

*Kvika – ÍSH hs.  
Ársreikningur 2025*



# Efnisyfirlit

	<b>Bls.</b>
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

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 Kvikú eignastýringar hf. Enginn starfsmaður var hjá sjóðnum á árinu.

Sjóðurinn fjárfestir í veðskuldabréfi útgefnu af Íþróttá- og sýningarhöllinni hf. sem er ætlað að standa undir greiðsluflæði skuldabréfsins FISH 14 1 sem sjóðurinn gaf út.

Ársreikningur sjóðsins er hluti af B-hluta annarra sérhæfðra hlutdeildarsjóða í ársreikningi Kvikú eignastýringar hf. Vísað er í reikning Kvikú eignastýringar hf. varðandi ýmsa upplýsingagjöf stjórnar. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Hagnaður varð af rekstri sjóðsins á árinu 2025 að fjárhæð 0,9 m.kr. Hrein eign hlutdeildarskírteinishafa nam 4,6 m.kr. í árslok 2025.

## 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 2025 og rekstrarafkomu hans og breytingu á hreinni eign á tímabilinu 1. janúar til 31. desember 2025.

Stjórn Kvikú eignastýringar hf. og framkvæmdastjóri félagsins hafa í dag rætt ársreikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. desember 2025 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 5. febrúar 2026

Hrönn Sveinsdóttir, stjórnarformaður  
Steinunn Hlíf Sigurðardóttir, varaformaður  
Andri Vilhjálmur Sigurðsson, stjórnarmaður  
Hannes Frímann Hrólfsson, framkvæmdastjóri

Ársreikningur Kvikú - ÍSH hs. fyrir árið 2025 er rafrænt undirritaður af stjórn og framkvæmdastjóra.

# Áritun óháðs endurskoðanda

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

### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Kviku - ÍSH hs. fyrir árið 2025. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingar á hreinni eign, yfirlit um fjárfestingar, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2025, efnahag hans 31. desember 2025 og breytingu á hreinni eign á árinu 2025, 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 Kviku - ÍSH hs. 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 Kviku - ÍSH hs. 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 2025. 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
<b>Mat á virði skuldabréfa</b>	
Helsta eign sjóðsins eru útlán. Eins og sjá má í skýringu 8 og 13 á ársreikningi sjóðsins.	Við höfum framkvæmt ítarlegt áhættumat á lánaafninu og vegna eðli safnsins er það metið út frá ákveðnum söfnum og höfum við farið yfir hvort aðferðarfræðin við flokkun sé viðeigandi og 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 með hliðsjón af því hvort þær kunni að vera ofmetnar.	Við höfum lagt mat á hvort mat stjórnenda á virði lána sé viðeigandi í samræmi við undirliggjandi gögn. Við höfum farið yfir hvort það séu trygg veð til staðar á bakvið 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 Kviku - ÍSH hs. 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 reikningskilaaðferðir 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 óhæði og höfum miðlað til þeirra upplýsingum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og þar sem viðeigandi er, hvaða varnir við höfum sett til að tryggja óhæði okkar. Jafnframt því að sinna skyldum okkar sem kjörnir endurskoðendur sjóðsins hefur Deloitte veitt sjóðnum aðra heimilaða þjónustu svo sem könnun árshlutareiknings. Deloitte hefur til staðar innri ferla til að tryggja óhæði sitt áður en Deloitte tekur að sér önnur verkefni.

Deloitte var fyrst kjórið endurskoðandi Kviku eignastýringar hf á aðalfundi félagsins þann 10.06.2020. Deloitte hefur verið endurskoðandi Kviku - ÍSH hs. síðan á aðalfundi.

Kópavogur, 5. febrúar 2026

**Deloitte ehf.**

Guðmundur Ingólfsson  
Endurskoðandi

Ársreikningur Kviku - ÍSH hs. fyrir árið 2025 er rafrænt undirritaður af endurskoðanda.

## Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign 2025

	Skýr.	2025	2024
Vaxtatekjur og verðbætur .....	6,7	200.666	207.464
Vaxtagjöld og verðbætur .....	6,7	(195.581)	(210.901)
Aðrar tekjur .....		0	4.170
<b>Hreinar fjármunatekjur</b>		5.085	732
Umsýsluþóknun .....	17	(4.174)	(3.837)
Annar rekstrarkostnaður .....		(26)	(307)
<b>Rekstrargjöld alls</b>		(4.200)	(4.144)
<b>Afkoma færð á hlutdeildarskírteini</b>		885	(3.412)

### Yfirlit um breytingu á hreinni eign sjóðsins

Hrein eign í byrjun árs .....	3.761	7.173
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
Seld hlutdeildarskírteini .....	0	0
Innleyst hlutdeildarskírteini .....	0	0
<b>Hækkun á fjármögnunarhreyfingum</b>	0	0
<b>Hrein eign í lok ársins</b>	4.646	3.761

## Efnahagsreikningur 31. desember 2025

	Skýr.	2025	2024
<b>Eignir</b>			
Skuldabréf .....	8	2.584.671	2.544.594
Innlán hjá lánastofnunum .....	9	5.058	1.610
<b>Fjárfestingar samtals</b>	<b>13</b>	<b>2.589.729</b>	<b>2.546.204</b>
<b>Eignir samtals</b>		<b>2.589.729</b>	<b>2.546.204</b>
<b>Skuldir</b>			
Skuldabréfaútgáfa .....	10,14	2.568.657	2.530.192
Aðrar skuldir .....	11	16.425	12.251
<b>Skuldir samtals</b>		<b>2.585.083</b>	<b>2.542.443</b>
<b>Hrein eign</b>	<b>16</b>	<b>4.646</b>	<b>3.761</b>
<b>Skuldir og hrein eign samtals</b>		<b>2.589.729</b>	<b>2.546.204</b>
Fjöldi útgefina hlutdeildarskírteina .....		600	600
Gengi hlutdeildarskírteina .....	16	7,74	6,27

# Skýringar

## Almennar upplýsingar

### 1. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur 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 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 fjárfestingastefnu sjóðsins ekki breytt né fjárfestingaheimildum hans.

### 4. Rekstur og starfsemi

Sjóðurinn fjárfestir í veðskuldabréfi útgefnu af Íþróttá- og sýningarhöllinni hf. sem er ætlað að standa undir greiðsluflæði skuldabréfsins FISH 14 1 sem sjóðurinn gaf út.

## 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. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

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

### 7. Verðbætur

Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við neysluverðsvísitölu í árslok 2025. Áfallnar verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning.

### 8. Skuldabréf

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

### 9. Innlán hjá lánastofnunum

Innlán hjá lánastofnunum innihalda bankainnstæður hjá lánastofnunum með áföllnum vöxtum.

### 10. 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.

### 11. Aðrar skuldir

Aðrar skuldir eru vegna skuldar við rekstrarfélag í lok desember.

# Skýringar

## Fjárfestingar

### 12. Fjárfestingastefna

	Fjárfestingar			Fjárfestingastefna	
	2025	2024	Breyting	Lágmark	Hámark
Veðskuldabréf sem tryggð eru með veði í atvinnuhúsnæði .....	99,8%	99,9%	-0,1%	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 .....	0,2%	0,1%	0,1%	0,0%	100,0%
<b>Samtals</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>			

### 13. Sundurliðun fjárfestinga

Fjárfestingar þann 31. desember 2025 skiptast sem hér segir:

	Skuldabréf	Annað	Samtals
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum .....		5.058	5.058
Aðrir fjármálagerningar .....	2.584.671		2.584.671
<b>Samtals</b>	<b>2.584.671</b>	<b>5.058</b>	<b>2.589.729</b>
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum .....		0,2%	0,2%
Aðrir fjármálagerningar .....	99,8%		99,8%
<b>Samtals</b>	<b>99,8%</b>	<b>0,2%</b>	<b>100,0%</b>

Fjárfestingar þann 31. desember 2024 skiptast sem hér segir:

	Skuldabréf	Annað	Samtals
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum .....		1.610	1.610
Aðrir fjármálagerningar .....	2.544.594		2.544.594
<b>Samtals</b>	<b>2.544.594</b>	<b>1.610</b>	<b>2.546.204</b>
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum .....		0,1%	0,1%
Aðrir fjármálagerningar .....	99,9%		99,9%
<b>Samtals</b>	<b>99,9%</b>	<b>0,1%</b>	<b>100,0%</b>

### 14. 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.

	2025	2024
Skuldabréfaútgáfan greinist þannig:		
Staða í ársbyrjun .....	2.530.192	2.470.188
Greiddar afborganir .....	(68.386)	(63.433)
Verðbætur .....	107.152	123.726
Áfallnir vextir .....	(300)	(290)
<b>Staða</b>	<b>2.568.657</b>	<b>2.530.192</b>
Afborgun 2026/2025 .....	83.062	78.405
Afborgun 2027/2026 .....	74.680	69.548
Afborgun 2028/2027 .....	77.325	72.014
Afborgun 2029/2028 .....	80.071	74.568
Afborgun 2030/2029 .....	82.910	77.212
Afborganir síðar .....	2.170.609	2.158.446
<b>Samtals</b>	<b>2.568.657</b>	<b>2.530.192</b>

## Skýringar

### Hlutdeildarskírteini

#### 15. Ávöxtun

	2025	2024	2023*
Nafnávöxtun .....	23,47%	-47,60%	-
Raunávöxtun .....	19,04%	-50,00%	-

\* Þar sem gengi sjóðsins var 0 árið 2022 er ekki unnt að reikna ávöxtun sjóðsins árið 2023.

#### 16. Staða hlutdeildarskírteina og gengi

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Bókfært verðmæti hlutdeildarskírteina .....	4.646	3.761	7.173
Gengi hlutdeildarskírteina .....	7,74	6,27	11,96

Gengi hlutdeildarskírteina miðast við síðasta dag ársins, þann 31. desember, en birt gengi sjóða miðast við síðasta uppgjörsdag Kauphallar Íslands þann 30. desember, það getur því myndast mismunur á gengi í ársreikningi og birtu gengi í lok árs sem stafar af dagamun.

### Ýmislegt

#### 17. Þóknanir

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

	Umsýslu- þóknun
Þóknanir .....	0,15%

#### 18. Laun

Sjá skýringu 17 í ársreikningi Kviku eignastýringar hf. 31.12.2025.

#### 19. Upplýsingagjöf vegna SFDR

Upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar samkvæmt lögum nr. 25/2023 má sjá í viðauka 1 í ársreikningi Kviku eignastýringar hf. 31.12.2025.



# Undirritunarsíða

Hrönn Sveinsdóttir

Andri Vilhjálmur Sigurðsson

Hannes Frímann Hrólfsen

Steinunn Hlíf Sigurðardóttir

Guðmundur Ingólfsson