

SRE fjármögnun 1

Ársreikningur 2017

# 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

---

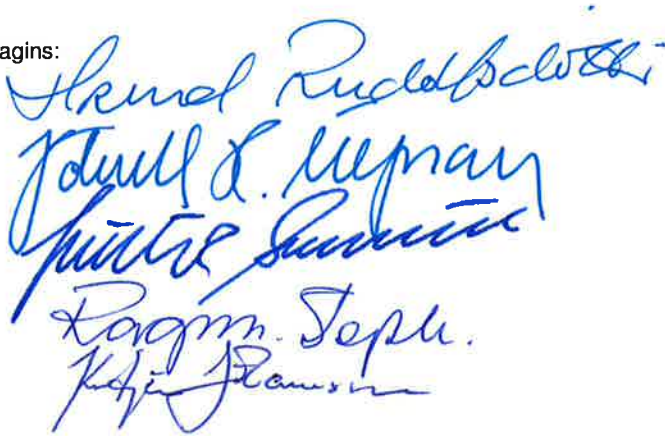
Ársreikningur sjóðsins SRE fjármögnun 1 er hluti af B-hluta ársreiknings Stefnis hf. sem inniheldur ársreikning verðbréfasjóða, fjárfestingarsjóða og fagfjárfestasjóða rekstrarfélagsins. Hann er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur Fjármálaeftirlitsins um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða.

Hagnaður 160 þús. króna varð af rekstri sjóðsins á árinu samkvæmt rekstrarreikningi. Hrein eign sjóðsins í árslok 2017 nam 1.230 þús. króna 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:



Handwritten signatures of the board members in blue ink, including names like Skemil Rueddalsdóttir, Jónull S. Magnan, and others.

Framkvæmdastjóri:



Handwritten signature of the CEO in blue ink, reading Erla Handegren.

# Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar og eigenda hlutdeildarskírteina í SRE fjármögnun 1

## Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning SRE fjármögnun 1 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 SRE fjármögnun 1 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 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 verðtrygðan lánasamning.	Við höfum farið yfir að undirliggjandi lánasamningar séu til staðar í skjalavörslu sjóðsins.  Við höfum farið yfir að undirliggjandi lánasamningur sé til staðar í skjalavörslu sjóðsins.
Þar sem verðbréfaeignin er lang stærsti hluti efnahagsreiknings sjóðsins þá höfum við metið hana sem megináherslu í endurskoðuninni. Við teljum mikilvægast að eignin sé til staðar og að mat stjórnenda á virði hennar sé rétt.	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 SRE fjármögnun 1. 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 fallið 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 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 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, 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
<b>Tekjur</b>	2-5		
Vextir .....		55.010	58.958
Verðbætur .....		20.037	21.620
<b>Tekjur samtals</b>		<u>75.047</u>	<u>80.578</u>
<b>Gjöld</b>			
Umsýslubóknun rekstrarfélags .....	6	1.881	1.892
Vextir og verðbætur .....		73.006	78.546
<b>Gjöld samtals</b>		<u>74.887</u>	<u>80.438</u>
<b>Hreinar tekjur (gjöld) .....</b>		160	140
<b>Afkoma færð á hlutdeildarskírteini .....</b>		<u>160</u>	<u>140</u>
<b>Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun .....</b>		1.070	930
<b>Hlutdeildarskírteini í árslok .....</b>		<u>1.230</u>	<u>1.070</u>

# Efnahagsreikningur 31. desember 2017

		31.12.2017	31.12.2016
	<b>Skýr.</b>		
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingar:			
Framseljanleg verðbréf .....		1.228.764	1.245.103
Fjárfestingar samtals	7	1.228.764	1.245.103
Aðrar eignir:			
Reiðufé .....	8	71	896
Aðrar eignir .....	9	187	172
Aðrar eignir samtals		258	1.068
<b>Eignir samtals</b>		1.229.022	1.246.171
<b>Skuldir</b>			
Útgefin skuldabréf .....		1.225.123	1.242.068
Skuld við rekstrarfélag .....		2.669	1.418
Aðrar skuldir .....	10	0	1.615
<b>Skuldir samtals</b>		1.227.792	1.245.101
<b>Hrein eign í árslok .....</b>		<b>1.230</b>	<b>1.070</b>
Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina (í þús. ) .....		600	600
Gengi hlutdeildarskírteina í árslok .....		2,05	1,78

# Sundurliðanir

## 1. Hlutfallsleg skipting á eignasafni.

	Eignir 31.12.2017	Hlutf. %	Eignir 31.12.2016	Hlutf. %	Útgefandi
<b>Önnur framseljanleg verðbréf:</b>					
Lánssamn. við Reiti - skrifstofur ehf. ....	1.228.764	100,0	1.245.103	99,9	Reitir - skrifstofur ehf.
Önnur framseljanleg verðbréf, alls .....	1.228.764	100,0	1.245.103	99,9	
Fjárfestingar alls .....	1.228.764	100,0	1.245.103	99,9	
Reiðufé .....	71	0,0	896	0,1	
Aðrar eignir .....	187	0,0	172	0,0	
Eignir alls .....	1.229.022	100,0	1.246.171	100,0	

## 2. Samanburður við fjárfestingarstefnu.

	Fjárfestingar 31.12.2017	Hlutf. af fjárfest. %	Fjárfestingar 31.12.2016	Hlutf. af fjárfest. %	Fjárfestingarstefna %	
					Lágmark	Hámark
Lánssamn. við Reiti - skrifstofur ehf. ....	1.228.764	100,0	1.245.103	100,0	0	100
Innlán fjármálarýrtækja og reiðufé .....	0	0,0	0	0,0	0	100
Heildarverðmæti fjárfestinga .....	1.228.764	100,0	1.245.103	100,0		

## 3. Uppsöfnuð heildar kaup 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 .....	1.228.764	100,0	1.245.103	100,0
	1.228.764	100,0	1.245.103	100,0



# Sundurliðanir, frh.

## 5. Yfirlit yfir stærstu eignir.

	Eignir 31.12.2017	Eignir 31.12.2016	Breyting	Hlutfall br. af heildareign
Lánssamningur við Reiti - skrifstofur ehf. ....	1.228.764	1.245.103	( 16.339)	( 1,3%)
Stærstu eignir (1) .....	1.228.764	1.245.103	( 16.339)	( 1,3%)
Aðrar eignir .....	258	1.068	( 810)	( 0,1%)
Heildareignir .....	1.229.022	1.246.171	( 17.149)	( 1,4%)

## 6. Hrein eign og gengi.

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Bókfært verðmæti hlutdeildarskírteina .....	1.230	1.070	930	809
Kaupgengi hlutdeildarskírteina .....	2,05	1,78	1,55	1,35

## 7. Ávöxtun.

	2017	2016	2015	2014
Nafnávöxtun .....	15,00%	15,00%	15,01%	15,00%
Raunávöxtun .....	13,04%	12,64%	12,76%	13,82%

## 8. Útgefin skuldabréf.

Sjóðurinn gefur út skuldabréf til að fjármagna fjárfestingar sínar. Bréfin eru færð í bókhaldi sjóðsins á uppreiknuðu virði miðað við neysluverðsvísitölu að viðbættum áföllnum og ógreiddum vöxtum.

Greiðslur af lánssamningum í árslok 2017:

	Virði
Til greiðslu 2018 .....	46.299
Til greiðslu 2019 .....	41.594
Til greiðslu 2020 .....	43.360
Til greiðslu 2021 .....	45.200
Til greiðslu 2021 .....	47.118
Til greiðslu síðar .....	1.001.551
	<u>1.225.123</u>

# Skýringar

## Reikningsskilaaðferðir

### 1. Starfsemi

Sjóðurinn SRE fjármögnun 1 var stofnaður 15. nóvember 2012. Markmið sjóðsins er að ávaxta þá fjármuni, sem greiddir eru inn í sjóðinn í staðinn fyrir útgefin hlutdeildarskírteini með því að gefa út skuldabréf og aðra fjármálagerninga. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðslufærði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánsamnings sem hann hefur gert.

### 2. Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningur SRE fjármögnun 1 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. Ársreikningur sjóðsins er ekki hluti af ársreikningi bankans vegna eðlis starfseminnar.

### 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 neysliverðsvísitölu 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. Umsýslupóknun

Sjóðurinn greiðir Stefni hf. umsýslupóknun, sem innifelur meðal annars eftirtalinn kostnað við rekstur sjóðsins; laun starfsmanna rekstrarfélagsins, endurskoðun, eftirlitskostnað FME, markaðskostnað og umsýslu. Af þeirri póknun greiðir Stefni hf. vörslupóknun til Arion banka hf. Umsýslupóknunin reiknast sem fast hlutfall 0,15% af meðalstöðu heildareigna sjóðsins (eru þá ekki dregnar skuldbindingar frá eignum sjóðsins).

### 7. Verðbréf með föstum tekjum

#### Lánssamningur

Sjóðurinn fjárfesti í verðtryggðum lánssamningum. Í bókhaldi sjóðsins eru lánssamningarnir uppreiknaðir miðað við neysliverðsvísitölu að viðbættum áföllnum ógreiddum vöxtum.

### 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 lækkunar við gengisútreikning til annarra skulda.

# Skýringar, frh.:

---

## 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.