

A/F HEIM slhf.

Árshlutareikningur  
24. febrúar 2021 - 30. september 2021

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur .....	6
Efnahagsreikningur .....	7
Yfirlit um breytingar á hreinni eign .....	8
Skýringar .....	9

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

---

Árshlutareikningur A/F HEIM slhf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Hagnaður varð á rekstri sjóðsins á tímabilinu frá stofnun félagsins 24. febrúar 2021 til 30. september 2021 að fjárhæð eitt þús. kr. Hrein eign sjóðsins í lok september 2021 nam 4 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Sérhæfði sjóðurinn A/F HEIM var stofnaður sérstaklega í þeim tilgangi að kaupa skuldabréf í skuldabréfaflokkunum HEIMA071225, HEIMA071248 og HEIMA100646, útgefnum af Heimstaden og til að selja þau til Heimstaden gegn því að Heimstaden undirgengist seljandaláanin og tryggði þau með sömu tryggingarréttindum og stóðu framangreindum skuldabréfaflokkum til tryggingar. Daglegur rekstur er lítill að umsvifum og er samkvæmt samningi þar að lútandi í höndum A/F Rekstraraðila. Rekstur A/F HEIM takmarkast nú við umsjón með eignum og skuldum hans.

Um A/F HEIM gilda reglur laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Samkvæmt reglum sínum er A/F HEIM eingöngu markaðssett til fagfjárfesta. A/F HEIM er í formi samlagshlutafélags, sbr. XX. kafli laga nr. 2/1995 um hlutafélög.

A/F HEIM er rekið af A/F Rekstraraðila. Ábyrgðaraðili A/F HEIM, sbr. 2. mgr. 160. gr. hfl., er Viti fjárfestingarfélag ehf., kt. 430709-1190, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík. Samkvæmt samþykktum A/F HEIM gegnir ábyrgðaraðilinn hlutverki stjórnar A/F HEIM. Í samræmi við lög nr. 87/1998, um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi, og samkvæmt XI. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, er A/F Rekstraraðili undir opinberu eftirliti hjá Fjármálaeftirlitinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri A/F HEIM slhf. hafa í dag rætt árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið frá stofnun félagsins þann 24. febrúar 2021 til 30. september 2021 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 10. nóvember 2021.

F.h. stjórnar A/F HEIM slhf.:  
Bjarni Þórður Bjarnason kt. 110469-5869,  
stjórnarformaður Vita fjárfestingafélags ehf.

Framkvæmdastjóri A/F Rekstraraðila ehf.  
Friðrik Magnússon kt. 141270-4199

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og eigenda hlutafjár í A/F HEIM slhf.

## Áritun um endurskoðun árslutareikningsins

### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi árslutareikning A/F HEIM slhf. („sjóðurinn“) fyrir tímabilið 24. febrúar 2021 til 30. september 2021. Árslutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingar á hreinni eign, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu sjóðsins 30. september 2021 og afkomu hans og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 24. febrúar 2021 til 30. september 2021, í samræmi við lög um ársreikninga.

### Grundvöllur álits

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.

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

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á árslutareikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu árslutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. 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 árslutareikningsins 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 árslutareikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika.

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun árslutareikningsins

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 beitungum 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.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins, frh.:

- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðferðir, 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.

Kópavogur, 10. nóvember 2021

**Deloitte ehf.**

Gunnar Þorvarðarson  
löggildur endurskoðandi

# Rekstrarreikningur 24. febrúar til 30. september 2021

---

Skýr. 24.02 - 30.09.2021

## Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Vaxtatekjur .....		177.937.553
Vaxtagjöld .....	(	177.936.423)
Aðrar tekjur .....		3.249.833
<b>Hreinar fjármagnstekjur</b>	<b>3</b>	<u>3.250.963</u>

## Rekstrargjöld

Umsýslubóknun .....	2	( 3.249.833)
<b>Rekstrargjöld samtals</b>		<u>( 3.249.833)</u>

<b>Hagnaður tímabilsins</b> .....		<u>1.130</u>
-----------------------------------	--	--------------

# Efnahagsreikningur 30. september 2021

	Skýr.	30.09.2021
<b>Eignir</b>		
Verðbréf með föstum tekjum .....	3	13.620.623.676
Fjárfestingar samtals		<u>13.620.623.676</u>
Skammtímakröfur .....		7.664.943
Handbært fé .....	4	3.846.195
Veltufjármunir samtals		<u>11.511.138</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>13.632.134.814</u></u>
<b>Skuldir</b>		
Skuldabréfaútgáfa .....		13.620.623.676
Skuld við A/F Rekstraraðila ehf. ....		3.249.833
Aðrar skammtímaskuldir .....		4.260.175
Skuldir samtals		<u>13.628.133.684</u>
<b>Eigið fé</b> .....	6	<u>4.001.130</u>
<b>Skuldir og hlutfé samtals</b>		<u><u>13.632.134.814</u></u>
Hrein eign .....		4.001.130
Fjöldi nafnverðseininga hlutfjár .....		<u>4.000.000</u>
Gengi sjóðsbréfa í lok tímabilsins .....		<u>1,0003</u>

## Yfirlit um breytingar á hreinni eign 24. febrúar til 30. september 2021

---

24.02 - 30.09.2021

### Rekstrarhreyfingar

Afkoma tímabilsins ..... 1.130

### Fjármögnunarhreyfingar

Selt hlutafé ..... 4.000.000

Greiddar afborganir ..... ( 39.866.970)

Fengnar afborganir ..... 39.866.970

Fjármögnunarhreyfingar ..... 4.000.000

Breyting á hreinni eign ..... 4.001.130

Hrein eign í ársbyrjun ..... 0

Hrein eign í lok tímabilsins ..... 4.001.130



# Skýringar

## 1. Reikningsskilaaðferðir

### a. Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningur sérhæfða sjóðsins A/F HEIM slhf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Hann byggir á kostnaðarverðsreglu að því undanskildu að verðbréf eru almennt metin á markaðsverði. Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum.

Árshlutareikningurinn tekur til tímabilsins frá stofnun félagsins þann 24. febrúar 2021 til 30. september 2021. Reikningsár félagsins er almanaksárið.

A/F Rekstraraðili ehf. er rekstraraðili sjóðsins. Sérhæfðir sjóðir A/F Rekstraraðila ehf. eru lokaðir sjóðir og eingöngu ætlaðir fyrir stofnanafjórfa. Sérhæfðir sjóðir eru því lokaðir fyrir viðskiptum almennings.

### b. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til og er miðað við virka vexti.

## 2. Umsýsluþóknun

Samkvæmt rekstrarsamningi skal A/F HEIM greiða A/F Rekstraraðila umsýsluþóknun sem skal vera á ársgrundvelli 0,12% af meðalstöðu sjóðsins í lok dags yfir það tímabil sem rúkað er fyrir, þ.e. tekið er meðaltal af heildarverðmæti útgefina hluta og útgefina skuldabréfa A/F HEIM í lok hvers dags yfir það tímabil sem útreikningur nær til. A/F HEIM fjármagnar greiðslur umsýsluþóknunar til A/F Rekstraraðila með því að innheimta þóknunir frá Heimstaden samkvæmt skilmálum lánsammansings seljandalána.

## 3. Verðbréf með föstum tekjum

Bókfært virði

Skuldabréfaeign sjóðsins eru óskráð skuldabréf sem metin eru með hliðsjón af þeirri ávöxtunarkröfu sem þau voru keypt á eða áætluðu gangvirði ef það er talið lægra, að frádregnu lántökugjaldi sem er dreift yfir líftíma bréfanna.

## 4. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af bankareikningum hjá innlánsstofnunum.

## 5. Skattamál

A/F HEIM er samlagshlutafélag heimilisfast á Íslandi, sem hefur sjálfstæða skattaðild, og ber því ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi. Reiknaður tekjuskattsstofn félagsins á tímabilinu er neikvæður.

## 6. Hlutdeildarskírteini

Hér að neðan er yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutfjár í lok september 2021 en sjóðurinn var stofnaður á árinu:

	Bókfært verð	Gengi
	30.9.2021	30.9.2021
A/F HEIM slhf. ....	4.001.130	1,00

## 7. Hlutfallsleg skipting á eignasafni sjóðs

Að neðan er yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóðsins.

	Eign	Eign	Breyting
	30.09.2021	31.12.2020	
Óskráð skuldabréf .....	99,9%	0,0%	99,9%
Handbært fé .....	0,03%	0,0%	0,0%
Aðrar eignir .....	0,06%	0,0%	0,1%