

## Viðauki við grunnlýsingu dags. 20. desember 2018

vegna 70.000.000.000 kr. útgáfuramma skuldaskjala

Viðauki þessi sem dagsettur er 8. janúar 2020 er birtur á grundvelli 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Grunnlýsing Lykils fjármögnunar hf. dagsett 20. desember 2018 (hér eftir nefnd grunnlýsingin og Lykill eða félagið), skal höfð til hliðsjónar við lestur viðaukans og gilda skilgreiningar í grunnlýsingunni jafnframt um viðauka þennan. Við birtingu viðaukans myndar hann órjúfanlegan hluta grunnlýsingarinnar.

### Stjórn Lykils fjármögnunar hf.

Í 7. kafla grunnlýsingarinnar er fjallað um stjórn, framkvæmdastjórn og nefndir félagsins. Með viðauka þessum eru settar fram upplýsingar um nýja stjórn Lykils sem var kjörin þann 7. janúar 2020. Umfjöllun um stjórn Lykils í kafla 7 fellur brott í heild sinni og kemur eftirfarandi umfjöllun í hennar stað. Breyting þessi leiðir ekki til breytinga á kafla 1 Samantekt.

### Stjórn

Í stjórn Lykils eru fimm aðalmenn og tveir varamenn, sbr. 51. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.

Í aðalstjórn sitja Sigurður Viðarsson formaður stjórnar, Markús Hörður Árnason, Óskar Baldvin Hauksson, Örvar Kærnested og Kristín Friðgeirsdóttir. Varamenn í stjórn eru Bjarki Már Baxter og Bryndís Hrafnkelsdóttir.

**Sigurður Viðarsson** er forstjóri TM hf. Hann er með BS gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands. Sigurður starfaði áður hjá Kaupþingi Líf, m.a. sem aðstoðarforstjóri og framkvæmdastjóri fjármála- og tryggingaþjónustu.

**Markús Hörður Árnason** er forstöðumaður fjárfestinga hjá TM hf. Hann er með BS gráðu í hagfræði frá Háskóla Íslands og próf í verðbréfavíðskiptum.

**Óskar Baldvin Hauksson** er framkvæmdastjóri fjármála og reksturs hjá TM hf. Hann er með BS gráðu í verkfræði og tölvunarfræði frá Háskóla Íslands og MBA gráðu frá Oxford, Said Business School.

**Örvar Kærnested** er sjálfstætt starfandi fjárfestir. Hann er með BS gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands og próf í verðbréfavíðskiptum. Örvar starfaði á árunum 1999-2008 hjá Kaupþingi banka og síðar hjá Stoðir UK Ltd.

**Kristín Friðgeirsdóttir** er ráðgjafi og kennari í stjórnunar- og rekstrarfræðum við London Business School. Hún er með BS gráðu í véla- og iðnaðarverkfræði frá Háskóla Íslands, MS gráðu í fjármálaverkfræði frá Stanford University, auk Ph.D. í rekstrarverkfræði frá saman skóla.

**Bjarki Már Baxter** er lögmaður hjá lögmannsstofunni Málþingi ehf. Hann er með embættispróf í lögfræði frá Háskóla Íslands og réttindi til málflytninga fyrir héraðsdómstólum og Landsrétti.

**Bryndís Hrafnkelsdóttir** hefur verið forstjóri Happraðttis Háskóla Íslands frá árinu 2010. Hún er með cand.oecon. gráðu frá Háskóla Íslands og MS gráðu í viðskiptafræði frá saman skóla.

## Hluthafar

Í 8. kafla grunnlýsingarinnar er fjallað um hlutafé og hluthafa. Með viðauka þessum eru settar fram upplýsingar um nýja eigendur félagsins. Umfjöllun um hluthafa Lykils í kafla 8 fellur brott í heild sinni og kemur eftirfarandi umfjöllun í hennar stað.

## Hluthafar

Hluthafar Lykils fjármögnunar hf. eru tveir, TM hf., kt. 660269-2079 með 99,96% hlutafjár og TM fé ehf., kt. 610105-0170 með 0,04%.

Breyting þessi leiðir til samsvarandi breytinga á lið B.16 í samantekt um yferráð yfir útgefanda.

B.16	Yferráð yfir útgefanda	Lykill fjármögnun hf. er í eigu tveggja hluthafa. Einn aðili, TM hf., kt. 660269-2079, á 99,96% hlutafjár.
------	------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Nýjustu fjárhagsupplýsingar

Í 9. kafla grunnlýsingarinnar er fjallað um alþjóðlega reikningsskilastaðla, löggilta endurskoðendur, nýjustu fjárhagsupplýsingar og skýringar í ársreikningi. Með viðauka þessum eru settar fram upplýsingar um nýjustu fjárhagsupplýsingar m.v. dagsetningu viðaukans.

## Nýjustu fjárhagsupplýsingar

Nýjasti endurskoðaði samstæðureikningur Lykils fjármögnunar hf. var undirritaður af stjórn og framkvæmdastjóra félagsins þann 27. febrúar 2019 og er fyrir fjárhagstímabilið 1. janúar til 31. desember 2018. Nýjasti kannaði árshlutareikningur var undirritaður af stjórn og framkvæmdastjóra félagsins þann 29. ágúst 2019 og er fyrir fjárhagstímabilið 1. janúar til 30. júní 2019.

Ekkert kom fram eftir dagsetningu samstæðuárshlutareiknings og fram til staðfestingar hans, sem myndi krefjast lagfæringa eða breytinga á samstæðuárshlutareikningi 30. júní 2019. Engar mikilvægar breytingar á fjárhagsstöðu og framtíðarhorfum útgefanda hafa átt sér stað síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans voru birt fram til dagsetningar viðauka þessa.

Breyting þessi leiðir til samsvarandi breytinga á lið B.12 í samantekt um sögulegar fjárhagsupplýsingar og breytingar á fjárhagsstöðu, viðskiptastöðu eða framtíðarhorfum.

B.12	Sögulegar fjárhagsupplýsingar og breytingar á fjárhagsstöðu, viðskiptastöðu eða framtíðarhorfum	<p>Í eftirfarandi töflu má sjá yfirlit yfir rekstrarreikning samstæðu útgefanda fyrir [fyrstu sex mánuði ársins 2019 og samanburð við fyrstu sex mánuði ársins 2018.</p> <p style="text-align: center;"><b>Yfirlit um heildarafkomu 1. janúar - 30. júní 2019</b></p> <hr/> <p><i>Allir upphæðir eru í þúsundum króna</i></p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 5%; text-align: center;">Stígr.</th> <th style="width: 17.5%; text-align: center;">1.1.-30.6.2019</th> <th style="width: 17.5%; text-align: center;">1.1.-30.6.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vaxtatekjur .....</td> <td></td> <td style="text-align: right;">1.472.799</td> <td style="text-align: right;">1.076.759</td> </tr> <tr> <td>Vaxtagjöld .....</td> <td></td> <td style="text-align: right;">(732.655)</td> <td style="text-align: right;">(459.101)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Hreinar vaxtatekjur</b></td> <td style="text-align: center;"><b>4</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;"><b>740.134</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;"><b>617.658</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4"> </td> </tr> <tr> <td>Hreinn gjaldeyrismunur .....</td> <td></td> <td style="text-align: right;">27.568</td> <td style="text-align: right;">6.322</td> </tr> <tr> <td>Rekstrarleigutekjur .....</td> <td></td> <td style="text-align: right;">416.994</td> <td style="text-align: right;">381.224</td> </tr> <tr> <td>Aðrar rekstrartekjur .....</td> <td></td> <td style="text-align: right;">24.223</td> <td style="text-align: right;">10.053</td> </tr> <tr> <td>Rekstrarkostnaður .....</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: right;">(644.302)</td> <td style="text-align: right;">(801.259)</td> </tr> <tr> <td>Afskriftir .....</td> <td style="text-align: center;">11-13</td> <td style="text-align: right;">(238.140)</td> <td style="text-align: right;">(190.621)</td> </tr> <tr> <td>Hrein virðisbreyting .....</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: right;">(70.884)</td> <td style="text-align: right;">598.402</td> </tr> <tr> <td>Matsbreyting og aðrar tekjur fullnustueigna .....</td> <td></td> <td style="text-align: right;">(1.064)</td> <td style="text-align: right;">(4.440)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;"><b>(485.704)</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;"><b>199.682</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b></td> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>254.429</b></td> <td style="text-align: right;"><b>817.340</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4"> </td> </tr> <tr> <td>Tekjuskattur .....</td> <td style="text-align: center;">17</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;"><b>0</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;"><b>0</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Hagnaður tímabilsins</b></td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;"><b>254.429</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;"><b>817.340</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4"> </td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Hagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut:</b></td> </tr> <tr> <td>Hagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut .....</td> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>1,1</b></td> <td style="text-align: right;"><b>3,5</b></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">]</p> <p>Í eftirfarandi töflu má sjá yfirlit yfir efnahagsreikning samstæðu útgefanda þann [30. júní 2019 og 31. desember 2018.</p>		Stígr.	1.1.-30.6.2019	1.1.-30.6.2018	Vaxtatekjur .....		1.472.799	1.076.759	Vaxtagjöld .....		(732.655)	(459.101)	<b>Hreinar vaxtatekjur</b>	<b>4</b>	<b>740.134</b>	<b>617.658</b>					Hreinn gjaldeyrismunur .....		27.568	6.322	Rekstrarleigutekjur .....		416.994	381.224	Aðrar rekstrartekjur .....		24.223	10.053	Rekstrarkostnaður .....	5	(644.302)	(801.259)	Afskriftir .....	11-13	(238.140)	(190.621)	Hrein virðisbreyting .....	6	(70.884)	598.402	Matsbreyting og aðrar tekjur fullnustueigna .....		(1.064)	(4.440)			<b>(485.704)</b>	<b>199.682</b>	<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>		<b>254.429</b>	<b>817.340</b>					Tekjuskattur .....	17	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Hagnaður tímabilsins</b>		<b>254.429</b>	<b>817.340</b>					<b>Hagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut:</b>				Hagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut .....		<b>1,1</b>	<b>3,5</b>
	Stígr.	1.1.-30.6.2019	1.1.-30.6.2018																																																																															
Vaxtatekjur .....		1.472.799	1.076.759																																																																															
Vaxtagjöld .....		(732.655)	(459.101)																																																																															
<b>Hreinar vaxtatekjur</b>	<b>4</b>	<b>740.134</b>	<b>617.658</b>																																																																															
Hreinn gjaldeyrismunur .....		27.568	6.322																																																																															
Rekstrarleigutekjur .....		416.994	381.224																																																																															
Aðrar rekstrartekjur .....		24.223	10.053																																																																															
Rekstrarkostnaður .....	5	(644.302)	(801.259)																																																																															
Afskriftir .....	11-13	(238.140)	(190.621)																																																																															
Hrein virðisbreyting .....	6	(70.884)	598.402																																																																															
Matsbreyting og aðrar tekjur fullnustueigna .....		(1.064)	(4.440)																																																																															
		<b>(485.704)</b>	<b>199.682</b>																																																																															
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>		<b>254.429</b>	<b>817.340</b>																																																																															
Tekjuskattur .....	17	<b>0</b>	<b>0</b>																																																																															
<b>Hagnaður tímabilsins</b>		<b>254.429</b>	<b>817.340</b>																																																																															
<b>Hagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut:</b>																																																																																		
Hagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut .....		<b>1,1</b>	<b>3,5</b>																																																																															

## Efnahagsreikningur 30.06.2019

Allar upphæðir eru í þúsundum króna

### Eignir

	Skýr.	30.6.2019	31.12.2018
Håndbaert fé .....		3.337.318	4.646.165
Leigusamningar og útlán .....	7-10	32.329.881	28.980.165
Aðeðusamningar .....		632.102	607.572
Tekjuskattsinneign .....	17	1.088.721	1.088.721
Aðrar eignir .....		127.007	135.757
Rekstrareig eignir .....	11	2.323.332	2.303.061
Rekstrarfjármunir .....	12	151.150	143.499
Leigueignir .....	13	186.910	0
Fulnustueignir .....		0.297	0.144

**Eignir samtals** 40.185.517 37.893.064

### Skuldir

Lántaka .....	15-16	27.670.066	24.896.655
Leiguskuldir .....		189.653	0
Aðrar skuldir .....		432.255	363.408

**Skuldir samtals** 28.497.165 25.260.062

### Eigið fé

Hlutafé .....		230.901	230.901
Annað bundið eigið fé .....		8.789.522	8.789.522
Óráðstafað eigið fé .....		2.667.928	3.613.499

**Eigið fé samtals** 11.688.352 12.633.923

**Skuldir og eigið fé og samtals** 40.185.517 37.893.064

]

Í eftirfarandi töflum má sjá rekstrarreikning samstæðu útgefanda fyrir árin [2017 og 2018 og efnahagsreikning samstæðu útgefanda þann 31. desember 2017 og 31. desember 2018.

## Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2018

Allar upphæðir eru í þúsundum króna

	Skýr.	2018	2017
Vaxtatekjur .....		2.387.025	1.971.976
Vaxtagjöld .....		(1.123.517)	(855.972)
<b>Hreinar vaxtatekjur</b>	<b>14</b>	<b>1.263.508</b>	<b>1.115.004</b>
Hreinn gjaldþryggingarmunur .....		195.712	(2.014)
Rekstrarleigutækjur .....		772.358	618.664
Aðrar rekstrartækjur .....		23.826	28.046
Rekstrarkostnaður .....	15	(1.173.639)	(1.085.518)
Afkriftilr .....	31,32	(397.426)	(402.385)
Hrein virðisbreyting .....	16	438.036	603.624
Matsbreyting og aðrar tækjur fullnustueigna .....		(8.318)	(161)
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>		<b>1.114.057</b>	<b>1.076.261</b>
Tekjuskattur .....	19	97.721	991.000
<b>Heildarafkoma ársins</b>		<b>1.211.778</b>	<b>2.067.261</b>

### Hagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut:

Hagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut .....	20	5,2	9,0
--------------------------------------------------	----	-----	-----

## Efnahagsreikningur 31. desember 2018

Allar upphæðir eru í þúsundum króna

### Eignir

	Skýr.	2018	2017
Handbært fé .....	21	4.646.165	5.466.752
Leigusamningar og útlán .....	22-28	28.960.165	22.739.890
Aðrir leigusamningar .....	42	607.572	108.099
Tekjuskattsinneign .....	39	1.088.721	991.000
Aðrar eignir .....	34	135.757	337.376
Rekstrarleigugæignir .....	31	2.303.961	1.972.380
Rekstrarfjármunir .....	32	143.499	147.778
Fullnustueignir .....	33	8.144	15.556

**Eignir samtals** **37.893.984** **31.778.632**

### Skuldir

Lántaka .....	36-37	24.896.655	17.525.837
Aðrar skuldir .....	38	363.406	929.126
<b>Skuldir samtals</b>		<b>25.260.062</b>	<b>18.454.963</b>

### Eigið fé

Hlutfé .....		230.901	230.901
Annað bundið eigið fé .....		8.789.522	8.789.522
Óráðstafað eigið fé .....		3.613.499	4.303.245
<b>Eigið fé samtals</b>	<b>40</b>	<b>12.633.923</b>	<b>13.323.669</b>

**Skuldir og eigið fé og samtals** **37.893.984** **31.778.632**

		]
		Ekki hafa orðið neinar verulegar óáskilegar breytingar á framtíðarhorfum Lykils frá endurskoðuðum ársreikningi samstæðunnar fyrir árið [2018]. Engar mikilvægar breytingar hafa orðið á fjárhags- eða viðskiptastöðu Lykils frá dagsetningu síðasta [kannaða árshlutareiknings 30. júní 2019].

### Skjöl felld inn með tilvísun

Í kafla 10.1 er yfirlit yfir skjöl sem felld eru inn með tilvísun í grunnlýsinguna og skoðast sem órjúfanlegur hluti af henni. Með viðauka þessum er bætt við tilvísunum í nýjustu árs- og árshlutareikninga félagsins.

- Árshlutareikningur samstæðu Lykils fjármögnunar hf. fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2019, vefslóð:  
<https://cns.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=901659&messageId=1135496>
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Lykils fjármögnunar hf. fyrir árið 2018, vefslóð:  
<https://cns.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=877219&messageId=1104012>
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Lykils fjármögnunar hf. fyrir árið 2017, vefslóð:  
<https://cns.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=823793&messageId=1035575>

### Skjöl til sýnis

Í kafla 10.2 er yfirlit yfir skjöl til sýnis á vefsíðu félagsins og bætast tveir nýir liðir við yfirlitið,

- Endurskoðaður ársreikningur fyrir fjárhagsárið 2018
- Kannaður árshlutareikningur 30. júní 2019

### Yfirlýsing ábyrgðaraðila fyrir hönd útgefanda

Framkvæmdastjóri og sviðsstjóri Fjármálasviðs Lykils fjármögnunar hf., kt. 621101-2420, Ármúla 1, 108 Reykjavík, lýsa því yfir fyrir hönd Lykils fjármögnunar hf. sem útgefanda að samkvæmt þeirra bestu vitund séu upplýsingarnar sem viðaukinn hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hefur verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hans.

Reykjavík, 8. janúar 2020

Fyrir hönd Lykils fjármögnunar hf.



Lilja Dóra Halldórsdóttir  
Framkvæmdastjóri



Sighvatur Sigfússon  
Sviðsstjóri Fjármálasviðs