

A/F HEIM slhf.  
Ársreikningur 2023

A/F HEIM slhf.  
Katrínartúni 2  
105 Reykjavík

Kt. 490321-0120

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	6
Yfirlit um heildarafkomu .....	8
Efnahagsreikningur .....	9
Eiginfjárfirlit .....	10
Sjóðstreymisyfirlit .....	11
Skýringar .....	12
Viðauki - Stjórnarháttayfirlýsing - Óendurskoðað .....	21

---

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur 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 A/F Rekstraraðila 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 Heimstaden ehf. og að gefa út skráð skuldabréf til að fjármagna kaup bréfanna eins og kveðið er á um í reglum félagsins.

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

Ábyrgðaraðili A/F HEIM slhf. í skilningi laga nr. 2/1995 er Viti fjárfestingafélag ehf. Ábyrgðaraðili gegnir hlutverki stjórnar og felur rekstraraðila sérhæfðra sjóða, A/F Rekstraraðila 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 útgefna 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 útstandandi 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 skuldabréfaeigenda er fjallað í samþykktum félagsins.

## Afkoma og eigið fé

Rekstur A/F HEIM slhf. á árinu 2023 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 árinu 2023 námu 1.537.511 þús.kr. (2022: 1.632.012 þús.kr.) og vaxtagjöld 1.536.997 þús.kr. (2022: 1.631.901 þús.kr.). Hreinar rekstrartekjur félagsins námu 18.813 þús.kr. á árinu 2023 (2022: 17.424 þús.kr.) . Hagnaður félagsins á árinu 2023 nam 549 þús.kr. (2022: 154 þús.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.

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra frh.

Eignir félagsins námu 15,3 ma. kr. í árslok 2023 og skuldir félagsins námu á sama tíma 15,3 ma. kr. Eigið fé félagsins í árslok 2023 var 4,6 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Vísað er að öðru leyti til ársreiknings félagsins um breytingar á eigin fé félagsins og ráðstöfun hagnaðar.

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

Þann 28. desember 2023 var tilkynnt um kaup nýs sjóðs í rekstri Stefnis hf. á öllu hlutafé Heimstaden ehf. Kaupsamningurinn var háður skilyrðum um samþykki samkeppnisyfirvalda, en einnig að sjálfskuldarábyrgð Heimstaden AB á skuldum Heimstaden ehf. yrði aflétt.

Þann 29. febrúar 2024 voru haldnir kröfuhafafundir skuldabréfaeigenda í skuldabréfaflokkunum HEIM070826, HEIM071248 og HEIM100646, en A/F HEIM er skuldari þeirra, á skrifstofu LEX lögmannsstofu, þar sem samþykkt var að A/F HEIM slhf. sé

- heimilt að gefa eftir og fella niður öll réttindi og skyldur á grundvelli sjálfskuldarábyrgðar Heimstaden AB (publ), dags. 12. júlí 2021;
- heimilt að fella niður, fjarlægja og breyta öllum tilvísunum til sjálfskuldarábyrgðar Heimstaden AB (publ) í seljandaláningu;
- heimilt að fella niður, fjarlægja og breyta öllum tilvísunum til sjálfskuldarábyrgðar Heimstaden AB (publ) í lýsingunum.

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

## Hluthafar og ráðstöfun hagnaðar

Hlutafé félagsins var 4,0 millj. kr. í árslok 2023. Sömu tveir hluthafar voru í árslok 2023 og átti A/F Rekstraraðili hf. alla hluti fyrir utan einn hlut sem er í eigu ábyrgðaraðila. Samkvæmt reglum sjóðsins skal allt hlutafé 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 A/F Rekstraraðila hf. í árslok 2023 voru Arctica Eignarhaldsfélag ehf., sem á alla hluti utan eins sem er í eigu Vita fjárfestingafélags 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 lágörkuð með sterkum fasteignatryggingum og sjálfskuldarábyrgð þriðja aðila, 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 16-24.

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 anmörkum.

## 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 ársreikningnum.

Engin eiginleg starfsemi er hjá A/F HEIM slhf., heldur er félagið með rekstrarsamning við A/F Rekstraraðila hf., sem aftur útvistar ýmissri starfsemi til Arctica Finance hf., þó hvorki áhættustýringu né eignastýringu. Rekstraraðili skipar jafnframt 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 og rekstraraðili og systurfélag þess, Arctica Finance hf., fara eftir.

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra frh.

---

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 A/F Rekstraraðila hf. á vefsíðunni [www.afrekstraradili.is](http://www.afrekstraradili.is).

## Yfirlýsing stjórnenda

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningurinn 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 ársreikningurinn glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31.12.2023 og rekstrarafkomu þess á árinu 2023 og lýsir helstu breytingum á handbæru fé og breytingum á eigin fé á árinu 2023.

Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar geymi glöggt 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 ársreikning félagsins fyrir árið 2023 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 18. apríl 2024

Stjórn:

F.h. Vita fjárfestingafélags ehf.

Bjarni Þórður Bjarnason, stjórnarformaður

Framkvæmdastjóri:

F.h. A/F Rekstraraðila hf.

Fyrirsvarsmaður, Friðrik Magnússon

Sjóðstjóri:

F.h. A/F HEIM slhf.

Vanesa Hoti

# Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa A/F HEIM slhf.

## Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning A/F HEIM slhf. fyrir árið 2023. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2023, efnahag þess 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Álit okkar er í samræmi við þær upplýsingar sem koma fram í endurskoðunarskýrslu okkar til stjórnar í samræmi við 11. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

## 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 A/F HEIM slhf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur sem og aðrar siðareglur sem eru viðeigandi við endurskoðun á Íslandi, og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra reglna. Þar með talið, í samræmi við okkar bestu þekkingu, höfum við ekki veitt A/F HEIM slhf. óheimilaða þjónustu sem um getur í 1. mgr. 5. gr reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Megináhersla við endurskoðun

Megináherslur við endurskoðunina eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins á árinu 2023. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á ársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Megináhersla við endurskoðun	Hvernig við endurskoðuðum megináherslur
<b>Mat krafna</b>	
Bókfært virði krafna á mótaðila félagsins námu 15.294 millj. króna í árslok 2023. Ekkert vænt útlánatap er bókfært hjá félaginu í árslok.	Við höfum lagt mat á þörf fyrir virðisrýnnun krafna, metið aðferðafræðina sem er beitt ásamt því að leggja mat á þær forsendur sem tilgreindar eru í lýsingunni á megináherslunni, byggt á áhættumati okkar og þekkingu á félaginu.
Ákvörðun um mat á virðisrýnnun krafna er háð mati stjórnenda. Vegna mikilvægis matsins og mögulega áhrifa á ársreikninginn teljum við það vera megináherslu við endurskoðun okkar.	Við endurskoðun okkar lögðum við mat á hvort aðferðafræði félagsins sé í samræmi við IFRS 9.
Mikilvægustu forsendur eru: - Mat á stigskiptingu lána í samræmi við IFRS 9 - Mat á tryggingum skv. skýrslu staðfestingaraðila	Endurskoðun okkar fólst meðal annars í eftirfarandi þáttum: - Yfirferð á fjárfestingum í samræmi við fjárfestingarstefnu, - Skoðun á skýrslu staðfestingaraðila um virði og stöðu trygginga, - Við höfum farið yfir hvort skýringar vegna krafna séu í samræmi við Alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS).
Greint er frá langtímakröfum í skýringum nr. 11 og 16-24 og reikningsskilaaðferðum í skýringu nr. 3.	

## Aðrar upplýsingar

Stjórn og framkvæmdastjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar innifela skýrslu stjórnar, ófjárhagslegar upplýsingar og stjórnháttaryfirlýsing.

Álit okkar á ársreikningnum nær ekki yfir aðrar upplýsingar og við ályktum hvorki um, né veitum staðfestingu á efni 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.

# Áritun óháðs endurskoðanda

## Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga og lögum um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

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.

Við gerð ársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi A/F HEIM slhf. 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 félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

## 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 félagsins.
- 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 félagsins.
- 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 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 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. Jafnframt því að sinna skyldum okkar sem kjörnir endurskoðendur félagsins hefur Deloitte veitt félaginu aðra heimilaða þjónustu sem er könnun ársreiknings.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn 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 veita þyngra en almannahagsmunir.

Deloitte ehf. var kjörð endurskoðandi A/F HEIM slhf. á stofnundi félagsins árið 2021. Deloitte hefur verið endurskoðandi félagsins síðan það var skilgreint sem eining tengd almannahagsmunum árið 2021.

Kópavogi, 18. apríl 2024

**Deloitte ehf.**

Gunnar Þorvarðarson  
endurskoðandi

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýr.	2023	2022
<b>Fjárfestingartekjur</b>			
Vaxtatekjur .....	3f	1.537.511	1.632.012
Aðrar tekjur .....		18.334	17.313
Vaxtagjöld .....	3f	( 1.536.997 )	( 1.631.901 )
<b>Hreinar fjárfestingartekjur</b>		<u>18.848</u>	<u>17.424</u>
<b>Rekstrarkostnaður</b>			
Umsýsluþóknun .....	3g	18.299	17.270
<b>Rekstrarkostnaður samtals</b>		<u>18.299</u>	<u>17.270</u>
<b>Heildarafkoma tímabilsins fyrir tekjuskatt .....</b>		<u>549</u>	<u>154</u>
Tekjuskattur .....		( 114 )	( 35 )
<b>Heildarafkoma tímabilsins .....</b>	25	435	119
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum .....	10	0	0

Skýringar á blaðsíðum 12 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



## Efnahagsreikningur 31. desember 2023

	Skýr.	31.12.2023	31.12.2022
<b>Eignir</b>			
Langtímakröfur .....	4,11	14.994.357	14.292.125
<b>Fastafjármunir samtals</b>		<u>14.994.357</u>	<u>14.292.125</u>
Næsta árs afborgun langtímakrafna .....	11	299.471	289.185
Kröfur .....		9.246	8.976
Handbært fé .....	3i	4.675	4.007
<b>Veltufjármunir samtals</b>		<u>313.392</u>	<u>302.168</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>15.307.749</u>	<u>14.594.293</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
Hlutfé .....		4.000	4.000
Lögbundinn varasjóður .....		34	12
Óráðstafað eigið fé .....		528	114
<b>Eigið fé samtals</b>	12	<u>4.561</u>	<u>4.126</u>
Skuldabréfaútgáfa .....	4, 13	14.994.357	14.292.125
<b>Langtímaskuldir samtals</b>		<u>14.994.357</u>	<u>14.292.125</u>
Næsta árs afborgun af skuldabréfaútgáfu .....	13	299.471	289.185
Aðrar skammtímaskuldir .....		9.360	8.822
<b>Skammtímaskuldir samtals</b>		<u>308.831</u>	<u>298.042</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>15.303.188</u>	<u>14.590.167</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>15.307.749</u>	<u>14.594.293</u>

Skýringar á blaðsíðum 12 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Eiginfjáryfirlit 30. júní 2023

---

	skýr	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>Breytingar á eigin fé árið 2023</b>					
Eigið fé frá 1. janúar 2023.....		4.000	12	114	4.126
Tillag í lögbundinn varasjóð.....			22	( 22 )	0
Heildarafkoma ársins.....				435	435
<b>Eigið fé 31. desember 2023.....</b>	12	<u>4.000</u>	<u>34</u>	<u>528</u>	<u>4.561</u>

Skýringar á blaðsíðum 12 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Sjóðstreymisyfirlit ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Heildarafkoma ársins .....		435	119
Vaxtatekjur og vaxtagjöld .....	(	514 )	( 111 )
	(	79 )	8
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, hækkun (lækkun) .....	(	270 )	3.243
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun .....		503	( 3.208 )
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		233	35
Innborgaðar vaxtatekjur .....		1.537.511	1.632.012
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.536.997 )	( 1.631.901 )
Handbært fé frá rekstri		668	154
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Afborganir skuldabréfaeignar .....		289.185	279.254
		289.185	279.254
<b>Fjármögnunarahreyfingar</b>			
Afborganir skuldabréfaútgáfu .....	13	( 289.185 )	( 279.254 )
		( 289.185 )	( 279.254 )
<b>Hækkun á handbæru fé .....</b>		668	154
<b>Handbært fé í upphafi ársins .....</b>		4.007	3.853
<b>Handbært fé í lok tímabilsins .....</b>	3i	4.675	4.007

Skýringar á blaðsíðum 12 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# 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. A/F Rekstraraðili hf. sér um daglegan rekstur A/F HEIM slhf., skv. reglum sjóðsins og fjárfestingarstefnu. A/F Rekstraraðili hf. er með starfsleyfi frá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands.

Tilgangur félagsins er fjárfestingarstarfsemi, nánar tiltekið kaup á skuldabréfum í skuldabréfaflokkunum HEIMA071225, HEIMA071248 og HEIMA100646 („skuldabréfin“), útgefnum af Heimstaden 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

Ársreikningur 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. Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 18. apríl 2024.

#### b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs.

#### c. Framsetningar- og starfsrækslugjaldmiðill

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

#### d. Rekstrarhæfi

Rekstraraðilar félagsins hafa 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 ársreiknings 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 fram tíðar sjóðstreymi yfir áætlaðan líftíma fjármála-gerningsins til bókfærðs heildarvirðis fjáreignarinnar eða afskrifaðs kostnaðarverðs fjárskuldarinnar.

#### g. Umsýsluþóknun

Samkvæmt rekstrarsamningnum skal sjóðurinn greiða rekstraraðila umsýsluþóknun 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.

#### i. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af bankainnstæðum.

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Grundvöllur reikningsskilanna (frh.)

#### j. Langtímaskuldir

Skuldabréfalán eru færð með áföllnum verðbótum á reikningsskiladegi. Áfallnir vextir eru færðir meðal skammtíma-skulda.

### 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 háttáð. 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 peningum og útlánaáhættu er tengist útistandandi 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.

##### Fjárskuldir

Félagið flokkar allar fjárskuldir sem aðrar fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarvirði.

## Skýringar, frh.:

---

### 4. Fjáreignir og fjárskuldir (frh.)

#### 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. Virðisrýmun

#### 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 afskriftn 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 afskriftn jöfn væntu útlánatapi út líftíma (þrep 2 og 3).

Við mat á afskriftareikningi 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 áhættuskuldbindingu 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 færirst 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.

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.

## Skýringar, frh.:

---

### 6. Virðisrýrnun (frh.)

#### 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. Starfsþáttayfirlit

Félagið lítur á núverandi starfsemi sem einn starfsþátt og birtir því ekki starfsþáttayfirlit. Eini starfsþáttur 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 2023 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 2023, 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 ársreikningsins.

## Skýringar, frh.:

### 10. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast þannig:

	31.12.2023	31.12.2022
<b>31. desember 2023</b>		
Afkoma tímabilsins.....	549	154
Útistandandi hlutir á árinu.....	4.000	4.000
Grunnhagnaður og þynntur hangaður á hlut, í krónum.....	0	0

### 11. Langtímakröfur

Langtímakröfur samanstanda af lánasamningum og sundurliðast með eftirfarandi hætti:

	31.12.2023	31.12.2022
Lánasamningar, verðtryggðir ISK, vextir 3,2% - 3,9% .....	14.994.357	14.292.125
Næsta árs afborgun .....	299.471	289.185
<b>Skuldabréfaeign samtals .....</b>	<b>15.293.828</b>	<b>14.581.310</b>

Afborganir skuldabréfaeignar greinast þannig á næstu ár:

Afborgun 12 mánuðir	1.1.2024 - 31.12.2024	299.471	289.185
Afborgun 12 mánuðir	1.1.2025 - 31.12.2025	273.034	299.471
Afborgun 12 mánuðir	1.1.2026 - 31.12.2026	4.506.769	310.126
Afborgun 12 mánuðir	1.1.2027 - 31.12.2027	204.113	4.506.769
Afborgun 12 mánuðir	1.1.2028 - 31.12.2028	211.780	204.113
Afborgun síðar		9.798.660	8.971.645
<b>Samtals .....</b>		<b>15.293.828</b>	<b>14.581.310</b>

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 70% vegna skuldabréfaflokkanna HEIM070826 og HEIM071248 og ekki fara umfram 75% vegna skuldabréfaflokksins HEIM100646.

### 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

	31.12.2023	31.12.2022
Eigið fé .....	4.561	4.126
Eiginfjárlutfall .....	0,03%	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:	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Staða 1.1 .....	14.581.310	13.706.123
Útgefið á árinu .....	0	0
Greiddar afborganir .....	( 289.185 )	( 279.254 )
Greiddir vextir og verðbætur .....	1.001.703	1.154.440
<b>Staða .....</b>	<b>15.293.828</b>	<b>14.581.310</b>

Skuldabréfaútgáfan og næsta árs afborganir greinist þannig:		
Skuldabréf, verðtryggt ISK, fastir 3,2-3,9% vextir .....	15.293.828	14.581.310
Næsta árs afborgun .....	( 299.471 )	( 289.185 )
<b>Skuldabréfaútgáfa samtals .....</b>	<b>14.994.357</b>	<b>14.292.125</b>

### 13. Skuldabréfaútgáfa (frh.)

		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
		<b>Afborgun án</b>	
		<b>verðbóta</b>	
Afborgun 12 mánuðir	1.1.2024 - 31.12.2024	299.471	289.185
Afborgun 12 mánuðir	1.1.2025 - 31.12.2025	273.034	299.471
Afborgun 12 mánuðir	1.1.2026 - 31.12.2026	4.506.769	310.126
Afborgun 12 mánuðir	1.1.2027 - 31.12.2027	204.113	4.506.769
Afborgun 12 mánuðir	1.1.2028 - 31.12.2028	211.780	204.113
Afborgun síðar		9.798.660	8.971.645
<b>Samtals .....</b>		<b>15.293.828</b>	<b>14.581.310</b>

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 árslok.

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

	2023		31.12.2023	
	Tekjur	Gjöld	Eign	Skuld
A/F Rekstraraðili hf. ....	0	18.299	0	9.246
	0	18.299	0	9.246
	2022		31.12.2022	
	Tekjur	Gjöld	Eign	Skuld
A/F Rekstraraðili hf. ....	0	17.270	0	8.822
	0	17.270	0	8.822

### 15. Heildargreiðslur og hlunnindi

Félagið greiðir engin laun þar sem daglegur rekstur er í höndum A/F Rekstraraðila hf. Upplýsingar má finna í ársreikningi A/F Rekstraraðila hf. fyrir árið 2023 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
- Lausafjáráhættu
- 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. Almennt

Veðhlutfall (LTV) lýsir hámarks áhættuskuldbindingu útlánaáhættu sem hlutfall af heildarverðmati trygginga. Verðmat á mótteknum veðum er framkvæmt af eftirlitsaðilum og veðgæsluaðila veðanna. Almennt lánshæfi mótaðila er álitinn áreiðanlegasti mælikvarði á gæði krafna. 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:

	31.12.2023	31.12.2022
0-70% .....	100%	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:

	31.12.2023	31.12.2022
Langtímakröfur .....	14.994.357	14.292.125
Næsta árs afborgun langtímakrafna .....	299.471	289.185
Aðrar kröfur .....	9.246	8.976
Handbært fé .....	4.675	4.007
<b>Samtals .....</b>	<b>15.307.749</b>	<b>14.594.293</b>

Fjáreignir félagsins eru líkt og árið áður ekki niðurfærðar í árslok 2023 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 vísendingar 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 árslok 2023 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

Töflurnar hér að neðan sýna fjáreignir sem lúta niðurfærslukröfum IFRS 9. Fyrir kröfur með láns hæfiseinkunn 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:

#### 31.12.2023

Útlán:	Þrep 1	Þrep 2	Þrep 3	Samtals
Láns hæfiseinkunn, 1. stig .....	15.293.828	0	0	15.293.828
<b>Bókfært heildarvirði</b>	15.293.828	0	0	15.293.828
Vænt útlánatap .....	0	0	0	0
<b>Bókfært virði</b>	15.293.828	0	0	15.293.828

#### 31.12.2022

Útlán:	Þrep 1	Þrep 2	Þrep 3	Samtals
Láns hæfiseinkunn, 1. stig .....	14.581.310	0	0	14.581.310
<b>Bókfært heildarvirði</b>	14.581.310	0	0	14.581.310
Vænt útlánatap .....	0	0	0	0
<b>Bókfært virði</b>	14.581.310	0	0	14.581.310

### 22. Eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda

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

31.12.2023	0-12 mánuðir	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár	Umsamið sjóðstreymi	Bókfært virði
<b>Fjáreignir</b>						
Langtímakröfur .....	846.392	809.300	6.894.996	10.406.640	18.957.327	15.293.828
Skammtímakröfur .....	9.246	0	0	0	9.246	9.246
Handbært fé .....	4.675	0	0	0	4.675	4.675
<b>Samtals</b>	860.313	809.300	6.894.996	10.406.640	18.971.248	15.307.749
<b>Fjárskuldir</b>						
Skuldabréfaútgáfa .....	846.392	809.300	6.894.996	10.406.640	18.957.327	15.293.828
Skammtímaskuldir .....	9.360	0	0	0	9.360	9.360
<b>Samtals</b>	855.751	809.300	6.894.996	10.406.640	18.966.687	15.303.188
Hreint sjóðstreymi .....	4.561	0	0	0	4.561	4.561

## Skýringar, frh.:

### 22. Eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda (frh.)

31.12.2022	0-12 mánuðir	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár	Umsamið sjóðstreymi	Bókfært virði
<b>Fjáreignir</b>						
Langtímakröfur .....	787.327	787.327	6.698.462	10.183.194	18.456.310	14.581.310
Skammtímakröfur .....	8.976	0	0	0	8.976	8.976
Handbært fé .....	4.007	0	0	0	4.007	4.007
<b>Samtals</b>	<b>800.310</b>	<b>787.327</b>	<b>6.698.462</b>	<b>10.183.194</b>	<b>18.469.293</b>	<b>14.594.293</b>
<b>Fjárskuldir</b>						
Skuldabréfaútgáfa .....	787.327	787.327	6.698.462	10.183.194	18.456.310	14.581.310
Tekjuskattur til greiðslu .....	35	0	0	0	35	35
Skammtímaskuldir .....	8.822	0	0	0	8.822	8.822
<b>Samtals</b>	<b>796.184</b>	<b>787.327</b>	<b>6.698.462</b>	<b>10.183.194</b>	<b>18.465.167</b>	<b>14.590.167</b>
Hreint sjóðstreymi .....	4.126	0	0	0	4.126	4.126

### 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 vaxtaáhættu. Félagið mætir markaðsáhættu 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 markaðsáhættu vegna vaxta.

### 24. Flokkun fjármálagerninga

Flokkun fjármálagerninga er sem hér segir:

31.12.2023	Lán og kröfur	Bókfært virði
<b>Fjáreignir</b>		
Langtímakröfur .....	14.994.357	14.994.357
Næsta árs afborgun langtímakrafna .....	299.471	299.471
Aðrar skammtímakröfur .....	9.246	9.246
Handbært fé .....	4.675	4.675
<b>Samtals</b> .....	<b>15.307.749</b>	<b>15.307.749</b>
<b>Fjárskuldir</b>		
Skuldabréfaútgáfa .....	14.994.357	14.994.357
Næsta árs afborgun skuldabréfaútgáfu .....	299.471	299.471
Aðrar skammtímaskuldir .....	9.360	9.360
<b>Samtals</b> .....	<b>15.303.188</b>	<b>15.303.188</b>
<b>31.12.2022</b>		
<b>Fjáreignir</b>		
Langtímakröfur .....	14.292.125	14.292.125
Næsta árs afborgun langtímakrafna .....	289.185	289.185
Aðrar skammtímakröfur .....	8.976	8.976
Handbært fé .....	4.007	4.007
<b>Samtals</b> .....	<b>14.594.293</b>	<b>14.594.293</b>
<b>Fjárskuldir</b>		
Skuldabréfaútgáfa .....	14.292.125	14.292.125
Næsta árs afborgun skuldabréfaútgáfu .....	289.185	289.185
Tekjuskattur til greiðslu .....	35	35
Aðrar skammtímaskuldir .....	8.822	8.822
<b>Samtals</b> .....	<b>14.590.167</b>	<b>14.590.167</b>

# VIÐAUKI – STJÓRNARHÁTTAYFIRLÝSING - ÓENDURSKOÐAÐ

## REKSTRARÁRIÐ 2023

Góðir stjórnarhættir leggja grunninn að traustum samskiptum hluthafa, stjórnarmanna, stjórnenda, starfsmanna og annarra hagaðila og stuðla að hlutlægni, heilindum, gagnsæi og ábyrgð í stjórnun félaga. Á hverju ári gerir A/F HEIM slhf. („Sjóðurinn“) úttekt á því hvort viðurkenndum leiðbeiningum um stjórnarhætti sé fylgt og hvort stjórnarhættir félagsins á hverjum tíma séu í samræmi við þær leiðbeiningar.

### 1 Tilvísanir í þær reglur um stjórnarhætti sem Sjóðurinn fylgir eða ber að fylgja samkvæmt lögum

Sjóðurinn hefur gefið út skuldabréf sem tekin hafa verið til viðskipta (skráð) í kauphöll Nasdaq OMX Iceland hf., en reglur Kauphallarinnar gera kröfu um að útgefendur skráðra fjármálagerna fylgi viðurkenndum leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja og birti árlega yfirlýsingu um stjórnarhætti sína í sérstökum kafla í ársreikningi eða ársskýrslu. Sjóðurinn fylgir leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins hafa gefið út, en nýjasta útgáfa þeirra tók gildi í júlí 2021 (leiðbeiningarnar). Leiðbeiningarnar eru aðgengilegar á vefsíðunni [leidbeiningar.is](http://leidbeiningar.is). Þessi stjórnarháttayfirlýsing fylgir þeirri framsetningu efnisatriða sem leiðbeiningarnar kveða á um.

### 2 Frávik frá leiðbeiningunum

Sjóðurinn vísar frá ákvæði greinar 1.1.2 í leiðbeiningunum um að ákveða og upplýsa um tímasetningu aðalfundar og auglýsingu hans. Þá vísar Sjóðurinn frá ákvæðum greinar 1.1.6 um birtingu upplýsinga um framboð til stjórnar á vefsíðu félagsins. Ástæðan er samsetning hluthafa Sjóðsins og hversu fáir eigendur eru að félaginu.

Sjóðurinn vísar einnig frá ákvæðum greinar 1.4 í leiðbeiningunum, um skipun tilnefningarnefndar eða ákvörðun um hvernig hún skuli skipuð, og ákvæðum greinar 5.4, um skipun starfskjaranefndar. Ekki þykir ástæða til þess að skipa í þessar nefndir í ljósi þess hversu fáir hluthafar og starfsmenn eru og því hvernig samsetningu hluthafa er háttáð.

Sjóðurinn vísar frá ákvæðum 2.3 að því leyti að stjórn Sjóðsins er skipuð aðilum sem ekki teljast vera óháðir félaginu eða hluthöfum þess.

Sjóðurinn vísar frá ákvæðum 2.5 þar sem að ábyrgðaraðili félagsins fer með stjórn félagsins. Í ljósi þess að Sjóðurinn er fullfjárfestur, þá vísar Sjóðurinn frá ákvæðum 2.6 um árangursmat stjórnar.

Engir starfsmenn eru hjá Sjóðnum og því vísar Sjóðurinn frá ákvæðum 2.7 um starfskjarastefnu.

Sjóðurinn vísar frá ákvæðum 2.9 að því leyti að Sjóðurinn hefur ekki sett sér stefnur um sjálfbærni, fjölbreytileika eða siðferði, en systurfélag rekstraraðila Sjóðsins hefur sett sér slíkar stefnur sem höfð er hliðsjón af. Sjóðurinn vísar einnig frá ákvæði 2.10 að því leyti að félagið hefur ekki sett sérstakar reglur eða ferla um samskipti við hluthafa, en það helgast aðallega af samsetningu hluthafa félagsins.

Með hliðsjón af því hvernig stjórn Sjóðsins er háttáð sem og framkvæmdastjórn, þá vísar Sjóðurinn frá ákvæðum 3 og 4. Kveðið er á um skyldur þessara aðila í lögum nr. 2/1995, um hlutafélög, og nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Sjóðurinn vísar frá ákvæðum 5 um skipun undirnefnda stjórnar, enda hefur Sjóðurinn engar slíkar nefndir skipað.

Sjóðurinn vísar frá ákvæðum 6.2 um ófjárhagslega upplýsingagjöf, samanber umfjöllun í skýrslu stjórnar í ársreikningi Sjóðsins.

Að mati Sjóðsins hefur ekki verið talin ástæða til að grípa til aðgerða til að vega upp á móti frávikum.

### 3 Aðrar reglur og viðmið

Sérhæfðum sjóðum líkt og Sjóðnum ber að fara eftir ýmsum lögum og reglum, t.d. lög nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, hlutafélagalög nr. 2/1995, lög nr. 140/2018, um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka, og ýmis leiðbeinandi tilmæli Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands („FME“) eða aðrar viðmiðunarreglur eða leiðbeiningar sem FME vísar til, s.s. viðmiðunarreglur evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar (EBA). Nánari útlitun á lögum, reglum, reglugerðum og leiðbeinandi tilmælum er að finna á heimasíðu FME, [www.fme.is](http://www.fme.is).

Sjóðurinn er sérhæfður sjóður í rekstri rekstraraðila, sem hefur starfsleyfi frá FME. FME hefur eftirlit með starfsemi Sjóðsins og rekstraraðila hans eins og lög gera ráð fyrir.

### 4 Innra eftirlit og áhættustýring

Stjórn Sjóðsins ber ábyrgð á að fyrir hendi sé áhættustjórnun og innra eftirlit í samræmi við ákvæði laga. Slíkt tryggir Sjóðinn þó hvorki algerlega gegn rangri upplýsingagjöf né mögulegu tapi, enda ávallt einhver áhætta sem felst í starfsemi Sjóðsins. Lögð er áhersla á að greina helstu áhættuþætti í rekstri Sjóðsins og að innleiddar séu viðeigandi eftirlitsaðgerðir til að stjórna áhættu. Tilgangur innra eftirlits er að stuðla að því að félagið nái markmiðum sínum varðandi afkomu, áhættuvilja og áreiðanlegar fjárhagsupplýsingar og hlíti lögum og reglum.

Það er stefna Sjóðsins að taka aðeins áhættu sem félagið skilur, getur metið og mætt. Árangursrík áhættustjórnun er lykilþáttur í langtímaarðsemi og stöðugleika í rekstri félagsins. Í áhættustjórnun felst greining, mat og stýring á áhættuþáttum í rekstri Sjóðsins og að félagið hafi skilvirkt skipulag til að mæta áhættu og/eða miðla upplýsingum um áhættu til grundvallar upplýstri ákvarðanatöku. Lögð er áhersla á að viðhöfð sé fagleg áhættustjórnun, að allir þekki og skilji áhættuþætti sem tengjast starfi Sjóðsins og að viðbrögð við áhættu byggja á upplýstri ákvarðanatöku.

Áhættustjórnun og innra eftirlit er samofið daglegri starfsemi rekstraraðila og útivistunaraðila Sjóðsins. Stjórnendur og starfsmenn bera ábyrgð á eftirliti og stjórnun á áhættum sem steðja að einingum þeirra. Öflug eftirfylgni með ákvörðunum og vöktun áhættu er hluti innra eftirlits.

Sem lið í áhættustjórnun hefur stjórn rekstraraðila Sjóðsins sett ýmsar innri reglur varðandi starfsemi félagsins, þ. á m. reglur um ráðstafanir gegn hagsmunaárekstrum, reglur og stefnu um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka og reglur um áreiðanleikakönnun viðskiptavina. Rekstraraðili ber ábyrgð á áhættustýringu gagnvart stjórn Sjóðsins. Hjá rekstraraðila Sjóðsins starfar sérfræðingu í stöðu áhættustjóra.

### 5 Stefna um fjölbreytileika

Stjórn Sjóðsins ber að uppfylla skilyrði laga og reglna, s.s. um að stjórn búi yfir fullnægjandi þekkingu, hæfni og reynslu sem nýtist í stjórnarstarfi, auk þess að vera fjárhagslega sjálfstæð og fjölbreytt. Sjóðurinn hefur að öðru leyti ekki sett sér stefnu um fjölbreytileika í tengslum við stjórn, framkvæmdastjórn og æðstu stjórnendur, en rekstraraðili hefur eftir atvikum sett sér stefnu sem tekur á framangreindu.

Sjóðurinn gerir sér grein fyrir því að fyrirtæki hafa ekki aðeins hagfræðileg áhrif á nærumhverfi sitt, heldur einnig félagsleg áhrif. Því er mikilvægt að félög hafi ætíð samfélagslega ábyrgð að leiðarljósi, bæði í innri og ytri athöfnum og gjörðum sínum, jafnt í samskiptum fyrirtækis við viðskiptavini, starfsmenn, þjónustuaðila og samfélagið í heild.

## **6 Stjórn, framkvæmdastjórn og undirnefndir**

Sjóðurinn er samlagshlutafélag og ábyrgðaraðili Sjóðsins í skilningi laga nr. 2/1995 er Viti fjárfestingafélag ehf. Ábyrgðaraðili gegnir hlutverki stjórnar og kemur stjórn saman eins oft og þurfa þykir. Stjórn Sjóðsins fer með æðsta vald í málefnum Sjóðsins á milli hluthafafunda og gætir hagsmuna félagsins gagnvart þriðja aðila. Stjórn ber ábyrgð á starfsemi Sjóðsins og stefnumótun og hefur jafnframt yfirumsjón með því að starfsemi félagsins og rekstur sé í samræmi við lög, samþykktir og reglur Sjóðsins og aðrar reglur sem um starfsemina gilda. Stjórn hefur einnig með höndum almennt eftirlit með rekstri Sjóðsins og sér til þess að nægilegt eftirlit sé haft með bókhaldi og meðferð fjármuna Sjóðsins.

Stjórn Sjóðsins hefur falið A/F Rekstraraðila hf., sem rekstraraðila sérhæfðra sjóða, að fara með störf framkvæmdastjóra og umsýslu með daglegum rekstri, sem aftur tilnefnir þann einstakling sem sinnir verkefnum framkvæmdastjóra félagsins. A/F Rekstraraðili hf. er rekstraraðili sérhæfðra sjóða með vísan til laga nr. 45/2020 og er með starfsleyfi frá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands sem rekstraraðili. A/F Rekstraraðili hf. sér um daglegan rekstur sjóðsins og sér um eignastýringu hans. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með starfsemi A/F Rekstraraðila hf. og A/F HEIM slhf. eins og lög gera ráð fyrir.

Stjórn Sjóðsins hefur ekki sett á laggirnar undirnefndir.

## **7 Skipun nefndarmanna tilnefningarnefndar**

Sjóðurinn hefur ekki skipað tilnefningarnefnd.

## **8 Skipun nefndarmanna í undirnefndir**

Engar undirnefndir stjórnar eru starfandi hjá Sjóðnum.

## **9 Fundir og mæting**

Ábyrgðaraðili gegnir hlutverki stjórnar Sjóðsins.

## **10 Starfsreglur stjórnar**

Starfsreglur stjórnar geta hagaðilar Sjóðsins nálgast á skrifstofu Sjóðsins.

## **11 Stjórnarmenn**

Ábyrgðaraðili Sjóðsins gegnir hlutverki stjórnar. Í stjórn ábyrgðaraðila situr Bjarni Þórður Bjarnason (1969) og hefur setið í stjórn félagsins frá stofnun þess árið 2009. Bjarni er aðstoðarframkvæmdastjóri Arctica Finance hf., systurfélags rekstraraðila Sjóðsins. Frá júní 2003 til október 2008 var Bjarni forstöðumaður Fyrirtækjaráðgjafar Landsbankans. Fyrir þann tíma var Bjarni aðstoðarforstöðumaður Fyrirtækjaráðgjafar Búnaðarbankans og þar áður í samskonar stöðu hjá Gildingu fjárfestingarsjóði. Bjarni var fyrir þetta sérfræðingur hjá Fyrirtækjaráðgjöf Kaupþings. Bjarni er vélaverkfræðingur frá Háskóla Íslands og með MBA gráðu frá Southern Methodist University í Bandaríkjunum, auk þess að vera með próf í verðbréfaviðskiptum. Bjarni situr í dag í stjórn nokkurra félaga, þ.e. Arctica Eignarhaldsfélags ehf., Vita fjárfestingafélags ehf., Byrjunar ehf., Árvakurs hf., Þórsmekur ehf., Fasteignapróunarfélagsins Spildu ehf., HS Orku hf., HSO 1 ehf., HSO 2 ehf., HS Orka Holding hf., Vita rekstrarfélagi hf., Debtium ehf., Leitar Capital Partners ehf. Seek ehf., Tektonik ehf. og A/F Rekstraraðila hf.

## 12 Óhæði stjórnarmanna

Bjarni Þórður á yfir 50% eignarhlut Arctica Eignarhaldsfélagi ehf., sem á allt hlutfé í A-flokki hlutfjár í Arctica Finance hf., en sá hlutaflokkur fer með allan atkvæðarétt í því félagi, auk þess sem að Arctica Eignarhaldsfélag á allt hlutfé í rekstraraðila Sjóðsins og ábyrgðaraðila Sjóðsins. Rekstraraðilinn og ábyrgðaraðilinn eiga allt hlutfé í Sjóðnum. Ýmsar ákvarðanir á vegum eða fyrir Sjóðinn verða þó ekki teknar nema með samþykki tilskilins fjölda eigenda skráðra skuldabréfa útgefnum af Sjóðnum, í samræmi við reglur og samþykktir Sjóðsins. Bjarni er stjórnarmaður í Leitar Capital Partners ehf., sem er skráð sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða. Bjarni hefur engin önnur hagsmunatengsl við helstu viðskipta- og samkeppnisaðila Sjóðsins.

## 13 Árangursmat stjórnar

Stjórn Sjóðsins hefur ekki lagt mat á störf sín, verklag og starfshætti.

## 14 Framkvæmdastjórn Sjóðsins

Stjórn Sjóðsins hefur falið A/F Rekstraraðila hf., sem rekstraraðila sérhæfðra sjóða, að fara með störf framkvæmdastjóra og umsýslu með daglegum rekstri.

Friðrik Magnússon (1970) er framkvæmdastjóri A/F Rekstraraðila hf. og hefur verið frá stofnun félagsins. Hann var forstöðumaður Eignastýringar Arctica Finance frá 2010 til 2020. Friðrik hefur gegnt stöðu framkvæmdastjóra Verðbréfasjóða Íslandsbanka, deildarstjóra og sjóðstjóra í Eignastýringu Íslandsbanka, sérfræðingur í Einkabankaþjónustu Íslandsbanka og Glitnis banka og sem sérfræðingur í eignastýringu Lífeyrissjóðs verzlunarmanna. Friðrik er viðskiptafræðingur af fjármálasviði Háskóla Íslands (1994), með MBA gráðu frá Háskólanum í Reykjavík (2010).

Vanesa Hoti (1998) er sérfræðingur hjá A/F Rekstraraðila hf. Vanesa hóf störf árið 2021 í Eignastýringu Arctica Finance hf. eftir að hafa útskrifast með B.Sc. gráðu í viðskiptafræði með áherslu á fjármál, frá Háskóla Íslands. Vanesa hóf störf hjá A/F Rekstraraðila árið 2022. Vanesa hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum.

Þórir Örn Ingólfsson (1970) er áhættustjóri A/F Rekstraraðila hf.. Þórir starfaði sem fjármálastjóri lyfjafyrirtækisins Williams & Halls frá 2020-2023 og sem framkvæmdastjóri Calco Consulting frá 2010. Þórir var yfirmaður áhættustýringar Landsbankans hf. árin 2008-2010 og forstöðumaður áhættustýringar hjá Landsbanka Íslands hf. á árunum 1998-2008. Þórir lauk C.Sc. í vélaverkfræði frá Háskóla Íslands árið 1995 og M.Sc. í véla- og iðnaðarverkfræði frá Danmarks Tekniske Universitet árið 1997 og hann hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum.

## 15 Brot á lögum og reglum

Sjóðurinn gerðist ekki brotlegur gagnvart lögum eða reglum. Þá hafa engar kvartanir eða athugasemdir borist Sjóðnum frá viðskiptavinum eða öðrum vegna ávirðinga um brot Sjóðsins eða annarra á vegum þess á lögum eða reglum sem um starfsemi Sjóðsins gilda.

## 16 Samskipti

Stjórnin hefur samskipti við hluthafa í samræmi við lög og samþykktir og reglur Sjóðsins. Stjórn ber í störfum sínum og við ákvarðanatöku að starfa með hagsmuni Sjóðsins og allra haghafa hans að leiðarljósi samkvæmt ákvæðum hlutafélagalaga, laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og þeirra reglna og fyrirmæla sem um starfsemi sérhæfðra sjóða gilda.

Hluthafahópur Sjóðsins er fámennur og hægt um vik að greina hluthöfum frá starfsemi Sjóðsins. Þar fyrir utan birtir Sjóðurinn fréttir í samræmi við reglur Kauphallarinnar, þar sem að Sjóðurinn hefur skráð þrjá skuldabréfaflokka í Kauphöllina, allt í samræmi við reglur Kauphallarinnar og ákvæði laga.