

Veðskuldabréfasjóður ÍV  
Fagjáfrestasjóður  
Árshlutareikningur 30. júní 2020

# 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 um fjárfestingar .....	7
Skýringar .....	9

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

---

Árshlutareikningur Veðskuldabréfasjóðs ÍV - fagfjárfestastjóðs er gerður í samræmi við lög um ársreikninga, lög um fjármálafyrirtæki og reglur um ársreikninga verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða.

Hagnaður varð á rekstri sjóðsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2020 að fjárhæð 30,4 millj. kr. Bókfært eigið fé sjóðsins í lok júní 2020 nam 1.209,3 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Vala Hauksdóttir tók við sjóðstjórn af Hreini Þór Haukssyni, framkvæmdastjóra ÍV sjóða hf. þann 1. júlí 2020.

## Athugasemd stjórnar vegna heimsfaraldursins Covid 19

Mjög óvenjulegar aðstæður hafa skapast í efnahagslífi á Íslandi og heiminum öllum vegna COVID-19 heimsfaraldursins. Aðstæður hafa veikt rekstrargrundvöll og greiðslugetu margra fyrirtækja á Íslandi og leiða má að því líkur að slíkt gildi um einhverja útgefendur skuldabréfa í eigu sjóðsins. Allar fjárfestingar sjóðsins eru fasteignatryggðar og veðstaða talin góð. Ennþá er erfitt að meta endanleg áhrif faraldursins á rekstur sjóðsins til lengri tíma. Einhverjar líkur eru á að á næstu misserum þurfi að koma til varúðarniðurfærslur við mat á eignum sjóðsins en slíkt er þó talið óþarft á þessu tímamarki. Lausafjárstaða sjóðsins er mjög sterk og geta hans til að bregðast við áföllum er mikil.

Rekstrarfélag sjóðsins var og er þátttakandi í samkomulagi fjármálafyrirtækja um tímabundna greiðslufresti til fyrirtækja. Einhverjir mótaðilar sjóðsins uppfylltu skilyrði samkomulagsins og fengu tímabundinn greiðslufrest, einhverjir uppfylltu ekki skilyrðin. Í öllum tilfellum er reynt að vinna með mótaðilum sjóðsins eins og frekast er unnt og sjóðurinn leitast við að hámarka virði eigna með skynsamlegri aðkomu að heildar úrlausn mála. Greiðslufrestir hafa ekki áhrif á greiðslugetu sjóðsins til skamms eða millilangs tíma.

Stjórn og framkvæmdastjóri ÍV sjóða hf. hafa í dag rætt árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020 og staðfest hann með undirritun sinni.

Akureyri, 28. ágúst 2020.

Árshlutareikningur þessi er undirritaður rafrænt af hálfu stjórnar og framkvæmdastjóra. Rafrænar undirritanir má finna á öftustu síðu skjalsins.

Í stjórn ÍV sjóða hf.:

Katrín Káradóttir  
Kolbeinn Friðriksson  
Ingvar Gíslason

Framkvæmdastjóri ÍV sjóða hf.:

Hreinn Þór Hauksson

# Könnunarritun óháðra endurskoðenda

---

## Til eigenda hlutdeildarskírteina Veðskuldabréfasjóðs ÍV.

### Álit

Við höfum kannað meðfylgjandi árslutareikning Veðskuldabréfasjóðs ÍV fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020. 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, lög um fjármálafyrirtæki og reglur um ársreikninga verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða.

### Ábyrgð endurskoðanda

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. 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 árslutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á tímabilinu, efnahag hans 30. júní 2020 og breytingu á handbæru fé og hreinni eign á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga, lög um fjármálafyrirtæki og reglur um ársreikninga verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða.

Akureyri, 28. ágúst 2020.

**Deloitte ehf.**

Hólmgrímur Bjarnason  
Endurskoðandi

# Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign 1. janúar til 30. júní 2020

	Skýr.	30.06.2020	30.06.2019
<b>Rekstrarreikningur</b>			
<b>Tekjur</b>			
Vaxtatekjur og verðbætur .....		245.046	276.797
Aðrar tekjur .....		8.373	2.074
<b>Heildartekjur</b>		253.418	278.871
<b>Gjöld</b>			
Umsýsluþóknun rekstrarfélags .....		15.458	15.643
Vörsluþóknun .....		1.585	1.647
Aðrar þóknanir .....		6	0
Vaxtagjöld og verðbætur .....		213.507	223.351
Önnur gjöld og kostnaður .....		1.479	943
<b>Heildargjöld</b>		232.035	241.583
<b>Gengisbreyting eigna, hagnaður</b> .....		9.058	3.555
<b>Hagnaður tímabilsins af rekstri</b> .....		30.441	40.843
<b>Yfirlit um breytingu á hreinni eign</b>			
<b>Hrein eign í ársbyrjun</b> .....		1.178.825	1.084.003
<b>Hrein eign í lok tímabilsins</b> .....	3	1.209.266	1.124.846

# Efnahagsreikningur 30. júní 2020

	Skýr.	30.06.2020	31.12.2019
<b>Eignir</b>			
<b>Fjárfestingar</b>			
Framseljanleg verðbréf .....		6.460.386	7.142.748
Hlutdeildarskírteini .....		1.219.860	525.805
Verðbréf samtals		<u>7.680.246</u>	<u>7.668.553</u>
<b>Aðrar eignir</b>			
Reiðufé .....		103.864	21.095
Aðrar eignir .....		40.334	18.955
Aðrar eignir samtals		<u>144.198</u>	<u>40.050</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>7.824.443</u></u>	<u><u>7.708.603</u></u>
<b>Skuldir</b>			
Útgefin skuldabréf .....	4	6.611.611	6.526.490
Skuld við rekstrarfélag .....		2.881	2.627
Skuld við vörslufyrirtæki .....		555	568
Aðrar skuldir .....		130	93
<b>Skuldir samtals</b>		<u>6.615.178</u>	<u>6.529.779</u>
Hrein eign .....	3	1.209.266	1.178.825
Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina .....		805.800	805.800
Gengi hlutdeildarskírteina í lok tímabilsins .....		<u>1,50</u>	<u>1,46</u>

# Yfirlit fjárfestinga 30. júní 2020

Veðskuldabréfasjóður ÍV	30.06.2020		31.12.2019	
	Bókfært- verð	%	Bókfært- verð	%
<b>Skuldabréfaeign</b>				
Lindarvatn ehf., LIND 16 1 .....	488.076	6,2%	490.074	6,4%
Hótel Selfoss ehf. v/Eyrarvegur 2 .....	415.044	5,3%	411.408	5,3%
Kísiliðjan hf. v/Suðurlandsbraut 30 .....	359.934	4,6%	358.847	4,7%
Gullhamrar veitingahús ehf. v/Þjóðhildarstígur 2-6 .....	356.092	4,6%	404.176	5,2%
Hótel Valhöll ehf. v/Þingholtsstræti-Seljugerði .....	331.945	4,2%	326.955	4,2%
Vesturhraun ehf. v/Vesturhraun 5 .....	331.554	4,2%	331.515	4,3%
SAB ehf. v/Urðarhvarf 2 .....	315.589	4,0%	312.611	4,1%
Kaskur ehf. v/Hamraborg 7 .....	278.003	3,6%	279.558	3,6%
LHF ehf., v/Suðurlandsbraut 4a .....	273.940	3,5%	273.884	3,6%
MH Kleifar fasteignir ehf., v/Kringlunnar 8-12 .....	221.975	2,8%	225.501	2,9%
Hvannir ehf., v/Þórunnartún 4 .....	179.739	2,3%	181.291	2,4%
Þrengsli ehf. v/Bergþórugötu 23 .....	165.044	2,1%	164.971	2,1%
Vellir 15 ehf., v/Tröllakór 9-11 .....	149.157	1,9%	148.164	1,9%
ES Capital ehf. v/Bárugata 4 .....	142.265	1,8%	142.074	1,8%
Viðarhöfði ehf., v/Viðarhöfða 3 .....	138.817	1,8%	138.279	1,8%
Austurhraun 3, v/Austurhrauns 3 .....	132.507	1,7%	131.994	1,7%
Bílasala Suðurlands ehf. v/Fosnes 14 .....	131.321	1,7%	130.907	1,7%
Ormsvöllur ehf., v/Bíldshöfða 12 .....	125.332	1,6%	125.392	1,6%
GO-101 ehf. v/Njarðargötu 29 .....	120.210	1,5%	120.124	1,6%
ÞJ13 ehf., v/Hrisateigur o.fl. ....	112.371	1,4%	112.542	1,5%
Vellir 15 ehf., v/Ásakór 15 .....	112.198	1,4%	111.246	1,4%
Hvolur ehf., v/Dufþaksbraut 10A .....	100.531	1,3%	101.283	1,3%
Bak Höfn ehf. v/Vesturvör 13 .....	99.214	1,3%	98.869	1,3%
Magnhús ehf. v/Nönnugata 7 .....	93.702	1,2%	92.627	1,2%
Kaupangur fasteignas. ehf., v/Bergstaðastrætis 78 .....	90.808	1,2%	90.844	1,2%
SB52 Holding ehf., v/Suðurlandsbraut 48 og 52 .....	88.185	1,1%	88.247	1,1%
ROR ehf. v/Laugavegur 86-94, Njarðargata 27 .....	86.204	1,1%	85.857	1,1%
1571 ehf., v/Þrastarness 4 .....	83.358	1,1%	82.999	1,1%
Turninn 800 ehf., v/Eyrarvegs 2 .....	82.404	1,1%	82.855	1,1%
PKP eignarhaldsfélag ehf., v/Smiðjuvegur 9 .....	78.256	1,0%	79.006	1,0%
FP ehf. Ráðhústorg 3 .....	71.026	0,9%	70.969	0,9%
Rúgbrauð ehf. v/Borgartún 6 .....	67.203	0,9%	66.919	0,9%
Mynt og merki ehf., v/Akralindar 5 .....	62.896	0,8%	63.375	0,8%
Fasteignafélagið Mottó ehf., v/Grensásvegur 3 .....	59.762	0,8%	59.706	0,8%
Sigurás ehf. v/Fitjabraut 1B .....	52.104	0,7%	52.395	0,7%
Dverghamrar ehf. v/Hvaleyrarbraut 39 .....	49.333	0,6%	49.438	0,6%
Þrengsli ehf. v/Laugavegur 86-94 .....	46.775	0,6%	47.154	0,6%
Heyrn ehf. v/Hlíðarsmára 19 .....	45.247	0,6%	45.289	0,6%
JÁS 3 ehf. v/Skólavörðustíg 3 .....	44.213	0,6%	43.996	0,6%

## Yfirlit fjárfestinga 30. júní 2020 frh.:

	30.06.2020		31.12.2019	
	Bókfært- verð	%	Bókfært- verð	%
<b>Veðskuldabréfasjóður ÍV frh.</b>				
Laugavegur 56 ehf. v/Hverfisgötu 100 .....	41.010	0,5%	40.916	0,5%
Kaffihúsið ehf. v/Njálsgötu 48a .....	40.086	0,5%	40.623	0,5%
Mal ehf., v/Ármúli 17 .....	37.058	0,5%	37.150	0,5%
Bankastræti fasteignafélag ehf., v/Bankastræti .....	32.766	0,4%	31.728	0,4%
Fjárborg eignir ehf., v/Síðumúla 25 .....	26.770	0,3%	26.903	0,3%
Gullhellir ehf. v/Bíldshöfða 18 .....	24.920	0,3%	25.456	0,3%
Skák ehf. v/Melabraut 20 .....	24.680	0,3%	24.719	0,3%
F1 ehf., v/Bolafótur 13 .....	19.315	0,2%	19.403	0,3%
Sogamýri ehf., v/Suðurlandsbrautar 46 .....	18.996	0,2%	19.336	0,3%
F1 ehf., v/lðavalla 3 .....	12.451	0,2%	12.505	0,2%
Almenna X ehf. v/Vatnsstíg 11 .....	0	0,0%	377.310	4,9%
Vellir 15 ehf., v/Tangarb. 14-16 .....	0	0,0%	226.119	2,9%
Margt gott ehf./Fóbos ehf. v/Grensásvegur 3 .....	0	0,0%	37.239	0,5%
Framseljanleg verðbréf, samtals	6.460.386	82,6%	7.142.748	92,7%
<b>Hlutdeildarskírteini</b>				
ÍV Skammtímasjóður .....	1.219.860	15,6%	525.805	6,8%
	1.219.860	15,6%	525.805	6,8%
Heildarverðmæti verðbréfa .....	7.680.246	98,2%	7.668.553	99,5%
Reiðufé .....	103.864	1,3%	21.095	0,3%
Aðrar eignir .....	40.334	0,5%	18.955	0,2%
Heildareignir .....	7.824.443	100,0%	7.708.603	100,0%



# Skýringar

---

## 1. Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningur Veðskuldabréfasjóðs ÍV - fagfjárfestisjóðs er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um ársreikninga verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða. 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 júní 2020. 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.

### d. Fjárfestingar

Hlutdeildarskírteini í verðbréfasjóðum eða öðrum sjóðum um sameiginlega fjárfestingu eru metin á útgefnu kaupgengi sem gildi í lok júní 2020.

### 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 neysliverðsvísitölu 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 2020

	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði	Árið 2019
<b>Nafnávöxtun</b>				
Veðskuldabréfasjóður ÍV .....	2,36%	2,86%	8,22%	9,10%
<b>Raunávöxtun</b>				
Veðskuldabréfasjóður ÍV .....	1,08%	1,29%	5,50%	6,26%
Yfirlit um bókfært verðmæti		<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Veðskuldabréfasjóður ÍV .....		1.209.266	1.178.825	1.084.003
Yfirlit um gengi hlutdeildarskírteina.				
Veðskuldabréfasjóður ÍV .....		1,50	1,46	1,35

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna einstakra sjóða og fjárfestingarstefnu.

	Eign	Eign	Breyting	Fjárfestingarstefna	
	30.06.2020	31.12.2019		Lágmark	Hámark
	%	%		%	%
<b>Veðskuldabréfasjóður ÍV</b>					
Skuldabréf stór Reykjavíkursvæði .....	70	78	-8	80	100
Skuldabréf utan stór Reykjavíkursvæði .....	10	10	0	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.....	6.460.386	83
Hlutdeildarskírteini .....	1.219.860	16
Reiðufé .....	103.864	1
Aðrar eignir .....	40.334	1
Heildareignir .....	<u>7.824.443</u>	<u>100</u>

### 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 neysliverðsvísitölu að viðbættum áföllnum ógreiddum vöxtum. Gjaldtagi höfuðstóls bréfanna er 1. maí 2044.

Vaxtaberandi skuldir sjóðsins eru:

**Bókfært verð**  
**30.06.2020**

Verðtryggð lán ..... 6.611.611

## 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. Vala Hauksdóttir tók við sjóðstjórn af Hreini Þór Haukssyni, framkvæmdastjóra ÍV sjóða hf. þann 1. júlí 2020. 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.

# Undirritunarsíða

Framkvæmdastjóri ÍV sjóða hf.  
Hreinn Þór Hauksson

Stjórnarformaður  
Kolbeinn Friðriksson

Stjórnarmaður  
Ingvar Már Gíslason

Stjórnarmaður  
Katrín Káradóttir

Endurskoðandi  
Hólmgímur Pétur Bjarnason