

Arion Bank Mortgages
Institutional Investor Fund
Ársreikningur 2011

ABMIIF
Borgartúni 19
105 Reykjavík

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 ABMIF er hluti af B-hluta árshlutareiknings Stefnis hf. sem inniheldur ársreikning verðbréfasjóða, fjárfestingarsjóða og fagfjárfestingsjóða rekstrarfélagsins. Hann er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og ársreikningur ársins á undan. Framsetning á reikningnum er í samræmi við reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar eru af Fjármálaeftirlitinu, í samræmi við lög um fjármálafyrirtæki.

Hagnaður varð af rekstri sjóðsins á árinu að fjárhæð 289 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og er hagnaðurinn færður til hækkunar á hlutdeildarskírteinum. Hrein eign sjóðsins í lok tímabilsins nam 16.613 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Í desember 2011 var lögð fram tillaga að endurskipulagninu á fyrirkomulagi sérðtryggðu skuldabréfa Kaupþings sem sjóðurinn er aðili að. Tillagan var sú að Arion banki tæki við skuldbindingum og skuldum Kaupþings, en hún var samþykkt þann 20. janúar 2012. Sjóðurinn verður áfram ábyrgðaraðili á útgáfunni, en nú hjá Arion banka hf. í stað Kaupþings.

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. Áður hafið verið lagt til hliðar í afskriftareikning til þess að koma til móts við þessi úrræði og lækkar afskriftareikningurinn sem því nemur. Niðurfærsla í afskriftareikning er nú gerð með almennri niðurfærslu annars vegar og sértækri niðurfærslu hins vegar. Við sértæka niðurfærslu er metið vænt tap af þeim lánnum sem talin eru bera mestu tapsáhættuna. Í árslok 2011 nam sértæk niðurfærsla sem hluti af afskriftareikningi 1.664 millj. kr.

Til viðbótar er reiknuð út almenn niðurfærsla sem hluti af afskriftareikningi. Í útreikningi á almennri niðurfærslu eru notaðar gjaldfallslíkur fyrir viðskiptavini úr lánshæfismatskerfi Arion banka hf. og er miðað við 65% endurheimtur lána til samræmis við Basel staðal um uppgjör fjármálafyrirtækja. Í útreikningnum er gert ráð fyrir að um 6 mánuðir líði frá því að vanskil, sem almenna niðurfærslan á að taka til, komi til skoðunar hjá útlánaeftirliti og verði færð inn í sértæka niðurfærslu, ef þurfa þykir. Í árslok 2011 nam almenn niðurfærsla sem hluti af afskriftareikningi 1.474 millj. kr.

Á árinu 2011, voru endanlega afskrifaðar kröfur að fjárhæð 1.029 millj. kr

Stjórn og framkvæmdastjóri Stefnis hf. staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2011 með undirritun sinni.

Reykjavík, 14. mars 2012.

Í stjórn félagsins:

Skemil Rudolphsdóttir
Kurtján J. Þamson
Lidra Bjarnadóttir

Egget Teitz
Sigríður Ólaf

Framkvæmdastjóri:

Flóri Hauðornur

Áritun óháðs endurskoðanda

Til eigenda hlutdeildarskírteina í ABMIF.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning ABMIF fyrir árið 2011. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit yfir breytingar 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 álitum 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 fái um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

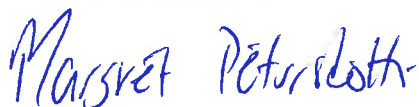
Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sjóðsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits sjóðsins. 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 2011, efnahag hans 31. desember 2011 og breytingu á hreinni eign á árinu 2011, í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar eru af Fjármálaeftirlitinu.

Reykjavík, 14. mars 2012.



Margrét Pétursdóttir
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.
Borgartúni 30
105 Reykjavík

Rekstrarreikningur 2011

	Skýr.	2011	2010
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	2-5		
Vextir, verðbætur, arður og gengismunur		11.849	8.836
Vaxtagjöld		(11.166)	(7.844)
Framlag í afskriftareikning	14	(247)	(1.797)
Hreinar fjármunatekjur		<u>436</u>	<u>(805)</u>
Rekstrargjöld			
Umsýslubóknun	6	142	141
Annar rekstrarkostnaður		6	32
		<u>148</u>	<u>173</u>
Hagnaður (tap) ársins fært á hlutdeildarskírteini		<u>288</u>	<u>(978)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2011

	Skýr.	2011	2010
Eignir			
Verðbréf með föstum tekjum	7,14	121.096	120.046
Verðbréf samtals		<u>121.096</u>	<u>120.046</u>
Fullnustueignir	8	444	347
Handbært fé	9	23.514	20.100
Aðrar eignir samtals		<u>23.958</u>	<u>20.447</u>
Eignir samtals		<u><u>145.054</u></u>	<u><u>140.493</u></u>
Skuldir			
Hlutdeildarskírteini	13	16.613	16.325
Skuldir við rekstrar- og vörslufélag		19	10
Útgefin skuldabréf	15	128.422	124.158
Aðrar skuldir samtals		<u>128.441</u>	<u>124.168</u>
Skuldir samtals		<u><u>145.054</u></u>	<u><u>140.493</u></u>
Hlutdeildarskírteini		16.613	16.325
Fjöldi eininga		<u>9.637</u>	<u>9.637</u>
Gengi sjóðsbréfa í árslok		<u><u>1,72</u></u>	<u><u>1,69</u></u>

Yfirlit um breytingar á hreinni eign 2011

	Skýr.	2011	2010
Rekstrarhreyfingar:			
Afkoma ársins færð á hlutdeildarskírteini		<u>288</u>	<u>(978)</u>
Hækkun (lækkun) á hlutdeildarskírteinum		288	(978)
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun		<u>16.325</u>	<u>17.303</u>
Hlutdeildarskírteini í árslok	13	<u><u>16.613</u></u>	<u><u>16.325</u></u>

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2011

	Markaðs- verð	% af eign
Arion banki hf., íbúðalán	121.096	100,0%
Heildarverðmæti fjárfestinga	121.096	100,0%
Útgefin skuldabréf	(128.422)	(106,1%)
Fullnustu eignir	444	0,4%
Aðrar eignir	23.514	19,4%
Aðrar skuldir	(19)	(0,0%)
Hrein eign samtals	16.613	13,7%

Skýringar

Reikningsskilaaðferðir

1. Starfsemi

Tilgangur sjóðsins ABMIF (áður KMIIF) er að verja fjármunum sínum til kaupa á íbúðalánnum af Arion banka (áður Kaupþingi 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 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. Ársreikningurinn er hluti af samstæðureikningi Arion banka hf..

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. Erlendir gjaldmiðlar

Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á kaupgengi í árslok 2011 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. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til.

6. Umsýsluþóknun

Sjóðurinn greiðir Stefni hf. eignastýringarþóknun sem innifelur meðal annars eftirtalinn kostnað við rekstur sjóðsins; laun starfsmanna rekstrarfélagsins, markaðskostnað og umsýslu en auk þess greiðir sjóðurinn vörsluþóknun til Verdis hf. Umsýsluþóknunin reiknast sem fast hlutfall af heildareign sjóðsins, sem hér greinir:

	Hlutfall
Eignastýringarþóknun	0,07%
Vörsluþóknun	0,03%

7. Verðbréf með föstum tekjum

- a. Íbúðalán eru færð til eignar með áföllnum vöxtum og verðbótum í lok ársins. Í lok árs 2011 voru 48% íbúðalána sjóðsins reiknuð miðað við vísitölu greiðslujafnaðar.
- 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. Áður hafið verið lagt til hliðar í afskriftareikning til þess að koma til móts við þessi úrræði og lækkar afskriftareikningurinn sem því nemur. Í þessu uppgjöri er einnig gerð breyting á því hvernig niðurfærsla er færð í afskriftareikning. Það er nú gert með almennri niðurfærslu annars vegar og sértækri niðurfærslu hins vegar. Eftir þessa breytingu stendur afskriftareikningur vegna eigna sjóðsins í 3.138 millj. kr. Afskriftareikningur hefur verið dreginn frá verðbréfum með föstum tekjum í efnahagsreikningi.

Skýringar, frh.:

8. Innleystar eignir

Sjóðurinn hefur leyst til sín fasteignir (íbúðarhúsnæði) í kjölfar uppboða á viðkomandi eignum til trygginnar 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.

9. Handbært fé

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

10. Aðrar eignir

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

11. Aðrar skuldir

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

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 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.

13. Hlutdeildarskírteini

a. Raunávöxtun ABMIIF miðað við 31.12.2011:

	Ávöxtun
Síðustu 3 mánuði	(1,26%)
Síðustu 6 mánuði	(2,97%)
Síðustu 12 mánuði	(3,29%)

b. Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina.

	Bókfært verðmæti	Gengi
31. desember 2011	16.613	1,72
31. desember 2010	16.325	1,69
31. desember 2009	17.303	1,80

14. Íbúðalán ABMIIF greinast þannig:

	2011	2010
Íbúðalán fyrir afskriftir	124.234	123.966
Afskriftir áður	(3.920)	(2.123)
Endanlegar afskriftir	1.029	(75)
Framlag í afskriftarreikning á árinu	(247)	(1.723)
Íbúðalán í árslok	<u>121.096</u>	<u>120.046</u>
Afskriftareikningur útlána í hlutfalli af útlánnum.	2,53%	3,16%

Skýringar, frh.:

15. Útgefin skuldabréf

Sjóðurinn gaf út skuldabréf til að fjármagna kaup sín á íbúðalánnum. Þau bréf eru reiknuð upp miðað við áfallna vexti og neysliverðsvísitölu. Vaxtakjör bréfanna eru frá 3,75 - 4,00% p.a.

Vaxtaberandi skuldir sjóðsins eru:

Verðtryggð skuldabréfaútgáfa 128.422

Afborganir af útgefnum skuldabréfum í árslok greinast þannig:

Afborganir 2012	3.365
Afborganir 2013	2.378
Afborganir 2014	2.470
Afborganir 2015	2.565
Afborganir 2016	2.664
Afborganir síðar	114.980
	<u>128.422</u>

16. Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna og fjárfestingarstefnu:

	Eign		Fjárfestingarstefna	
	31.12.2011	31.12.2010	Lágmark	Hámark
	%	%	%	%
Veðskuldabréf	100	100	0	100

17. Sundurliðun fjárfestinga og hlutfallsleg skipting:

	Annað		Samtals	
	kr.	%	kr.	%
Veðskuldabréf	121.096	100	121.096	100
	<u>121.096</u>	<u>100</u>	<u>121.096</u>	<u>100</u>