUR	NOK	USD	CHF	Aðrar myntir
Eignahlutir .....	252.126		152.726			99.400
Langtímakröfur .....	557.997	326.632		60.020		171.345
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur .....	50.334	50.334				
Vaxtaberandi						
langtímaskuldir .....	( 3.614.533)	( 1.802.880)	( 190.907)	( 14.152)	( 1.363.101)	( 243.493)
Skammtímaskuldir .....	( 5.791)	( 3.136)	( 558)	( 16)	( 1.770)	( 311)
Áhætta í efnahagsreikningi .....	<u>( 2.759.867)</u>	<u>( 1.429.050)</u>	<u>( 38.739)</u>	<u>45.852</u>	<u>( 1.364.871)</u>	<u>26.941</u>

### 27. Fjárfestingaskuldbindingar

Í árslok 2011 hefur félagið ekki gengist í verulegar skuldbindingar vegna fjárfestingaverkefna.

### 28. Tengdir aðilar

#### Skilgreining tengdra aðila

Hlutdeildarfélag (skýring 16), stjórnarmenn, hluthafar og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

#### Viðskipti við tengda aðila

##### Hluthafar

Meðal skammtímakrafna er krafa á eigendur Siglu ehf. (móðurfélag Klasa ehf.) að fjárhæð 250,0 millj.kr. en sömu aðilar hafa gengist í ábyrgðir fyrir Klasa ehf. fyrir sömu fjárhæð án þóknunar.

##### Hlutdeildarfélag

Á árinu 2011 sendi félagið hlutdeildarfélagum sínum reikninga vegna skrifstofuþjónustu og reksturs fasteignaverkefna samtals að fjárhæð 54,6 millj. kr. Að auki hefur félagið lánað hlutdeildarfélagi sínu HHØ Holding A/S um 83,3 millj. kr. í árslok 2011 og er krafan færð meðal langtímakrafna.

#### Stjórnun samstæðu

Klasi ehf. er dótturfélag Siglu ehf. sem á 63,9% eignarhluta í félaginu.

### 29. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Félagið framkvæmir mat og beitir ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda. Þetta mat og ályktanir eru stöðugt endurmetnar og byggja á reynslu og öðrum staðreyndum, þar með talið væntingum til atburða í framtíðinni, sem taldar eru raunhæfar við núverandi kringumstæður.

Samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastaðli nr. 40 sem fjallar um fjárfestingareignir er gangvirði skilgreint sem áætlað verð í viðskiptum milli tveggja upplýstra ótengdra aðila. Við matið á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum leigutíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Aðferðafræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðar sjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt markaðsverð eignanna.

### 30. Kennitölur

#### Rekstur:

EBITDA .....	525.488	542.647
--------------	---------	---------

#### Efnahagur:

Veltufjórhlutfall: veltufjármunir/skammtímaskuldir .....	0,21	4,76
Eiginfjórhlutfall: eigið fé/heildarfjármagn .....	2,1%	16,0%
Vikjandi fjármagn: eigið fé + tekjusk.skuldb./heildarfjármagn .....	3,6%	20,7%

## **12. SAMÞYKKTIR KLASA FASTEIGNA EHF.**

**SAMÞYKKTIR**  
**FYRIR HLUTAFÉLAGIÐ**  
**KLASI FASTEIGNIR EHF.**

Móttekið hjá RSK

21. des. 2012

Fyrirtækjaskrá

**1. HEITI FÉLAGSINS, HEIMILI OG TILGANGUR.**

1.1.

Félagið er hlutafélag. Nafn þess er Klasi fasteignir ehf.

1.2

Heimili félagsins er að Bíldshöfða 9, Reykjavík.

1.3.

Tilgangur félagsins er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna, viðhald og útleiga fasteigna, endurbygging og þróun eldri fasteigna, nýbyggingar, stjórnun rekstrarfélaga, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.

**2. HLUTAFÉ FÉLAGSINS.**

2.1.

Hlutafé félagsins er 870.000.000 kr. - *áttahundruðogsjötiumilljónir-sjöhundruðsextiuogfimmþúsund krónur*- og skiptist í jafnmarga hluti í félaginu að fjárhæð 1 kr. hver.

2.2.

Hluthafafundur einn getur samþykkt hækkun hlutafjár í félaginu og þarf til sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum þessum. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutafjáreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutafjár.

2.3.

Hlutabréf félagsins skulu vera tölusett og hljóða á nafn. Stjórn félagsins skal halda hluthafaskrá samkvæmt lögum.

2.4.

Gagnvart félaginu skal hluthafaskráin skoðast sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í félaginu og öðlast eigendaskipti að hlutum ekki gildi gagnvart því fyrr en stjórn þess hefur verið tilkynnt um það skriflega.

Óheimilt er að gefa eða veðsetja hlutabréf í félaginu án samþykkis félagsstjórnar.



Samþykktir Klasi fasteignir ehf.

*It is not permissible to hypothecate or give away share certificates in the Company without the approval of the Company's Board of Directors.*

2.5.

Stjórn félagsins hefur forkaupsrétt fyrir félagsins hönd að fölum hlutum. Að félaginu frágengnu hafa hluthafar forkaupsrétt að hlutum í hlutfalli við hlutafjäreign sína. Verði ágreiningur um verð hluta skal það ákveðið með mati tveggja óvilhallra manna sem dómkvaddir skulu til þess starfa. Forkaupsréttarhafi hefur tveggja mánaða frest til að beita forkaupsrétti sínum og telst fresturinn frá dagsetningu tilkynningar til stjórnar um tilboð. Þá mega eigi líða fleiri en þrjú mánuðir frá því að kaup voru ákveðin þar til kaupverð er greitt.

2.6.

Hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu.

2.7.

Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu. Hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema lög standi til annars.

### **3. STJÓRNSKIPULAG OG HLUTHAFAFUNDIR**

3.1.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda.

3.2.

Aðalfundur skal haldinn fyrir lok apríl mánaðar ár hvert.

Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu kjörinna endurskoðanda eða hluthafa sem ráða a.m.k. einum tíunda hluta hlutafjár í félaginu. Skal krafan skriflega gerð og fundarefni tilgreint og fundur boðaður þá innan fjórtán daga.

3.3.

Félagsstjórn skal boða til hluthafafunda með tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðarbréfi eða símskeyti eða á annan jafn sannanlegan hátt. Aðalfundur og aukafundur skal boða með minnst sjö daga fyrirvara. Fundarefnis skal getið í fundarboði. Ef taka á til meðferðar breytingar á samþykktum félagsins skal geta meginefnis tillögu í fundarboði.

Samþykktir Klasi fasteignir ehf.

Hluthafafundur er lögmætur ef hann er löglega boðaður og hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem hafa yfir að ráða helmingi hlutfjár í félaginu að minnsta kosti. Verði fundur ólögmætur vegna annmarka að þessu leyti skal boðað til nýs fundar innan mánaðar með a.m.k. sjö daga fyrirvara og verður sá fundur lögmætur til að ræða þau mál sem ræða átti á fyrri fundinum ef hann sækja tveir hluthafar eða fleiri eða umboðsmenn þeirra enda ráði þeir yfir fimmtungi hlutfjár í félaginu hið minnsta.

Hluthafafundur kýs fundarstjóra og fundarritara.

#### 3.4.

Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu. Hluthafar geta með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimild til að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn.

Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í landslögum eða samþykktum þessum.

Mál, sem ekki eru sérstaklega greind í dagskrá aðalfundar eða annarra hluthafafunda, er ekki unnt að taka til endanlegrar úrlausnar á fundinum nema með samþykki allra hluthafa félagsins.

#### 3.5.

Á aðalfundi skulu tekin fyrir þessi mál:

1. Skýrsla stjórnar félagsins um starfsemina á liðnu ári.
2. Ársreikningur félagsins fyrir liðið starfsár ásamt skýrslu endurskoðanda skal lagður fram til samþykktar.
3. Tekin skal ákvörðun um hvernig fara skal með hagnað eða tap og um arð og framlög í varasjóð.
4. Ákvörðun skal tekin um þóknun til stjórnarmanna fyrir störf þeirra á starfsárinu.
5. Stjórn félagsins skal kjörin og endurskoðandi.
6. Umræður og atkvæðagreiðslur um önnur málefni sem löglega eru upp borin.

#### 3.6.

Fundargerðarbók skal haldin og í hana skráð það sem gerist á hluthafafundum.

#### 4. STJÓRN FÉLAGSINS OG FRAMKVÆMDASTJÓRI

##### 4.1.

Stjórn félagsins skal skipuð þremur til fimm mönnum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Undirskrift tveggja stjórnarmanna skuldbinda félagið. Stjórnarfundir eru lögmætir ef meirihluti stjórnarmanna sækir fund. Afl atkvæða ræður afgreiðslu mála. Verði atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns úrslitum. Halda skal fundargerð um stjórnarfundir.

##### 4.2.

Stjórnin skiptir sjálf með sér verkum og kýs sér formann. Formaður boðar til stjórnarfunda. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfundar. Sama rétt á framkvæmdastjóri. Stjórnarfundir eru lögmætir ef meiri hluti stjórnarmanna mætir.

Stjórnin skal setja sér starfsreglur þar sem nánar skal kveðið á um framkvæmd starfa hennar.

##### 4.3.

Stjórn félagsins ræður framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Hún veitir og prókúruumboð fyrir félagið.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Hann sér um reikningshald og ráðningu starfslíðs. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðanda allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

#### 5. REIKNINGSHALD OG ENDURSKOÐUN

##### 5.1.

Á aðalfundi félagsins skal kjósa löggiltan endurskoðanda eða endurskoðunarfélag til eins árs í senn.

##### 5.2.

Reikningsár félagsins er almanaksárið. Skal gerð ársreiknings lokið eigi síðar en einum mánuði fyrir aðalfund ár hvert og hann þá lagður fyrir endurskoðanda.

## 6. BREYTINGAR Á SAMÞYKKTUM

### 6.1.

Samþykktum þessum má breyta á lögmætum hluthafafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða, svo og með samþykki hluthafa sem ráða yfir a.m.k. 2/3 hlutum af því hlutafé í félaginu sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum.

### 6.2.

Með tillögur um slit og skipti á félaginu eða samruna við önnur félög skal fara sem um breytingar á samþykktum þessum. Þarf atkvæði hluthafa sem ráða minnst 2/3 hlutum af heildarhlutafé félagsins til að slík ákvörðun sé gild. Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti félagsins, skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda.

## 7. ÝMIS ÁKVÆÐI

### 7.1.

Þar sem ákvæði samþykktá þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hlíta ákvæðum laga um hlutafélög, svo og öðrum lagaákvæðum er við geta átt.

Svo samþykkt hinn 19. desember 2012.