

Veðskuldabréfasjóður ÍV  
Fagfjárfestasjóður  
Ársreikningur 2017

Veðskuldabréfasjóður ÍV - fagfjárfestasjóður  
Strandgötu 3  
600 Akureyri

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign .....	6
Efnahagsreikningur .....	7
Yfirlit um fjárfestingar .....	8
Skýringar .....	10

## Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Hagnaður varð á rekstri sjóðsins á árinu 2017 að fjárhæð 83,9 millj. kr. Bókfært eigið fé sjóðsins í árslok 2017 nam 973,1 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Stjórn og framkvæmdastjóri ÍV sjóða hf. hafa í dag rætt ársreikning sjóðsins fyrir árið 2017 og staðfest hann með undirritun sinni.

Akureyri, 21. mars 2018.

Í stjórn félagsins:

Kolbeinn Friðriksson  
Ingvar Mjrt Gíslason  
Amþjórg Sigurðsson

Framkvæmdastjóri:

Arminn Þór Hauðsson

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

## Til eigenda hlutdeildarskírteina Veðskuldabréfasjóðs ÍV

### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Veðskuldabréfasjóðs ÍV fyrir árið 2017. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um breytingu á hreinni eign, efnahagsreikning, yfirlit um fjárfestingar og skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2017, efnahag hans 31. desember 2017 og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, í samræmi við lög um ársreikninga.

### Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðenda hér að neðan. Við erum óháð Veðskuldabréfasjóði ÍV. í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins 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 ársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Veðskuldabréfasjóðs ÍV. Ef við á skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna var ákveðið að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa sjóðinn upp eða hætta starfsemi, eða hafa enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

### Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanleg víska er mikil víska, en 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 faglegri tortryggni í gegnum 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.
- Öflum skilnings á innra eftirliti sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits sjóðsins.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningslegt 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 sjóðsins.
- Metum í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar 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 eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Akureyri, 21. mars 2018.

**Enor ehf.**



Davíð Búi Halldórsson  
löggiltur endurskoðandi

# Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign árið 2017

	Skýr.	2017	2016
<b>Rekstrarreikningur</b>			
<b>Tekjur</b>			
Vextir og verðbætur .....		1.743	1.929
<b>Heildartekjur</b>		1.743	1.929
<b>Gjöld</b>			
Umsýslupóknun rekstrarfélags .....		34.384	32.320
Vörslupóknun .....		1.843	1.193
Aðrar þóknanir .....		1.723	7.586
Vaxtagjöld og verðbætur .....		402.982	353.564
Önnur gjöld og kostnaður .....		1.418	1.958
<b>Heildargjöld</b>		442.350	396.621
<b>Gengisbreyting eigna, hagnaður</b> .....		0	453.514
<b>Innleystur hagnaður af fjárfestingum</b> .....		247.584	0
<b>Óinnleystur hagnaður af fjárfestingum</b> .....		276.903	0
<b>Hagnaður ársins af rekstri</b> .....		83.879	58.822
<b>Yfirlit um breytingu á hreinni eign</b>			
<b>Hrein eign í ársbyrjun</b> .....		889.171	830.349
<b>Hrein eign í árslok</b> .....	3	973.050	889.171

# Efnahagsreikningur 31. desember 2017

	Skýr.	31.12.2017	31.12.2016
<b>Eignir</b>			
<b>Fjárfestingar</b>			
Framseljanleg verðbréf .....		7.697.869	6.828.012
Hlutdeildarskírteini .....		845.707	1.493.841
Verðbréf samtals		<u>8.543.576</u>	<u>8.321.853</u>
<b>Aðrar eignir</b>			
Reiðufé .....		23.140	324.591
Aðrar eignir samtals		<u>23.140</u>	<u>324.591</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>8.566.716</u>	<u>8.646.444</u>
<b>Skuldir</b>			
Útgefin skuldabréf .....	4	7.590.187	7.753.250
Skuld við rekstrarfélag .....		3.104	2.738
Skuld við vörslufyrirtæki .....		281	1.193
Aðrar skuldir .....		93	93
<b>Skuldir samtals</b>		<u>7.593.666</u>	<u>7.757.273</u>
Hrein eign .....	3	973.050	889.171
Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina .....		805.800	
Gengi hlutdeildarskírteina í árslok .....		<u>1,21</u>	

## Yfirlit fjárfestinga árið 2017

Veðskuldabréfasjóður ÍV	31.12.2017		31.12.2016	
	Markaðs- verð	%	Markaðs- verð	%
<b>Skuldabréfaeign</b>				
Lindarvatn ehf., LIND 16 1 .....	494.909	5,8%	408.265	4,7%
Hótel Selfoss ehf. v/Eyrarvegur 2 .....	402.471	4,7%	100.026	1,2%
Gullhamrar veitingahús ehf. v/Þjóðhildarstígur 2-6 .....	397.530	4,6%	397.590	4,6%
X 459 ehf. v/Vatnsstíg 11 .....	376.251	4,4%	378.488	4,4%
Kísiliðjan hf. v/Suðurlandsbraut 30 .....	352.692	4,1%	352.527	4,1%
Krókur ehf., v/Vesturhraun 5 .....	329.370	3,8%	331.620	3,8%
Hótel Valhöll ehf. v/Þingholtsstræti-Seljurgerði .....	319.801	3,7%	319.940	3,7%
SAB ehf. v/Urðarharf 2 .....	308.924	3,6%	308.819	3,6%
Kaskur ehf. v/Hamraborg 7 .....	278.543	3,3%	280.118	3,2%
LHF ehf., v/Suðurlandsbraut 4a .....	273.123	3,2%	274.733	3,2%
MH Kleifar fasteignir ehf., v/Kringlunnar 8-12 .....	238.358	2,8%	246.510	2,9%
Vellir 15 ehf., v/Tangarb. 14-16 .....	224.183	2,6%	0	0,0%
Hvannir ehf., v/Þórunnartún 4 .....	180.259	2,1%	181.731	2,1%
GG ehf. v/Tryggvagata 15 .....	177.865	2,1%	178.946	2,1%
Hvolur ehf., v/Dufpaksbraut 10A .....	174.054	2,0%	175.240	2,0%
Kaffihúsið ehf. v/Bergþórugötu 23 .....	162.933	1,9%	161.976	1,9%
Vellir 15 ehf., v/Tröllakór 9-11 .....	143.039	1,7%	141.821	1,6%
ES Capital ehf. v/Bárugata 4 .....	140.879	1,6%	0	0,0%
Viðarhöfði ehf., v/Viðarhöfða 3 .....	135.750	1,6%	135.612	1,6%
Austurhraun 3, v/Austurhrauns 3 .....	129.579	1,5%	129.448	1,5%
Bílasala Suðurlands ehf. v/Fosnes 14 .....	128.335	1,5%	128.374	1,5%
Ormsvöllur ehf., v/Bíldshöfða 12 .....	124.413	1,5%	114.866	1,3%
GO-101 ehf. v/Njarðargötu 29 .....	116.728	1,4%	116.263	1,3%
ÞJ13 ehf., v/Hrísateigur o.fl. ....	110.018	1,3%	109.795	1,3%
Vellir 15 ehf., v/Ásakór 15 .....	107.143	1,3%	106.342	1,2%
Bak Höfn ehf. v/Vesturvör 13 .....	96.995	1,1%	160.668	1,9%
Magnhús ehf. v/Nönnugata 7 .....	90.898	1,1%	90.287	1,0%
Kaupangur fasteignas. ehf., v/Bergstaðastrætis 78 .....	90.132	1,1%	91.278	1,1%
Navarana ehf., v/Njálsgötu 19 .....	89.405	1,0%	88.947	1,0%
SB52 Holding ehf., v/Suðurlandsbraut 48 og 52 .....	86.579	1,0%	86.465	1,0%
ROR ehf. v/Laugavegur 86-94, Njarðargata 27 .....	84.335	1,0%	84.270	1,0%
Turninn 800 ehf., v/Eyrarvegs 2 .....	84.087	1,0%	85.227	1,0%
PKP eignarhaldsfélag ehf., v/Smiðjuvegur 9 .....	81.659	1,0%	83.635	1,0%
1571 ehf., v/Þrastarness 4 .....	81.243	0,9%	81.035	0,9%
FP ehf. Ráðhústorg 3 .....	70.300	0,8%	0	0,0%
IV eignir ehf. v/Suðurrhólar 8 / Fífusel 35 .....	67.441	0,8%	65.416	0,8%
Rúgbrauð ehf. v/Borgartún 6 .....	65.635	0,8%	65.544	0,8%
Mynt og merki ehf., v/Akralindar 5 .....	62.662	0,7%	62.052	0,7%
Fasteignafélagið Mottó ehf., v/Grensásvegur 3 .....	59.206	0,7%	59.439	0,7%
IV eignir ehf. v/Fjarðarsels 27 .....	54.634	0,6%	53.197	0,6%
Sigurás ehf. v/Fitjabraut 1B .....	52.101	0,6%	52.102	0,6%
Dverghamrar ehf. v/Hvaleyraubraut 39 .....	49.457	0,6%	49.819	0,6%
Kaffihúsið ehf. v/Njálsgötu 48a .....	48.461	0,6%	40.094	0,5%
Þrengsli ehf. v/Laugavegur 86-94 .....	48.267	0,6%	48.812	0,6%
Dverghamrar ehf. v/Hlíðarsmára 19 .....	44.748	0,5%	45.061	0,5%
JÁS 3 ehf. v/Skólavörðustíg 3 .....	42.784	0,5%	0	0,0%
Fitjabog ehf. v/Austurstræti 3 .....	41.044	0,5%	41.026	0,5%



## Yfirlit fjárfestinga árið 2017 frh.:

	31.12.2017		31.12.2016	
	Markaðs- verð	%	Markaðs- verð	%
<b>Veðskuldabréfasjóður ÍV frh.</b>				
ÞK fasteignir ehf. v/Vesturberg 74 .....	40.205	0,5%	0	0,0%
Laugavegur 56 ehf. v/Hverfisgötu 100 .....	40.073	0,5%	40.095	0,5%
Guðmundur Hafsteinsson ehf. v/Akralind 6 .....	38.755	0,5%	39.484	0,5%
Mal ehf., v/Ármúli 17 .....	36.945	0,4%	37.125	0,4%
Fóbos ehf. v/Grensásvegs 3 .....	36.285	0,4%	36.937	0,4%
Bankastræti fasteignafélag ehf., v/Bankastræti .....	32.255	0,4%	32.223	0,4%
Fjárborg eignir ehf., v/Síðumúla 25 .....	27.263	0,3%	27.726	0,3%
Refisul ehf. v/Gjáhella 7 .....	26.106	0,3%	0	0,0%
Gullhellir ehf. v/Bíldshöfða 18 .....	24.870	0,3%	24.953	0,3%
Skák ehf. v/Melabraut 20 .....	24.628	0,3%	24.625	0,3%
Sogamýri ehf., v/Suðurlandsbrautar 46 .....	19.620	0,2%	19.674	0,2%
F1 ehf., v/Bolafótur 13 .....	19.247	0,2%	19.310	0,2%
F1 ehf., v/lðavalla 3 .....	12.397	0,1%	12.435	0,1%
Framseljanleg verðbréf, samtals	7.697.869	89,9%	6.828.012	79,0%
<b>Hlutdeildarskírteini</b>				
ÍV Skammtímasjóður .....	845.707	9,9%	1.493.841	17,3%
Heildarverðmæti verðbréfa .....	8.543.576	99,7%	8.321.853	96,2%
Reiðufé .....	23.140	0,3%	324.591	3,8%
Heildareignir .....	8.566.716	100,0%	8.646.444	100,0%

# Skýringar

---

## 1. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Veðskuldabréfasjóðs ÍV - fagfjárfestastjóðs er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum. Ársreikningurinn 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. Ársreikningur sjóðsins er ekki hluti af ársreikningi móðurfélagsins vegna eðlis starfseminnar.

Gerð ársreiknings 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 janúar 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 árslok 2017.

### 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

Fagfjárfestastjóðir greiða ekki tekjuskatt heldur er hagnaður eða tap af rekstri þeirra skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteina. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af hlutdeildarskírteininum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarskírteininum 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 árslok 2017

	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði	Árið 2016
<b>Nafnávöxtun</b>				
Veðskuldabréfasjóður ÍV .....	3,71%	6,44%	9,70%	8,70%
<b>Raunávöxtun</b>				
Veðskuldabréfasjóður ÍV .....	3,24%	5,73%	7,83%	6,47%
Yfirlit um bókfært verðmæti		<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Veðskuldabréfasjóður ÍV .....		973.050	889.171	830.349
Yfirlit um gengi hlutdeildarskírteina.				
Veðskuldabréfasjóður ÍV .....		1,21	1,10	1,03

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna einstakra sjóða og fjárfestingarstefnu.

	Eign 31.12.2017 %	Eign 31.12.2016 %	Breyting	Fjárfestingarstefna	
				Lágmark %	Hámark %
<b>Veðskuldabréfasjóður ÍV</b>					
Skuldabréf stór Reykjavíkursvæði .....	79	73	6	80	100
Skuldabréf utan stór Reykjavíkursvæði .....	10	6	4	0	20
Einstakur útgefandi .....	6	5	1	0	20
Einstök útgáfa .....	6	5	1	0	10
Reiðufé .....	0	4	-4		

Sundurliðun fjárfestinga sjóðs og hlutfallsleg skipting

Veðskuldabréfasjóður ÍV	kr.	%
Framseljanleg skuldabréf.....	7.697.869	90
Hlutdeildarskírteini .....	845.707	10
Reiðufé .....	23.140	0
Heildareignir .....	8.566.716	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. Gjaldldagi höfuðstóls bréfanna er 1. maí 2044.

Vaxtaberandi skuldir sjóðsins eru:	Bókfært verð 31.12.2017
Verðtryggð lán .....	7.590.187

### **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. Hreinn Þór Hauksson hætti störfum sem sjóðstjóri í kjölfar loka fjárfestingartímabils. Við sjóðstjórn tóku Andrés Ívarsson og Helga Björg Ingvadóttir, starfsmenn ÍV sjóða. Vísað 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.

### **6. Breyting á aðilum í fjárfestingaráði sjóðsins**

Í fjárfestingaráði sjóðsins sitja nú fyrir hönd fjárfesta: Björn Hjaltested Gunnarsson - Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins, Friðrik Nikulásason - Lífeyrissjóður verslunarmanna og Þórunn Svanhildur Eiðsdóttir - Birta Lífeyrissjóður. Vísað er til heimasíðu sjóðsins [www.viv.is](http://www.viv.is) fyrir nánari upplýsingar.