

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing
Ársreikningur 2024

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing · Katrínartún 2 · 105, Reykjavík · Kt. 570909-9320

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	1
Áritun óháðs endurskoðanda	2
Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign	4
Efnahagsreikningur	5
Skýringar	6

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing er sérhæfður hlutdeildarsjóður sem starfar skv. lögum nr. 45/2020 um sérhæfða sjóði. Sjóðurinn er lokaður sjóður og eingöngu markaðssettur fagfjárfestum. Rekstur sjóðsins er í höndum Kvikú eignastýringar hf. Enginn starfsmaður var hjá sjóðnum á tímabilinu.

Sjóðurinn fjárfestir í skuldabréfum sem tryggð eru með veði í atvinnuhúsnæði auk innlána fjármálafyrirtækja og reiðufé.

Sjóðurinn er í rekstri Kvikú eignastýringar hf. og vísað er í ársreikning rekstrarfélagsins varðandi ýmsa upplýsingagjöf stjórnar. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Hagnaður sjóðsins á árinu 2024 var 234 þús.kr. Hrein eign hlutdeildarskrteinishafa nam 2.570 þús.kr. í árslok 2024.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur þessi er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og lög um rekstrarfélög sérhæfðra sjóða.

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu sjóðsins þann 31. desember 2024 og breytingu á hreinni eign á tímabilinu 1. janúar til 31. desember 2024.

Stjórn Kvikú eignastýringar hf. og framkvæmdastjóri félagsins hafa í dag rætt ársreikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. desember 2024 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 10. febrúar 2025

Hrönn Sveinsdóttir, stjórnarformaður
Steinunn Hlíf Sigurðardóttir, varaformaður
Andri Vilhjálmur Sigurðsson, stjórnarmaður

Hannes Frímann Hrólfsson, framkvæmdastjóri

Ársreikningur Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar fyrir árið 2024 er rafrænt undirritaður af stjórn og framkvæmdastjóra.

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og eigenda hlutdeildarskrteina Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar fyrir árið 2024. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingar á hreinni eign, yfirlit yfir fjárfestingar, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glöggja mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2024, efnahag hans 31. desember 2024 og breytingu á hreinni eign á árinu 2024, í samræmi við lög um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Álit okkar er í samræmi við þær upplýsingar sem koma fram í endurskoðunarskýrslu okkar til starfsnefndar Kviku eignastýringar hf. í samræmi við 11. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð sjóðnum Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur sem og siðareglur sem eru viðeigandi við endurskoðun á Íslandi, og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra reglna. Samkvæmt okkar bestu vissu höfum við ekki veitt Veðskuldabréfasjóðnum Virðingu óheimilaða þjónustu sem um getur í 1. mgr. 5. gr reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Megináherslur við endurskoðunina

Megináherslur við endurskoðunina eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á ársreikningi sjóðsins árið 2024. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á ársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á hann. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Megináhersla við endurskoðun	Hvernig við endurskoðuðum megináherslur
Mat á virði verðbréfa með föstum tekjum.	
Helsta eign sjóðsins eru útlán. Eins og sjá má í skýringu 9 og 13 í ársreikningi sjóðsins.	Við höfum framkvæmt ítarlegt áhættumat á lánasafninu og tekið úrtak lána í árslok.
	Við höfum lagt mat á hvort mat stjórnenda á virði lána sé viðeigandi í samræmi við undirliggjandi gögn.
Þar sem útlán eru lang stærsti hluti efnahagsreiknings sjóðsins og þar sem virði útlána á reikningsskiladegi er háð mati stjórnenda þá höfum við metið hann sem megináherslu í endurskoðuninni. Við teljum mikilvægast að fara yfir virði eignanna og að þær séu ekki ofmetnar.	Við höfum farið yfir hvort það séu trygg veð til staðar á bak við lánin ásamt því að fara yfir hvort lánin séu í skilum og að skuldari sé greiðsluhæfur.

Aðrar upplýsingar

Stjórn og framkvæmdastjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar samanstanda af skýrslu stjórnar.

Álit okkar á ársreikningnum nær ekki yfir aðrar upplýsingar og við ályktum hvorki um, né veitum staðfestingu á efni þeirra ef frá er talin sú staðfesting varðandi skýrslu stjórnar sem fram kemur hér að neðan.

Í tengslum við endurskoðun okkar berum við ábyrgð á að lesa framangreindar aðrar upplýsingar og skoða hvort þær séu í verulegu ósamræmi við ársreikninginn eða þekkingu okkar sem við höfum aflað við endurskoðunina eða virðast að öðru leyti innifela verulegar skekkjur. Ef við komumst að þeirri niðurstöðu, byggt á þeirri vinnu sem við höfum framkvæmt, að það séu verulegar skekkjur í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Það er ekkert sem við þurfum að skýra frá hvað þetta varðar.

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. 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 Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa sjóðinn upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika.

Stjórn og starfsnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Áritun óháðs endurskoðanda

Ábyrgð endurskoðanda 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 að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanlega vissu er þó 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 beitum við gagnrýnni hugsun við 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.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt 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 við ársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og starfsnefnd Kviku eignastýringar hf. meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn og starfsnefnd Kviku eignastýringar hf. að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óháði og höfum miðlað til þeirra upplýsingum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega haft áhrif á óháði okkar og þar sem viðeigandi er, hvaða varnir við höfum sett til að tryggja óháði okkar. Jafnframt því að sinna skyldum okkar sem kjörnir endurskoðendur sjóðsins hefur Deloitte veitt sjóðnum aðra heimilaða þjónustu svo sem könnun árschlutareiknings. Deloitte hefur til staðar innri ferla til að tryggja óháði sitt áður en Deloitte tekur að sér önnur verkefni.

Deloitte var kjörið endurskoðandi Kviku eignastýringar hf á aðalfundi félagsins þann 10.06.2020. Deloitte hefur verið endurskoðandi Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar síðan á aðalfundi.

Kópavogur, 10. febrúar 2025

Deloitte ehf.

Guðmundur Ingólfsson
Endurskoðandi

Ársreikningur Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar fyrir árið 2024 er rafrænt undirritaður af endurskoðanda.

Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign 2024

	Skýr.	2024	2023
Vaxtatekjur og verðbætur	6,7	213.336	279.794
Vaxtagjöld og verðbætur	6,7	(204.719)	(273.212)
Aðrar tekjur		22.940	6.129
Gengismunur	9	8.327	14.220
Heildartekjur		39.884	26.931
Umsýsluþóknun	18	(4.051)	(4.382)
Viðskiptaþóknanir		(15.942)	(7.769)
Annar rekstrarkostnaður		(19.657)	(14.568)
Rekstrargjöld alls		(39.650)	(26.719)
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini		234	212

Yfirlit um breytingu á hreinni eign sjóðsins

Hrein eign í byrjun árs	201.719	201.507
Fjármögnunarhreyfingar		
Seld hlutdeildarskírteini	0	0
Innleyst hlutdeildarskírteini	0	0
Hækkun á fjármögnunarhreyfingum	0	0
Hrein eign í lok ársins	201.953	201.719

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

	Skýr.	2024	2023
Eignir			
Skuldabréf	9	2.145.415	2.170.281
Hlutdeildarskírteini	9	245.655	80.349
Innlán hjá lánastofnunum	10	8.114	5.740
Fjárfestingar samtals	14	2.399.184	2.256.371
Innleystar eignir	12	0	137.939
Aðrar eignir	12	26.467	0
Aðrar eignir samtals		26.467	137.939
Eignir samtals		2.425.652	2.394.310
Skuldir			
Skuldabréfaútgáfa	11,15	2.203.700	2.197.000
Umframeign skuldabréfaeigenda	1	215.967	194.339
Aðrar skuldir	12	3.414	634
Skuldir samtals		2.423.081	2.391.973
Hlutdeildarskírteini	17	2.570	2.337
Skuldir og hlutdeildarskírteini samtals		2.425.652	2.394.310
Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina		600	600
Gengi hlutdeildarskírteina	17	4,28	3,89

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar er gerður í samræmi við lög nr. 3/2006 og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða nr. 45/2020. Sjóðurinn er eingöngu markaðssettur til fagfjárfesta.

Kvika eignastýring hf. er dótturfélag Kviku banka hf. og hluti af samstæðureikningi félagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar. Sjóðurinn er í umsjá Kviku eignastýringar hf. og er ekki hluti af samstæðureikningi bankans vegna eðlis starfseminnar.

Þau ár sem hagnaður er af rekstri sjóðsins reiknast að hámarki 10% ávöxtun á hlutdeildarskírteini, skv. reglum sjóðsins. Afkoma sjóðsins umfram ávöxtun hlutdeildarskírteina færist sem vaxtaauki til skuldabréfaeigenda en tap færist til lækkunar á vaxtaauka, hafi hann verið færður til bókar áður.

2. Skattamál

Sjóðurinn greiðir ekki tekjuskatt heldur er hagnaður eða tap af rekstri hans skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteinanna. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af bréfum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarskírteinum telst til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

Sjóðurinn er undanþeginn 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. Breytingar á starfsemi sjóðsins

Á árinu var fjárfestingastefnum sjóðsins ekki breytt né fjárfestingaheimildum hans.

4. Rekstur og starfsemi

Sjóðurinn fjárfestir í skuldabréfum sem tryggð eru með veði í atvinnuhúsnaði auk innlána fjármálafyrirtækja og reiðufjár.

Reikningsskilaaðferðir

5. Matsaðferðir

Gerð ársreiknings krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, leggi mat á og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda.

Mat og undirliggjandi forsendur stjórnenda eru í stöðugri endurskoðun og eru áhrifin af breytingu á mati og forsendum færð á því tímabili sem breytingin á sér stað og á síðari tímabilum, ef breytingarnar hafa áhrif á þau.

6. Verðtryggðar eignir og skuldir

Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við neysluverðsvisitölu í árslok 2024. Áfallnar verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning.

7. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til og er miðað við aðferð virkra vaxta.

8. Erlendir gjaldmiðlar

Eignir og skuldir í erlendum myntum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á gengi í árslok 2024. Tekjur og gjöld í erlendum gjaldmiðlum eru færð á gengi viðskiptadags.

9. Verðbréf

a. Bókfært virði

Skuldabréf eru færð til eignar með áföllnum vöxtum, verðbótum og gengismun og uppgjörsdegi að teknu tilliti til niðurfærslu.

Hlutdeildarskírteini í sjóðum eru færð á markaðsverði í lok desember 2024.

b. Gengismunur

Gengismunur vegna breytinga á matsverði verðbréfa er færður í rekstrarreikning.

10. Innlán hjá lánastofnunum

Innlán hjá lánastofnunum innihalda bankainnstæður hjá lánastofnunum með áföllnum vöxtum.

11. Skuldabréfaútgáfa

Langtímaskuldir eru metnar á nafnverði að fráðregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða visitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á og áföllnum vöxtum. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyra. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er færður til lækkunar langtímaskulda í ársreikningi og er innleystur í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

12. Aðrar eignir og skuldir

Aðrar eignir og skuldir eru vegna innleysta eigna, útistandandi viðskiptakrafna og skuldar við rekstrarfélag í lok desember 2024.

Skýringar

Fjárfestingar

13. Fjárfestingastefna

	Fjárfestingar		Breyting	Fjárfestingastefna	
	2024	2023		Lágmark	Hámark
Skuldabréf sem tryggð eru með veði í atvinnu- og íbúðahúsnæði	89,4%	96,2%	-6,8%	0,0%	100,0%
Hlutdeildarskírteini í lausafjár sjóðum	10,2%	3,6%	6,7%	0,0%	100,0%
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum	0,3%	0,3%	0,1%	0,0%	100,0%
Samtals	100,0%	100,0%			

14. Sundurliðun fjárfestinga

Fjárfestingar þann 31. desember 2024 skiptast sem hér segir:

	Hlutdeildar- skírteini	Innlán	Skuldabréf	Samtals
Hlutdeildarskírteini	245.655			245.655
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum		8.114		8.114
Aðrir fjármálagerningar			2.145.415	2.145.415
Samtals	245.655	8.114	2.145.415	2.399.184
Hlutdeildarskírteini	10,2%			10,2%
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum		0,3%		0,3%
Aðrir fjármálagerningar			89,4%	89,4%
Samtals	10,2%	0,3%	89,4%	100,0%

Fjárfestingar þann 31. desember 2023 skiptast sem hér segir:

	Hlutdeildar- skírteini	Innlán	Skuldabréf	Samtals
Hlutdeildarskírteini	80.349			80.349
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum		5.740		5.740
Aðrir fjármálagerningar			2.170.281	2.170.281
Samtals	80.349	5.740	2.170.281	2.256.371
Hlutdeildarskírteini	3,6%			3,6%
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum		0,3%		0,3%
Aðrir fjármálagerningar			96,2%	96,2%
Samtals	3,6%	0,3%	96,2%	100,0%

15. Skuldabréfaútgáfa

Sjóðurinn hefur gefið út skuldabréfaflokk sem skráður er í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. Flokkurinn hefur auðkennið VEDS1 14 01 og er verðtryggt vaxtagreiðslubréf með 3,50% föstum ársvöxtum. Lokagjalddagi er 15. maí 2064, það er heimild til uppgreiðslu að fullu eða að hluta til með 15 daga fyrirvara á vaxtagreiðsludögum bréfsins.

Skuldabréfaútgáfan greinist þannig:	2024	2023
Staða í ársbyrjun	2.197.000	2.418.074
Greiddar afborganir	(100.000)	(405.000)
Verðbætur	107.002	185.175
Áfallnir vextir	(302)	(1.249)
Staða	2.203.700	2.197.000
Afborgun ársins 2025		
Afborgun ársins 2026		
Afborgun ársins 2027		
Afborgun ársins 2028		
Afborgun ársins 2029		
Afborganir síðar	2.203.700	2.197.000
Samtals	2.203.700	2.197.000

Skýringar

Hlutdeildarskírteini

16. Ávöxtun

	2024	2023	2022
Nafnávöxtun	10,00%	10,00%	0,00%
Raunávöxtun	4,99%	1,86%	-8,54%

17. Hrein eign og gengi

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Bókfært verðmæti hlutdeildarskírteina	2.570	2.337	2.124
Gengi hlutdeildarskírteina	4,28	3,89	3,54

Gengi hlutdeildarskírteina í ársreikningi 2024 miðast við síðasta dag ársins þann 31. desember en birt gengi sjóða miðast við síðasta uppgjörsdag Kauphallar Íslands þann 30. desember þar að leiðandi getur myndast munur á gengi í ársreikning og birtu gengi sem stafar af dagamun.

Ýmislegt

18. Þóknanir

Sjóðurinn greiðir Kviku eignastýringu hf. umsýsluþóknun sem reiknast sem fast hlutfall af heildareignum.

	Umsýslu- þóknun
Þóknanir	0,18%

19. Laun

Sjá skýringu 16 í ársreikningi Kviku eignastýringar hf. 31.12.2024.



Undirritunarsíða

Hrönn Sveinsdóttir

Steinunn Hlíf Sigurðardóttir

Andri Vilhjálmur Sigurðsson

Guðmundur Ingólfsson

Hannes Frímann Hrólfsen