

A/F HEIM slhf.  
Árshlutareikningur  
1. janúar - 30. júní 2022

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 ársreikninga og lög nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

## Starfsemi félagsins

A/F HEIM slhf. er samlagshlutafélag og sérhæfður sjóður í rekstri A/F Rekstraraðila ehf. 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 ehf. er rekstraraðili sérhæfðra sjóða með vísan til laga nr. 45/2020 og er skráð hjá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands sem slíkur rekstraraðili. A/F Rekstraraðili ehf. sér um daglegan rekstur sjóðsins, en Arctica Finance hf. sér um eignastýringu samkvæmt samningi þar um. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með starfsemi A/F Rekstraraðila ehf. 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 ehf., 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 útistandandi kröfum samkvæmt skráðu skuldabréfunum. Hluthafar taka ákvörðun um slit sjóðsins, að fengu tilskyldu samþykki samkvæmt framangreindu, og gætu ástæður vegna þess t.d. verið að stærð sjóðsins réttlæti ekki rekstur hans eða ef hagsmunir eigenda skráðu skuldabréfanna séu best varðir með slitum. Um réttindi skuldabréfaeigenda er fjallað í samþykktum félagsins.

## Afkoma og eigið fé

Rekstur A/F HEIM slhf. á tímabilinu 1. janúar 2022 til 30. júní 2022 var í samræmi við áætlanir og fjárfestingarstefnu þess. Félagið á kröfur á mótaðila sem innheimtust samkvæmt skilmálum lánasamninga, en á móti gaf félagið út skuldabréf sem innheimtust 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 stærkar samkvæmt síðustu skýrslu.

Vaxtatekjur námu 882.340 þús.kr. og vaxtagjöld 882.362 þús.kr. Hreinar rekstrartekjur félagsins námu 8.469 þús.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2022. Hagnaður félagsins á tímabilinu nam núll kr. (á fyrri hluta 2021 var enginn rekstur). 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 14,2 ma. kr. í lok júní 2022 og skuldir félagsins námu á sama tíma 14,2 ma. kr. Eigið fé félagsins í lok júní 2022 var 4,0 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi (á fyrri hluta 2021 var enginn rekstur). 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 ehf., sem hefur einn starfsmann.

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra frh.

---

Frá lok júní til undirritunardags hafa ekki orðið markverðir atburðir sem hafa bein áhrif á félagið eða mótaðila þess, þó ekki sé útilokað að núverandi hræringar í efnahagsumhverfinu geti haft einhver áhrif.

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 júní 2022. Hluthafar voru tveir í lok tímabilsins og átti A/F Rekstraraðili ehf. 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 ehf. 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 ársreikningnum.

Engin eiginleg starfsemi er hjá A/F HEIM slhf., heldur er félagið með rekstrarsamning við A/F Rekstraraðila ehf., sem aftur útvistar allri starfsemi utan áhættustýringu til Arctica Finance hf. 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 ehf. á vefsíðunni [www.arctica.is/afrekstraradili](http://www.arctica.is/afrekstraradili) 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 ársreikninga og lög 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra gefur árshlutareikningurinn glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu félagsins þann 30. júní 2022 og rekstrarafkomu þess á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2022 og lýsir helstu breytingum á handbæru fé og breytingum á eigin fé á tímabilinu. Stjórn félagsins vekur athygli á því að árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg 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 árshlutreikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2022 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. ágúst 2022

Stjórn

F.h. Vita fjárfestingafélags ehf.

Bjarni Þórður Bjarnason, stjórnarformaður

Framkvæmdastjóri

F.h. A/F Rekstraraðila ehf.

Fyrirsvarsmaður, Friðrik Magnússon

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýr.	01.01. - 30.06.2022
<b>Fjárfestingartekjur</b>		
Vaxtatekjur .....	3f	882.340
Aðrar tekjur .....		8.491
Vaxtagjöld .....	3f	( 882.362 )
<b>Hreinar fjárfestingartekjur</b>		<u>8.469</u>
<b>Rekstrarkostnaður</b>		
Umsýsluþóknun .....	3g	8.448
Annar rekstrarkostnaður .....		21
<b>Rekstrarkostnaður samtals</b>		<u>8.469</u>
<b>Heildarafkoma ársins .....</b>		<u>0</u>
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum .....	10	0

Skýringar á blaðsíðum 10 til 18 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

## Efnahagsreikningur 30. júní 2022

	Skýr.	30.06.2022	31.12.2021
<b>Eignir</b>			
Langtímakröfur .....	4,11	13.935.910	13.420.715
<b>Fastafjármunir samtals</b>		13.935.910	13.420.715
Næsta árs afborgun langtímakrafna .....	11	284.176	285.408
Kröfur .....		8.650	12.219
Handbært fé .....	3i	3.826	3.853
<b>Veltufjármunir samtals</b>		296.652	301.480
<b>Eignir samtals</b>		14.232.562	13.722.195
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
Hlutfé .....		4.000	4.000
Ójafnað eigið fé .....		7	7
<b>Eigið fé samtals</b>	12	4.007	4.007
Skuldabréfaútgáfa .....	4, 13	13.935.910	13.420.715
<b>Langtímaskuldir samtals</b>		13.935.910	13.420.715
Næsta árs afborgun af skuldabréfaútgáfu .....	13	284.176	285.408
Aðrar skammtímaskuldir .....		8.469	12.065
<b>Skammtímaskuldir samtals</b>		292.645	297.473
<b>Skuldir samtals</b>		14.228.555	13.718.188
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		14.232.562	13.722.195

Skýringar á blaðsíðum 10 til 18 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

# Eiginfjáryfirlit 30. júní 2022

---

	skýr	Hlutfé	Ójafnað eigið fé	Samtals
<b>Breytingar á eigin fé árið 2022</b>				
Eigið fé 31. desember 2021.....		4.000	7	4.007
Heildarafkoma tímabilsins.....			0	0
<b>Eigið fé 30. júní 2022.....</b>	12	<u>4.000</u>	<u>7</u>	<u>4.007</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 til 18 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.



# Sjóðstreymisýfirlit 30. júní 2022

	Skýr.	01.01. - 30.06.2022
<b>Rekstrarhreyfingar</b>		
Heildarafkoma tímabilsins .....		0
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi:		
Vaxtatekjur og vaxtagjöld .....		22
		<u>22</u>
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:		
Skammtímakröfur, hækkun .....		3.569
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun) .....	(	3.596 )
		<u>27 )</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....		882.340
Greidd vaxtagjöld .....	(	882.362 )
		<u>27 )</u>
	Handbært fé frá rekstri	
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>		
Afborganir skuldabréfaeignar .....		368.373
		<u>368.373</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
Innborgað hlutafé .....	12	0
Afborganir skuldabréfaútgáfu .....		( 368.373 )
		<u>( 368.373 )</u>
<b>Breyting á handbæru fé .....</b>		<b>( 27 )</b>
<b>Handbært fé í upphafi ársins .....</b>		<b>3.853</b>
<b>Handbært fé í lok tímabilsins .....</b>	3i	<b>3.826</b>

Skýringar á blaðsíðum 10 til 18 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

# Skýringar

## Almennar upplýsingar

### 1. Félagið

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 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 ehf., 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 ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 30. ágúst 2022.

#### 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. Umsýslubóknun

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

#### h. Langtímakröfur

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

## Skýringar, frh.:

---

i. **Handbært fé**

Handbært fé samanstendur af bankainnstæðum.

j. **Langtímaskuldir**

Skuldabréfalán eru færð með áföllnum verðbótum á reikningskiladegi. 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 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 háttað. Upplýsingar sem horft er til eru meðal annars:

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

#### *Mat á samningsbundnu sjóðstreymi*

Kröfur félagsins er haldið innan viðskiptalíkans sem felur í sér innheimtu á samningsbundnu sjóðstreymi af höfuðstól og vöxtum. Fjáreignir félagsins eru yfirfarnar til að meta hvort samningsbundið sjóðstreymi þeirra samanstendur einungis af greiðslu höfuðstóls og vaxta (SPPI). SPPI greiðslur eru þær sem eru í samræmi við 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 peningu 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.:

---

### Afskráning

#### Fjáreignir

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

#### Fjárskuldir

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

### 5. Jöfnun fjáreigna og fjárskulda

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

### 6. Virðisrýrnun

#### Vænt útlánatap

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

Við mat á 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 lækun 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 lækun 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.:

### 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 2022 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 2021, 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.

### 10. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast þannig:

	30.06.2022	31.2.2021
<b>30. júní 2022</b>		
Afkoma tímabilsins.....	0	7
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:

	30.06.2022	31.2.2021
Lánasamningar, verðtryggðir ISK, vextir 3,2% - 3,9% .....	13.935.910	13.420.715
Næsta árs afborgun .....	284.176	285.408
<b>Skuldabréfaeign samtals .....</b>	<b>14.220.086</b>	<b>13.706.123</b>

## Skýringar, frh.:

11. Langtímakröfur (frh.)	30.06.2022	31.12.2021
Afborganir skuldabréfaeignar greinast þannig á næstu ár:		
Afborgun ársins 2023 / 2022 .....	284.176	285.408
Afborgun ársins 2024 / 2023 .....	316.345	295.593
Afborgun ársins 2025 / 2024 .....	327.599	306.108
Afborgun ársins 2026 / 2025 .....	339.255	316.998
Afborgun ársins 2027 / 2026 .....	4.782.228	4.606.639
Afborgun síðar .....	8.170.482	7.895.376
<b>Samtals .....</b>	<b>14.220.086</b>	<b>13.706.123</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 veðgæsluaðila 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. 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.

### c. Eiginfjárlutfall

	30.06.2022	31.12.2021
Eigið fé .....	4.007	4.000
Eiginfjárlutfall .....	0,03%	0,03%

## 13. Skuldabréfaútgáfa

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

Skuldabréfaútgáfan greinist þannig:	30.06.2022	31.12.2021
Staða 1.1 .....	13.706.123	0
Útgefið á árinu .....	0	13.546.977
Greiddar afborganir .....	( 368.373 )	( 293.829 )
Vextir og verðbætur .....	882.335	452.975
<b>Staða .....</b>	<b>14.220.085</b>	<b>13.706.123</b>

Skuldabréfaútgáfan og næsta árs afborganir greinist þannig:

Skuldabréf, verðtryggt ISK, fastir 3,2-3,9% vextir .....	14.220.085	13.706.123
Næsta árs afborgun .....	( 284.176 )	( 285.408 )
<b>Skuldabréfaútgáfa samtals .....</b>	<b>13.935.910</b>	<b>13.420.715</b>

## Skýringar, frh.:

### 13. Skuldabréfaútgáfa (frh.)

	30.06.2022	31.12.2021
	Afborgun m. verðbótum	Afborgun m. verðbótum
Afborgun 12 mánuðir 1.7.2022 - 30.06.2023	284.176	285.408
Afborgun 12 mánuðir 1.7.2023 - 30.06.2024	316.345	295.593
Afborgun 12 mánuðir 1.7.2024 - 30.06.2025	327.599	306.108
Afborgun 12 mánuðir 1.7.2025 - 30.06.2026	339.255	316.998
Afborgun 12 mánuðir 1.7.2026 - 30.06.2027	4.782.228	4.606.639
Afborgun síðar	8.170.482	7.895.376
<b>Samtals</b> .....	<b>14.220.086</b>	<b>13.706.123</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.

	01.01. - 30.06.2022		30.6.2022	
	Tekjur	Gjöld	Eign	Skuld
A/F Rekstraraðili ehf. ....		8.448		8.448
	0	8.448	0	8.448
	2021		31.12.2021	
	Tekjur	Gjöld	Eign	Skuld
A/F Rekstraraðili ehf. ....	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 ehf. Upplýsingar má finna í ársreikningi A/F Rekstraraðila ehf. fyrir árið 2021.

### 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
- Lausafjáraáhættu
- Markaðsáhættu

## Skýringar, frh.:

### 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 veðgæsluáðili eftirliti með veðunum og skilar hálfárslega skýrslu um stöðu þeirra.

### 18. Veðhlutfall

#### a. Almenn

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

#### a. Sundurliðun

Sundurliðun á kröfum eftir veðhlutfalli er sem hér segir:

0-70% ..... 100%

### 19. Hámarks útlánaáhætta

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

	30.6.2022	31.12.2021
Langtímakröfur .....	13.935.910	13.420.715
Næsta árs afborgun langtímakrafna .....	284.176	285.408
Aðrar kröfur .....	8.650	12.219
Handbært fé .....	3.826	3.853
<b>Samtals .....</b>	<b>14.232.562</b>	<b>13.722.195</b>

Fjáreignir félagsins eru ekki niðurfærðar í lok júní 2022 þar sem ekki er metin tapsáhætta vegna þeirra. Á hverjum reikningsskiladegi eru kröfurnar metnar, ásamt stöðu mótaðilans og tryggingum sem settar hafa verið fyrir kröfunum. Að mati stjórnenda hafa ekki komið fram vísbendingar um virðisrýrnun á reikningsskiladegi.

### 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 gera endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Lausafjárstaða félagsins í lok júní 2022 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.



## Skýringar, frh.:

### 21. Útlánagæði fjáreigna

Töflurnar 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:

#### 30.06.2022

	Prep 1	Prep 2	Prep 3	Samtals
Útlán:				
Lánshæfiseinkunn, 1. stig .....	14.220.086	0	0	14.220.086
<b>Bókfært heildarvirði</b>	14.220.086	0	0	14.220.086
Vænt útlánatap .....	0	0	0	0
<b>Bókfært virði</b>	14.220.086	0	0	14.220.086

#### 31.12.2021

	Prep 1	Prep 2	Prep 3	Samtals
Útlán:				
Lánshæfiseinkunn, 1. stig .....	13.706.123	0	0	13.706.123
<b>Bókfært heildarvirði</b>	13.706.123	0	0	13.706.123
Vænt útlánatap .....	0	0	0	0
<b>Bókfært virði</b>	13.706.123	0	0	13.706.123

### 22. Eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda

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

30.06.2022	0-12 mánuðir	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár	Umsamið sjóðstreymi	Bókfært virði
<b>Fjáreignir</b>						
Langtímakröfur .....	767.328	767.954	6.675.650	10.174.592	18.385.523	14.220.086
Skammtímakröfur .....	8.650	0	0	0	8.650	8.650
Handbært fé .....	3.826	0	0	0	3.826	3.826
<b>Samtals</b>	779.804	767.954	6.675.650	10.174.592	18.397.999	14.232.562
<b>Fjárskuldir</b>						
Skuldabréfaútgáfa .....	767.328	767.954	6.675.650	10.174.592	18.385.523	14.220.086
Skammtímaskuldir .....	8.469	0	0	0	8.469	8.469
<b>Samtals</b>	775.797	767.954	6.675.650	10.174.592	18.393.992	14.228.555
Hreint sjóðstreymi .....	4.007	0	0	0	4.007	4.007

## Skýringar, frh.:

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

31.12.2021	0-12 mánuðir	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár	Umsamið sjóðstreymi	Bókfært virði
<b>Fjáreignir</b>						
Langtímakröfur .....	720.000	720.000	6.391.944	9.766.114	17.598.059	13.706.123
Skammtímakröfur .....	12.219	0	0	0	12.219	12.219
Handbært fé .....	3.853	0	0	0	3.853	3.853
<b>Samtals</b>	<b>736.072</b>	<b>720.000</b>	<b>6.391.944</b>	<b>9.766.114</b>	<b>17.614.131</b>	<b>13.722.195</b>
<b>Fjárskuldir</b>						
Skuldabréfaútgáfa .....	720.000	720.000	6.391.944	9.766.114	17.598.059	13.706.123
Skammtímaskuldir .....	12.065	0	0	0	12.065	12.065
<b>Samtals</b>	<b>732.065</b>	<b>720.000</b>	<b>6.391.944</b>	<b>9.766.114</b>	<b>17.610.124</b>	<b>13.718.188</b>
Hreint sjóðstreymi .....	4.007	0	0	0	4.007	4.007

### 23. Markaðsáætla

Markaðsáætla er hættan á því að breytingar verði á vöxtum sem hafa áhrif á afkomu félagsins eða virði fjármálagerninga. Markmið með stýringu markaðsáættu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk. Markaðsáætla félagsins samanstendur af vaxtaáættu. Félagið mætir markaðsáættu 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 markaðsáættu vegna vaxta.

### 24. Flokkun fjármálagerninga

Flokkun fjármálagerninga er sem hér segir:

30.06.2022	Lán og kröfur	Bókfært virði
<b>Fjáreignir</b>		
Langtímakröfur .....	13.935.910	13.935.910
Næsta árs afborgun langtímakrafna .....	284.176	284.176
Aðrar skammtímakröfur .....	8.650	8.650
Handbært fé .....	3.826	3.826
<b>Samtals</b> .....	<b>14.232.562</b>	<b>14.232.562</b>
<b>Fjárskuldir</b>		
Skuldabréfaútgáfa .....	13.935.910	13.935.910
Næsta árs afborgun skuldabréfaútgáfu .....	284.176	284.176
Aðrar skammtímaskuldir .....	8.469	8.469
<b>Samtals</b> .....	<b>14.228.555</b>	<b>14.228.555</b>
31.12.2021		
<b>Fjáreignir</b>		
Langtímakröfur .....	13.420.715	13.420.715
Næsta árs afborgun langtímakrafna .....	285.408	285.408
Aðrar skammtímakröfur .....	12.219	12.219
Handbært fé .....	3.853	3.853
<b>Samtals</b> .....	<b>13.722.195</b>	<b>13.722.195</b>
<b>Fjárskuldir</b>		
Skuldabréfaútgáfa .....	13.420.715	13.420.715
Næsta árs afborgun skuldabréfaútgáfu .....	285.408	285.408
Aðrar skammtímaskuldir .....	12.065	12.065
<b>Samtals</b> .....	<b>13.718.188</b>	<b>13.718.188</b>