

**Arion Bank Mortgages
Institutional Investor Fund**

Ársreikningur 2013

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit um breytingar á hreinni eign	7
Yfirlit um fjárfestingar	8
Skýringar	9

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur ABMIIF 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 varð af rekstri sjóðsins að fjárhæð 2.176 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og er hagnaðurinn færður til hækkunar á hlutdeildarskírteinum. Hrein eign sjóðsins í árslok nam 43.450 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Stjórn og framkvæmdastjóri Stefnis hf. staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2013 með undirritun sinni.

Reykjavík, 11. mars 2014.

Í stjórn félagsins:

Arndur Rindal
Snjólfur Ólafsson
Ketill & Úlfsson
Svanur Bjarnólfsson

Framkvæmdastjóri:

Elli Hauðmann

Áritun óháðs endurskoðanda

Til eigenda hlutdeildarskrteinishafa í ABMIIF

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning ABMIIF fyrir árið 2013. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á hreinni eign, yfirlit um fjárfestingar og skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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

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 fáist um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits félagsins sem varðar gerð og 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 sjóðsins á árinu 2013, efnahag hans 31. desember 2013 og breytingu á hreinni eign á árinu 2013, í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar eru af Fjármálaeftirlitinu.

Reykjavík, 11. mars 2014.



Margrét Pétursdóttir
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.
Borgartúni 30
105 Reykjavík

Rekstrarreikningur 2013

	Skýr.	2013	2012
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	4-6		
Vextir, verðbætur, arður og gengismunur		11.956	11.103
Vaxtagjöld		(9.669)	(10.639)
Upplausn afskriftareiknings	8	64	1.377
Hreinar fjármunatekjur		<u>2.351</u>	<u>1.841</u>
Rekstrargjöld			
Umsýslubóknun	7	173	169
Annar rekstrarkostnaður		2	11
		<u>175</u>	<u>180</u>
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini		<u><u>2.176</u></u>	<u><u>1.661</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2013

	Skýr.	2013	2012
Eignir			
Verðbréf með föstum tekjum	8	118.493	119.945
Fjárfestingar samtals		<u>118.493</u>	<u>119.945</u>
Fullnustueignir	9	104	501
Handbært fé	10	47.015	52.661
Aðrar eignir samtals		<u>47.119</u>	<u>53.162</u>
Eignir samtals		<u><u>165.612</u></u>	<u><u>173.107</u></u>
Skuldir			
Hlutdeildarskírteini	12	43.450	41.274
Skuldir við lánastofnanir	13	122.148	131.804
Skuldir við rekstrar- og vörslufélag		14	29
Aðrar skuldir samtals		<u>122.162</u>	<u>131.833</u>
Skuldir samtals		<u><u>165.612</u></u>	<u><u>173.107</u></u>
Hlutdeildarskírteini		43.450	41.274
Fjöldi eininga (í millj.)		23.200	23.200
Gengi sjóðsbréfa í lok ársins	12	1,87	1,78

Yfirlit um breytingar á hreinni eign 2013

	Skýr.	2013	2012
Rekstrarhreyfingar:			
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini		<u>2.176</u>	<u>1.661</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Seld hlutdeildarskírteini		<u>0</u>	<u>23.000</u>
		<u>0</u>	<u>23.000</u>
Hækkun á hlutdeildarskírteinum		2.176	24.661
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun		<u>41.274</u>	<u>16.613</u>
Hlutdeildarskírteini í lok ársins	12	<u><u>43.450</u></u>	<u><u>41.274</u></u>

Yfirlit um fjárfestingar 2013

	Markaðs- verð	Eign 2013 %	Eign 2012 %	Eign Breyting %	Fjárfestingarstefna	
					Lágmark %	Hámark %
Íbúðalán	118.493	100	100	0	0	100
Heildarverðmæti fjárfestinga	118.493	100	100	0		

Skýringar

Reikningsskilaaðferðir

1. Starfsemi

Tilgangur sjóðsins ABMIF er að verja fjármunum sínum til kaupa á íbúðalánum 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 Fagfjárfestastjóðsins Arion Bank Mortgages Institutional Investor Fund (ABMIF) er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í milljónum króna. Sjóðurinn er hluti af Stefni hf. sem er dótturfélag Arion banka hf. Arion Banki hf. er eini eigandi hlutdeildarskírteina sjóðsins og er ársreikningurinn hluti af samstæðureikningi bankans.

3. Mat og ákvarðanir

Við gerð reikningsskila þurfa stjórnendur í samræmi við lög um ársreikninga að meta og taka ákvarðanir um mikilvæga liði reikningsskilanna, 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. Erlendir gjaldmiðlar

Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á kaupgengi í árslok 2013 skv. gengisveitu Reuters. Rekstrartekjur og rekstargjöld í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknuð á gengi viðskiptadags. Gengismunur sem myndast við umreikning eigna er færður í rekstrarreikning.

5. Verðtryggðar eignir og skuldir

Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í byrjun árs 2014. Áfallnar verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning.

6. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

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

7. Umsýslubóknun

Sjóðurinn greiðir Stefni hf. umsýslubóknun sem innifelur meðal annars eftirtalinn kostnað við rekstur sjóðsins; laun starfsmanna rekstrarfélagsins, markaðskostnað og umsýslu. Af þeirri bóknun greiðir sjóðurinn einnig vörslubóknun til Arion banka hf. Umsýslubóknunin reiknast sem fast hlutfall 0,1% af heildareign sjóðsins.

Til viðbótar framangreindri bóknun greiðir sjóðurinn kostnað vegna opinbers eftirlits.

8. Verðbréf með föstum tekjum

- a. Íbúðalán eru færð til eignar með áföllnum vöxtum og verðbótum í árslok. Í árslok 2013 voru 54,2% íbúðalána sjóðsins reiknuð miðað við vísitölu greiðslufarnaðar.
- b. Vegna aðstæðna sem sköpuðust í kjölfar fjármálahrunsins á Íslandi haustið 2008, hafa bankar og fjármálafyrirtæki gripið til ýmissa ráðstafana til að koma til móts við skuldastöðu einstaklinga. Arion banki hf. bauð seint á árinu 2009 uppá að viðskiptavinir gætu leiðrétt höfuðstól lána sinna niður í 110% af markaðsvirði íbúðarhúsnæðis. Viðskiptavinir gátu sótt um þessi úrræði fram til 30. júní 2011. Niðurfærsla er færð í afskriftareikning með almennri niðurfærslu annars vegar og sértækri niðurfærslu hins vegar. Afskriftareikningur vegna eigna sjóðsins stendur í 1.435 millj. kr. og skiptist þannig að sértæk afskrift nemur 424 millj. kr. og almenn afskrift nemur 1.011 millj. kr. Afskriftareikningur hefur verið dreginn frá verðbréfum með föstum tekjum í efnahagsreikningi.

Skýringar, frh.:

8. Verðbréf með föstum tekjum, frh.

c. Íbúðalán ABMIIF greinast þannig:	2013	2012
Íbúðalán fyrir afskriftir	119.928	121.527
Afskriftir áður	(1.582)	(3.138)
Endanlegar afskriftir	83	179
Upplausn afskriftarreiknings á árinu	64	1.377
Íbúðalán í lok ársins	118.493	119.945
Afskriftareikningur útlána í hlutfalli af útlánnum.	1,20%	1,30%

9. Fullnustueignir

Sjóðurinn hefur leyst til sín fasteignir (íbúðarhúsnæði) í kjölfar uppboða á viðkomandi eignum til tryggingar lánnum sem hann var með. Eignir þessar eru verðmetnar af starfsmönnum Arion banka. Við matið er m.a. horft til ástands eignarinnar og staðsetningar. Það verðmat er síðan fært niður um 20% sem varúðarniðurfærsla.

10. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af inneignum á bankareikningum ásamt reiknuðum áföllnum vöxtum.

11. Skattamál

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

Sjóðurinn eru undanþeginn 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.

12. Hlutdeildarskírteini

a. Raunávöxtun ABMIIF miðað við 31. desember 2013:

	Ávöxtun
Síðustu 3 mánuði	0,87%
Síðustu 6 mánuði	1,38%
Síðustu 12 mánuði	1,56%

b. Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina.

	Bókfært verðmæti	Gengi
31. desember 2013	43.450	1,87
31. desember 2012	41.274	1,78
31. desember 2011	16.613	1,72

Skýringar, frh.:

13. Skuldir við lánastofnanir

Sjóðurinn og Arion banki hf. gerðu með sér víkjandi lánasamninga um fjármögnun á kaupum sjóðsins á íbúðalánnum. Lánasamningarnir eru reiknaðir upp miðað við áfallna vexti og neysluverðsvísitölu. Vaxtakjör lánasamninganna eru frá 3,75 - 4,00% p.a.

Vaxtaberandi skuldir sjóðsins eru:

Verðtryggðir lánasamningar 122.148

Greiðslur af lánasamningum í árslok greinast þannig:

Til greiðslu 2014	2.265
Til greiðslu 2015	2.352
Til greiðslu 2016	2.443
Til greiðslu 2017	2.537
Til greiðslu 2018	2.636
Til greiðslu síðar	109.915
	<u>122.148</u>

14. Sundurliðun fjárfestinga og hlutfallsleg skipting:

	Annað		Samtals	
	kr.	%	kr.	%
Aðrir fjármálagerningar, íbúðalán	118.493	100	118.493	100
	<u>118.493</u>	<u>100</u>	<u>118.493</u>	<u>100</u>