

*ACF IV slhf.
Árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2026*

ACF IV slhf. · Katrínartún 2 · 105, Reykjavík · Kt. 600723-2190

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	1
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	2
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	4
Efnahagsreikningur	5
Eiginfjárfýrlit	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

ACF IV slhf. er íslenskt samlagshlutafélag í rekstri Kvik eignastýringar hf. Félagið er rekið sem sérhæfður sjóður í samræmi við lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Tilgangur félagsins er fjárfestingarstarfsemi í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins, lánastarfsemi, kaup og sala á fjármálagerningum, eignarhald og rekstur fasteigna og önnur skyld starfsemi.

Hagnaður varð af rekstri félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní að fjárhæð 103,8 m.kr. Eigið fé félagsins nam 1.014,2 m.kr. þann 30. júní 2026.

Ábyrgðaraðili félagsins er ACF IV GP ehf. sem ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á öllum skuldbindingum félagsins.

Hlutfé félagsins nam 666 m.kr. þann 30. júní 2026. Hluthafar eru 14 í lok tímabilsins. Engin breyting hefur verið á eigendahóp á tímabilinu og eru stærstu hluthafar félagsins sem hér segir:

Hluthafi	Eignarhlutur
Gildi lífeyrissjóður	19,9%
Birta lífeyrissjóður	19,9%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	19,8%
SL lífeyrissjóður	9,8%
Kvika banki hf.	9,1%
TM tryggingar hf.	6,0%
Kvika eignastýring hf.	4,8%
Eftirlaunasjóður FÍÁ	2,3%
Lífeyrissjóður bænda	2,0%
Lífeyrisauki	1,8%
Aðrir hluthafar, 4 talsins	4,5%
Samtals	100,0%

Enginn starfsmaður starfaði hjá félaginu en daglegur rekstur er í höndum Kvik eignastýringar hf.

Horfur í starfsumhverfi

Verðbólga hefur reynst þrálát og síðustu mánuði hefur hún mælst yfir 5%. Seðlabanki Íslands hefur hækkað stýrivexti þrívægis á árinu, síðast í ágúst, og standa þeir nú í 8,0%. Greiningaraðilar gera ráð fyrir að verðbólga taki að hjaðna þegar líður á árið 2027 og að svigrúm skapist þá til vaxtalækkana. Þar til það gerist má búast við áframhaldandi þrýstingi á fjármagnskostnað og eftirspurn í hagkerfinu, sem getur haft áhrif á mótaðila félagsins

Ávallt er gætt að því að hafa hagsmuni hluthafa að leiðarljósi. Ekki hefur þurft að bregðast við með neinum hætti gagnvart mótaðilum félagsins og er ekki búist við að þess þurfi. Félagið mun alltaf leitast við að hámarka virði fjárfestinga sinna ásamt því að horfa til samfélagslegra þátta við úrlausn mála gagnvart mótaðilum sínum. Hægst hefur á uppgreiðslum á veðskuldabréfum félagsins vegna stöðu á vaxtamarkaði. Félagið hefur sterkar tryggingar á bak við allar sínar fjárfestingar. Félagið hefur metið vænt útlánatap fjárfestinga en telur í ljósi góðrar tryggingastöðu ekki þörf á niðurfærslu lána. Félagið hefur sterka stöðu lausafjár og gott sjóðstreymi af afborgunum og getur mætt umtalsverðum þörfum um t.a.m. greiðslufresti án þess að það hafi áhrif á getu félagsins til þess að standa við sínar skuldbindingar næstu 12 mánuði. Áhætta er til staðar í rekstri félagsins. Megináhættan er fólgin í greiðslugetu og greiðsluvilja mótaðila sem og virði undirliggjandi veða. Eins er áhætta fólgin í því að ekki sé nægt laust fé til staðar til þess að greiða af skuldbindingum en það tengist beint áhættu er varðar greiðslugetu mótaðila sem og virði undirliggjandi eigna. Nánar er m.a. fjallað um helstu áhættur í rekstri félagsins í skýringum 18-26.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er árshlutareikningur félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur um upplýsingar samkvæmt lögum nr. 3/2006 um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra gefur árshlutareikningurinn glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu félagsins þann 30. júní 2026 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé og breytingu á eigin fé á árinu.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg yfirlit yfir þróun og árangur í rekstri félagsins og stöðu þess og lýsi helstu áhættupáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri hafa í dag rætt árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. ágúst 2026.

Stjórn

Þórður Jónsson, stjórnarformaður

Unnur Lilja Hermannsdóttir, stjórnarmaður

Óli Grétar Blöndal Sveinsson, stjórnarmaður

Jónas Reynir Gunnarsson, framkvæmdastjóri

Árshlutareikningur ACF IV slhf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026 er rafrænt undirritaður af stjórn og framkvæmdastjóra.

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa ACF IV slhf.

Við höfum kannað meðfylgjandi árshlutareikning ACF IV slhf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026, sem hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning og sjóðstreymi, 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 alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga (IAS 34) eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu, viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga og lögum 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 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 árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu, efnahag hans þess 30. júní 2026 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga (IAS 34) eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu, viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga og lögum 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, 27. ágúst 2026.

Deloitte ehf.

Ingví Björn Bergmann
Endurskoðandi

Árshlutareikningur ACF IV slhf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026 er rafrænt undirritaður af endurskoðanda.

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	6m 2026	6m 2025
Vaxtatekjur og verðbætur	3g.	471.643	348.937
Vaxtagjöld og verðbætur	3g.	(350.574)	(256.790)
Gangvirðisbreyting verðbréfa		5.642	5.470
Hreinar fjármunatekjur		126.710	97.616
Umsýsluþóknun	3h.	(17.353)	(16.414)
Rekstrarkostnaður	3i	(5.543)	(3.372)
Rekstrargjöld alls		(22.896)	(19.786)
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins		103.814	77.830
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	10	0,16	0,12

Skýringar á bls. 7 til 16 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2026

Eignir	Skýringar	30.6.2026	31.12.2025
Langtímakröfur	11	6.891.697	6.769.271
Fastafjármunir samtals		6.891.697	6.769.271
Næsta árs afborgun langtímakrafna	11	254.157	159.681
Verðbréf með breytilegum tekjum	12,16	194.838	34.196
Handbært fé		25.879	38.576
Veltufjármunir samtals		474.873	232.453
Eignir samtals		7.366.571	7.001.723
Eigið fé og skuldir			
Hlutfé		666.000	666.000
Lögbundinn varasjóður		34.930	24.549
Óráðstafað eigið fé		313.274	219.841
Eigið fé samtals	13	1.014.204	910.390
Skuldabréfaútgáfa	14	6.108.506	5.940.528
Langtímalán samtals		6.108.506	5.940.528
Næsta árs afborgun af langtímalánum	14	135.673	128.492
Áfallnir vextir		22.098	21.784
Aðrar skammtímaskuldir		86.090	529
Skammtímaskuldir samtals		243.860	150.805
Skuldir samtals		6.352.367	6.091.333
Eigið fé og skuldir samtals		7.366.571	7.001.723

Skýringar á bls. 7 til 16 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 30. júní 2026

1. janúar 2026 til 30. júní 2026	Skýringar	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2026		666.000	24.549	219.841	910.390
Hagnaður og heildarafkoma				103.814	103.814
Framlag í lögbundinn varasjóð			10.381	(10.381)	0
Eigið fé 30. júní 2026	13	666.000	34.930	313.274	1.014.204

1. janúar 2025 til 30. júní 2025	Skýringar	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Innborgað hlutfé		666.000	9.167	81.409	756.576
Hagnaður og heildarafkoma				77.830	77.830
Framlag í lögbundinn varasjóð			7.783	(7.783)	0
Eigið fé 30. júní 2025	13	666.000	16.950	151.456	834.406

Skýringar á bls. 7 til 16 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit 30. júní 2026

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	6m 2026	6m 2025
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins		103.814	77.830
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Hreinar fjármunatekjur	3g.	(126.710)	(97.616)
		(22.896)	(19.786)
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímaskuldir, hækkun/ (lækkun)		85.561	(522)
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum		85.561	(522)
Fengnir vextir og verðbætur		204.435	189.096
Greiddir vextir og verðbætur		(117.034)	(70.544)
Handbært fé frá rekstri		150.066	98.244
Fjárfestingahreyfingar			
Verðbréf, (kaup)/sala		(155.000)	650.000
Langtímakröfur, lánveitingar		0	(2.086.736)
Langtímakröfur, afborganir og uppgreiðslur		50.304	493.312
Fjárfestingahreyfingar		(104.696)	(943.424)
Fjármögnunarhreyfingar			
Útgáfa skuldabréfs		0	762.644
Afborgun skuldabréfaláns		(58.068)	(56.088)
Fjármögnunarhreyfingar		(58.068)	706.556
Handbært fé í upphafi árs		38.576	233.584
Breyting handbærs fjár		(12.698)	(138.623)
Handbært fé í lok tímabilsins		25.878	94.960

Skýringar á bls. 7 til 16 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Félagið

ACF IV slhf., hér eftir nefnt félagið var stofnað í júní 2023 og er íslenskt samlagshlutafélag með starfsemi í Reykjavík. Aðsetur þess er Katrínartún 2, Reykjavík.

Tilgangur félagsins er fjárfestingarstarfsemi í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins, lánastarfsemi, kaup og sala á fjármálagerningum, eignarhald og rekstur fasteigna og önnur skyld starfsemi.

2. Skattamál

Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili og ber endanlegur eigandi ábyrgð á skattgreiðslum félagsins.

Reikningsskilaaðferðir

3. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Árshlutareikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur, eftir því sem við á, í lögum um ársreikninga og lögum um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 27. ágúst 2026.

b. Grundvöllur matsaðferða

Árshlutareikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að verðbréf með breytilegum tekjum eru metin á gangvirði.

c. Framsetningar- og starfsrækslugjaldmiðill

Árshlutareikningur félagsins er birtur í íslenskum krónum, sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.

d. Rekstrarhæfi

Stjórnendur félagsins hafa metið hvort félagið hafi getu til áframhaldandi rekstrar og er það skoðun þeirra að svo sé. Þar af leiðandi er árshlutareikningurinn gerður miðað við þá forsendu að félagið sé rekstrarhæft.

e. Mat stjórnenda í reikningsskilunum

Gerð árshlutareiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaða krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

f. Ákvörðun gangvirðis

Hluti af reikningsskilaaðferðum og skýringum félagsins krefjast ákvörðunar á gangvirði, bæði vegna fjármálagerninga og annarra eigna og skulda.

Að svo miklu leyti sem hægt er, notar félagið markaðsupplýsingar við ákvörðun gangvirðis en liggi slíkar upplýsingar ekki fyrir er byggt á mati stjórnenda. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja við þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það stig sem slíkt mat myndi falla undir.

Gangvirðið er flokkað í þrjú stig eftir forsendum sem notaðar eru við matið.

- Stig eitt byggir á skráðu verði á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.
- Stig tvö byggir á beinum eða óbeinum markaðsforsendum sem eru aðrar en skráð verð á virkum markaði sem flokkast undir stig eitt.
- Stig þrjú byggir á forsendum og gögnum sem ekki er unnt að afla á markaði.

g. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samanstanda af vöxtum og verðbótum langtímakrafna og skuldabréfalána. Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning miðað við aðferð virkra vaxta. Virkir vextir eru þeir vextir sem afvaxta vænt fram tíðar sjóðstreymi yfir áætlaðan líftíma fjármálagerningsins til bókfærðs heildarvirðis fjáreignarinnar eða afskrifaðs kostnaðarverðs fjárskuldarinnar.

h. Umsýsluþóknun

Á fyrstu þremur árum frá stofnun félagsins eða þar til félagið hefur kallað inn áskriftarloforð vegna hlutabréfa og skuldabréfa að fullu (eftir því hvort tímamarkið kemur upp fyrir) greiðir félagið fasta árlega umsýsluþóknun til Kviku eignastýringar hf. 0,5% af upphaflegum heildarfjárfestingaloforðum. Að þremur árum liðnum eða þegar upphafleg fjárfestingarloforð hafa verið greidd að fullu miðast föst 0,5% árleg þóknun við mat á heildareignum félagsins miðað við síðasta ársuppgjör eða árshlutauppgjör.

i. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður samanstendur af kostnaði tengdum endurskoðun félagsins og eftirlitsgjalda. Annar kostnaður fellur til vegna skuldabréfaútgáfu.

j. Langtímakröfur

Langtímakröfur samanstanda af skuldabréfaeign og lánasamningum. Langtímakröfur eru eignfærðar í efnahagsreikningi á nafnvirði að viðbættum verðbótum og áföllnum vöxtum að teknu tilliti til niðurfærslu.

k. Verðbréf

Hlutdeildarskírteini í sjóðum eru metin samkvæmt því gengi er gilti á markaðnum í lok tímabilsins.

l. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af bankainnstæðum.

m. Langtímaskuldir

Skuldabréfalán eru færð með áföllnum verðbótum á reikningsskiladegi. Áfallnir vextir eru færðir meðal skammtímaskulda.

Skýringar frh.

4. Fjáreignir og fjárskuldir

- a. Skráning
Upphafleg skráning hjá félaginu á útlánum og kröfum, innlánun og útgefnum skuldagerningum er á þeim degi þegar til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjáreignir og fjárskuldir eru upphaflega skráðar á viðskiptadegi, sem er sá dagur sem félagið verður aðili að samningsákvæðum gerningsins.

- b. Flokkun

Fjáreignir

Fjáreignir félagsins eru flokkaðar í annan af tveimur flokkum, það er annað hvort á afskrifuðu kostnaðarverði eða á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Aðferðin við að meta einstaka fjáreign er ákvörðuð út frá mati á einkennum sjóðstreymis þeirra og því viðskiptalíkani sem þeim er stýrt með.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreign er metin á afskrifuðu kostnaðarverði ef samningsskilmálar fjáreignarinnar ákvarða tímasetningu sjóðstreymis sem samanstendur aðeins af greiðslum af höfuðstól og vöxtum og eignin tilheyrir viðskiptalíkani sem hefur það markmið að halda eignum til að innheimta samningsbundið sjóðstreymi. Eftir upphaflega skráningu þá eru fjáreignir í þessum flokki metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með aðferð virkra vaxta. Áfallnar vaxtatekjur eru færðar með vaxtatekjum í rekstrarreikningi. Öll skuldabréf og lán félagsins eru metin á afskrifuðu kostnaðarverði með aðferð virkra vaxta. Vextir af útlánunum eru færðir sem vaxtatekjur.

Afskriftarreikningur fjáreigna sem metnar eru á afskrifuðu kostnaðarverði eru reiknuð út með aðferð vænts útlánataps. Bókfært virði lána sem metin eru á afskrifuðu kostnaðarverði í efnahag tekur tillit til frádráttar vegna afskriftarreiknings.

Fjáreignir tilskildar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning

Fjáreignir tilskildar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning eru allar aðrar fjáreignir en þær sem metnar eru á afskrifuðu kostnaðarverði.

Fjáreignir tilskildar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning samanstanda af verðbréfum með breytilegum tekjum.

Mat á viðskiptalíkani

Félagið metur markmið viðskiptalíkansins, sem fjáreignin tilheyrir, á eignasafnsstigi þar sem það sýnir best hvernig rekstrinum er stýrt og hvernig upplýsingagjöf til stjórnenda er háttuð. Upplýsingar sem horft er til eru meðal annars:

- stefnur og markmið stjórnenda fyrir eignasafnið og raunveruleg framkvæmd á stefnunum. Einkum hvort stefna stjórnenda miðist við að afla samningsbundinna vaxtatekna, viðhalda tilteknu vaxtastigi, para saman tímalengd fjáreignanna og tímalengd skuldanna sem fjármagna eignirnar eða innleysa sjóðstreymi með sölu eignanna;
- aðferðir við mat á afkomu eignasafna og upplýsingagjöf þar um til stjórnenda;
- helstu áhættur sem hafa áhrif á viðskiptalíkanið (og þær fjáreignir sem tilheyra því viðskiptalíkani) og áhættustýringaraðgerðir til að sporna gegn þeim;
- hvernig stjórnendum er umbunað - til dæmis hvort umbunun byggir á gangvirði eigna sem þeir stýra eða innheimtu samningsbundins sjóðstreymis; og
- tíðni, magn og tímasetning sölu fjáreigna á fyrri tímabilum, ástæður fyrir slíkum sölum og væntingar um framtíðarsölu. Upplýsingar um sölu eru ekki metnar einar og sér heldur með hliðsjón af öðrum þáttum við mat á því hvernig yfirlýstu markmiði félagsins varðandi stýringu fjáreignanna er framfylgt og hvernig sjóðstreymi eru innleyst.

Fjáreignir sem eru veltufjáreignir eða stýrt og eru mældar með tilliti til afkomu á gangvirðisgrunni eru metnar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning þar sem þeim er hvorki haldið til að innheimta samningsbundið sjóðstreymi né heldur til að innheimta bæði samningsbundið sjóðstreymi og til sölu.

Mat á samningsbundnu sjóðstreymi

Lánum félagsins er haldið innan viðskiptalíkans sem felur í sér innheimtu á samningsbundnu sjóðstreymi af höfuðstól og vöxtum. Fjáreignir félagsins eru yfirfarnar til að meta hvort samningsbundið sjóðstreymi þeirra samanstendur einungis af greiðslu höfuðstóls og vaxta. Höfuðstóll er skilgreindur sem gangvirði fjáreignar við upphaflega skráningu og getur tekið breytingum yfir líftíma gerninganna, til dæmis vegna afborgana. Vextir eru skilgreindir sem endurgjald vegna tímavirðis peninga og útlánaáhættu er tengist útistandandi höfuðstól yfir tiltekið tímabil.

Endurflokkun

Fjáreignir eru ekki endurflokkaðar eftir upphaflega skráningu, nema ef félagið breytir viðskiptalíkani sínu.

Skýringar frh.

4. Fjáreignir og fjárskuldir frh.

Fjárskuldir

Félagið flokkar allar fjárskuldir sem aðrar fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarvirði.

Afskráning

Fjáreignir

Fjáreign er afskráð þegar samningsbundinn réttur til sjóðstreymis af eigninni rennur út, eða þegar félagið flytur réttinn til samningsbundins sjóðstreymis í tengslum við fjáreignina í viðskiptum sem flytja í reynd alla áhættu og ávinning af því að eiga eignina. Sérhver hlutdeild í yfirfærðri fjáreign sem verður til eða félagið heldur eftir er skráð sem sérstök eign eða skuld.

Fjárskuldir

Fjárskuldir eru afskráðar þegar samningsbundnar skyldur félagsins eru uppfylltar, felldar niður eða fallnar úr gildi.

5. Jöfnun fjáreigna og fjárskulda

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

6. Virðisrýrnun

Vænt útlánatap

Félagið notar þriggja þrepa líkan við mat á væntum útlánatöpum. Afskriftarreikningur vegna vænts útlánataps fer eftir því hvort veruleg aukning hefur orðið á útlánaáhættu frá upphafsskráningu. Hafi ekki orðið veruleg aukning á útlánaáhættu jafngildir afskriftin væntu útlánatapi sem leiðir af vanskilum sem eru líkleg á næstu 12 mánuðum (þrep 1). Ef útlánaáhættan hefur hækkað verulega, ef lánið er í yfir 30 daga í vanskilum, ef að forsendur lántaka breytast eða ef það verður önnur veruleg breyting á skilmálum þá flokkast lán í þrep 2. Ef lánið er gjaldfallið eða á annan hátt virðisrýrt, þá er afskriftin jöfn væntu útlánatapi út líftíma (þrep 2 og 3).

Við mat á afskriftarreikningi vegna vænts útlánataps fyrir útlán og kröfur sem eru ekki metnar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning þá gerir IFRS 9 ráð fyrir þrem mismunandi aðferðum eftir því um hvers konar eign eða áhættuskuldbindingu er að ræða:

1. Vegna viðskiptakrafna eða sambærilegra eigna þar sem ekki er um að ræða umtalsverða fjármögnun má beita einfaldri (vænt tap yfir líftíma) aðferð.
2. Vegna eigna sem eru virðisrýrðar við kaup eða skráningu þá skal beita aðferð sem tekur tillit til vænts taps yfir líftíma.
3. Vegna annarra eigna/áhættuskuldbindinga skal beita almennt (þriggja þrepa) aðferð.

Almenna aðferðin

Félagið reiknar vænt útlánatap á hverjum reikningsskiladegi sem byggir á þremur þrepum.

Þrep 1 nær yfir fjáreignir þar sem útlánaáhætta hefur ekki aukist verulega frá upphaflegri skráningu eða (þar sem valkvæðri einföldun vegna lágrar útlánaáhættu hefur verið beitt) eru með lága útlánaáhættu.

Þrep 2 nær yfir fjáreignir þar sem marktæk lækkun hefur orðið á útlánagæðum frá upphaflegri skráningu (nema þar sem einföldun vegna lágrar útlánaáhættu hefur verið beitt og er viðeigandi) en ekki eru til staðar hlutlægar vísbendingar um útlánatap.

Þrep 3 nær yfir fjáreignir þar sem hlutlægar vísbendingar um útlánataps atburð eru til staðar á reikningsskiladegi.

12 mánaða vænt útlánatöpp eru færð undir þrepi 1 en vænt útlánatöpp út líftíma eru færð undir þrepi 2 og 3. IFRS 9 gerir greinarmun á milli fjármálagerninga þar sem útlánagæði hafa ekki lækkað marktækt frá upphaflegri skráningu og þeim þar sem þau hafa gert það. Útreikningar á væntu útlánatapi byggja á mati á útlánatöpum yfir væntan líftíma fjármálagerningsins.

Eign færist úr 12 mánaða væntu útlánatapi yfir í vænt útlánatap út líftíma þegar um er að ræða marktæka lækkun í útlánagæðum frá upphaflegri skráningu. Þar af leiðandi byggja mörkin milli 12 mánaða og líftíma tapa á breytingu í útlánahættu en ekki áhættunni á reikningsskiladegi.

Einnig er til staðar mikilvæg rekstrarleg einföldun sem heimilar félögum að flokka eignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með 12 mánaða væntu útlánatapi ef heildarútlánaáhættan er lág. Þetta á einnig við þó að útlánaáhætta hafi aukist marktækt.

Skýringar frh.

6. Virðisrýrnun, frh.

Útreikningur á væntu útlánatapi

Vænt útlánatöp

Vænt útlánatöp eru skilgreind sem mismunurinn á milli alls samningsbundins sjóðstreymis sem félagið á að fá og þess sjóðstreymis sem það gerir raunverulega ráð fyrir að móttaka (sú fjárhæð sem vantar upp á). Þessi munur er núvirtur með upphaflegu virku vöxtunum.

Skilgreiningin á vanskilum

Fjáreign er skilgreind í vanskilum af félaginu ef að eitt af eftirfarandi á við:

- lántakinn er kominn 90 daga fram yfir gjalddaga;
- lántakinn er skráður á vanskilaskrá hjá Creditinfo;
- lántakinn er á skrá opinberra aðila yfir þá sem hafa lagt fram gjaldþrotabeiðni, hafa hætt starfsemi eða eru ekki lengur rekstrarhæfir;
- lántakinn er álitinn ólíklegur til að greiða samkvæmt mati áhættustýringar félagsins. Samkvæmt mati áhættustýringar þá eru neðangreindir atburðir á lista þeirra yfir atburði sem eru líklegir til að leiða til vanskila:
 - brot á skilmálum lánaskuldbindinga
 - eftirgjöf lána eða endurskipulagning
- lántakinn hefur verið í vanskilum samkvæmt ofangreindu á einhverjum tíma á undanförunum þrem mánuðum.

Áhættustýring félagsins getur endurskilgreint flokkun ef eftirfarandi á við:

- ástæða vanskila er þekkt af félaginu og er ekki metinn sem skortur á vilja eða getu til að greiða.
- endurfjármögnun áhættuskuldbindingar lántakans er ráðgerð og hefur verið staðfest.

7. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður (tap) á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar (taps), sem ráðstafað er til hluthafa, og vegins meðalfjölda virkra hluta á tímabilinu. Þýntur hagnaður (tap) á hlut er hinn sami og grunnhagnaður (tap) á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutafé.

8. Starfsþáttayfirlit

Félagið lítur á núverandi starfsemi sem einn starfsþátt og birtir því ekki starfsþáttayfirlit.

9. Nýir reikningsskilastaðlar

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkunar sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi fyrir júní 2026 eða fyrr og eiga við um starfsemi þess. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkunar sem taka gildi eftir lok júní 2026, en heimilt er að taka upp fyrr.

Skýringar frh.

Rekstrarreikningur

10. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:	6m 2026	6m 2025
Hagnaður tímabilsins	103.814	77.830
Hlutfé í ársbyrjun	666.000	666.000
Vegið meðaltal fjölda hluta á tímabilinu	666.000	666.000
Grunnhagnaður og þýntur hagnaður á hlut, í krónum	0,16	0,12

Efnahagur

11. Langtímakröfur

Langtímakröfur samanstanda af skuldabréfaeign, lánasamningum og afborgunum næstu ára og sundurliðast með eftirfarandi hætti:

	30.6.2026	31.12.2025
Langtímakröfur, verðtryggðar, vextir 4,65%-6,55%	7.145.854	6.928.951
Næsta árs afborgun	(254.157)	(159.681)
Langtímakröfur samtals	6.891.697	6.769.271
Afborganir langtímakrafna greinast þannig á næstu ár:		
Afborgun ársins 2027 / 2026	254.157	159.681
Afborgun ársins 2028 / 2027	136.683	131.710
Afborgun ársins 2029 / 2028	1.735.226	1.731.063
Afborgun ársins 2030 / 2029	1.029.886	932.467
Afborgun ársins 2031 / 2030	96.392	202.264
Afborganir síðar	3.893.512	3.771.766
Langtímakröfur samtals	7.145.854	6.928.951

	30.6.2026	31.12.2025
Fjöldi mótaðila	24	24
Stærsti mótaðili	9,50%	9,27%

Um 76% langtímakrafna félagsins bera fasta vexti og 24% langtímakrafna eru með breytilega vexti. Í flestum tilvikum er um uppgreiðslugjald að ræða ef greitt er umfram samningsbundnar afborganir

Til tryggingar endurgreiðslu langtímakrafna hafa lántakendur veitt ACF IV slhf. veð í meðal annars fasteignum, fastafjármunum og lausafjármunum.

12. Verðbréf með breytilegum tekjum

	30.6.2026	31.12.2025
Verðbréf með breytilegum tekjum greinast sem hér segir:		
Kvika - Lausafjársjóður	194.838	34.196

Skýringar frh.

13. Eigið fé

	30.6.2026	31.12.2025
a. Hlutfé		
Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum	666.000	666.000
Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu. Allt hlutfé félagsins hefur verið greitt.		
b. Lögbundinn varasjóður		
Samkvæmt lögum um hlutfélög skal félagið binda 25% af nafnverði hlutfjár í varasjóði, sem ekki má nota til að greiða hluthöfum arð. Við færslu í lögbundinn varasjóð skal ráðstafa 10% af hagnaði ársins þar til 10% af nafnverði hlutfjár er náð og eftir það 5% af hagnaði ársins þar til 25% af nafnverði hlutfjár er náð. Eftir það er ekki krafist frekari færslu í lögbundinn varasjóð.		
c. Óráðstafað eigið fé		
Óráðstafað eigið fé sýnir uppsafnaðan hagnað félagsins að frádregnu framlagi í lögbundinn varasjóð og arðgreiðslum. Óráðstöfuðu eigin fé er unnt að ráðstafa til hluthafa í formi arðgreiðslna.		
d. Eiginfjárlutfall	30.6.2026	31.12.2025
Eigið fé	1.014.204	910.390
Eiginfjárlutfall	13,8%	13,0%

14. Skuldabréfaútgáfa

Félagið hefur gefið út skuldabréfaflokk sem skráður er í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. Flokkurinn hefur auðkennið ACF IV 24 1 og er verðtryggt jafngreiðslubréf með 3,5% föstum ársvöxtum.

	30.6.2026	31.12.2025
Skuldabréfaútgáfan greinist þannig:		
Staða 1.1.	6.069.020	5.172.098
Ný lán	0	762.644
Greiddar afborganir	(77.069)	(136.826)
Verðbætur	252.228	271.104
Staða	6.244.179	6.069.020
Skuldabréfaútgáfan og næsta árs afborganir greinist þannig:		
Skuldabréf, verðtryggt ISK, fastir 3,5% vextir	6.244.179	6.069.020
Næsta árs afborgun	(135.673)	(128.492)
Skuldabréfaútgáfan samtals	6.108.506	5.940.528
Afborgun ársins 2026 / 2025	135.673	128.492
Afborgun ársins 2027 / 2026	140.463	133.028
Afborgun ársins 2028 / 2027	145.422	137.725
Afborgun ársins 2029 / 2028	150.556	142.588
Afborgun ársins 2030 / 2029	155.872	147.622
Afborganir síðar	5.516.193	5.379.565
Samtals	6.244.179	6.069.020

Allar eignir félagsins eru til tryggingar greiðslu skuldabréfalána félagsins.

Félaginu er heimilt að greiða hraðar upp skuldabréfalán félagsins gegn 1,5% uppgreiðslugjaldi.

15. Skuldbindingar

Við undirritun árslutareiknings hefur félagið ekki samþykkt ný lán.

Skýringar frh.

16. Viðskipti við tengda aðila

Viðskipti milli ACF IV slhf. og rekstrarfélags þess og félaga tengdum því uppfylla skilyrði skilgreiningar um viðskipti við tengda aðila. Skilmálar og skilyrði þessa viðskipta voru ákveðin í samræmi við markaðsstaðla og venjur. Í eftirfarandi töflu kemur fram fjárhæð þessa viðskipta og staða eigna og skulda í lok júní 2026 og desember 2025.

Engin viðskipti sem uppfylla skilgreiningar um viðskipti við tengda aðila voru við stjórnarmenn eða aðila þeim nátengdum fjölskylduböndum, eða fyrirtækja í þeirra eigu á fyrri árshelmingi 2026 og á 2025.

Félagið stundar almenn bankaviðskipti hjá Kviku banka hf. sem er móðurfélag Kviku eignastýringar hf. Viðskiptakjör eru í öllum tilfellum eins og um ótengda aðila væri að ræða. Ekki er um að ræða önnur viðskipti við tengda aðila.

	Tekjur 6m 2026	Gjöld 6m 2026	Eignir 30.6.2026	Skuldir 30.6.2026
Kvika banki hf.	86	(161)	25.879	0
Kvika eignastýring hf. og sjóður í rekstri þess	5.642	(20.028)	194.838	(462)
Samtals	5.728	(20.189)	220.717	(462)

	Tekjur 6m 2025	Gjöld 6m 2025	Eignir 31.12.2025	Skuldir 31.12.2025
Kvika banki hf.	700	(185)	38.576	0
Kvika eignastýring hf. og sjóður í rekstri þess	5.470	(18.063)	34.196	(298)
Samtals	6.169	(18.248)	72.772	(298)

17. Heildargreiðslur og hlunnindi

Félagið greiðir engin laun þar sem daglegur rekstur er í höndum Kviku eignastýringar hf. Sjá skýringu 17 í A-hluta árshlutauppgjörs Kviku eignastýringar hf.

Skýringar frh.

Áhættustýring

18. Áhættustýring

- a. Markmið
Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim.
- b. Uppbygging
Stjórn ACF IV slhf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins. Stjórnin hefur falið framkvæmdastjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu.
- c. Tegundir áhættu
Starfsemi félagsins felur einkum í sér eftirfarandi áhættuþætti:
- Útlánaáætla
 - Lausafjáráætla
 - Markaðsáætla

19. Útlánaáætla

Útlánaáætla er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra.

Útlánaáætla ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra skuldara, auk stöðu þeirra atvinnugreina sem stærstu viðskiptavinir félagsins starfa í. Um 9,5% af langtímakröfum ársins er vegna stærsta skuldara félagsins.

Félagið hefur sett sér reglur og fjárfestingarstefnu um lánsviðskipti. Framkvæmd er ítarleg könnun á lánstrausti nýrra lántakenda.

Félagið veitir lán gegn veðum í eignum. Í lok tímabilsins er um að ræða meðal annars veð í fasteignum, fastafjármunum og lausafjármunum. Félagið hefur samkvæmt fjárfestingarstefnu heimild til að lána án veða að takmörkuðu leyti.

20. Veðhlutfall

- a. Almenn
Veðhlutfall (LTV) lýsir hámarks áhættuskuldbindingu útlánaáættu sem hlutfall af heildarverðmati trygginga, ef þær eru til staðar. Almenn lánsþæfi viðskiptavinar er álitinn áreiðanlegasti mælikvarði á gæði útlánsins. Verðmat á mótteknum veðum vegna lánveitinga er þar af leiðandi ekki uppfært nema ef að lánsþæfismat lántakandans versnar.
- b. Sundurliðun
Sundurliðun á lánum eftir veðhlutfalli er sem hér segir:

	30.6.2026	%
33-50%	797.765	11,1%
50-75%	6.363.034	88,9%
Samtals	7.160.799	100,0%

21. Hámarks útlánaáætla

Hámarksáætla vegna útlánataps vegna fjármálagerninga sem lúta virðisrýrnunarkröfum IFRS 9, bæði innan og utan efnahagsreiknings, áður en tekið er tillit til trygginga eða annarra liða sem milda útlánaáættuna, skiptist sem hér segir:

	30.6.2026	31.12.2025
Langtímakröfur	#REF!	6.769.271
Næsta árs afborgun langtímakrafna	254.157	159.681
Handbært fé	25.879	38.576
Samtals	#REF!	6.967.527

Fjáreignir félagsins eru ekki niðurfærðar í lok júní 2026 þar sem ekki er metin tapsáætla vegna þeirra. Hvert og eitt lán er metið á reikningsskiladegi með tilliti til niðurfærslu, að mati stjórnenda hafa ekki komið fram vísbendingar um virðisrýrnun á reikningsskiladegi.

Skýringar frh.

22. Útlánagæði fjáreigna

Töflurnar hér að neðan sýna fjáreignir sem lúta niðurfærslukröfum IFRS 9. Fyrir lán með láns hæfi á 1. stigi eru litlar líkur á vanskilum og vænt útlánatap vegna þeirra metið óverulegt og þar af leiðandi er engin niðurfærsla tekin á fjáreignum.

Útlánagæði fjáreigna skipt eftir stigum sundurliðast sem hér segir:

30.6.2026

Útlán:	Prep 1	Prep 2	Prep 3	Samtals
Láns hæfi, 1.stig	7.061.812		84.042	7.145.854
Vænt útlánatap				0
Bókfært virði	7.061.812	0	84.042	7.145.854

31.12.2025

Útlán:	Prep 1	Prep 2	Prep 3	Samtals
Láns hæfi, 1.stig	6.928.951			6.928.951
Vænt útlánatap				0
Bókfært virði	6.928.951	0	0	6.928.951

23. Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla. Félagið stýrir lausafé á þann hátt að tryggt sé, eins og hægt er, að það hafi alltaf nægt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum eftir því sem þær gjaldfalla, hvort sem er undir venjulegum og óvenjulegum kringumstæðum, án þess að verða fyrir óásættanlegu tapi og forðast að skaða orðspor félagsins.

Félagið fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Lausafjárstaða félagsins var sterk í lok júní 2026 og stjórnendur þess telja að félagið sé í góðri stöðu til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla á gjalddaga.

24. Eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda

Samningsbundinn eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda, að meðtöldum væntum vaxtagreiðslum, sundurliðast sem hér segir:

	0-12 mánuðir	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár	Umsamið sjóðstreymi	Bókfært virði
30.6.2026						
Fjáreignir						
Handbært fé	25.879				25.879	25.879
Verðbréf með breytilegum tekjum	194.838				194.838	194.838
Skuldabréf	530.044	515.265	3.632.313	4.524.263	9.201.884	#REF!
Samtals	750.760	515.265	3.632.313	4.524.263	9.422.601	#REF!
Fjárskuldir						
Skuldabréfaútgáfa	333.236	355.334	1.066.001	6.574.962	8.329.533	6.244.179
Áfallnir vextir	22.098				22.098	22.098
Aðrar skammtímaskuldir	86.090				86.090	86.090
Samtals	441.424	355.334	1.066.001	6.574.962	8.437.721	6.352.367
Hreinar fjáreignir (fjárskuldir)	309.336	159.931	2.566.312	(2.050.699)	984.880	#REF!
31.12.2025						
Fjáreignir						
Handbært fé	38.576				38.576	38.576
Verðbréf með breytilegum tekjum	34.196				34.196	34.196
Skuldabréf	503.219	502.873	3.683.905	4.477.518	9.167.515	6.928.951
Samtals	575.991	502.873	3.683.905	4.477.518	9.240.287	7.001.723
Fjárskuldir						
Skuldabréfaútgáfa	320.631	342.415	1.027.246	6.507.135	8.197.428	6.069.020
Áfallnir vextir	21.784					21.784
Aðrar skammtímaskuldir	529				529	529
Samtals	342.945	342.415	1.027.246	6.507.135	8.197.957	6.091.333
Hreinar fjáreignir (fjárskuldir)	233.046	160.457	2.656.659	(2.029.617)	1.042.330	910.390

Skýringar frh.

25. Markaðsáætla

Markaðsáætla er hættan á því að breytingar í markaðsverði erlendra gjaldmiðla og vaxta hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði fjármálagerna. Markmið með stýringu markaðsáættu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk, jafnframt því sem ábati er hámarkaður. Markaðsáætla félagsins samanstendur af vaxtaáættu. Félagið mætir markaðsáættu með því að tryggja jafnvægi á milli verðtryggðra eigna og skulda. Bókfært verð lána er talið það sama og markaðsverð þeirra. Skuldabréfalán félagsins er verðtryggt með föstum vöxtum og verðtryggingaráættu

26. Flokkun fjármálagerna

Flokkun fjármálagerna er sem hér segir:

30.6.2026

	Lán og kröfur	Tilskilið á gangvirði í gegnum rekstrar- reikning	Bókfært virði
Fjáreignir			
Langtímakröfur	6.891.697		6.891.697
Næsta árs afborgun langtímakrafna	254.157		254.157
Verðbréf með breytilegum tekjum		194.838	194.838
Handbært fé	25.879		25.879
Samtals	7.171.733	194.838	7.366.571

	Lán og kröfur	Tilskilið á gangvirði í gegnum rekstrar- reikning	Bókfært virði
Fjárskuldir			
Skuldabréfalán	(6.108.506)		(6.108.506)
Næsta árs afborgun skuldabréfalána	(135.673)		(135.673)
Áfallnir vextir	(22.098)		(22.098)
Aðrar skammtímaskuldir	(86.090)		(86.090)
Samtals	(6.352.367)	0	(6.352.367)

Flokkun fjármálagerna er sem hér segir:

	Lán og kröfur	Tilskilið á gangvirði í gegnum fjáreignir	Bókfært virði
31.12.2025			
Langtímakröfur	6.769.271		6.769.271
Næsta árs afborgun langtímakrafna	159.681		159.681
Verðbréf með breytilegum tekjum		34.196	34.196
Handbært fé	38.576		38.576
Samtals	6.967.527	34.196	7.001.723

	Lán og kröfur	Tilskilið á gangvirði í gegnum fjáreignir	Bókfært virði
Skuldabréfalán	(5.940.528)		(5.940.528)
Næsta árs afborgun skuldabréfalána	(128.492)		(128.492)
Áfallnir vextir	(21.784)		(21.784)
Aðrar skammtímaskuldir	529		529
Skuldir samtals	(6.090.275)	0	(6.090.275)

Undirritunarsíða

Þórður Jónsson

Unnur Lilja Hermannsdóttir

Óli Grétar Blöndal Sveinsson

Ingvi Björn Bergmann

Jónas Reynir Gunnarsson