

**Arion Bank Mortgages  
Institutional Investor Fund**

Ársreikningur 2015

# Efnisyfirlit

---

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

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

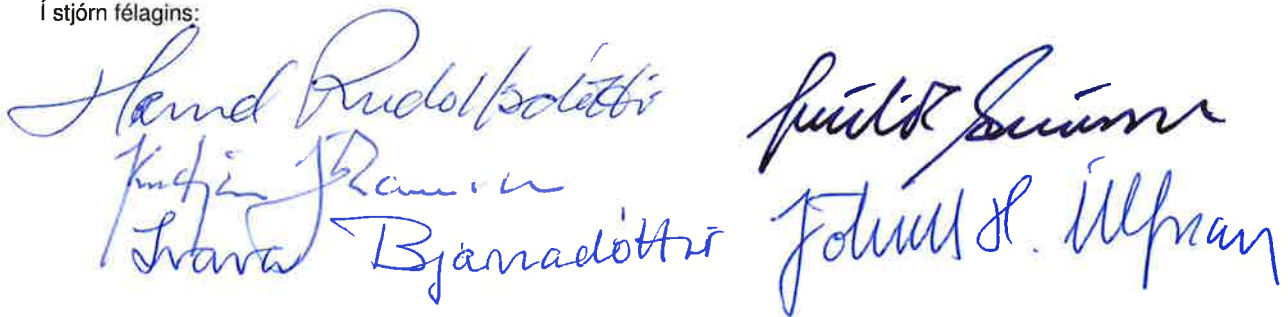
Ársreikningur ABMIF er hluti af B-hluta ársreiknings Stefnis hf. sem inniheldur ársreikning verðbréfasjóða, fjárfestingarsjóða og fagfjárfestingsjóða rekstrarfélagsins. Hann er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur Fjármálaeftirlitsins um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða.

Hagnaður varð af rekstri sjóðsins að fjárhæð 2.088 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og er hagnaðurinn færður til hækkunar á hlutdeildarskírteinum. Hrein eign sjóðsins í árslok 2015 nam 23.070 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Innleyst hlutdeildarskírteini í sjóðnum námu 26.000 millj. kr. á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Stefnis hf. staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2015 með undirritun sinni.

Reykjavík, 23. febrúar 2016.

Í stjórn félagsins:



Framkvæmdastjóri:



# Áritun óháðra endurskoðenda

---

## Til stjórnar og eigenda hlutdeildarskírteina í ABMIF

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning ABMIF fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit yfir breytingar á hreinni eign, yfirlit um fjárfestingar, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar fyrir ABMIF.

## Abyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga, lög um fjármálafyrirtæki og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. 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.

## Ábyrgð endurskoðenda

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, 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 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 fyrirtækisins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins 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 2015, efnahag hans 31. desember 2015 og breytingu á hreinni eign sjóðsins á árinu 2015, í samræmi við lög um ársreikninga, lög um fjármálafyrirtæki og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða.

Reykjavík, 23. febrúar 2016.

## Deloitte ehf.



Pálína Árnadóttir

Endurskoðandi



Pétur Hansson

Endurskoðandi

# Rekstrarreikningur 2015

		2015	2014
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>	4-6		
Vextir, verðbætur, arður og gengismunur .....		7.913	8.255
Vaxtagjöld .....		( 5.791 )	( 5.625 )
Upplausn afskriftareiknings .....	8	116	1.067
Hreinar fjármunatekjur		<u>2.238</u>	<u>3.697</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Umsýsluþóknun .....	7	136	160
Annar rekstrarkostnaður .....		14	5
		<u>150</u>	<u>165</u>
<b>Afkoma færð á hlutdeildarskírteini .....</b>		<u>2.088</u>	<u>3.532</u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2015

Eignir	Skýr.	2015	2014
Verðbréf með föstum tekjum .....	8	102.387	115.233
Fjárfestingar samtals		<u>102.387</u>	<u>115.233</u>
Fullnustueignir .....	9	0	3
Handbært fé .....	10	21.735	33.008
Aðrar eignir .....	11	261	0
Aðrar eignir samtals		<u>21.996</u>	<u>33.011</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>124.383</u></u>	<u><u>148.244</u></u>
<b>Skuldir</b>			
Hlutdeildarskírteini .....	13	23.070	46.982
Skuldir við lánastofnanir .....	14	101.303	101.250
Skuldir við rekstrar- og vörslufélag .....		10	12
Aðrar skuldir samtals		<u>101.313</u>	<u>101.262</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u><u>124.383</u></u>	<u><u>148.244</u></u>
Hlutdeildarskírteini .....		23.070	46.982
Fjöldi eininga (í millj.) .....		23.200	23.200
Gengi sjóðsbréfa í lok ársins .....	13	<u>0,99</u>	<u>2,03</u>

## Yfirlit um breytingar á hreinni eign 2015

	2015	2014
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>		
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini .....	2.088	3.532
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
Seld hlutdeildarskírteini .....	( 26.000 )	0
	( 26.000 )	0
Hækkun á hlutdeildarskírteinum .....	( 23.912 )	3.532
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun .....	46.982	43.450
Hlutdeildarskírteini í árslok ..... 13	23.070	46.982

## Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2015

---

	Markaðs- verð	Eign 31.12.2015 %	Eign 31.12.2014 %	Eign Breyting %	Fjárfestingarstefna	
					Lágmark %	Hámark %
Íbúðalán .....	102.387	100	100	0	0	100
Heildarverðmæti fjárfestinga .....	102.387	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 kostnaðarverðreikningsskilum. 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 2015 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 janúarbyrjun 2016. 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. Umsýsluþóknun

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

Til viðbótar framangreindri þóknun 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 2015 voru 19,3% 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 249 millj. kr. og skiptist þannig að sértæk afskrift nemur 155 millj. kr. og almenn afskrift nemur 94 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:	31.12.2015	31.12.2014
Íbúðalán fyrir afskriftir .....	102.635	115.598
Afskriftir áður .....	( 364 )	( 1.435 )
Endanlegar afskriftir á árinu .....	8	3
Upplausn afskriftarreiknings á árinu .....	108	1.067
Íbúðalán í lok ársins .....	102.387	115.233
Afskriftareikningur útlána í hlutfalli af útlánunum. ....	0,24%	0,32%

### 9. Fullnustueignir

Sjóðurinn hefur leyst til sín fasteignir (íbúðarhúsnæði) í kjölfar uppboða á viðkomandi eignum til tryggingar lánunum 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. Aðrar eignir

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

### 12. 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 er 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.

### 13. Hlutdeildarskírteini

#### a. Raunávöxtun ABMIIF miðað við 31. desember 2015:

	Ávöxtun
Síðustu 3 mánuði .....	2,35%
Síðustu 6 mánuði .....	3,09%
Síðustu 12 mánuði .....	( 51,86%)

#### b. Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina:

	Bókfært verðmæti	Gengi
31. desember 2015 .....	23.070	0,99
31. desember 2014 .....	46.982	2,03
31. desember 2013 .....	43.450	1,87

## Skýringar, frh.:

---

### 14. Skuldir við lánastofnanir

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

Vaxtaberandi skuldir sjóðsins eru:

Verðtryggðir lánasamningar .....	101.303
Greiðslur af lánasamningum í árslok greinast þannig:	
Til greiðslu 2016 .....	2.865
Til greiðslu 2017 .....	2.102
Til greiðslu 2018 .....	2.182
Til greiðslu 2019 .....	2.266
Til greiðslu 2020 .....	2.352
Til greiðslu síðar .....	89.536
	<u>101.303</u>

### 15. Sundurliðun fjárfestinga og hlutfallsleg skipting:

	Annað		Samtals	
	kr.	%	kr.	%
Aðrir fjármálagerningar, íbúðalán .....	102.387	100	102.387	100
	<u>102.387</u>	<u>100</u>	<u>102.387</u>	<u>100</u>