

Veðskuldabréfasjóður ÍV  
Fagfjárfestasjóður  
Árshlutareikningur  
30. júní 2018

# Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Könnunaráritun óháðra endurskoðenda .....	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Yfirlit um fjárfestingar .....	7
Skýringar .....	9

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

---

Árshlutareikningur Veðskuldabréfasjóðs ÍV - fagfjárfestastjóðs 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 2018 að fjárhæð 51,8 millj. kr. Bókfært eigið fé sjóðsins í lok júní 2018 nam 1.024,9 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Stjórn og framkvæmdastjóri ÍV sjóða hf. hafa í dag rætt árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018 og staðfest hann með undirritun sinni.

Akureyri, 28. ágúst 2018.

Í stjórn félagsins:

Kolbeinn Friðrik  
Ingvar Magnússon  
Katrín Káradóttir

Framkvæmdastjóri:

Þorinn Þór Paulsson



# Könnunaráritun óháðra endurskoðenda

---

## Til eigenda hlutdeildarskrteina Veðskuldabréfasjóðs ÍV

Við höfum kannað meðfylgjandi árslutareikning Veðskuldabréfasjóðs ÍV fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018. Árslutareikningurinn 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 árslutareikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu árslutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

## Ábyrgð endurskoðenda

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

## Umfang könnunar


Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árslutareikningum. Slik 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 árslutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á tímabilinu, efnahag hans 30. júní 2018 og breytingu á handbæru fé og hreinni eign á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Akureyri, 28. ágúst 2018.

**Deloitte ehf.**

  
Hólmgrímur Bjarnason  
endurskoðandi



# Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign 1. janúar til 30. júní 2018

	Skýr.	1.1.-30.6. 2018	1.1.-30.6. 2017
<b>Rekstrarreikningur</b>			
<b>Tekjur</b>			
Vaxtatekjur og verðbætur .....		276.269	265.815
	<b>Heildartekjur</b>	276.269	265.815
<b>Gjöld</b>			
Umsýslubóknun rekstrarfélags .....		16.241	16.799
Vörslubóknun .....		1.382	697
Aðrar þóknarir .....		5	1.480
Vaxtagjöld og verðbætur .....		219.378	213.856
Önnur gjöld og kostnaður .....		811	615
	<b>Heildargjöld</b>	237.817	233.448
<b>Gengisbreyting eigna, hagnaður</b> .....		13.390	26.432
<b>Hagnaður tímabilsins af rekstri</b> .....		51.842	58.799
<b>Yfirlit um breytingu á hreinni eign</b>			
<b>Hrein eign í ársbyrjun</b> .....		973.050	889.171
<b>Hrein eign í lok tímabilsins</b> .....	3	1.024.892	947.970

# Efnahagsreikningur 30. júní 2018

	Skýr.	30.6.2018	31.12.2017
<b>Eignir</b>			
<b>Fjárfestingar</b>			
Framsélfanleg verðbréf .....		7.395.007	7.697.869
Hlutdeildarskírteini .....		414.094	845.707
	Verðbréf samtals	7.809.101	8.543.576
<b>Aðrar eignir</b>			
Reiðufé .....		25.474	23.140
	Aðrar eignir samtals	25.474	23.140
	<b>Eignir samtals</b>	<b>7.834.575</b>	<b>8.566.716</b>
<b>Skuldir</b>			
Útgefin skuldabréf .....	4	6.806.995	7.590.187
Skuld við rekstrarfélag .....		2.595	3.104
Skuld við vörslufyrirtæki .....		0	281
Aðrar skuldir .....		93	93
	<b>Skuldir samtals</b>	<b>6.809.683</b>	<b>7.593.666</b>
Hrein eign .....	3	1.024.892	973.050
Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina .....		805.800	
Gengi hlutdeildarskírteina í lok tímabilsins .....		1,27	



## Yfirlit fjárfestinga 30. júní 2018

Veðskuldabréfasjóður ÍV	30.6.2018		31.12.2017	
	Markaðs- verð	%	Markaðs- verð	%
<b>Skuldabréfaeign</b>				
Lindarvatn ehf., LIND 16 1 .....	495.442	6,3%	494.909	5,8%
Hótel Selfoss ehf. v/Eyrvallvegur 2 .....	403.097	5,1%	402.471	4,7%
Gullhamrar veitingahús ehf. v/Þjóðhildarstígur 2-6 .....	398.412	5,1%	397.530	4,6%
X 459 ehf. v/Vatnsstíg 11 .....	375.770	4,8%	376.251	4,4%
Kísiliðjan hf. v/Suðurlandsbraut 30 .....	353.326	4,5%	352.692	4,1%
Krókur ehf., v/Vesturhraun 5 .....	328.509	4,2%	329.370	3,8%
Hótel Valhöll ehf. v/Þingholtsstræti-Seljugerði .....	322.402	4,1%	319.801	3,7%
SAB ehf. v/Urðarharf 2 .....	309.392	3,9%	308.924	3,6%
Kaskur ehf. v/Hamraborg 7 .....	276.781	3,5%	278.543	3,3%
LHF ehf., v/Suðurlandsbraut 4a .....	272.707	3,5%	273.123	3,2%
MH Kleifar fasteignir ehf., v/Kringlunnar 8-12 .....	233.675	3,0%	238.358	2,8%
Vellir 15 ehf., v/Tangarb. 14-16 .....	224.064	2,9%	224.183	2,6%
Hvannir ehf., v/Þórunnartún 4 .....	177.921	2,3%	180.259	2,1%
Hvolur ehf., v/Dufþaksbraut 10A .....	174.008	2,2%	174.054	2,0%
Kaffihúsið ehf. v/Bergþórugötu 23 .....	162.454	2,1%	162.933	1,9%
Vellir 15 ehf., v/Tröllakór 9-11 .....	143.470	1,8%	143.039	1,7%
ES Capital ehf. v/Bárugata 4 .....	140.925	1,8%	140.879	1,6%
Viðarhöfði ehf., v/Viðarhöfða 3 .....	135.984	1,7%	135.750	1,6%
Austurhraun 3, v/Austurhrauns 3 .....	129.649	1,7%	129.579	1,5%
Bílasala Suðurlands ehf. v/Fossnes 14 .....	128.245	1,6%	128.335	1,5%
Ormsvöllur ehf., v/Bíldshöfða 12 .....	124.151	1,6%	124.413	1,5%
GO-101 ehf. v/Njarðargötu 29 .....	117.015	1,5%	116.728	1,4%
ÞJ13 ehf., v/Hrísateigur o.fl. ....	111.046	1,4%	110.018	1,3%
Vellir 15 ehf., v/Ásakór 15 .....	107.514	1,4%	107.143	1,3%
Bak Höfn ehf. v/Vesturvör 13 .....	97.320	1,2%	96.995	1,1%
Magnús ehf. v/Nönnugata 7 .....	92.129	1,2%	90.898	1,1%
Navarana ehf., v/Njálsgötu 19 .....	89.641	1,1%	89.405	1,0%
Kaupangur fasteignas. ehf., v/Bergstaðastrætis 78 .....	89.633	1,1%	90.132	1,1%
SB52 Holding ehf., v/Suðurlandsbraut 48 og 52 .....	86.632	1,1%	86.579	1,0%
ROR ehf. v/Laugavegur 86-94, Njarðargata 27 .....	84.444	1,1%	84.335	1,0%
Turninn 800 ehf., v/Eyrvallveg 2 .....	83.648	1,1%	84.087	1,0%
1571 ehf., v/Þrastarness 4 .....	81.440	1,0%	81.243	0,9%
PKP eignarhaldsfélag ehf., v/Smiðjuvegur 9 .....	80.777	1,0%	81.659	1,0%
FP ehf. Ráðhústorg 3 .....	70.283	0,9%	70.300	0,8%
Rúgbrauð ehf. v/Borgartún 6 .....	65.817	0,8%	65.635	0,8%
Mynt og merki ehf., v/Akralindar 5 .....	62.757	0,8%	62.662	0,7%
Fasteignafélagið Mottó ehf., v/Grensásvegur 3 .....	59.926	0,8%	59.206	0,7%
Sigurás ehf. v/Fitjabraut 1B .....	52.045	0,7%	52.101	0,6%
Dverghamrar ehf. v/Hvaleyraubraut 39 .....	49.332	0,6%	49.457	0,6%
Kaffihúsið ehf. v/Njálsgötu 48a .....	48.458	0,6%	48.461	0,6%
Þrengsli ehf. v/Laugavegur 86-94 .....	47.885	0,6%	48.267	0,6%
Dverghamrar ehf. v/Hlíðarsmára 19 .....	44.733	0,6%	44.748	0,5%
JÁS 3 ehf. v/Skólavörðustíg 3 .....	43.197	0,6%	42.784	0,5%
Fitjabog ehf. v/Austurstræti 3 .....	40.515	0,5%	41.044	0,5%

## Yfirlit fjárfestinga 30. júní 2018 frh.:

	30.6.2018		31.12.2017	
	Markaðs- verð	%	Markaðs- verð	%
<b>Veðskuldabréfasjóður ÍV frh.</b>				
ÞK fasteignir ehf. v/Vesturberg 74 .....	40.265	0,5%	40.205	0,5%
Laugavegur 56 ehf. v/Hverfisgötu 100 .....	40.139	0,5%	40.073	0,5%
Guðmundur Hafsteinsson ehf. v/Akralind 6 .....	38.484	0,5%	38.755	0,5%
Mal ehf., v/Ármúli 17 .....	36.902	0,5%	36.945	0,4%
Fóbos ehf. v/Grensásvegs 3 .....	36.765	0,5%	36.285	0,4%
Bankastræti fasteignafélag ehf., v/Bankastræti .....	32.300	0,4%	32.255	0,4%
Fjárborg eignir ehf., v/Síðumúla 25 .....	27.127	0,3%	27.263	0,3%
Refisul ehf. v/Gjáhella 7 .....	26.100	0,3%	26.106	0,3%
Gullhellir ehf. v/Bíldshöfða 18 .....	24.721	0,3%	24.870	0,3%
Skák ehf. v/Melabraut 20 .....	24.477	0,3%	24.628	0,3%
Sogamýri ehf., v/Suðurlandsbrautar 46 .....	19.526	0,2%	19.620	0,2%
F1 ehf., v/Bolafótur 13 .....	19.237	0,2%	19.247	0,2%
F1 ehf., v/lðavalla 3 .....	12.392	0,2%	12.397	0,1%
GG ehf. v/Tryggvagata 15 .....	0	0,0%	177.865	2,1%
IV eignir ehf. v/Suðurhólar 8 / Fífusel 35 .....	0	0,0%	67.441	0,8%
IV eignir ehf. v/Fjarðarsels 27 .....	0	0,0%	54.634	0,6%
Framseljanleg verðbréf, samtals	7.395.007	94,4%	7.697.869	89,9%
<b>Hlutdeildarskírteini</b>				
ÍV Skammtímasjóður .....	414.094	5,3%	845.707	9,9%
Heildarverðmæti verðbréfa .....	7.809.101	99,7%	8.543.576	99,7%
Reiðufé .....	25.474	0,3%	23.140	0,3%
Heildareignir .....	7.834.575	100,0%	8.566.716	100,0%

# Skýringar

## 1. Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningur Veðskuldabréfasjóðs ÍV - fagfjárfestisjóðs 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 2018. 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 endurskoðunar er greiddur af ÍV sjóðum hf.

### d. Fjárfestingar

Hlutdeildarskírteini í verðbréfasjóðum eða öðrum sjóðum um sameiginlega fjárfestingu eru metin á útgefnu kaupgengi sem gildi í lok júní 2018.

### 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 ásamt reiknuðum áföllnum vöxtum.

### g. Skattamál

Fagfjárfestisjóðir 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.

## Skýringar frh.:

### 3. Hlutdeildarskírteini

Nafn - og raunávöxtun sjóða Veðskuldabréfasjóðs ÍV í lok júní 2018

	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði	Árið 2017
<b>Nafnávöxtun</b>				
Veðskuldabréfasjóður ÍV .....	2,16%	2,83%	9,46%	9,70%
<b>Raunávöxtun</b>				
Veðskuldabréfasjóður ÍV .....	1,64%	1,51%	7,32%	7,83%
Yfirlit um bókfært verðmæti		<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Veðskuldabréfasjóður ÍV .....		1.024.892	973.050	889.171
Yfirlit um gengi hlutdeildarskírteina.				
Veðskuldabréfasjóður ÍV .....		1,27	1,21	1,10

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna einstakra sjóða og fjárfestingarstefnu.

	Eign	Eign	Breyting	Fjárfestingarstefna	
	30.6.2018	31.12.2017		Lágmark	Hámark
	%	%		%	%
<b>Veðskuldabréfasjóður ÍV</b>					
Skuldabréf stór Reykjavíkursvæði .....	82	79	3	80	100
Skuldabréf utan stór Reykjavíkursvæði .....	11	10	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.....	7.395.007	94
Hlutdeildarskírteini .....	414.094	5
Reiðufé .....	25.474	0
Heildareignir .....	7.834.575	99

### 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. Gjaldtagi höfuðstóls bréfanna er 1. maí 2044.

Vaxtaberandi skuldir sjóðsins eru:

**Bókfært verð**  
**30.6.2018**

Verðtryggð lán .....

6.806.995

Skýringar frh.:

#### **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. Sjóðstjórar eru Andrés Ívarsson og Helga Björg Ingvadóttir, starfsmenn ÍV sjóða. Við er til heimasíðu sjóðsins [www.viv.is](http://www.viv.is) og heimasíðu ÍV sjóða [www.ivsjodir.is](http://www.ivsjodir.is) fyrir nánari upplýsingar.

