



Arion Bank Mortgages Institutional Investor Fund

Ársreikningur 2017

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
Sundurlíðanir	8
Skýringar	10

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

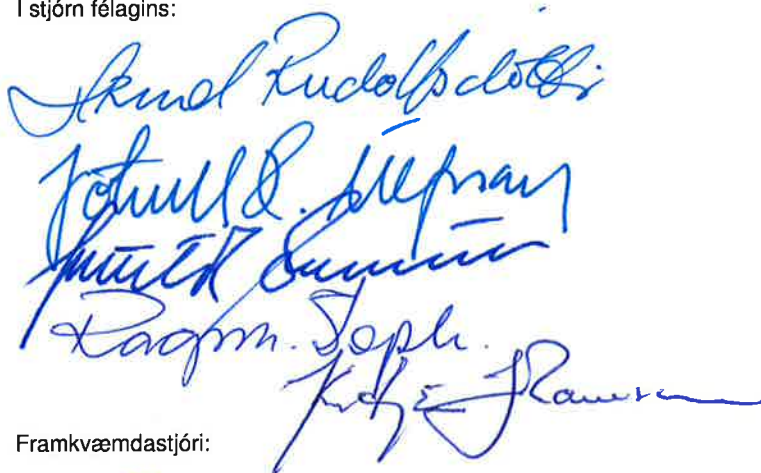
Ársreikningur sjóðsins ABMIF er hluti af B-hluta ársreiknings Stefnis hf. sem inniheldur ársreikning verðbréfasjóða, fjárfestingarsjóða og fagfjárfestingsjóða rekstrarfélagsins. Hann er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur Fjármálaeftirlitsins um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða.

Hagnaður var af rekstri sjóðsins á árinu að fjárhæð 1.259 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og er hagnaðurinn færður til hækkunar á hlutdeildarskírteinum. Hrein eign sjóðsins í árslok 2017 nam 17.366 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Stjórn og framkvæmdastjóri Stefnis hf. staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2017 með undirritun sinni.

Reykjavík, 13. febrúar 2018

Í stjórn félagsins:

The image shows four handwritten signatures in blue ink, stacked vertically. From top to bottom, they appear to be: 1. A signature that looks like 'Arnold Rudolfsson'. 2. A signature that looks like 'Jóhann S. Jónsson'. 3. A signature that looks like 'Múttur Gunnarsson'. 4. A signature that looks like 'Ragnm. Jóns.' followed by another signature that looks like 'Kjetil Jónsson'.

Framkvæmdastjóri:

The image shows a single handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Fóli Handósson'.

Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar og eigenda hlutdeildarskírteina í ABMIF

Álit.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning ABMIF fyrir árið 2017. 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 2017, efnahag hans 31. desember 2017 og breytingu á hreinni eign á árinu 2017, 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 ABMIF 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 2017. 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.
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, 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 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 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, 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 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 siðareglna 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 slíkt 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, 13. febrúar 2018.

Deloitte ehf.



Páll Grétar Steingrímsson
Endurskoðandi



Pétur Hansson
Endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign á árinu 2017

	Skýr.	2017	2016
Tekjur	3-5		
Vextir		3.413.188	3.774.981
Verðbætur		2.976.196	3.662.169
Aðrar tekjur		155	601
Tekjur samtals		<u>6.389.539</u>	<u>7.437.751</u>
Gjöld			
Umsýslupóknun rekstrarfélags	6	115.075	124.619
Vextir og verðbætur		5.137.428	5.872.336
Önnur gjöld og kostnaður		(122.294)	(96.443)
Gjöld samtals		<u>5.130.209</u>	<u>5.900.512</u>
Hreinar tekjur (gjöld)		<u>1.259.330</u>	<u>1.537.239</u>
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini		<u>1.259.330</u>	<u>1.537.239</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Innleyst hlutdeildarskírteini		(8.500.000)	0
Fjármögnunarhreyfingar samtals		<u>(8.500.000)</u>	<u>0</u>
Hækkun (lækkun)		<u>(7.240.670)</u>	<u>1.537.239</u>
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun		<u>24.606.797</u>	<u>23.069.558</u>
Hlutdeildarskírteini í árslok		<u>17.366.127</u>	<u>24.606.797</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2017

		31.12.2017	31.12.2016
	Skýr.		
Eignir			
Fjárfestingar:			
Framseljanleg verðbréf		80.796.372	95.869.223
Fjárfestingar samtals	7	80.796.372	95.869.223
Aðrar eignir:			
Reiðufé	8	14.737.959	29.628.707
Aðrar eignir	9	246.956	461.363
Aðrar eignir samtals		14.984.915	30.090.070
Eignir samtals		95.781.287	125.959.293
Skuldir			
Skuldir við lánastofnanir		78.407.048	101.342.179
Skuld við rekstrarfélag		8.111	10.317
Aðrar skuldir	10	1	1
Skuldir samtals		78.415.160	101.352.497
Hrein eign í árslok		17.366.127	24.606.797
Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina (í þús.)		23.200	23.200
Gengi hlutdeildarskírteina í árslok		0,75	1,06

Sundurliðanir

1. Hlutfallsleg skipting á eignasafni.

	Eignir 31.12.2017	Hlutf. %	Eignir 31.12.2016	Hlutf. %	Útgefandi
Önnur framseljanleg verðbréf:					
Óverðtryggð íbúðabréf	5.153.952	5,4	7.049.446	5,6	Einstaklingar
Verðtryggð íbúðabréf	75.642.420	79,0	88.819.777	70,5	Einstaklingar
Önnur framseljanleg verðbréf, alls	80.796.372	84,4	95.869.223	76,1	
Fjárfestingar alls	80.796.372	84,4	95.869.223	76,1	
Reiðufé	14.737.959	15,4	29.628.707	23,5	
Aðrar eignir	246.956	0,3	461.363	0,4	
Eignir alls	95.781.287	100,0	125.959.293	100,0	

2. Samanburður við fjárfestingarstefnu.

	Fjárfestingar 31.12.2017	Hlutf. af fjárfest. %	Fjárfestingar 31.12.2016	Hlutf. af fjárfest. %	Fjárfestingarstefna %	
					Lágmark	Hámark
Íbúðalán	80.796.372	100,0	95.869.223	100,0	0	100
Heildarverðmæti fjárfestinga	80.796.372	100,0	95.869.223	100,0		

3. Uppsöfnuð heildarkaup og heildarsala verðbréfa.

	Uppsöfnuð kaup 2017	Uppsöfnuð sala 2017	Uppsöfnuð kaup 2016	Uppsöfnuð sala 2016
Innleystar eignir	0	0	0	0
	0	0	0	0

4. Flokkun fjárfestinga eftir landsvæðum og myntum.

		Fjárfestingar 31.12.2017	Hlutf. af fjárfest. %	Fjárfestingar 31.12.2016	Hlutf. af fjárfest. %
Ísland	ISK	80.796.372	100,0	95.869.223	100,0
		80.796.372	100,0	95.869.223	100,0

Sundurliðanir, frh.

5. Yfirlit yfir stærstu eignir.

	Eignir 31.12.2017	Eignir 31.12.2016	Breyting	Hlutfall br. af heildareign
Óverðtryggð íbúðabréf	5.153.952	7.049.446	(1.895.495)	(2,0%)
Verðtryggð íbúðabréf	75.642.420	88.819.777	(13.177.356)	(13,8%)
Stærstu eignir	80.796.372	95.869.223	(15.072.851)	(15,7%)
Aðrar eignir	14.984.915	30.090.070	(15.105.155)	(15,8%)
Heildareignir	95.781.287	125.959.293	(30.178.006)	(31,5%)

6. Hrein eign og gengi.

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Bókfært verðmæti hlutdeildarskírteina	17.366.127	24.606.797	23.069.558	46.981.837
Kaupgengi hlutdeildarskírteina	0,7485	1,0606	0,9944	2,0251

7. Ávöxtun.

	2017	2016	2015	2014
Nafnávöxtun	(29,43%)	6,66%	(50,90%)	8,13%
Raunávöxtun	(30,63%)	4,47%	(51,86%)	7,02%

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 neysliverðsvísitölu að viðbættum áföllnum og ógreiddum vöxtum. Á árinu voru tveir samningar gerðir upp og eru vaxtakjör lánsamningsins sem eftir stendur 3,75 % p.a.

Greiðslur af lánsamningum í árslok 2017:

	Virði
Til greiðslu 2018	2.022.740
Til greiðslu 2019	1.427.030
Til greiðslu 2020	1.481.301
Til greiðslu 2021	1.537.636
Til greiðslu 2022	1.596.113
Til greiðslu síðar	70.342.227
	<u>78.407.048</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 kostnaðarverðsreikningsskilum 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 2018. 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 2017 og voru 11,11% 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 16 millj. kr. og skiptist þannig að sértæk afskrift nemur 9 millj. kr. og almenn afskrift nemur 7 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:	31.12.2017	31.12.2016
Íbúðalán fyrir afskriftir	80.812.207	96.010.305
Afskriftir áður	(141.082)	(248.576)
Endanlegar afskriftir á árinu	0	4.801
Upplausn afskriftarreiknings á tímabilinu	125.247	102.693
Íbúðalán í lok ársins	<u>80.796.372</u>	<u>95.869.223</u>
Afskriftareikningur útlána í hlutfalli af útlánunum.	0,02%	0,15%

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 skuldir

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

11. Skattamál

Fagfjárfestasjóðir 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.