

Arion Bank Mortgages Institutional Investor Fund

Ársreikningur 2016

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 fagfjárfestasjóða rekstrarfélagsins. Hann er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur Fjármálaeftirlitsins um reikningskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða.

Hagnaður var af rekstri sjóðsins á tímabilinu að fjárhæð 1.537 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og er hagnaðurinn færður til hækkunar á hlutdeildarskírteinum. Hrein eign sjóðsins í árslok 2016 nam 24.607 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Stjórn og framkvæmdastjóri Stefnis hf. staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2016 með undirritun sinni.

Reykjavík, 2. febrúar 2017.

Í stjórn félagsins:

Haraldur Rudolfsson
Jónni E. Úlfsson
Kjetill Þorsteinsson
Ragnfríður Jónsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Elli Hauðmann

Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar og eigenda hlutdeildarskrifteina í ABMIIF

Álit.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning ABMIIF fyrir árið 2016. 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 2016, efnahag hans 31. desember 2016 og breytingu á hreinni eign á árinu 2016, 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 2016. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á ársreikningnum og höfð til hliðsjónar 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 verðbréfa 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.
Par 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, byggt 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 anmarka, 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 ABMIIF 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 ákveðið 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, skjalfals, 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 víkja 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, 2. febrúar 2017.

Deloitte ehf.


Páll Grétar Steingrímsson
Endurskoðandi


Rétur Hansson
Endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign á árinu 2016

	Skýr.	2016	2015
Tekjur	2-5		
Vextir		1.672.968	1.639.549
Verðbætur		3.662.169	3.716.509
Aðrar tekjur		601	312
Tekjur samtals		<u>5.335.738</u>	<u>5.356.370</u>
Gjöld			
Umsýslubóknun rekstrarfélags	6	124.619	136.486
Vextir og verðbætur		3.770.323	3.233.825
Önnur gjöld og kostnaður		(96.444)	(101.661)
Gjöld samtals		<u>3.798.498</u>	<u>3.268.650</u>
Hreinar tekjur (gjöld)		1.537.240	2.087.720
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini		<u>1.537.240</u>	<u>2.087.720</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Innleyst hlutdeildarskírteini		0	(26.000.000)
Fjármögnunarhreyfingar samtals		<u>0</u>	<u>(26.000.000)</u>
Hækkun (lækkun)		1.537.240	(23.912.280)
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun		23.069.557	46.981.837
Hlutdeildarskírteini í lok ársins		<u>24.606.797</u>	<u>23.069.557</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2016

		31.12.2016	31.12.2015
	Skýr.		
Eignir			
Framseljanleg verðbréf	7	95.869.223	102.386.568
Fjárfestingar samtals		<u>95.869.223</u>	<u>102.386.568</u>
Reiðufé	8	29.628.707	21.716.041
Aðrar eignir	9	461.363	280.571
Aðrar eignir samtals		<u>30.090.070</u>	<u>21.996.612</u>
Eignir samtals		<u>125.959.293</u>	<u>124.383.180</u>
Skuldir			
Skuldir við lánastofnanir		101.342.179	101.303.407
Skuld við rekstrarfélag		10.317	10.216
Aðrar skuldir	10	1	0
Skuldir samtals		<u>101.352.497</u>	<u>101.313.623</u>
Hrein eign í lok ársins		24.606.797	23.069.557
Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina (í þús.)		23.200	23.200
Gengi hlutdeildarskírteina í lok ársins		1,06	0,99

Sundurliðanir

1. Hlutfallsleg skipting á eignasafni.

	Eignir 31.12.2016	Hlutf. %	Eignir 31.12.2015	Hlutf. %	Útgefandi
Önnur framseljanleg verðbréf:					
Overðtryggð íbúðabréf	7.049.446	5,6	6.012.059	4,8	Einstaklingar
Verðtryggð íbúðabréf	88.819.777	70,5	96.374.510	77,5	Einstaklingar
Önnur framseljanleg verðbréf, alls ...	95.869.223	76,1	102.386.568	82,3	
Fjárfestingar alls	95.869.223	76,1	102.386.568	82,3	
Reiðufé	29.628.707	23,5	21.716.041	17,5	
Aðrar eignir	461.363	0,4	280.571	0,2	
Eignir alls	125.959.293	100,0	124.383.180	100,0	

2 .Samanburður við fjárfestingarstefnu.

	Virði 31.12.2016	Hlutf. af fjárfest. %	Virði 31.12.2015	Hlutf. af fjárfest. %	Fjárfestingarstefna %	
					Lágmark	Hámark
Íbúðalán	95.869.223	100	102.386.568	100	0	100
Heildarverðmæti fjárfestinga	95.869.223	100	102.386.568	100		

3. Uppsöfnuð heildarkaup og heildarsala verðbréfa.

	Uppsöfnuð kaup 2016	Uppsöfnuð sala 2016	Uppsöfnuð kaup 2015	Uppsöfnuð sala 2015
Innleystar eignir	0	0	0	(2.678)
	0	0	0	(2.678)

4. Flokkun fjárfestinga eftir landsvæðum og myntum.

	Virði 31.12.2016	Hlutf. af fjárfest. %	Virði 31.12.2015	Hlutf. af fjárfest. %
Ísland	95.869.223	100,0	102.386.568	100,0
	95.869.223	100,0	102.386.568	100,0

Sundurliðanir, frh.

5. Yfirlit yfir stærstu eignir.

	Eignir 31.12.2016	Eignir 31.12.2015	Breyting	Hlutfall br. af heildareign
Óverðtryggð íbúðabréf	7.049.446	6.012.059	1.037.388	0,8%
Verðtryggð íbúðabréf	88.819.777	96.374.510	(7.554.733)	(6,0%)
Stærstu eignir (2)	95.869.223	102.386.568	(6.517.345)	(5,2%)
Aðrar eignir	30.090.070	21.996.612	8.093.458	6,4%
Heildareignir	125.959.293	124.383.180	1.576.113	1,3%

6. Hrein eign og gengi.

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Bókfært verðmæti hlutdeildarskírteina	24.606.797	23.069.558	46.981.837	43.449.993
Kaupgengi hlutdeildarskírteina	1,06	0,99	2,03	1,87

7. Ávöxtun.

	2016	2015	2014	2013
Nafnávöxtun	6,66%	(50,90%)	8,13%	5,27%
Raunávöxtun	4,47%	(51,86%)	7,02%	1,56%

8. Útgefin skuldabréf.

Sjóðurinn og Arion banki hf. gerðu með sér víkjandi lánsamninga um fjármögnun á kaupum sjóðsins á íbúðalánnum. Lánsamningarnir eru reiknaðir upp miðað við neysluverðsvísitölu að viðbættum áföllnum og ógreiddum vöxtum. Vaxtakjör lánsamninganna er frá 3,75 - 4,00 % p.a.

Greiðslur af lánsamningum í árslok 2016:

	Virði
Til greiðslu 2017	2.987.035
Til greiðslu 2018	2.228.029
Til greiðslu 2019	2.313.074
Til greiðslu 2020	2.401.367
Til greiðslu 2021	2.493.030
Til greiðslu síðar	88.919.644
	101.342.179

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 reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann byggir á kostnaðarverðreikningsskilum að því undanskildu að verðbréf eru almennt metin á markaðsverði. Ársreikningurinn er saminn í samræmi við nýjar reglur um ársreikninga verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða sem tóku gildi 1. janúar 2016. Hinar nýju reglur hafa hvorki í för með sér breytingar á mati eigna né rekstrarniðurstöðu sjóðsins. 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 2017. 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 heildareigna 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 2017 og voru 14,14% 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 141 millj. kr. og skiptist þannig að sértæk afskrift nemur 110 millj. kr. og almenn afskrift nemur 31 millj. kr. Afskriftareikningur hefur verið dreginn frá verðbréfum með föstum tekjum í efnahagsreikningi.

Skýringar, frh.:

7. Verðbréf með föstum tekjum, frh.

c. Íbúðalán ABMIIF greinast þannig:	31.12.2016	31.12.2015
Íbúðalán fyrir afskriftir	96.010.305	102.635.144
Afskriftir áður	(248.576)	(364.236)
Endanlegar afskriftir á tímabilinu	4.801	7.933
Upplausn afskriftarreiknings á tímabilinu	102.693	107.727
Íbúðalán í lok tímabilsins	<u>95.869.223</u>	<u>102.386.568</u>
Afskriftareikningur útlána í hlutfalli af útlánnum.	0,15%	0,24%

8. Reiðufé

Reiðufé samanstendur af inneignum á bankareikningum ásamt reiknuðum áföllnum vöxtum.

9. Aðrar eignir

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

10. Aðrar skammtímaskuldir

Til annarra skammtímaskulda telst óuppgerður fjármagnstekjuskattur og óframkomin og óuppgerð viðskipti. Auk þess færast frávik á mati eigna til hækkunar við gengisútreikning til annarra kulda.

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.