# Veðskuldabréfasjóður ÍV

## Fagfjárfestasjóður

## Árshlutareikningur

## 30. júní 2019

Veðskuldabréfasjóður ÍV - fagfjárfestasjóður
Hvannavöllum 14
600 Akureyri

# Efnisyfirlit

Bls.

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .......... 3

Könnunaráritun óháðra endurskoðenda .......... 4

Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign .......... 5

Efnahagsreikningur .......... 6

Yfirlit fjárfestinga .......... 7

Skýringar .......... 9

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Árshlutareikningur Veðskuldabréfasjóðs ÍV - fagfjárfestasjóðs er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða.

Hagnaður varð á rekstri sjóðsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2019 að fjárhæð 40,8 millj. kr. Bókfært eigið fé sjóðsins í lok júní 2019 nam 1.124,8 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Stjórn og framkvæmdastjóri ÍV sjóða hf. hafa í dag rætt ársreikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019 og staðfest hann með undirritun sinni.

Akureyri, 29. ágúst 2019.

Í stjórn félagsins:

Framkvæmdastjóri:

# Könnunaráritun óháðra endurskoðenda

**Til eigenda hlutdeildarskírteina Veðskuldabréfasjóðs ÍV**

Við höfum kannað meðfylgjandi árshlutareikning Veðskuldabréfasjóðs ÍV fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019. Árshlutareikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit yfir breytingar á hreinni eign, yfirlit um fjárfestingar, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

**Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á árshlutareikningnum**

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga, lög um fjármálafyrirtæki, reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða og reglur um ársreikninga verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða.

**Ábyrgð endurskoðenda**

Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

**Umfang könnunar**

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við álit um endurskoðun ekki í ljós.

**Ályktun**

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á tímabilinu, efnahag hans 30. júní 2019 og breytingu á handbæru fé og hreinni eign á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga, lög um fjármálafyrirtæki, reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða og reglur um ársreikninga verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða.

Akureyri, 29. ágúst 2019.

**Deloitte ehf.**

Hólmgrímur Bjarnason

Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

# Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign 1. janúar til 30. júní 2019

| | Skýr. | 1.1.-30.6. 2019 | 1.1.-30.6. 2018 |
|---|---|---|---|
| **Rekstrarreikningur** | | | |
| **Tekjur** | | | |
| Vaxtatekjur og verðbætur | | 276.797 | 276.269 |
| Aðrar tekjur | | 2.074 | 0 |
| **Heildartekjur** | | 278.871 | 276.269 |
| **Gjöld** | | | |
| Umsýsluþóknun rekstrarfélags | | 15.643 | 16.241 |
| Vörsluþóknun | | 1.647 | 1.382 |
| Aðrar þóknanir | | 0 | 5 |
| Vaxtagjöld og verðbætur | | 223.351 | 219.378 |
| Önnur gjöld og kostnaður | | 943 | 811 |
| **Heildargjöld** | | 241.583 | 237.817 |
| **Gengisbreyting eigna, hagnaður** | | 3.555 | 13.390 |
| **Hagnaður tímabilsins af rekstri** | | 40.843 | 51.842 |

## Yfirlit um breytingu á hreinni eign

| | Skýr. | 1.1.-30.6. 2019 | 1.1.-30.6. 2018 |
|---|---|---|---|
| **Hrein eign í ársbyrjun** | | 1.084.003 | 973.050 |
| **Hrein eign í lok tímabilsins** | 3 | 1.124.846 | 1.024.892 |

# Efnahagsreikningur 30. júní 2019

| | Skýr. | 30.6.2019 | 31.12.2018 |
|---|---|---|---|
| **Eignir** | | | |
| ***Fjárfestingar*** | | | |
| Framseljanleg verðbréf | | 7.248.222 | 7.422.104 |
| Hlutdeildarskírteini | | 679.796 | 351.703 |
| Verðbréf samtals | | 7.928.018 | 7.773.807 |
| ***Aðrar eignir*** | | | |
| Reiðufé | | 25.537 | 22.562 |
| Aðrar eignir | | 22.572 | 0 |
| Aðrar eignir samtals | | 48.109 | 22.562 |
| **Eignir samtals** | | 7.976.127 | 7.796.369 |
| **Skuldir** | | | |
| Útgefin skuldabréf | 4 | 6.841.111 | 6.709.131 |
| Skuld við rekstrarfélag | | 2.479 | 2.670 |
| Skuld við vörslufyrirtæki | | 274 | 275 |
| Aðrar skuldir | | 7.417 | 290 |
| **Skuldir samtals** | | 6.851.281 | 6.712.366 |
| Hrein eign | 3 | 1.124.846 | 1.084.003 |
| Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina | | 805.800 | |
| Gengi hlutdeildarskírteina í lok tímabilsins | | 1,40 | |

# Yfirlit fjárfestinga 30. júní 2019

| Veðskuldabréfasjóður ÍV | 30.6.2019 | | 31.12.2018 | |
|---|---|---|---|---|
| | Bókfært-verð | % | Bókfært-verð | % |
| ***Skuldabréfaeign*** | | | | |
| Lindarvatn ehf., LIND 16 1 | 494.385 | 6,2% | 495.857 | 6,4% |
| Hótel Selfoss ehf. v/Eyrarvegur 2 | 409.639 | 5,1% | 408.147 | 5,2% |
| Gullhamrar veitingahús ehf. v/Þjóðhildarstígur 2-6 | 403.789 | 5,1% | 401.864 | 5,2% |
| Almenna X ehf. v/Vatnsstíg 11 | 378.711 | 4,7% | 378.026 | 4,8% |
| Kísiliðjan hf. v/Suðurlandsbraut 30 | 358.751 | 4,5% | 356.876 | 4,6% |
| Krókur ehf., v/Vesturhraun 5 | 331.835 | 4,2% | 331.479 | 4,3% |
| Hótel Valhöll ehf. v/Þingholtsstræti-Seljugerði | 325.172 | 4,1% | 330.485 | 4,2% |
| SAB ehf. v/Urðarhvarf 2 | 314.220 | 3,9% | 312.620 | 4,0% |
| Kaskur ehf. v/Hamraborg 7 | 280.452 | 3,5% | 278.205 | 3,6% |
| LHF ehf., v/Suðurlandsbraut 4a | 274.913 | 3,4% | 274.341 | 3,5% |
| MH Kleifar fasteignir ehf., v/Kringlunnar 8-12 | 229.705 | 2,9% | 232.796 | 3,0% |
| Vellir 15 ehf., v/Tangarb. 14-16 | 226.535 | 2,8% | 225.873 | 2,9% |
| Hvannir ehf., v/Þórunnartún 4 | 179.378 | 2,2% | 181.347 | 2,3% |
| Þrengsli ehf. v/Bergþórugötu 23 | 164.540 | 2,1% | 163.886 | 2,1% |
| Vellir 15 ehf., v/Tröllakór 9-11 | 147.262 | 1,8% | 145.842 | 1,9% |
| ES Capital ehf. v/Bárugata 4 | 142.325 | 1,8% | 141.913 | 1,8% |
| Viðarhöfði ehf., v/Viðarhöfða 3 | 138.163 | 1,7% | 137.402 | 1,8% |
| Austurhraun 3, v/Austurhrauns 3 | 131.883 | 1,7% | 131.157 | 1,7% |
| Bílasala Suðurlands ehf. v/Fossnes 14 | 130.732 | 1,6% | 130.018 | 1,7% |
| Ormsvöllur ehf., v/Bíldshöfða 12 | 125.633 | 1,6% | 125.325 | 1,6% |
| GO-101 ehf. v/Njarðargötu 29 | 118.880 | 1,5% | 118.690 | 1,5% |
| ÞJ13 ehf., v/Hrísateigur o.fl. | 112.408 | 1,4% | 114.047 | 1,5% |
| Vellir 15 ehf., v/Ásakór 15 | 110.592 | 1,4% | 109.575 | 1,4% |
| Hvolur ehf., v/Dufþaksbraut 10A | 101.484 | 1,3% | 175.448 | 2,3% |
| Bak Höfn ehf. v/Vesturvör 13 | 98.217 | 1,2% | 98.334 | 1,3% |
| Magnhús ehf. v/Nönnugata 7 | 92.487 | 1,2% | 92.690 | 1,2% |
| Kaupangur fasteignas. ehf., v/Bergstaðastrætis 78 | 90.515 | 1,1% | 90.232 | 1,2% |
| SB52 Holding ehf., v/Suðurlandsbraut 48 og 52 | 88.040 | 1,1% | 87.661 | 1,1% |
| ROR ehf. v/Laugavegur 86-94, Njarðargata 27 | 85.799 | 1,1% | 84.950 | 1,1% |
| Turninn 800 ehf., v/Eyrarvegs 2 | 83.550 | 1,0% | 83.768 | 1,1% |
| 1571 ehf., v/Þrastarness 4 | 82.730 | 1,0% | 82.355 | 1,1% |
| PKP eignarhaldsfélag ehf., v/Smiðjuvegur 9 | 79.984 | 1,0% | 80.588 | 1,0% |
| FP ehf. Ráðhústorg 3 | 70.680 | 0,9% | 70.467 | 0,9% |
| Rúgbrauð ehf. v/Borgartún 6 | 66.797 | 0,8% | 66.423 | 0,9% |
| Mynt og merki ehf., v/Akralindar 5 | 63.498 | 0,8% | 62.844 | 0,8% |
| Fasteignafélagið Mottó ehf., v/Grensásvegar 3 | 60.580 | 0,8% | 61.087 | 0,8% |
| Sigurás ehf. v/Fitjabraut 1B | 52.535 | 0,7% | 52.428 | 0,7% |
| Dverghamrar ehf. v/Hvaleyrarbraut 39 | 49.663 | 0,6% | 49.614 | 0,6% |
| Þrengsli ehf. v/Laugavegur 86-94 | 47.625 | 0,6% | 47.558 | 0,6% |
| Heyrn ehf. v/Hlíðarsmára 19 | 45.251 | 0,6% | 45.385 | 0,6% |
| JÁS 3 ehf. v/Skólavörðustíg 3 | 43.928 | 0,6% | 43.656 | 0,6% |
| Fitjaborg ehf. v/Austurstræti 3 | 40.830 | 0,5% | 40.756 | 0,5% |

## Yfirlit fjárfestinga 30. júní 2019 frh.:

| Veðskuldabréfasjóður ÍV frh. | 30.6.2019 Bókfært-verð | % | 31.12.2018 Bókfært-verð | % |
|---|---|---|---|---|
| Laugavegur 56 ehf. v/Hverfisgötu 100 | 40.660 | 0,5% | 40.474 | 0,5% |
| Kaffihúsið ehf. v/Njálsgötu 48a | 40.230 | 0,5% | 49.276 | 0,6% |
| Fóbos ehf. v/Grensásvegs 3 | 37.105 | 0,5% | 37.716 | 0,5% |
| Mal ehf., v/Ármúli 17 | 37.090 | 0,5% | 37.160 | 0,5% |
| Navarana ehf., v/Njálsgötu 19 | 32.622 | 0,4% | 90.647 | 1,2% |
| Bankastræti fasteignafélag ehf., v/Bankastræti | 31.660 | 0,4% | 31.141 | 0,4% |
| Fjárborg eignir ehf., v/Síðumúla 25 | 26.931 | 0,3% | 27.204 | 0,3% |
| Refisul ehf. v/Gjáhella 7 | 26.393 | 0,3% | 26.151 | 0,3% |
| Gullhellir ehf. v/Bíldshöfða 18 | 25.213 | 0,3% | 25.159 | 0,3% |
| Skák ehf. v/Melabraut 20 | 24.631 | 0,3% | 24.890 | 0,3% |
| Sogamýri ehf., v/Suðurlandsbrautar 46 | 19.624 | 0,2% | 19.947 | 0,3% |
| F1 ehf., v/Bolafótur 13 | 19.442 | 0,2% | 19.390 | 0,2% |
| F1 ehf., v/Iðavalla 3 | 12.528 | 0,2% | 12.493 | 0,2% |
| Guðmundur Hafsteinsson ehf. v/Akralind 6 | 0 | 0,0% | 38.441 | 0,5% |
| Framseljanleg verðbréf, samtals | 7.248.222 | 90,9% | 7.422.104 | 95,2% |
| **Hlutdeildarskírteini** | | | | |
| ÍV Skammtímasjóður | 679.796 | 8,5% | 351.703 | 4,5% |
| | 679.796 | 8,5% | 351.703 | 4,5% |
| Heildarverðmæti verðbréfa | 7.928.018 | 99,4% | 7.773.807 | 99,7% |
| Reiðufé | 25.537 | 0,3% | 22.562 | 0,3% |
| Aðrar eignir | 22.572 | 0,3% | 0 | 0,0% |
| Heildareignir | 7.976.127 | 100,0% | 7.796.369 | 100,0% |

# Skýringar

## 1. Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningur Veðskuldabréfasjóðs ÍV - fagfjárfestasjóðs er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum. Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum. Sjóðurinn er rekinn af ÍV sjóðum hf. sem er dótturfélag Íslenskra verðbréfa hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar. Árshlutareikningur sjóðsins er ekki hluti af árshlutareikningi móðurfélagsins vegna eðlis starfseminnar.

Gerð árshlutareiknings krefst þess að stjórnendur taki í samræmi við lög um ársreikninga ákvarðanir, leggi mat á og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við matið og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum þeim þáttum sem taldir eru viðeigandi um mat þessara liða, sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti. Breytingar samkvæmt þessu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

## 2. Reikningsskilaaðferðir

### a. *Verðtryggðar eignir og skuldir*

Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í júlí 2019. Áfallnar verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning sjóðsins.

### b. *Vaxtatekjur og vaxtagjöld*

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til.

### c. *Umsýsluþóknun*

Sjóðurinn greiðir ÍV sjóðum hf. 0,4% umsýsluþóknun sem innifelur meðal annars laun starfsmanna rekstrarfélagsins, markaðskostnað og umsýslu við rekstur sjóðsins. Þóknunin reiknast sem fast hlutfall af heildareignum sjóðsins.

Sjóðurinn greiðir auk þess beinan kostnað er fellur til vegna rekstrar og umsýslu. Kostnaður vegna innri endurskoðunar er greiddur af ÍV sjóðum hf.

### d. *Fjárfestingar*

Hlutdeildarskírteini í verðbréfasjóðum eða öðrum sjóðum um sameiginlega fjárfestingu eru metin á útgefnu kaupgengi sem gilti í lok júní 2019.

### e. *Framseljanleg verðbréf - verðtryggð skuldabréf með veði í fasteign*

Sjóðurinn fjárfestir í verðtryggðum skuldabréfum með veði í fasteignum. Í bókhaldi sjóðsins eru veðskuldabréfin uppreiknuð miðað við neysluverðsvísitölu að viðbættum áföllnum ógreiddum vöxtum.

### f. *Reiðufé*

Reiðufé samanstendur af inneignum á bankareikningum.

### g. *Skattamál*

Fagfjárfestasjóðir greiða ekki tekjuskatt heldur er hagnaður eða tap af rekstri þeirra skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteina. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af hlutdeildarskírteinunum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarskírteinunum telst til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

Sjóðirnir eru undanþegnir fjármagnstekjuskatti hér á landi en ekki í þeim löndum þar sem fjármagnstekjuskattur er lagður á tekjur erlendra aðila og ekki eru í gildi tvísköttunarsamningar milli Íslands og viðkomandi ríkis um að slíkar tekjur skuli skattleggjast hér á landi.

### 3. Hlutdeildarskírteini

Nafn - og raunávöxtun sjóða Veðskuldabréfasjóðs ÍV í lok júní 2019.

| | Síðustu 3 mánuði | Síðustu 6 mánuði | Síðustu 12 mánuði | Árið 2018 | Árið 2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| *Nafnávöxtun* | | | | | |
| Veðskuldabréfasjóður ÍV ........................ | 2,25% | 3,69% | 9,80% | 8,88% | 9,70% |
| *Raunávöxtun* | | | | | |
| Veðskuldabréfasjóður ÍV ........................ | 1,49% | 1,86% | 5,82% | 5,46% | 7,83% |

| Yfirlit um bókfært verðmæti | 30.6.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|---|---|
| Veðskuldabréfasjóður ÍV .................................................. | 1.124.846 | 1.084.003 | 973.050 | 889.171 |

Yfirlit um gengi hlutdeildarskírteina.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Veðskuldabréfasjóður ÍV .................................................. | 1,40 | 1,35 | 1,21 | 1,10 |

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna einstakra sjóða og fjárfestingarstefnu.

| | Eign 30.6.2019 % | Eign 31.12.2018 % | Breyting | Fjárfestingarstefna Lágmark % | Fjárfestingarstefna Hámark % |
|---|---|---|---|---|---|
| **Veðskuldabréfasjóður ÍV** | | | | | |
| Skuldabréf stór Reykjavíkursvæði .................. | 80 | 81 | -1 | 80 | 100 |
| Skuldabréf utan stór Reykjavíkursvæði .......... | 10 | 11 | -1 | 0 | 20 |
| Einstakur útgefandi ........................................ | 6 | 6 | 0 | 0 | 20 |
| Einstök útgáfa ............................................... | 6 | 6 | 0 | 0 | 10 |

Sundurliðun fjárfestinga sjóðs og hlutfallsleg skipting

| **Veðskuldabréfasjóður ÍV** | **kr.** | **%** |
|---|---|---|
| Framseljanleg skuldabréf.................................................................................. | 7.248.222 | 91 |
| Hlutdeildarskírteini ......................................................................................... | 679.796 | 9 |
| Reiðufé .......................................................................................................... | 25.537 | 0 |
| Aðrar eignir .................................................................................................... | 22.572 | 0 |
| Heildareignir ................................................................................................... | 7.976.127 | 100 |

### 4. Útgefin skuldabréf

Sjóðurinn gefur meðal annars út skuldabréf til að fjármagna fjárfestingar sínar. Bréfin eru færð í bókhaldi sjóðsins á uppreiknuðu virði miðað við neysluverðsvísitölu að viðbættum áföllnum ógreiddum vöxtum. Gjalddagi höfuðstóls bréfanna er 1. maí 2044.

| Vaxtaberandi skuldir sjóðsins eru: | **Bókfært verð 30.6.2019** |
|---|---|
| Verðtryggð lán ......................................................................................................... | 6.841.111 |

### 5. Fjárfestingartímabil sjóðsins

Fjárfestingartímabili sjóðsins lauk þann 26. febrúar 2017. Eins og reglur sjóðsins tilgreina hafa ekki verið teknar ákvarðanir um nýjar fjárfestingar eftir það. Sjóðstjóri er Hreinn Þór Hauksson, framkvæmdastjóri ÍV sjóða. Vísað er til heimasíðu sjóðsins www.viv.is og heimasíðu ÍV sjóða www.ivsjodir.is fyrir nánari upplýsingar.