

A/F HEIM slhf.

Árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2026

A/F HEIM slhf.
Katrínartúni 2
105 Reykjavík

Kt. 490321-0120

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjáryfirlit	8
Sjóðstreymisyfirlit	9
Skýringar	10

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Árshlutareikningur A/F HEIM slhf. er gerður í samræmi við lög nr. 3/2006 um ársreikninga og lög nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Starfsemi félagsins

A/F HEIM slhf. er samlagshlutafélag og sérhæfður sjóður í rekstri Arctica sjóða hf. A/F HEIM slhf. var stofnað í febrúar 2021 og starfar skv. lögum nr. 2/1995, um hlutafélög, og lögum nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Tilgangur félagsins er fjárfestingarstarfsemi í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins, þ.e. að fjárfesta í skuldabréfum Íveru ehf. og að gefa út skráð skuldabréf til að fjármagna kaup bréfanna eins og kveðið er á um í reglum félagsins.

Arctica sjóðir hf. er rekstraraðili sérhæfðra sjóða með vísan til laga nr. 45/2020 og er með starfsleyfi frá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands. Arctica sjóðir hf. sér um daglegan rekstur sjóðsins. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með starfsemi Arctica sjóða hf. og A/F HEIM slhf. eins og lög gera ráð fyrir.

Ábyrgðaraðili A/F HEIM slhf. í skilningi laga nr. 2/1995 er VF 1 ehf. Ábyrgðaraðili gegnir hlutverki stjórnar og felur rekstraraðila sérhæfðra sjóða, Arctica sjóðum hf., að fara með störf framkvæmdastjóra og umsýslu með daglegum rekstri, sem aftur tilnefnir þann einstakling sem sinnir verkefnum framkvæmdastjóra félagsins. Í samræmi við ákvæði laga ber ábyrgðaraðili einn ábyrgð á skuldbindingum A/F HEIM slhf. með þeim eignum sem hann á hverju sinni, en hvorki rekstraraðili né vörsluaðili félagsins bera ábyrgð á skuldbindingum þess, hvorki að hluta né í heild. Að öðru leyti ber félagið ábyrgð á greiðslu skuldbindinga sinna með þeim eignum sem félagið á hverju sinni og eigendur skuldabréfa útgefinna af félaginu og aðrir kröfuhafar þess geta eingöngu beint kröfum sínum að félaginu.

A/F HEIM slhf. gefur ekki út hlutabréf til fjárfesta, heldur fer fjárfesting í félaginu fram með kaupum fjárfesta á skuldabréfum félagsins sem tekin hafa verið til viðskipta (skráð) í kauphöll, sbr. reglur félagsins sem sérhæfðs sjóðs. Svo lengi sem skráðu skuldabréfin hafa ekki verið greidd upp að fullu, er óheimilt að slíta félaginu nema með samþykki þeirra eigenda skráðu skuldabréfanna sem eiga samanlagt 90% af útistandandi kröfum samkvæmt skráðu skuldabréfunum. Hluthafar taka ákvörðun um slit sjóðsins, að fengu tilskyldu samþykki samkvæmt framangreindu, og gætu ástæður vegna þess t.d. verið að stærð sjóðsins réttlæti ekki rekstur hans eða ef hagsmunir eigenda skráðu skuldabréfanna séu best varðir með slitum. Um réttindi skuldabréfameigenda er fjallað í samþykktum félagsins.

Afkoma og eigið fé

Rekstur A/F HEIM slhf. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2026 var í samræmi við áætlanir og fjárfestingarstefnu þess. Félagið á kröfur á mótaðila sem innheimtust samkvæmt skilmálum lánasamninga, en á móti hefur félagið gefið út skuldabréf sem innheimtast með sömu gjalddögum og sömu vöxtum. Rekstur félagsins er því í jafnvægi, enda standa innheimtur lánasamninga og vaxtatekjum af þeim straum af greiðslu afborgana og vaxtagreiðslna af útgefnum skuldabréfum og öðrum kostnaði. A/F HEIM slhf. hefur fullnægjandi stöðu lausafjár í samræmi við reglur félagsins og sterkt sjóðstreymi af afborgunum krafna sem standa straum af afborgunum skuldbindinga næstu 12 mánuði.

Félagið hefur metið vænt útlánatap krafna en telur, í ljósi góðrar tryggingastöðu og tryggrar stöðu mótaðila síns, ekki þörf á niðurfærslu krafna. Félagið fær reglulega skýrslu frá veðgæsluaðila um stöðu trygginga og eru þær sterkar samkvæmt síðustu skýrslu.

Vaxtatekjur á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2026 námu 804,42 millj.kr. (2025: 585,4 millj.kr.) og vaxtagjöld 804,18 millj.kr. (2025: 585,4 millj.kr.). Hreinar rekstrartekjur félagsins námu 9,83 millj.kr. á tímabilinu (2025: 9,4 millj.kr.). Hagnaður félagsins á tímabilinu nam 0,5 millj.kr. (2025: 0,7 millj.kr.) Samkvæmt reglum félagsins er ekki heimilt að greiða arð nema eigendur skuldabréfa sem félagið hefur gefið út, sem eiga samanlagt a.m.k. 90% af kröfum skuldabréfanna, hafi samþykkt slíkt.

Eignir félagsins námu 15.931,4 millj.kr. í lok tímabilsins (2025: 15.684,1 millj.kr.) og skuldir félagsins námu á sama tíma 15.925,6 millj.kr. (2025: 15.679,0 millj.kr.) Eigið fé félagsins í lok tímabilsins var 5,7 millj.kr. (2025: 5,1 millj.kr.) samkvæmt efnahagsreikningi. Vísað er að öðru leyti til árshlutareiknings félagsins um breytingar á eigin fé félagsins og ráðstöfun hagnaðar.

Enginn starfsmaður starfaði hjá A/F HEIM slhf., en daglegur rekstur er í höndum Arctica sjóða hf., sem hafði þrjá starfsmenn í rúmum tveimur stöðugildum

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra frh.

Það er mat stjórnenda félagsins að ekki sé vafi um rekstrarhæfi þess og að engar aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi félagsins.

Hluthafar og ráðstöfun hagnaðar

Hlutfé félagsins var 4,0 millj. kr. í lok tímabilsins og er óbreytt milli ára. Sömu tveir hluthafar voru í lok tímabilsins og áttu Arctica sjóðir hf. alla hluti fyrir utan einn hlut sem er í eigu ábyrgðaraðila. Samkvæmt reglum sjóðsins skal allt hlutfé sjóðsins, að undanskildum einum hlut, ávallt vera í eigu rekstraraðila sérhæfðra sjóða, en sá hlutur sem ekki er í eigu rekstraraðila skal vera í eigu ábyrgðaraðilans. Hluthafar Arctica sjóða hf. í lok tímabilsins voru Viti fjárfestingfélag ehf., sem á alla hluti fyrir utan einn sem er í eigu VF 1 ehf.

Áhættuþættir og áhættustýring

Megináhættan sem A/F HEIM slhf. stendur frammi fyrir er mótaðilahætta, þ.e. að greiðsluvilji og geta skuldara þess dvíni sem skerði hæfi þess til að standa straum af afborgunum. Þessi áhætta er lágmörkuð með sterkum fasteignatryggingum auk þess sem að fylgst er með stöðu skuldara og fjárhagskvaða á honum, og einnig fylgst með tryggingum félagsins. Nánar er fjallað um helstu áhættur í rekstri félagsins í skýringum 16-23.

Stjórn og framkvæmdastjórn A/F HEIM slhf. bera ábyrgð á því að skyldur félagsins um áhættustýringu samkvæmt lögum, reglugerðum og reglum séu uppfylltar og ber að meta reglulega og endurskoða skilvirkni fyrirkomulags og verklags málefna þeirra er falla undir eftirlit og starfsemi áhættustýringar og gera viðeigandi ráðstafanir til að ráða bót á hvers konar annmörkum.

Stjórnarhættir og ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Stjórn A/F HEIM slhf. leitast við að viðhalda góðum stjórnarháttum og fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ og Samtök atvinnulífsins hafa gefið út. Félagið er með skráð skuldabréf í Kauphöll Íslands hf. og ber því að fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti samkvæmt reglum Kauphallarinnar. Frekari upplýsingar um stjórnarhætti er að finna í fylgiskjali með árshlutareikningnum.

Engin eiginleg starfsemi er hjá A/F HEIM slhf., heldur er félagið með rekstrarsamning við Arctica sjóði hf. Arctica sjóðir skipa félaginu framkvæmdastjóra. Það er því enginn starfsmaður hjá A/F HEIM slhf. Þar sem starfsemi félagsins er mjög takmörkuð hefur það ekki sett sér sérstakar stefnur í umhverfis-, samfélags- og starfsmannamálum, heldur fylgir félagið sömu stefnum sem Arctica sjóði hf. og systurfélag þess, Arctica Finance hf., fara eftir.

Varðandi málefni tengdum spillingu, mútum og mannréttindum að þá fylgir félagið jafnframt sömu reglum og rekstraraðili og móðurfélag þess, sem hefur starfsleyfi frá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands, hafa sett sér, s.s. reglur um ráðstafanir gegn hagsmunaárekstrum og aðra þætti líkt og kveðið er á um í lögum þar um. Nánar má sjá reglur og upplýsingar um starfsemi Arctica sjóða hf. á vefsíðunni www.arcticasjodir.is.

Yfirlýsing stjórnenda

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er árshlutareikningurinn í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaða eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur um upplýsingar samkvæmt lögum nr. 3/2006, um ársreikninga, og lög 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra gefur árshlutareikningurinn glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 30. júní 2026 og rekstrarafkomu þess á tímabilinu 1. janúar til 30. júní og lýsir helstu breytingum á handbæru fé og breytingum á eigin fé á tímabilinu.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra frh.

Yfirlýsing stjórnenda (frh.)

Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árs hlutareikningurinn og skýrsla stjórnar geymi glögggt yfirlit yfir þróun og árangur í rekstri félagsins og stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri A/F HEIM slhf. hafa í dag fjallað um árs hlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 20. ágúst 2026

Stjórn:

F.h. VF 1 ehf.

Bjarni Þórður Bjarnason, stjórnarformaður

Framkvæmdastjóri:

F.h. Arctica sjóða hf.

Fyrirsvarsmaður, Friðrik Magnússon

Sjóðstjóri:

F.h. A/F HEIM slhf.

Vanesa Hoti

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýr.	2026 1.1.-30.6.	2025 1.1.-30.6.
Fjárfestingartekjur			
Vaxtatekjur	3f	804.419	585.447
Aðrar tekjur		9.584	9.444
Vaxtagjöld	3f	(804.175)	(585.446)
Hreinar fjárfestingartekjur		<u>9.829</u>	<u>9.444</u>
Rekstrarkostnaður			
Umsýslupóknun	3g	9.584	9.444
Annar rekstrarkostnaður		(214)	0
Rekstrarkostnaður samtals		<u>9.371</u>	<u>9.444</u>
Heildarafkoma tímabilsins fyrir tekjuskatt		<u>458</u>	<u>1</u>
Tekjuskattur		(92)	(0)
Heildarafkoma tímabilsins		<u>366</u>	<u>1</u>

Efnahagsreikningur 30. júní 2026

	Skýr.	30.6.2026	31.12.2025
Eignir			
Langtímakröfur	4,11,22	11.467.249	11.077.882
Fastafjármunir samtals		11.467.249	11.077.882
Næsta árs afborgun langtímakrafna	11,22	4.448.708	4.506.769
Kröfur		9.828	9.506
Handbært fé	3i	5.593	5.592
Veltufjármunir samtals		4.464.129	4.521.867
Eignir samtals		15.931.378	15.599.749
Eigið fé og skuldir			
Hlutfé		4.000	4.000
Lögbundinn varasjóður		93	75
Óráðstafað eigið fé		1.652	1.304
Eigið fé samtals	12	5.745	5.378
Skuldabréfaútgáfa	4,13,22	11.467.249	11.077.882
Langtímaskuldir samtals		11.467.249	11.077.882
Næsta árs afborgun af skuldabréfaútgáfu	13,22	4.448.708	4.506.769
Tekjuskattur til greiðslu		0	0
Aðrar skammtímaskuldir		9.676	9.720
Skammtímaskuldir samtals		4.458.384	4.516.489
Skuldir samtals		15.925.633	15.594.371
Eigið fé og skuldir samtals		15.931.378	15.599.749

Eiginfjárfirlit 30. júní 2026

	Skýr.	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Breytingar á eigin fé árið 2026					
Eigið fé frá 1. janúar 2026.....		4.000	75	1.304	5.378
Tillag í lögbundinn varasjóð.....			18	(18)	0
Heildaraðkoma tímabilsins.....				366	366
Eigið fé 30. júní 2026.....	12	<u>4.000</u>	<u>93</u>	<u>1.652</u>	<u>5.745</u>

Sjóðstreymisyfirlit 30. júní 2026

	Skýr.	2026 1.1.-30.6.	2025 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Heildaraðkoma ársins		366	1
Vaxtatekjur og vaxtagjöld	(	244)	(1)
		122	(0)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, hækkun (lækkun)	(	322)	10
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun	(	44)	(10)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	365)	0
Innborgaðar vaxtatekjur		804.419	585.447
Greidd vaxtagjöld	(	804.175)	(585.446)
Handbært fé frá rekstri		1	1
Fjárfestingarhreyfingar			
Afborganir skuldabréfaeignar		159.177	153.708
		159.177	153.708
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir skuldabréfaútgáfu	13	(159.177)	(153.708)
		(159.177)	(153.708)
Hækkun á handbæru fé		1	1
Handbært fé í upphafi ársins		5.592	5.223
Handbært fé í lok tímabilsins	3i	5.593	5.224

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Félagið og rekstraraðili þess

A/F HEIM slhf. er samlagshlutafélag með starfsemi og aðsetur að Katrínartúni 2, Reykjavík. Félagið hefur verið samþykkt af Fjármálaeftirlitinu sem sérhæfður sjóður með vísan til laga nr. 3/2006, um ársreikninga, og lög nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Fjármálaeftirlitið hefur því eftirlit með rekstri félagsins sem sérhæfður sjóður á grundvelli laga nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi. Arctica sjóðir hf. sjá um daglegan rekstur A/F HEIM slhf., skv. reglum sjóðsins og fjárfestingarstefnu. Arctica sjóðir hf. eru með starfsleyfi frá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands.

Tilgangur félagsins er fjárfestingarstarfsemi, nánar tiltekið kaup á skuldabréfum í skuldabréfaflokkunum HEIMA071225, HEIMA071248 og HEIMA100646 („skuldabréfin“), útgefnun af Íveru ehf., kt. 440315-1190, („útgefandi“), sala skuldabréfanna til útgefanda og lánveitingar til útgefanda í tengslum við sölu skuldabréfanna, umsýsla vegna fyrrgreindra skuldabréfaviðskipta og lánveitinga til útgefanda og önnur sú starfsemi sem rekin verður í eðlilegum tengslum við framangreint.

2. Skattamál

Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili og engin skattlagning er á úthlutun úr því.

Reikningsskilaaðferðir

3. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur um upplýsingar skv. lögum nr. 3/2006 um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

b. Grundvöllur matsaðferða

Árshlutareikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs.

c. Framsetningar- og starfsrækslugjaldmiðill

Árshlutareikningurinn er birtur í íslenskum krónum, sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.

d. Rekstrarhæfi

Rekstraraðili félagsins hefur metið hvort félagið hafi getu til áframhaldandi rekstrar og er það skoðun þeirra að svo sé. Þar af leiðandi er ársreikningurinn gerður miðað við þá forsendu að félagið sé rekstrarhæft.

e. Mat stjórnenda í reikningsskilunum

Gerð árshlutareiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

f. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samanstanda af vöxtum og verðbótum langtímakrafna og skuldabréfalána. Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning miðað við aðferð virkra vaxta. Virkir vextir eru þeir vextir sem afvaxta vænt framtíðar sjóðstreymi yfir áætlaðan líftíma fjármálagerningsins til bókfærðs heildarvirðis fjáreignarinnar eða afskrifaðs kostnaðarverðs fjárskuldarinnar.

g. Umsýslupóknun

Samkvæmt rekstrarsamningnum skal sjóðurinn greiða rekstraraðila umsýslupóknun sem skal vera á ársgrundvelli 0,12% af meðalstöðu sjóðsins í lok dags yfir það tímabil sem rúkað er fyrir, reikningsfært hálfárslega m.v. 30. júní og 31. desember ár hvert.

h. Langtímakröfur

Langtímakröfur samanstanda af skuldabréfaeign og lánasamningum. Langtímakröfur eru eignfærðar í efnahagsreikningi á kaupvirði að viðbættum verðbótum og áföllnum vöxtum, að teknu tilliti til afborgana og mögulegrar niðurfærslu.

Skýringar, frh.:

3. Grundvöllur reikningsskilanna (frh.)

i. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af bankainnstæðum.

j. Langtímaskuldir

Skuldabréfalán eru færð með áföllnum verðbótum á reikningsskiladegi. Áfallnir vextir eru færðir meðal skammtímaskulda.

4. Fjáreignir og fjárskuldir

a. Skráning

Upphafleg skráning á kröfum og útgefnum skuldagerningum er á þeim degi þegar til þeirra er stofnað, þær keyptar eða yfirteknar. Allar aðrar fjáreignir og fjárskuldir eru upphaflega skráðar á viðskiptadegi, sem er sá dagur sem félagið verður aðili að samningsákvæðum gerningsins.

b. Flokkun

Fjáreignir

Fjáreignir félagsins eru flokkaðar á afskrifuðu kostnaðarverði. Aðferðin við að meta flokkun einstakra fjáreigna er ákvörðuð út frá mati á einkennum sjóðstreymis þeirra og því viðskiptalíkani sem þeim er stýrt með.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreign er metin á afskrifuðu kostnaðarverði ef samningsskilmálar fjáreignarinnar ákvarða tímasetningu sjóðstreymis sem samanstendur aðeins af greiðslum á höfuðstól og vöxtum og eignin tilheyrir viðskiptalíkani sem hefur það markmið að halda eignum til að innheimta samningsbundið sjóðstreymi. Eftir upphaflega skráningu þá eru fjáreignir í þessum flokki metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með aðferð virkra vaxta. Áfallnar vaxtatekjur eru færðar með vaxtatekjum í rekstrarreikningi. Öll lán og kröfur félagsins eru metin á afskrifuðu kostnaðarverði með aðferð virkra vaxta. Vextir af útlánum eru færðir sem vaxtatekjur.

Afskriftareikningur fjáreigna sem metnar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er metinn með aðferð vænts útlánataps. Bókfært virði krafna sem metnar eru á afskrifuðu kostnaðarverði í efnahag tekur tillit til frádráttar vegna afskriftar-reiknings þar sem það á við.

Mat á viðskiptalíkani

Félagið metur markmið viðskiptalíkansins, sem fjáreign tilheyrir, á eignasafnsstigi þar sem það sýnir best hvernig rekstrinum er stýrt og hvernig upplýsingagjöf til stjórnenda er háttað. Upplýsingar sem horft er til eru meðal annars:

- stefnur og markmið stjórnenda fyrir eignasafnið og raunveruleg framkvæmd á stefnunum. Einkum hvort stefna stjórnenda miðast við að afla samningsbundinna vaxtatekna, viðhalda tilteknu vaxtastigi, para saman tímalengd fjáreignanna og tímalengd skuldanna sem fjármagna eignirnar eða innleysa sjóðstreymi með sölu eignanna;
- aðferðir við mat á afkomu eignasafna og upplýsingagjöf þar um til stjórnenda;
- helstu áhættur sem hafa áhrif á viðskiptalíkanið (og þær fjáreignir sem tilheyra því viðskiptalíkani) og áhættu-stýringaraðgerðir til að sporna gegn þeim;
- hvort eignum sé stjórnað með það að markmiði að hagnast á verðbreytingum eða innheimta samningsbundið sjóðstreymi.

Mat á samningsbundnu sjóðstreymi

Kröfur félagsins er haldið innan viðskiptalíkans sem felur í sér innheimtu á samningsbundnu sjóðstreymi af höfuðstól og vöxtum. Fjáreignir félagsins eru yfirfarnar til að meta hvort samningsbundið sjóðstreymi þeirra samanstendur einungis af greiðslu höfuðstóls og vaxta (SPPI). SPPI greiðslur eru þær sem eru í samræmi við lánaþyrirkomulag. Höfuðstóll er skilgreindur sem gangvirði eignarinnar við upphaflega skráningu og getur tekið breytingum yfir líftíma gerninganna, til dæmis vegna afborgana. Vextir eru skilgreindir sem endurgjald vegna tímavirðis peningu og útlánaáhættu er tengist útstandandi höfuðstól yfir tiltekið tímabil.

Endurflokkun

Fjáreignir eru ekki endurflokkaðar eftir upphaflega skráningu, í samræmi við reglur sjóðsins og fjárfestingarstefnu er ekki heimilt að breyta viðskiptalíkani þess frá innheimtu á samningsbundnu sjóðstreymi af höfuðstól og vöxtum.

Skýringar, frh.:

4. Fjáreignir og fjárskuldir (frh.)

Fjárskuldir

Félagið flokkar allar fjárskuldir sem aðrar fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarvirði.

Afskráning

Fjáreignir

Fjáreign er afskráð þegar samningsbundinn réttur til sjóðstreymis af eigninni rennur út, eða þegar félagið flytur réttinn til samningsbundins sjóðstreymis í tengslum við fjáreignina í viðskiptum sem flytja í reynd alla áhættu og ávinning af því að eiga eignina.

Fjárskuldir

Fjárskuldir eru afskráðar þegar samningsbundnar skyldur félagsins eru uppfylltar, felldar niður eða fallnar úr gildi.

5. Jöfnun fjáreigna og fjárskulda

Fjáreignum og fjárskuldum er eingöngu jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

6. Virðisrýrnun

Vænt útlánatap

Félagið styðst við þriggja þrepa líkan við mat á væntum útlánatöpum. Afskriftarreikningur vegna vænts útlánataps fer eftir því hvort veruleg aukning hefur orðið á útlánaáhættu frá upphafsskráningu. Hafi ekki orðið veruleg aukning á útlánaáhættu jafngildir afskriftin væntu útlánatapi sem leiðir af vanskilum sem eru líkleg á næstu 12 mánuðum (þrep 1). Ef útlánaáhættan hefur hækkað verulega, ef lánið er í yfir 60 daga vanskilum, ef að forsendur lántaka breytast eða það verður önnur veruleg breyting á skilmálum þá flokkast lán í þrep 2. Ef krafan er gjaldfallin eða á annan hátt virðisrýrð, þá er afskriftin jöfn væntu útlánatapi út líftíma (þrep 2 og 3).

Við mat á afskriftarreikningi vegna vænts útlánataps fyrir kröfur sem eru ekki metnar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning þá gerir IFRS 9 ráð fyrir þrem mismunandi aðferðum eftir því um hvers konar eign eða áhættuskuld-bindingu er að ræða:

1. Vegna viðskiptakrafna eða sambærilegra eigna þar sem ekki er um að ræða umtalsverða fjármögnun má beita einfaldri (vænt tap yfir líftíma) aðferð.
2. Vegna eigna sem eru virðisrýrðar við kaup eða skráningu þá skal beita aðferð sem tekur tillit til vænts taps yfir líftíma.
3. Vegna annarra eigna/áhættuskuldbindinga skal beita almennri (þriggja þrepa) aðferð.

Almenna aðferðin

Félagið reiknar vænt útlánatap á hverjum reikningsskiladegi sem byggir á þremur þrepum.

Þrep 1 nær yfir fjáreignir þar sem útlánaáhætta hefur ekki aukist verulega frá upphaflegri skráningu eða (þar sem valkvæðri einföldun vegna lágrar útlánaáhættu hefur verið beitt) eru með lága útlánaáhættu.

Þrep 2 nær yfir fjáreignir þar sem marktæk lækkun hefur orðið á útlánagæðum frá upphaflegri skráningu (nema þar sem einföldun vegna lágrar útlánaáhættu hefur verið beitt og er viðeigandi) en ekki eru til staðar hlutlægar vísbendingar um útlánatap.

Þrep 3 nær yfir fjáreignir þar sem hlutlægar vísbendingar um útlánataps atburð eru til staðar á reikningsskiladegi.

12 mánaða vænt útlánatöp eru færð undir þrepi 1 en vænt útlánatöp út líftíma eru færð undir þrepi 2 og 3. IFRS 9 gerir greinarmun á milli fjármálagerninga þar sem útlánagæði hafa ekki lækkað marktækt frá upphaflegri skráningu og þeim sem hafa gert það. Útreikningur á væntu útlánatapi byggja á mati á útlánatöpum yfir væntan líftíma fjármálagerningsins.

Eign færist úr 12 mánaða væntu útlánatapi yfir í vænt útlánatap út líftíma þegar um er að ræða marktæka lækkun í útlánagæðum frá upphaflegri skráningu. Þar af leiðandi byggja mörkin milli 12 mánaða og líftíma tapa á breytingu á útlánaáhættu en ekki áhættunni á reikningsskiladegi.

Skýringar, frh.:

6. Virðisrýrnun (frh.)

Einnig er til staðar mikilvæg rekstrarleg einföldun sem heimilar félögum að flokka eignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með 12 mánaða væntu útlánatapi ef heildar útlánaáhættan er lág. Þetta á einnig við þó að útlánaáhætta hafi aukist marktækt.

Útreikningur á væntu útlánatapi

Vænt útlánatöp eru skilgreind sem mismunurinn á milli alls samningsbundins sjóðstreymis sem félagið á að fá og þess sjóðstreymis sem það gerir raunverulega ráð fyrir að móttaka. Þessi munur er núvirtur með upphaflegu virku vöxtunum.

Skilgreining á vanskilum

Fjáreign er skilgreind í vanskilum af félaginu ef að eitt af eftirfarandi á við:

- skuldari er kominn 90 daga fram yfir gjalddaga;
- skuldari er álitinn ólíklegur til að greiða samkvæmt mati áhættustýringar sjóðsins. Samkvæmt mati áhættustýringar þá eru neðangreindir atburðir meðal þeirra sem eru líklegir til að leiða til vanskila:
 - brot á skilmálum lánaskuldbindinga
 - uppfyllir ekki skilmála tryggingasafns í samræmi við niðurstöður sérstaks eftirlitsaðila

Áhættustýring sjóðsins getur endurskilgreint flokkun ef eftirfarandi á við:

- ástæða vanskila er þekkt og er ekki metin sem skortur á vilja eða getu til greiðslu
- endurfjármögnun áhættuskuldbindingar er ráðgerð og hefur verið staðfest.

7. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður (tap) á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar (taps) og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður (tap) á hlut er hinn sami og grunnhagnaður (tap) á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutafé.

8. Starfspáttayfirlit

Félagið lítur á núverandi starfsemi sem einn starfspátt og birtir því ekki starfspáttayfirlit. Eini starfspáttur þess er fjármögnun.

9. Nýir reikningsskilastaðlar

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi fyrir árið 2024 eða fyrr og eiga við um starfsemi þess. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir lok desember 2024, en heimilt er að taka upp fyrr. Það er mat félagsins að áhrif nýrra staðla sem og staðla sem hafa verið samþykktir en ekki tekið gildi muni ekki hafa áhrif á framsetningu árshlutareikningsins.

Skýringar, frh.:

10. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast þannig:

	30.06.2026	31.12.2025
30. júní 2026		
Afkoma tímabilsins.....	458	379
Útistandandi hlutir á tímabilinu.....	4.000	4.000
Grunnhagnaður og þýntur hangaður á hlut, í krónum.....	0	0

11. Langtímakröfur

Langtímakröfur samanstanda af lánasamningum og sundurliðast með eftirfarandi hætti:

	30.06.2026	31.12.2025
Lánasamningar, verðtryggðir ISK, vextir 3,2% - 3,9%	11.467.249	11.077.882
Næsta árs afborgun	4.448.708	4.506.769
Skuldabréfaeign samtals	15.915.957	15.584.651

Afborganir skuldabréfaeignar greinast þannig á næstu ár:

Afborgun 12 mánuðir	1.7.2026 - 1.7.2027	4.448.708	4.506.769
Afborgun 12 mánuðir	1.7.2027 - 1.7.2028	207.911	204.113
Afborgun 12 mánuðir	1.7.2028 - 1.7.2029	215.721	211.780
Afborgun 12 mánuðir	1.7.2029 - 1.7.2030	223.824	219.735
Afborgun 12 mánuðir	1.7.2030 - 1.7.2031	232.232	227.989
Afborgun síðar		10.587.560	10.214.264
Samtals		15.915.957	15.584.651

Til tryggingar endurgreiðslu langtímakrafna hefur lántakandi veitt A/F HEIM slhf. veð í fasteignasafni þinglýst á 1. veðrétt þeirra fasteigna, auk þess sem lántakanda er óheimilt að veðsetja (e. negative pledge) leigutekjur af fasteignum í tryggingasafninu. Fasteignasafnið er undir eftirliti veðgæsluaðila og skal veðhlutfall ekki fara umfram 60% frá og með prófunardegi Q2 2025.

12. Eigið fé

a. Hlutfé

Hlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 4,0 millj. kr. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

b. Lögbundinn varasjóður

Í samræmi við lög skal lagt í lögbundinn varasjóð tiltekið hlutfall af hagnaði hvers árs uns hann nemur fjárhæð er svarar til 25% af hlutfé.

c. Ójafnað eigið fé

Óráðstafað eigið fé sýnir uppsafnaðan hagnað félagsins að frádregnu framlagi í lögbundinn varasjóð og arðgreiðslum. Óráðstöfuðu eigin fé er unnt að ráðstafa til hluthafa í formi arðgreiðslna.

d. Eiginfjárlutfall

	30.6.2026	31.12.2025
Eigið fé	5.745	5.378
Eiginfjárlutfall	0,04%	0,03%

Skýringar, frh.:

13. Skuldabréfaútgáfa

Félagið hefur gefið út þrjá skuldabréfaflokka sem skráðir eru í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. Flokkarnir hafa auðkennin HEIM070826, HEIM071248 og HEIM100646 og eru verðtryggð jafngreiðslubréf með 3,2-3,9% föstum ársvöxtum.

Skuldabréfaútgáfan greinist þannig:	30.6.2026	31.12.2025
Staða 1.1	15.584.651	15.534.521
Greiddar afborganir	(159.177)	(310.126)
Vextir og verðbætur	490.483	360.256
Staða	15.915.957	15.584.651

Skuldabréfaútgáfan og næsta árs afborganir greinist þannig:		
Skuldabréf, verðtryggt ISK, fastir 3,2-3,9% vextir	15.915.957	15.584.651
Næsta árs afborgun	(4.448.708)	(4.506.769)
Skuldabréfaútgáfa samtals	11.467.249	11.077.882

		Afborgun án verðbóta	
Afborgun 12 mánuðir	1.7.2026 - 1.7.2027	4.448.708	4.506.769
Afborgun 12 mánuðir	1.7.2027 - 1.7.2028	207.911	204.113
Afborgun 12 mánuðir	1.7.2028 - 1.7.2029	215.721	211.780
Afborgun 12 mánuðir	1.7.2029 - 1.7.2030	223.824	219.735
Afborgun 12 mánuðir	1.7.2030 - 1.7.2031	232.232	227.989
Afborgun síðar		10.587.560	10.214.264
Samtals		15.915.957	15.584.651

Allar eignir félagsins eru til tryggingar greiðslu skuldabréfaútgáfu félagsins.

14. Viðskipti við tengda aðila

Viðskipti milli A/F HEIM slhf. og rekstraraðila þess og félaga tengdum því uppfylla skilyrði skilgreiningar um viðskipti við tengda aðila. Skilmálar og skilyrði þessara viðskipta eru í samræmi við samþykktir félagsins og reglur þessu (sjóðsins) ásamt fjárfestingarstefnu og voru ákveðin í samræmi við markaðsaðstæður og venjur. Í eftirfarandi töflu kemur fram fjárhæð þessa viðskipta og staða eigna og skulda í lok tímabilsins 1. janúar til 30. júní.

Engin viðskipti sem uppfylla skilgreiningar um viðskipti við tengda aðila voru við stjórnarmenn eða aðila þeim nátengdum fjölskylduböndum, eða fyrirtækja í þeirra eigu á tímabilinu.

	01.01.-30.06.2026		30.6.2026	
	Tekjur	Gjöld	Eign	Skuld
Arctica sjóðir hf.	0	9.584	0	9.676
	0	9.584	0	9.676
	01.01.-30.06.2025		31.12.2025	
	Tekjur	Gjöld	Eign	Skuld
Arctica sjóðir hf.	0	9.444	0	9.720
	0	9.444	0	9.720

15. Heildargreiðslur og hlunnindi

Félagið greiðir engin laun þar sem daglegur rekstur er í höndum Arctica sjóða hf. Upplýsingar má finna í árs hlutareikningi Arctica sjóða hf. fyrir tímabilið og samanburðarfjárhæðir.

Skýringar, frh.:

16. Áhættustýring

a. Markmið

Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim.

b. Uppbygging

Stjórn A/F HEIM slhf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu sjóðsins. Stjórnin hefur falið framkvæmdastjóra umsjón með daglegri áhættustýringu.

c. Tegundir áhættu

Starfsemi félagsins felur einkum í sér eftirfarandi áhættuþætti:

- Útlánaáhættu
- Lausafjárahættu
- Markaðsáhættu

17. Útlánaáhætta

Útlánaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða tryggingar mótaðila nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra.

Útlánaáhætta ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi skuldara auk stöðu í efnahagsumhverfinu. Allar kröfur félagsins eru á einn aðila, tryggingar eru traustar auk þess sem ábyrgð er fyrir greiðslu þeirra.

Við stofnun félagsins (sjóðsins) voru því settar reglur um fjárfestingarstefnu, fjárfestingarheimildir og skýran ramma um fjárfestingar og stöðu kröfuhafa við ákvarðanatöku.

Félagið var stofnað í sérsniðnum tilgangi og hafði það við stofnun fullnýtt fjárfestingarheimildir sínar og mun því ekki eignast frekari kröfur né stofna til frekari skuldbindinga. Kröfur félagsins voru veittar gegn veðum í öllum tilfellum og sinnir skipaður veðgæsluaðili eftirliti með veðunum og skilar hálfárslega skýrslu um stöðu þeirra.

18. Veðhlutfall

a. Almenn

Veðhlutfall (LTV) lýsir hámarks áhættuskuldbindingu útlánaáhættu sem hlutfall af heildarverðmati trygginga. Verðmat á mótteknum veðum er framkvæmt af eftirlitsaðilum og veðgæsluaðila veðanna. Almenn lánshæfi mótaðila er álitinn áreiðanlegasti mælikvarði á gæði krafanna. Verðmat á mótteknum veðum er þar af leiðandi ekki uppfært nema lánshæfismat mótaðila versni eða skýrslur veðgæsluaðila gefi tilefni til þess.

a. Sundurliðun

Sundurliðun á kröfum eftir veðhlutfalli er sem hér segir:

	30.06.2026	31.12.2025
0-60%	100%	-
0-70%	-	100%

19. Hámarks útlánaáhætta

Hámarksáhætta vegna útlánataps vegna fjármálagerninga sem lúta að virðisrýrnunarkröfum IFRS 9, bæði innan og utan efnahagsreiknings, áður en tekið er tillit til trygginga eða annarra liða sem milda útlánaáhættuna, skiptast sem hér segir:

	30.06.2026	31.12.2025
Langtímakröfur	11.467.249	11.077.882
Næsta árs afborgun langtímakrafna	4.448.708	4.506.769
Aðrar kröfur	9.828	9.506
Handbært fé	5.593	5.592
Samtals	15.931.378	15.599.749

Fjáreignir félagsins eru líkt og árið áður ekki niðurfærðar í lok tímabilsins þar sem ekki er metin tapsáhætta vegna þeirra. Á hverjum reikningsskiladegi eru kröfurnar metnar, ásamt stöðu mótaðilans og tryggingum sem settar hafa verið fyrir kröfunum. Að mati stjórnenda hafa ekki komið fram vísbendingar um virðisrýrnun á reikningsskiladegi.

Skýringar, frh.:

20. Lausafjánhætta

Lausafjánhætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar síðar eftir því sem þær gjaldfalla. Félagið stýrir lausafé á þann hátt að tryggt sé, eins og hægt er, að það hafi alltaf nægt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum eftir því sem þær gjaldfalla, hvort sem er undir venjulegum og óvenjulegum kringumstæðum, án þess að verða fyrir óásættanlegu tapi og forðast að skaða orðspor félagsins.

Félagið fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Lausafjárstaða félagsins í lok tímabilsins var í samræmi við fjárfestingarstefnu. Gjalddagar skuldbindinga og fjárhæðir eru þær sömu og gjalddagar og fjárhæðir krafna félagsins og félagið er því í góðri stöðu til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla á gjalddaga.

21. Útlánagæði fjáreigna

Tölur hér að neðan sýna fjáreignir sem lúta niðurfærslukröfum IFRS 9. Fyrir kröfur með lánshæfiseinkunn á 1. stigi eru litlar líkur á vanskilum og vænt útlánatap vegna þeirra metið óverulegt og þar af leiðandi er engin niðurfærsla tekin á fjáreignum.

Útlánagæði fjáreigna skipt eftir stigum sundurliðast sem hér segir:

30.06.2026

Útlán:	Þrep 1	Þrep 2	Þrep 3	Samtals
Lánshæfiseinkunn, 1. stig	15.915.957	0	0	15.915.957
Bókfært heildarvirði	15.915.957	0	0	15.915.957
Vænt útlánatap	0	0	0	0
Bókfært virði	15.915.957	0	0	15.915.957

31.12.2025

Útlán:	Þrep 1	Þrep 2	Þrep 3	Samtals
Lánshæfiseinkunn, 1. stig	15.584.651	0	0	15.584.651
Bókfært heildarvirði	15.584.651	0	0	15.584.651
Vænt útlánatap	0	0	0	0
Bókfært virði	15.584.651	0	0	15.584.651

22. Eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda

Samningsbundinn eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda, að meðtöldum væntum vaxtagreiðslum, sundurliðast sem hér segir:

30.06.2026	0-12 mánuðir	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár	Umsamið sjóðstreymi	Bókfært virði
Fjáreignir						
Langtímakröfur	6.428.509	605.277	1.815.830	10.304.717	19.154.332	15.915.957
Skammtímakröfur	9.828	0	0	0	9.828	9.828
Handbært fé	5.593	0	0	0	5.593	5.593
Samtals	6.443.929	605.277	1.815.830	10.304.717	19.169.752	15.931.378
Fjárskuldir						
Skuldabréfaútgáfa	6.428.509	605.277	1.815.830	10.304.717	19.154.332	15.915.957
Skammtímaskuldir	9.676	0	0	0	9.676	9.676
Samtals	6.438.185	605.277	1.815.830	10.304.717	19.164.008	15.925.633
Hreint sjóðstreymi	5.745	0	0	0	5.745	5.745

Skýringar, frh.:

22. Eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda (frh.)

31.12.2025	0-12 mánuðir	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár	Umsamið sjóðstreymi	Bókfært virði
Fjáreignir						
Langtímakröfur	6.355.342	582.299	1.746.896	10.204.673	18.889.210	15.584.651
Skammtímakröfur	9.506	0	0	0	9.506	9.506
Handbært fé	5.592	0	0	0	5.592	5.592
Samtals	6.370.440	582.299	1.746.896	10.204.673	18.904.308	15.599.749
Fjárskuldir						
Skuldabréfaútgáfa	6.355.342	582.299	1.746.896	10.204.673	18.889.210	15.584.651
Tekjuskattur til greiðslu	0	0	0	0	0	0
Skammtímaskuldir	9.720	0	0	0	9.720	9.720
Samtals	6.365.062	582.299	1.746.896	10.204.673	18.898.930	15.594.371
Hreint sjóðstreymi	5.378	0	0	0	5.378	5.378

23. Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar verði á vöxtum sem hafa áhrif á afkomu félagsins eða virði fjármálagerninga. Markmið með stýringu markaðsáhrættu er að stýra og takmarka áhrættu við skilgreind mörk. Markaðsáhætta félagsins samanstendur af vaxtaáhrættu. Félagið mætir markaðsáhrættu með því að tryggja jafnvægi milli verðtryggðra eigna og skulda. Langtímakröfur félagsins eru á sömu vöxtum og sömu gjalddögum og skuldabréfaútgáfa félagsins og takmarkar það því markaðsáhrættu vegna vaxta.

24. Flokkun fjármálagerninga

Flokkun fjármálagerninga er sem hér segir:

30.06.2026	Lán og kröfur	Bókfært virði
Fjáreignir		
Langtímakröfur	11.467.249	11.467.249
Næsta árs afborgun langtímakrafna	4.448.708	4.448.708
Aðrar skammtímakröfur	9.828	9.828
Handbært fé	5.593	5.593
Samtals	15.931.378	15.931.378
Fjárskuldir		
Skuldabréfaútgáfa	11.467.249	11.467.249
Næsta árs afborgun skuldabréfaútgáfu	4.448.708	4.448.708
Aðrar skammtímaskuldir	9.676	9.676
Samtals	15.925.633	15.925.633
31.12.2025	Lán og	Bókfært
Fjáreignir	kröfur	virði
Langtímakröfur	11.077.882	11.077.882
Næsta árs afborgun langtímakrafna	4.506.769	4.506.769
Aðrar skammtímakröfur	9.506	9.506
Handbært fé	5.592	5.592
Samtals	15.599.749	15.599.749
Fjárskuldir		
Skuldabréfaútgáfa	11.077.882	11.077.882
Næsta árs afborgun skuldabréfaútgáfu	4.506.769	4.506.769
Tekjuskattur til greiðslu	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	9.720	9.720
Samtals	15.594.371	15.594.371