



Arion Bank Mortgages Institutional Investor Fund

Ársreikningur 2018

ABMIF
Borgatúni 19
105 Reykjavík
Kt. 570106-9610

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðra endurskoðenda	4
Rekstrarreikningur	6
Efnahagsreikningur	7
Sundurliðanir	8
Skýringar	10

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur sjóðsins ABMIF er hluti af B-hluta ársreiknings Stefnis hf. sem inniheldur ársreikning verðbréfasjóða, fjárfestingarsjóða og fagfjárfestingsjóða rekstrarfélagsins. Hann er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur Fjármálaeftirlitsins um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða.

Hagnaður var af rekstri sjóðsins á árinu að fjárhæð 762 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og er hagnaðurinn færður til hækkunar á hlutdeildarskránum. Hrein eign sjóðsins í árslok 2018 nam 18.128 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Stjórn og framkvæmdastjóri Stefnis hf. staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2018 með undirritun sinni.

Reykjavík, 11. febrúar 2019

Í stjórn félagsins:

Steind Rúnaldsdóttir
Jónull H. Mjörvan
Ragnr. Jónh.

Framkvæmdastjóri:

Flóri Handórn

Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar og eigenda hlutdeildarskírteina í ABMIIF

Álit.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning ABMIIF fyrir árið 2018. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingar á hreinni eign, yfirlit um fjárfestingar, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2018, efnahag hans 31. desember 2018 og breytingu á hreinni eign á árinu 2018, í samræmi við lög um ársreikninga, lög um fjármálafyrirtæki og reglur um ársreikninga verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða.

Grundvöllur fyrir álit.

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð sjóðnum ABMIIF í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Megináherslur við endurskoðunina.

Megináherslur við endurskoðunina eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á ársreikningi sjóðsins árið 2018. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á ársreikningnum og höfð til hlíðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á hann. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Megináhersla við endurskoðun	Hvernig við endurskoðuðum megináherslur
Tilvist og virði verbréfa með föstum tekjum	
Helsta eign sjóðsins eru verðbréf með föstum tekjum. Eins og sjá má í skýringu 7 við ársreikning sjóðsins þá er um að ræða íbúðalán.	Við höfum farið yfir það innra eftirlit sem er til staðar hjá sjóðnum við uppreikning á virði verðbréfaeignarinnar.
Þar sem verðbréfaeignin er stærsti hluti efnahagsreiknings sjóðsins þá höfum við metið hana sem megináherslu í endurskoðuninni og teljum við mestu máli skipta hvort eignin sé til staðar og að mat stjórnenda á virði hennar sé rétt.	Við höfum farið yfir að undirliggjandi lánasamningar séu til staðar í skjalavörslu sjóðsins. Við höfum farið yfir hvort það séu trygg veð til staðar á bakvið lánasamningana ásamt því að fara yfir hvort lánin væru í skilum og að skuldari væri greiðsluhæfur.

Aðrar upplýsingar.

Stjórnendur bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar samanstanda af skýrslu stjórnar.

Álit okkar á ársreikningnum nær ekki yfir aðrar upplýsingar og við gefum ekkert form af staðfestingum eða ályktunum vegna þeirra ef frá er talin sú staðfesting varðandi skýrslu stjórnar sem fram kemur hér að neðan.

Í tengslum við endurskoðun okkar berum við ábyrgð á að lesa framangreindar aðrar upplýsingar og skoða hvort þær séu í verulegu ósamræmi við ársreikninginn eða þekkingu okkar sem við höfum aflað við endurskoðunina eða virðast að öðru leyti innifela verulegar skekkjur. Ef við komumst að þeirri niðurstöðu, byggd á þeirri vinnu sem við höfum framkvæmt, að það séu verulegar skekkjur í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Það er ekkert sem við þurfum að skýra frá hvað þetta varðar.

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum.

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

Áritun óháðra endurskoðenda; frh.

Við gerð ársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi sjóðsins ABMIF. Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákvæðið að leysa sjóðinn upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika.

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins.

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanlega vissu er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.

- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits sjóðsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.

- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að vika frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi sjóðsins.

- Metum í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við ársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunar- og áhættunefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn og endurskoðunar- og áhættunefnd að við höfum uppfyllt skyldur síðareglna um óhæði og höfum miðlað til þeirra upplýsingum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og þar sem viðeigandi er, hvaða varnir við höfum sett til að tryggja óhæði okkar.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunar- og áhættunefnd um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það megináherslur í endurskoðuninni. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé um slík atriði eða í undantekningartilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar upplýsinganna eru taldar vega þyngra en almannahagsmunir.

Reykjavík, 11. febrúar 2019.

Deloitte ehf.


Páll Grétar Steingrímsson
Endurskoðandi


Pétur Hansson
Endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign á árinu 2018

	Skýr.	2018	2017
Tekjur	3-5		
Vextir		2.813.651	3.413.188
Verðbætur		3.476.325	2.976.196
Aðrar tekjur		0	155
Tekjur samtals		<u>6.289.976</u>	<u>6.389.539</u>
Gjöld			
Umsýslupóknun rekstrarfélags	6	96.058	115.075
Vextir og verðbætur		5.440.509	5.137.428
Önnur gjöld og kostnaður		(8.279)	(122.294)
Gjöld samtals		<u>5.528.288</u>	<u>5.130.209</u>
Hreinar tekjur (gjöld)		761.688	1.259.330
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini		<u>761.688</u>	<u>1.259.330</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Innleyst hlutdeildarskírteini		0	(8.500.000)
Fjármögnunarhreyfingar samtals		<u>0</u>	<u>(8.500.000)</u>
Hækkun (lækkun)		761.688	(7.240.670)
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun		<u>17.366.127</u>	<u>24.606.797</u>
Hlutdeildarskírteini í árslok		<u>18.127.815</u>	<u>17.366.127</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2018

		31.12.2018	31.12.2017
	Skýr.		
Eignir			
Fjárfestingar:			
Framseljanleg verðbréf		65.953.743	80.796.372
Fjárfestingar samtals	7	65.953.743	80.796.372
Aðrar eignir:			
Reiðufé	8	31.239.046	14.737.959
Aðrar eignir	9	468.104	246.955
Aðrar eignir samtals		31.707.150	14.984.914
Eignir samtals		97.660.893	95.781.286
Skuldir			
Skuldir við lánastofnanir		79.524.885	78.407.048
Skuld við rekstrarfélag		8.193	8.111
Skuldir samtals		79.533.078	78.415.159
Hrein eign í árslok		18.127.815	17.366.127
Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina (í þús.)		23.200	23.200
Gengi hlutdeildarskírteina í árslok		0,78	0,75

Sundurliðanir

1. Hlutfallsleg skipting á eignasafni.

	Eignir 31.12.2018	Hlutf. %	Eignir 31.12.2017	Hlutf. %	Útgefandi
Önnur framseljanleg verðbréf:					
Óverðtryggð íbúðabréf	3.877.598	4,0	5.153.952	5,4	Einstaklingar
Verðtryggð íbúðabréf	62.076.145	63,6	75.642.420	79,0	Einstaklingar
Önnur framseljanleg verðbréf, alls	65.953.743	67,5	80.796.372	84,4	
Fjárfestingar alls	65.953.743	67,5	80.796.372	84,4	
Reiðufé	31.239.046	32,0	14.737.959	15,4	
Aðrar eignir	468.104	0,5	246.955	0,3	
Eignir alls	97.660.893	100,0	95.781.286	100,0	

2. Samanburður við fjárfestingarstefnu.

	Fjárfestingar 31.12.2018	Hlutf. af fjárfest. %	Fjárfestingar 31.12.2017	Hlutf. af fjárfest. %	Fjárfestingarstefna %	
					Lágmark	Hámark
Íbúðalán	65.953.743	100,0	80.796.372	100,0	0	100
Heildarverðmæti fjárfestinga	65.953.743	100,0	80.796.372	100,0		

3. Uppsöfnuð heildarkaup og heildarsala verðbréfa.

	Uppsöfnuð kaup 2018	Uppsöfnuð sala 2018	Uppsöfnuð kaup 2017	Uppsöfnuð sala 2017
Innleystar eignir	0	0	0	0
	0	0	0	0

4. Flokkun fjárfestinga eftir landsvæðum og myntum.

		Fjárfestingar 31.12.2018	Hlutf. af fjárfest. %	Fjárfestingar 31.12.2017	Hlutf. af fjárfest. %
Ísland	ISK	65.953.743	100,0	80.796.372	100,0
		65.953.743	100,0	80.796.372	100,0

Sundurliðanir, frh.

5. Yfirlit yfir stærstu eignir.

	Eignir 31.12.2018	Eignir 31.12.2017	Breyting	Hlutfall br. af heildareign
Verðtryggð íbúðabréf	62.076.145	75.642.420	(13.566.275)	(13,9%)
Óverðtryggð íbúðabréf	3.877.598	5.153.952	(1.276.354)	(1,3%)
Stærstu eignir	65.953.743	80.796.372	(14.842.629)	(15,2%)
Aðrar eignir	31.707.150	14.984.914	16.722.236	17,1%
Heildareignir	97.660.893	95.781.286	1.879.607	1,9%

6. Hrein eign og gengi.

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Bókfært verðmæti hlutdeildarskírteina	18.127.815	17.366.127	24.606.797	23.069.558
Kaupgengi hlutdeildarskírteina	0,7814	0,7485	1,0606	0,9944

7. Ávöxtun.

	2018	2017	2016	2015
Nafnávöxtun	4,39%	(29,43%)	6,66%	(50,90%)
Raunávöxtun	1,10%	(30,63%)	4,47%	(51,86%)

8. Útgefin skuldabréf.

Sjóðurinn og Arion banki hf. gerðu með sér víkjandi lánsamning um fjármögnun á kaupum sjóðsins á íbúðalánunum. Lánsamningurinn er reiknaður upp miðað við neysliverðsvisitölu að viðbættum áföllnum og ógreiddum vöxtum. eru vaxtakjör lánsamningsins 3,75 % p.a.

Greiðslur af lánsamningum í árslok 2018:

	Virði
Til greiðslu 2019	2.130.655
Til greiðslu 2020	1.529.460
Til greiðslu 2021	1.587.626
Til greiðslu 2022	1.648.005
Til greiðslu 2023	1.710.680
Til greiðslu síðar	70.918.459
	<u>79.524.885</u>

Skýringar

Reikningsskilaaðferðir

1. Starfsemi

Tilgangur sjóðsins ABMIF er að verja fjármunum sínum til kaupa á íbúðalánnum af Arion banka og dótturfélögum, í samræmi við fyrirkomulag um útgáfu sértryggðra skuldabréfa (e. covered bonds). Einnig að ábyrgjast allar greiðslur vegna útgáfu á sértryggðum skuldabréfum í samræmi við skilmála í fyrirkomulagi um sértryggð skuldabréf sem sjóðurinn er aðili að.

2. Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningur Arion Bank Mortgages Institutional Investor Fund (ABMIF) er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um ársreikninga verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða. Hann byggir á kostnaðarverðreikningsskilum að því undanskildu að verðbréf eru almennt metin á markaðsverði. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum króna. Sjóðurinn er hluti af Stefni hf. sem er dótturfélag Arion banka hf. Arion banki er eini eigandi hlutdeildarskírteina sjóðsins og er ársreikningurinn hluti af ársreikningi bankans.

3. Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreikninga þurfa stjórnendur í samræmi við lög um ársreikninga að meta og taka ákvarðanir um mikilvæga liði ársreikningsins, sem vegna eðlis síns eru háðir mati hverju sinni. Við matið er byggt á reynslu og ýmsum þeim þáttum sem taldir eru viðeigandi um mat þessara liða, sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti. Breytingar samkvæmt þessu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

4. Verðtryggðar eignir og skuldir

Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við neysluverðsvísitölu sem tók gildi í ársbyrjun 2019. Áfallnar verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning viðkomandi sjóðs.

5. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til og er miðað við virka vexti.

6. Umsýsluþóknun

Sjóðurinn greiðir Stefni hf. umsýsluþóknun, sem innifelur meðal annars eftirtalinn kostnað við rekstur sjóðsins; laun starfsmanna rekstrarfélagsins, endurskoðun, eftirlitskostnað FME, markaðskostnað og umsýslu. Af þeirri þóknun greiðir Stefni hf. vörsluþóknun til Arion banka hf. Umsýsluþóknunin reiknast sem fast hlutfall 0,10% af heildareign sjóðsins. Til viðbótar framgreindri þóknun greiðir sjóðurinn kostnað vegna opinbers eftirlits.

7. Verðbréf með föstum tekjum

- a. Íbúðalán eru færð til eignar með áföllnum vöxtum og verðbótum í árslok 2018. Í árslok voru 8,4% íbúðalána sjóðsins reiknuð miðað við vísitölu greiðslujafnaðar.
- b. Niðurfærsla er færð í afskriftareikning með almennri niðurfærslu annars vegar og sértækri niðurfærslu hins vegar. Afskriftareikningur vegna eigna sjóðsins stendur í 5 millj. kr. Afskriftareikningur hefur verið dreginn frá verðbréfum með föstum tekjum í efnahagsreikningi.

c. Íbúðalán ABMIF greinast þannig:	31.12.2018	31.12.2017
Íbúðalán fyrir afskriftir	65.958.338	80.812.207
Afskriftir áður	(15.835)	(141.082)
Upplausn afskriftareiknings á tímabilinu	11.240	125.247
Íbúðalán í lok ársins	<u>65.953.743</u>	<u>80.796.372</u>
Afskriftareikningur útlána í hlutfalli af útlánnum.	0,01%	0,02%

Skýringar, frh.:

8. Reiðufé

Reiðufé samanstendur af inneignum á bankareikningum ásamt reiknuðum áföllnum vöxtum.

9. Aðrar eignir

Til annarra eigna teljast óframkomin og úppgerð viðskipti. Auk þess færast frávik á mati eigna til lækkunar við gengisútreikning til annarra eigna.

10. Aðrar skuldir

Til annarra skammtímaskulda telst úppgerður fjármagnstekjuskattur og óframkomin og úppgerð viðskipti. Auk þess færast frávik á mati eigna til lækkunar við gengisútreikning til annarra skulda.

11. Skattamál

Fagfjárfestastjóðir greiða ekki tekjuskatt heldur er hagnaður af rekstri þeirra skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteinanna. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af bréfum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarskírteinum teljast til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

Sjóðirnir eru undanþegnir fjármagnstekjuskatti hér á landi 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.