

A/F HEIM slhf.  
Árshlutareikningur  
1. janúar - 30. júní 2023

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
Eiginfjárfirlit .....	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 árshlutareikninga 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 skráð hjá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands sem slíkur rekstraraðili. 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 tímabilinu 1.janúar 2023 til 30. júní 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 tryggjar 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 námu 958.519 þús.kr. (2022: 882.340 þús.kr.) og vaxtagjöld 958.356 þús.kr. (2022: 882.362 þús.kr.). Hreinar rekstrartekjur félagsins námu 9.215 þús.kr. á tímabilinu (2022: 8.469 þús.kr.) . Hagnaður félagsins á tímabilinu nam 162 þús.kr. (2022: 0 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.

Eignir félagsins námu 15,1 ma. kr. í lok tímabilsins og skuldir félagsins námu á sama tíma 15,1 ma. kr. Eigið fé félagsins í lok tímabilsins var 4,3 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 A/F Rekstraraðila hf., sem hefur tvo starfsmenn.

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra frh.

---

Heimstaden ehf. tilkynnti í maí að félagið ætli að hætta starfsemi sinni á Íslandi og selja allar leigugeignir sínar. Það ferli hófst í júní og er gert ráð fyrir að það taki nokkur ár. Helsta áhættan og óvissan sem Heimstaden ehf. stendur frammi fyrir á næstu mánuðum er áhrif lausra starfa, hærri vextir og verðbólga.

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. Sömu tveir hluthafar voru í lok tímabilsins og átti A/F Rekstraraðili 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. A/F Rekstraraðili hf. er í fullri eigu Arctica Finance hf., en upplýsingar um hluthafa þess og raunverulega eigendur má finna á heimasíðu Arctica Finance í samræmi við ákvæði laga.

## 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 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 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 móðurfélag 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 A/F Rekstraraðila hf. á vefsíðunni [www.afrekstraradili.is](http://www.afrekstraradili.is) og Arctica Finance hf. á vefsíðunni [www.arctica.is](http://www.arctica.is).

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra frh.

---

## 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 árshlutareikninga, og lög 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra gefur árshlutareikningurinn glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 30.06.2023 og rekstrarafkomu þess á tímabilinu og lýsir helstu breytingum á handbæru fé og breytingum á eigin fé á tímabilinu.

Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn 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 árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 30.ágúst 2023

Stjórn:

F.h. Vita fjárfestingafélags ehf.

Bjarni Þórður Bjarnason, stjórnarformaður

Framkvæmdastjóri:

F.h. A/F Rekstraraðila hf.

Fyrirsvarsmaður, Friðrik Magnússon

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

---

	Skýr.	2023 1.1.-30.6.	2022 1.1.-30.6.
<b>Fjárfestingartekjur</b>			
Vaxtatekjur .....	3f	958.519	882.340
Aðrar tekjur .....		9.053	8.491
Vaxtagjöld .....	3f	( 958.356 )	( 882.362 )
<b>Hreinar fjárfestingartekjur</b>		<u>9.215</u>	<u>8.469</u>
<b>Rekstrarkostnaður</b>			
Umsýslupóknun .....	3g	9.053	8.448
<b>Rekstrarkostnaður samtals</b>		<u>9.053</u>	<u>8.469</u>
<b>Heildarafkoma tímabilsins fyrir tekjuskatt .....</b>		<u>162</u>	<u>0</u>
Tekjuskattur .....		( 36 )	0
<b>Heildarafkoma tímabilsins .....</b>	25	126	0
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum .....	10	0	0

Skýringar á blaðsíðum 10 til 18 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

## Efnahagsreikningur 30. júní 2023

	Skýr.	30.06.2023	31.12.2022
<b>Eignir</b>			
Langtímakröfur .....	4,11	14.841.614	14.292.125
<b>Fastafjármunir samtals</b>		<u>14.841.614</u>	<u>14.292.125</u>
Næsta árs afborgun langtímakrafna .....	11	293.613	289.185
Kröfur .....		9.053	8.976
Handbært fé .....	3i	4.323	4.007
<b>Veltufjármunir samtals</b>		<u>306.989</u>	<u>302.168</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>15.148.603</u>	<u>14.594.293</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
Hlutfé .....		4.000	4.000
Lögbundinn varasjóður .....		18	12
Óráðstafað eigið fé .....		234	114
<b>Eigið fé samtals</b>	12	<u>4.252</u>	<u>4.126</u>
Skuldabréfaútgáfa .....	4, 13	14.841.614	14.292.125
<b>Langtímaskuldir samtals</b>		<u>14.841.614</u>	<u>14.292.125</u>
Næsta árs afborgun af skuldabréfaútgáfu .....	13	293.613	289.185
Tekjuskattur til greiðslu .....		71	35
Aðrar skammtímaskuldir .....		9.053	8.822
<b>Skammtímaskuldir samtals</b>		<u>302.737</u>	<u>298.042</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>15.144.351</u>	<u>14.590.167</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>15.148.603</u>	<u>14.594.293</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 til 18 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

# 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.....			6	( 6 )	
Heildarafkoma ársins.....				126	126
<b>Eigið fé 30. júní 2023.....</b>	12	<u>4.000</u>	<u>18</u>	<u>234</u>	<u>4.252</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 til 18 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



# Sjóðstreymisýfirlit 30. júní 2023

	Skýr.	2023	2022
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Heildarafkoma ársins .....		126	0
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi:			
Vaxtatekjur og vaxtagjöld .....	(	162)	22
	(	36)	22
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, hækkun (lækkun) .....	(	77)	3.569
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun .....		267	( 3.596)
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		190	( 27)
Innborgaðar vaxtatekjur .....		958.519	882.340
Greidd vaxtagjöld .....	(	958.356)	( 882.362)
Handbært fé frá rekstri		316	( 27)
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Afborganir skuldabréfaeignar .....		143.329	368.373
		143.329	368.373
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir skuldabréfaútgáfu .....	13	( 143.329)	( 368.373)
		( 143.329)	( 368.373)
<b>Hækkun á handbæru fé .....</b>		316	( 27)
<b>Handbært fé í upphafi ársins .....</b>		4.007	3.853
<b>Handbært fé í lok tímabilsins .....</b>	3i	4.323	3.826

Skýringar á blaðsíðum 10 til 18 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Skýringar

---

## Almennar upplýsingar

### 1. Félagið

A/F HEIM slhf. er samlagshlutfélag 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 árshlutareikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Fjármálaeftirlitið hefur því eftirlit með rekstri félagsins sem sérhæfður sjóður á grundvelli laga nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastofnunum. Rekstraraðili er A/F Rekstraraðili hf., en rekstraraðilinn sér um rekstur A/F HEIM slhf., skv. reglum sjóðsins og fjárfestingarstefnu.

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

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 árshlutareikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 30. ágúst 2023.

#### 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

Rekstraraðilar félagsins hafa metið hvort félagið hafi getu til áframhaldandi rekstrar og er það skoðun þeirra að svo sé. Þar af leiðandi er árshlutareikningurinn 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 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 áföllum 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 sjóðstreymi þeirra og því viðskiptalíkani sem þeim er stýrt með.

##### *Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði*

Fjáreign er metin á afskrifuðu kostnaðarverði ef samningsskilmálar fjáreignarinnar ákvarða tímasetningu sjóðstreymi 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 útlánnum 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 lánafyrirkomulag. 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. 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 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 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.

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. Starfspáttayfirlit

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

### 9. Nýir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur innleitt alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu í, breytingar á þeim og nýjar túlkningar sem gilda fyrir reikningsskilatímabil sem hófust 1. janúar 2022 eða síðar. Eftirfarandi endurbætur tóku gildi 1. janúar 2022:

- IAS 16 Varanlegir rekstrarfjármunir	Þóknarir fyrir notkun
- IAS 37 Skuldbindingar, óvissar eignir og óvissar skuldir	Íþyngjandi samningar, kostnaður við að uppfylla samning
- IFRS 3 Sameiningar félaga	Tilvísanir í hugtakarammann
- 2018-2020 Árlegar endurbætur	Minniháttar endurbætur á fjórum stöðlum

Það er mat stjórnenda að innleiðing ofangreindra endurbóta á stöðlum hafi ekki haft veruleg áhrif á samstæðuárshlutareikninginn.

Samstæðan hefur ekki innleitt nýja eða endurbætta staðla sem hafa verið gefnir út en ekki tekið gildi. Þann 1. janúar 2023 taka gildi eftirfarandi endurbætur á stöðlum:

- IFRS 17 Vátryggingasamningar	Nýr reikningsskilastaðall
- IAS 1 Framsetning reikningsskila	Reikningsskilaaðferðir í skýringum
- IAS 8 Reikningsskilaaðferðir, breytingar á reikningshaldslegu mati og skekkjur	Skilgreining á reikningshaldslegu mati

Það er mat stjórnenda að innleiðing þeirra endurbóta sem fram koma hér að ofan, eða annarra breytinga á stöðlum sem samþykktar hafa verið en hafa ekki tekið gildi, muni ekki hafa veruleg áhrif á samstæðureikninginn.

## Skýringar, frh.:

### 10. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast þannig:

	30.06.2023	31.12.2022
<b>30. júní 2023</b>		
Afkoma tímabilsins.....	162	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:

	30.06.2023	31.12.2022
Lánasamningar, verðtryggðir ISK, vextir 3,2% - 3,9% .....	14.841.614	14.292.125
Næsta árs afborgun .....	293.613	289.185
<b>Skuldabréfaeign samtals .....</b>	<b>15.135.227</b>	<b>14.581.310</b>

Afborganir skuldabréfaeignar greinast þannig á næstu ár:

Afborgun 12 mánuðir	1.7.2023 - 30.06.2024	293.613	289.185
Afborgun 12 mánuðir	1.7.2024 - 30.06.2025	268.370	299.471
Afborgun 12 mánuðir	1.7.2025 - 30.06.2026	314.871	310.126
Afborgun 12 mánuðir	1.7.2026 - 30.06.2027	4.447.956	4.506.769
Afborgun 12 mánuðir	1.7.2027 - 30.06.2028	207.129	204.113
Afborgun síðar		9.603.289	8.971.645
<b>Samtals .....</b>		<b>15.135.227</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. Þá hefur Heimstaden AB (publ) gert samning við A/F HEIM slhf. um sjálfskuldarábyrgð í tengslum við langtímakröfur félagsins. Fasteignasafnið er undir eftirliti veðgæsluáðila og skal veðhlutfall ekki fara umfram 75% á hverjum tíma.

### 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

	30.06.2023	31.12.2022
Eigið fé .....	4.252	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>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Staða 1.1 .....	14.581.310	13.706.123
Útgefið á árinu .....	0	0
Greiddar afborganir .....	( 143.329 )	( 279.254 )
Greiddir vextir og verðbætur .....	697.246	1.154.440
<b>Staða .....</b>	<b>15.135.227</b>	<b>14.581.310</b>

Skuldabréfaútgáfan og næsta árs afborganir greinist þannig:		
Skuldabréf, verðtryggt ISK, fastir 3,2-3,9% vextir .....	15.135.227	14.581.310
Næsta árs afborgun .....	( 293.613 )	( 289.185 )
<b>Skuldabréfaútgáfa samtals .....</b>	<b>14.841.614</b>	<b>14.292.125</b>

### 13. Skuldabréfaútgáfa (frh.)

		<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
		<b>Afborgun án</b>	
		<b>verðbóta</b>	
Afborgun 12 mánuðir 1.7.2023 - 30.06.2024		293.613	289.185
Afborgun 12 mánuðir 1.7.2024 - 30.06.2025		268.370	299.471
Afborgun 12 mánuðir 1.7.2025 - 30.06.2026		314.871	310.126
Afborgun 12 mánuðir 1.7.2026 - 30.06.2027		4.447.956	4.506.769
Afborgun 12 mánuðir 1.7.2027 - 30.06.2028		207.129	204.113
Afborgun síðar		9.603.289	8.971.645
<b>Samtals .....</b>		<b>15.135.227</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 lok 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 árinu.

	30.06.2023		31.12.2022	
	Tekjur	Gjöld	Eign	Skuld
A/F Rekstraraðili hf. ....	0	9.053	0	17.270
	0	9.053	0	17.270

	30.06.2023		31.12.2022	
	Tekjur	Gjöld	Eign	Skuld
A/F Rekstraraðili hf. ....	0	7.031	0	7.031
	0	7.031	0	7.031

### 15. Heildargreiðslur og hlunnindi

Félagið greiðir engin laun þar sem daglegur rekstur er í höndum A/F Rekstraraðila hf. Upplýsingar má finna í árs hlutareikningi A/F Rekstraraðila hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 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
- 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 efnahagssumhverfinu. 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 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:

	30.06.2023	31.12.2022
0-70% .....	100%	100%

### 19. Hámarks útlánaáhætta

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

	30.06.2023	31.12.2022
Langtímakröfur .....	14.841.614	14.292.125
Næsta árs afborgun langtímakrafna .....	293.613	289.185
Aðrar kröfur .....	9.053	8.976
Handbært fé .....	4.323	4.007
<b>Samtals .....</b>	<b>15.148.603</b>	<b>14.594.293</b>

Fjáreignir félagsins eru líkt og árið áður ekki niðurfærðar í lok júní 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 hætta 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 fyrirjábanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Lausafjárstaða félagsins í lok júní 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

Tölflurnar 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:

#### 30.06.2023

Útlán:	Þrep 1	Þrep 2	Þrep 3	Samtals
Lánshæfiseinkunn, 1. stig .....	15.135.227	0	0	15.135.227
<b>Bókfært heildarvirði</b>	15.135.227	0	0	15.135.227
Vænt útlánatap .....	0	0	0	0
<b>Bókfært virði</b>	15.135.227	0	0	15.135.227

#### 31.12.2022

Útlán:	Þrep 1	Þrep 2	Þrep 3	Samtals
Lánshæfiseinkunn, 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:

30.06.2023	0-12 mánuðir	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár	Umsamið sjóðstreymi	Bókfært virði
<b>Fjáreignir</b>						
Langtímakröfur .....	787.327	751.642	6.552.869	9.982.276	18.074.114	15.135.227
Skammtímakröfur .....	9.053	0	0	0	9.053	9.053
Handbært fé .....	4.323	0	0	0	4.323	4.323
<b>Samtals</b>	800.703	751.642	6.552.869	9.982.276	18.087.491	15.148.603
<b>Fjárskuldir</b>						
Skuldabréfaútgáfa .....	787.327	751.642	6.552.869	9.982.276	18.074.114	15.135.227
Tekjuskattur til greiðslu ..	71	0	0	0	71	71
Skammtímaskuldir .....	9.053	0	0	0	9.053	9.053
<b>Samtals</b>	796.451	751.642	6.552.869	9.982.276	18.083.238	15.144.351
Hreint sjóðstreymi .....	4.252	0	0	0	4.252	4.252

## 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 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:

30.06.2023	Lán og kröfur	Bókfært virði
<b>Fjáreignir</b>		
Langtímakröfur .....	14.841.614	14.841.614
Næsta árs afborgun langtímakrafna .....	293.613	293.613
Aðrar skammtímakröfur .....	9.053	9.053
Handbært fé .....	4.323	4.323
<b>Samtals</b> .....	<b>15.148.603</b>	<b>15.148.603</b>
<b>Fjárskuldir</b>		
Skuldabréfaútgáfa .....	14.841.614	14.841.614
Næsta árs afborgun skuldabréfaútgáfu .....	293.613	293.613
Tekjuskattur til greiðslu .....	71	71
Aðrar skammtímaskuldir .....	9.053	9.053
<b>Samtals</b> .....	<b>15.144.351</b>	<b>15.144.351</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>