

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing
Árshlutareikningur 30. júní 2026

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.

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

Hagnaður sjóðsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní var 0,1 m.kr. Hrein eign hlutdeildarskírteinishafa nam 3,0 m.kr. þann 30. júní 2026.

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 sjóðsins þann 30. júní 2026 og breytingu á hreinni eign á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2026.

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

Reykjavík, 7. ágúst 2026

Tanya Zharov, stjórnarformaður
Steinunn Hlíf Sigurðardóttir, varaformaður
Andri Vilhjálmur Sigurðsson, stjórnarmaður
Hannes Frímann Hrólfsson, framkvæmdastjóri

Árshlutareikningur Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026 er rafrænt undirritaður af stjórn og framkvæmdastjóra.

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og eigenda hlutdeildarskírteina Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar

Við höfum kannað meðfylgjandi árshlutareikning Veðskuldabréfasjóðs Virðingar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026, 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 2026 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, 7. ágúst 2026

Deloitte ehf.

Ingvi Björn Bergmann
Endurskoðandi

Árshlutareikningur Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026 er rafrænt undirritaður af endurskoðanda.

Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign 1. janúar til 30. júní 2026

	Skýr.	6m 2026	6m 2025
Vaxtatekjur og verðbætur	6,7	91.145	72.317
Vaxtagjöld og verðbætur	6,7	(60.562)	(60.293)
Vaxtaauki til skuldabréfaeigenda	7	(2.160)	(41.974)
Aðrar tekjur	9	48	25.713
Gengismunur	11	3.124	7.767
Virðisrýrnun lána	10	(24.281)	0
Hreinar fjármunatekjur		7.314	3.531
Umsýslubóknun	20	(1.275)	(1.366)
Viðskiptabóknanir		(4.637)	(771)
Annar rekstrarkostnaður		(1.260)	(1.266)
Rekstrargjöld alls		(7.173)	(3.402)
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini		141	129

Yfirlit um breytingu á hreinni eign sjóðsins

Hrein eign í byrjun árs	2.827	2.570
Fjármögnunarhreyfingar		
Seld hlutdeildarskírteini	0	0
Innleyst hlutdeildarskírteini	0	0
Hækkun á fjármögnunarhreyfingum	0	0
Hrein eign í lok tímabilsins	2.969	2.699

Efnahagsreikningur 30. júní 2026

	Skýr.	30.6.2026	31.12.2025
Eignir			
Skuldabréf	11	1.301.662	1.296.827
Hlutdeildarskírteini	11	79.503	81.380
Innlán hjá lánastofnunum	12	62.401	22.936
Fjárfestingar samtals	15	1.443.567	1.401.143
Eignir samtals		1.443.567	1.401.143
Skuldir			
Skuldabréfaútgáfa	13,17	1.195.257	1.155.166
Umframeign skuldabréfaeigenda	1	244.944	242.786
Aðrar skuldir	14	398	364
Skuldir samtals		1.440.598	1.398.316
Hlutdeildarskírteini	19	2.969	2.827
Skuldir og hlutdeildarskírteini samtals		1.443.567	1.401.143
Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina		600	600
Gengi hlutdeildarskírteina	19	4,95	4,71

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningur 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 tímabilinu var fjárfestingastefnu 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 reiðufé.

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 2026. 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.

Vaxtaauki er afkoma sjóðsins umfram ávöxtun hlutdeildarskírteina og færist sem vaxtaauki til skuldabréfaeigenda. Tap færist til lækkunar á vaxtaauka ef hann hefur verið færður til bókar áður.

8. Verðbætur

Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við neysluverðsvisitölu þann 30. júní 2026. Áfallnar verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning.

9. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur eru yfirverð af sölu lána og aðrar lánaþóknanir.

10. Virðisrýrnun lána

Virðisrýrnun útlána endurspeglar áætlað tap vegna útlána þar sem auknar líkur eru á vanskilum eða lægra endurheimtanlegu virði. Virðisrýrnun er færð til að endurspegla raunhæft virði útlána á reikningsskiladegi og byggir á mati á væntu útlánatapi.

11. Verðbréf

a. Bókfært virði

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

Hlutdeildarskírteini í sjóðum eru færð á markaðsverði í lok júní 2026.

b. Gengismunur

Gengismunur vegna breytinga á matsverði verðbréfa er færður í rekstrarreikning.

12. Innlán hjá lánastofnunum

Innlán hjá lánastofnunum innihalda bankainnstæður hjá lánastofnunum með áföllnum vöxtum.

13. Skuldabréfaútgáfa

Langtímaskuldir eru metnar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða visítölu 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.

14. Aðrar eignir og skuldir

Aðrar eignir og skuldir eru vegna óuppgerðra viðskipta og skuldar við rekstrarfélagið í lok júní.

Skýringar

Fjárfestingar

15. Fjárfestingastefna

	30.6.2026	Fjárfestingar 31.12.2025	Breyting	Fjárfestingastefna Lágmark	Hámark
Skuldabréf sem tryggð eru með veði í atvinnu- og íbúðahúsnæði	90,2%	92,6%	-2,4%	0,0%	100,0%
Hlutdeildarskírteini í lausafjársgjöldum	5,5%	5,8%	-0,3%	0,0%	100,0%
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum	4,3%	1,6%	2,7%	0,0%	100,0%
Samtals	100,0%	100,0%			

16. Sundurliðun fjárfestinga

Fjárfestingar þann 30. júní 2026 skiptast sem hér segir:

	Hlutdeildar- skírteini	Innlán	Skuldabréf	Samtals
Hlutdeildarskírteini	79.503			79.503
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum		62.401		62.401
Aðrir fjármálagerningar			1.301.662	1.301.662
Samtals	79.503	62.401	1.301.662	1.443.567
Hlutdeildarskírteini	5,5%			5,5%
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum		4,3%		4,3%
Aðrir fjármálagerningar			90,2%	90,2%
Samtals	5,5%	4,3%	90,2%	100,0%

Fjárfestingar þann 31. desember 2025 skiptast sem hér segir:

	Hlutdeildar- skírteini	Innlán	Skuldabréf	Samtals
Hlutdeildarskírteini	81.380			81.380
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum		22.936		22.936
Aðrir fjármálagerningar			1.296.827	1.296.827
Samtals	81.380	22.936	1.296.827	1.401.143
Hlutdeildarskírteini	5,8%			5,8%
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum		1,6%		1,6%
Aðrir fjármálagerningar			92,6%	92,6%
Samtals	5,8%	1,6%	92,6%	100,0%

17. Skuldabréfaútgáfa

Sjóðurinn hefur gefið út skuldabréfaflokk sem skráður er í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. Flokkurinn hefur auðkennið VEDS3 17 01 og er verðtryggt vaxtagreiðslubréf með 3,50% föstum ársvöxtum. Lokagjaldldagi er 15. maí 2064, það er heimild til uppgreiðslu að fullu eða að hluta til með 15 daga fyrirvara á vaxtagreiðsludögum bréfsins.

	30.6.2026	31.12.2025
Skuldabréfaútgáfan greinist þannig:		
Staða í ársbyrjun	1.155.166	2.203.700
Greiddar afborganir		(1.100.000)
Verðbætur	43.355	54.614
Áfallnir vextir	(3.264)	(3.148)
Staða	1.195.257	1.155.166

Skýringar

Hlutdeildarskírteini

18. Ávöxtun

	6m 2026	2025	2024
Nafnávöxtun	5,00%	10,00%	10,00%
Raunávöxtun	1,03%	6,05%	4,99%

19. Staða hlutdeildarskírteina og gengi

	30.6.2026	31.12.2025	31.12.2024
Bókfært verðmæti hlutdeildarskírteina	2.969	2.827	2.570
Gengi hlutdeildarskírteina	4,95	4,71	4,28

Ýmislegt

20. Þóknanir

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

	Umsýslu- þóknun
Þóknanir	0,18%

21. Laun

Sjá skýringu 17 í árshlutareikningi Kvik eignastýringar hf. 30.06.2026.



Undirritunarsíða

Andri Vilhjálmur Sigurðsson

Hannes Frímann Hrólfsón

Steinunn Hlíf Sigurðardóttir

Helga Tatjana Zharov

Ingvi Björn Bergmann