

*Kvika – ÍSH hs.  
Árshlutareikningur 30. júní 2023*



# Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	<b>Bls.</b>
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda .....	1
Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign .....	2
Efnahagsreikningur .....	3
Skýringar .....	4
	5

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Kvika - ÍSH hs. 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 Kviku eignastýringar hf. Enginn starfsmaður var hjá sjóðnum á árinu.

Sjóðurinn fjárfestir í veðskuldabréfi útgefnu af Fasteignafélaginu Laugardalur ehf. sem er ætlað að standa undir greiðsluflæði skuldabréfsins FISH 14 1 sem sjóðurinn gaf út.

Sjóðurinn er í rekstri Kviku eignastýringar hf. og vísað er í árshlutareikning rekstrarfélagsins varðandi ýmsa upplýsingagjöf stjórnar. Árshlutareikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Tap varð af rekstri sjóðsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní að fjárhæð 558 þús.kr. Hrein eign hlutdeildarskírteinishafa var neikvæð um 2,4 m.kr. þann 30. júní 2023.

## Horfur í starfsumhverfi

Á síðustu árum hafa skapast mjög óvenjulegar aðstæður í efnahagslífinu sem hafa haft áhrif á eignamarkaði um allan heim. Þessir atburðir hafa leitt til þess að verðbólga hefur aukist og vaxtastig hækkað. Á tímabilinu hafa stýrivextir Seðlabanka Íslands hækkað um 2,75 prósentustig vegna þrálátari verðbólgu en spáð hafði verið fyrir um. Ávallt er gætt að því að hafa hagsmuni hlutdeildarskírteinishafa að leiðarljósi. Ekki hefur þurft að bregðast við með neinum hætti gagnvart mótaðilum sjóðsins og er ekki búist við að þess þurfi. Þessar aðstæður hafa haft óveruleg áhrif á rekstrargrundvöll eða áframhaldandi rekstrarhæfi sjóðsins.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Árshlutareikningur 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 árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hans þann 30. júní 2023 og rekstrarafkomu hans og breytingu á hreinni eign á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2023.

Stjórn Kviku eignastýringar hf. og framkvæmdastjóri félagsins hafa í dag rætt árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 15. ágúst 2023

Hrönn Sveinsdóttir, stjórnarformaður  
Óttar Már Ingvason, varaformaður  
Andri Vilhjálmur Sigurðsson, stjórnarmaður

Hannes Frímann Hrólfsson, framkvæmdastjóri

Árshlutareikningur Kviku - ÍSH hs. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023 er rafrænt undirritaður af stjórn og framkvæmdastjóra.

## Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

### Til stjórnar og eigenda hlutdeildarskírteina í Kviku - ÍSH hs.

Við höfum kannað meðfylgjandi árshlutareikning Kviku - ÍSH hs. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um breytingu á hreinni eign, efnahagsreikning, 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 og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

### 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 sjóðsins 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 2023 og breytingu á hreinni eign sjóðsins á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

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 árshlutareikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Kópavogur, 15. ágúst 2023.

### Deloitte ehf.

Pálína Árnadóttir  
Endurskoðandi

Árshlutareikningur Kviku - ÍSH hs. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023 er rafrænt undirritaður af endurskoðanda.

## Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign 1. janúar til 30. júní 2023

	Skýr.	6m 2023	6m 2022
Vaxtatekjur og verðbætur .....	7	164.497	153.460
Vaxtagjöld og verðbætur .....	7	(161.807)	(151.022)
<b>Hreinar fjármunatekjur</b>		2.690	2.439
Umsýsluþóknun .....	18	(1.805)	(1.689)
Annar rekstrarkostnaður .....		(1.443)	(1.182)
<b>Rekstrargjöld alls</b>		(3.248)	(2.871)
<b>Afkoma færð á hlutdeildarskírteini</b>		(558)	(432)
<b>Yfirlit um breytingu á hreinni eign sjóðsins</b>			
Neikvæð hlutdeildarskírteini í byrjun árs .....		(1.809)	(1.907)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Seld hlutdeildarskírteini .....		0	0
Innleyst hlutdeildarskírteini .....		0	0
<b>Hækkun á fjármögnunarhreyfingum</b>		0	0
<b>Neikvæð hlutdeildarskírteini í lok tímabilsins</b>		(2.367)	(2.339)

## Efnahagsreikningur 30. júní 2023

	Skýr.	30.6.2023	31.12.2022
<b>Eignir</b>			
Skuldabréf .....	9	2.453.827	2.359.984
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum .....	10	573	515
<b>Fjárfestingar samtals</b>	<b>14</b>	<b>2.454.400</b>	<b>2.360.499</b>
<b>Eignir samtals</b>		<b>2.454.400</b>	<b>2.360.499</b>
<b>Skuldir</b>			
Skuldabréfaútgáfa .....	11,15	2.437.457	2.344.851
Skammtímaskuldir .....	12	4.170	4.170
Aðrar skuldir .....	12	15.140	13.287
<b>Skuldir samtals</b>		<b>2.456.767</b>	<b>2.362.308</b>
<b>Neikvæð hlutdeildarskírteini</b>	<b>17</b>	<b>(2.367)</b>	<b>(1.809)</b>
<b>Skuldir samtals</b>		<b>2.454.400</b>	<b>2.360.499</b>
Fjöldi útgefina hlutdeildarskírteina .....		600	600
Gengi hlutdeildarskírteina .....	17	0,00	0,00

# Skýringar

## Almennar upplýsingar

### 1. Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningur Kviku - ÍSH hs. 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.

### 2. Skattamál

Sjóðurinn greiðir ekki tekjuskatt heldur er hagnaður eða tap af rekstri hans skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteina. 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 tímabilinu var fjárfestingastefnum sjóðsins ekki breytt né fjárfestingaheimildum hans.

### 4. Rekstur og starfsemi

Sjóðurinn fjárfestir í veðskuldabréfi útgefnu af Fasteignafélaginu Laugardalur ehf. sem er ætlað að standa undir greiðslufærðum skuldabréfsins FISH 14 1 sem sjóðurinn gaf út.

Afkoma sjóðsins á tímabilinu var neikvæð um 558 þ.kr. Hlutdeildarskírteini í lok júní voru neikvæð um 2.367 þ.kr. Gengi sjóðsins í lok júní var 0,00.

## Reikningsskilaaðferðir

### 5. Matsaðferðir

Gerð árshlutareiknings 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 þann 30. júní 2023. 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 þann 30. júní 2023. Tekjur og gjöld í erlendum gjaldmiðlum eru færð á gengi viðskiptadags.

### 9. Verðbréf

#### a. Bókfært virði

Skuldabréf sem skráð eru á opinberum verðbréfamarkaði eru færð á markaðsverði í lok júní 2023. Óskráð skuldabréf eru færð með hliðsjón af þeirri ávöxtunarkröfu sem þau eru keypt á eða áætluðu markaðsverði ef það er talið lægra. Við mat á þessum eignum er reiknuð niðurfærsla sem tekur mið af almennri áhættu sem tengist starfseminni.

#### b. Gengismunur

Gengismunur vegna breytinga á matsverði verðbréfa er færður í rekstrarreikning.

### 10. Innlán hjá fjármálafyrirtækjum

Innlán hjá fjármálafyrirtækjum innihalda bankainnstæður hjá fjármálafyrirtækjum með áföllnum vöxtum.

### 11. Skuldabréfaútgáfa

Langtímaskuldir eru metnar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á að viðbættum verðbótum 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 árshlutareikningi og er innlestur í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

### 12. Aðrar eignir og skuldir

Aðrar eignir og skuldir eru vegna óuppgerðra viðskipta í lok júní 2023.

## Skýringar

### Fjárfestingar

#### 13. Fjárfestingastefna

	Fjárfestingar		Breyting	Fjárfestingastefna	
	30.6.2023	31.12.2022		Lágmark	Hámark
Veðskuldabréf sem tryggð eru með veði í atvinnuhúsnæði .....	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Hlutdeildarskírteini í verðbréfa- og sérhæfðum sjóðum fyrir almenna fjárfesta sem fjárfesta í skuldabréfum, víxlum og innlánum .....	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum .....	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
<b>Samtals</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>			

#### 14. Sundurliðun fjárfestinga

Fjárfestingar þann 30. júní 2023 skiptast sem hér segir:

	Skuldabréf	Annað	Samtals
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum .....		573	573
Aðrir fjármálagerningar .....	2.453.827		2.453.827
<b>Samtals</b>	<b>2.453.827</b>	<b>573</b>	<b>2.454.400</b>
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum .....		0,0%	0,0%
Aðrir fjármálagerningar .....	100,0%		100,0%
<b>Samtals</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>100,0%</b>

#### 15. Skuldabréfaútgáfa

Sjóðurinn hefur gefið út skuldabréfaflokk sem skráður er í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. Flokkurinn hefur auðkennið FISH 14 1 og er verðtryggt jafngreiðslubréf með 3,50% föstum ársvöxtum.

	30.6.2023	31.12.2022
Skuldabréfaútgáfan greinist þannig:		
Staða í ársbyrjun .....	2.344.851	2.199.970
Greiddar afborganir .....	(20.385)	(50.807)
Verðbætur .....	113.130	195.958
Áfallnir vextir .....	(139)	(270)
<b>Staða</b>	<b>2.437.457</b>	<b>2.344.851</b>
Afborgun 2023 .....	41.070	67.169
Afborgun 2024 .....	60.358	57.323
Afborgun 2025 .....	62.499	59.356
Afborgun 2026 .....	64.715	61.461
Afborgun 2027 .....	67.010	63.640
Afborganir síðar .....	2.141.805	2.035.901
<b>Samtals</b>	<b>2.437.457</b>	<b>2.344.851</b>

## Skýringar

### Hlutdeildarskírteini

#### 16. Ávöxtun

	6m 2023	2022	2021
Nafnávöxtun .....	-	-	-
Raunávöxtun .....	-	-	-

Þar sem hrein eign er neikvæð og gengi þar með 0 er ekki unnt að reikna ávöxtun sjóðsins.

#### 17. Staða hlutdeildarskírteina og gengi

	30.6.2023	31.12.2022	31.12.2021
Bókfært verðmæti hlutdeildarskírteina .....	(2.367)	(1.809)	(1.907)
Gengi hlutdeildarskírteina .....	0,00	0,00	0,00

### Ýmislegt

#### 18. Þóknanir

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

	Umsýslu- þóknun
Þóknanir .....	0,15%

#### 19. Laun

Sjá skýringu 16 í árshlutareikningi Kviku eignastýringar hf. 30. júní 2023.



# Undirritunarsíða

Hrönn Sveinsdóttir

Andri Vilhjálmur Sigurðsson

Óttar Már Ingvason

Hannes Frímann Hrólfsson

Pálína Árnadóttir