



Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing Ársreikningur 2017

Efnisyfirlit

Ársreikningur - Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing

	Bls.
Skýrsla stjórnar	2
Áritun óháðs endurskoðanda	3
Rekstrarreikningur ársins 2017	6
Efnahagsreikningur 31. desember 2017	7
Yfirlit um breytingu á hreinni eign ársins 2017	8
Skýringar	9

Skýrsla stjórnar

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing er fagfjárfestastjóður sem rekinn er af Júpíter Rekstrarfélagi hf.

Ársreikningur sjóðsins er hluti af ársreikningi Júpíters rekstrarfélags hf. Hann er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og aðrir sjóðir Júpíters rekstrarfélags hf. Þessi framsetning á reikningnum er í samræmi við reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar eru af Fjármálaeftirlitinu.

Hagnaður ársins nam 27,9 milljónum króna. Hrein eign sjóðsins í lok tímabilsins var jákvæð um 114,8 milljónir króna samkvæmt efnahagsreikningi.

Stjórn Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2017 með undirritun sinni.

Reykjavík, 14. febrúar 2018

Stjórn:

Óttar M. Fagursson
A. Þ. Þorsteinsson
Eva Selva Guðbjörnsdóttir

Framkvæmdastjóri

Ragnar Þinn Þor

Aritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og eigenda hlutdeildarskírteina í Veðskuldabréfasjóði Virðingar

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar fyrir árið 2017. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingar á hreinni eign, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2017, efnahag hans 31. desember 2017 og breytingu á hreinni eign á árinu 2017, í samræmi við við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil verðbréfasjóða.

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 Veðskuldabréfasjóði Virðingar í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. 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 2017. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á ársreikningnum og höfð til hlíðsjónar 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

Megináhersla við endurskoðun	Hvernig við endurskoðuðum megináherslur
Tilvist og virði verðbréfa með föstum tekjum	
Helsta eign sjóðsins eru verðbréf með föstum tekjum. Eins og sjá má í skýringu 4 með ársreikningi sjóðsins þá er um að ræða veðskuldabréf.	Við höfum farið yfir það innra eftirlit sem er til staðar hjá sjóðnum við uppreikning á virði verðbréfacignarinnar.
Þar sem verðbréfacignin er lang stærsti hluti efnahagsreiknings sjóðsins þá höfum við metið hana sem megináherslu í endurskoðuninni. Við teljum mikilvægast að eignin sé til staðar og að mat stjórnenda á virði hennar sé rétt.	Fyrir valið úrtak höfum við farið yfir hvort að undirliggjandi lánasamningar séu til staðar í skjalavörslu. Við höfum fengið yfirlit frá vörsluaðila og kannað hvort það stemmi við fjárhag sjóðsins og undirliggjandi birgðalista. Fyrir valið úrtak höfum við yfirfarið hvort það séu trygg veð til staðar bak við lánasamning og hvort mat stjórnenda á virði veðanna sé í lagi. Jafnframt höfum við farið yfir greiningu á stöðu lánanna.

Aðrar upplýsingar

Stjórnendur bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar samanstanda af skýrslu stjórnar.

Álit okkar á ársreikningnum nær ekki yfir aðrar upplýsingar og við gefum ekkert form af staðfestingum eða ályktunum vegna þeirra ef frá er talin sú staðfesting varðandi skýrslu stjórnar sem fram kemur í álitskafla okkar 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.

Aritun óháðs endurskoðanda

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. 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 Sjóðsins 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 framkvæmdastjóri skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

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 víska 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.

- * 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 vika 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 meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn að við höfum uppfyllt skyldur síðareglna 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.

Aritun óháðs endurskoðanda

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það megináherslur í endurskoðuninni. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé um slík atriði eða í undantekningartilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar upplýsinganna eru taldar veða þyngra en almannahagsmunir.

Kópavogi, 14. febrúar 2018

Deloitte ehf.



Þorsteinn Pétur Guðjónsson

endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Fjármunatekjur			
Vaxtatekjur og verðbætur		429.665.601	510.146.639
Vaxtagjöld		<u>(367.636.876)</u>	<u>(489.126.655)</u>
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		<u>62.028.725</u>	<u>21.019.984</u>
Rekstrargjöld			
Umsýsluþóknun		11.868.411	13.152.988
Annar rekstrarkostnaður		18.960.612	8.827.058
Niðurfærsla skuldabréfaeignar		0	(5.000.525)
Afskrift skuldabréfaeignar		<u>3.200.000</u>	<u>12.808.826</u>
Rekstrargjöld		<u>34.029.023</u>	<u>29.788.347</u>
Afkoma ársins		<u>27.999.702</u>	<u>(8.768.363)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2017

Eignir	Skýr.	2017	2016
Fjárfestingar:			
Verðbréf með föstum tekjum	3,4	5.345.528.487	6.359.834.644
Hlutdeildarskírteini		157.008.715	216.583.702
	Verðbréf	5.502.537.202	6.576.418.346
Aðrar eignir			
Sjóðir og bankainnstæður		57.511.797	146.014.378
Fasteign		137.939.329	0
	Aðrar eignir	195.451.126	146.014.378
	Eignir alls	5.697.988.328	6.722.432.724
Skuldir			
Hlutdeildarskírteini	3	1.522.356	1.449.863
Hrein eign skuldabréfaeigenda		113.325.361	85.398.152
	Hrein eign alls	114.847.717	86.848.015
Skuldabréfaútgáfa		5.540.905.962	6.531.537.026
Ýmsar skammtímaskuldir		42.234.676	104.047.683
	Aðrar skuldir alls	5.583.140.638	6.635.584.709
	Skuldir alls	5.697.988.355	6.722.432.724
Hlutdeildarskírteini		1.522.356	1.449.863
Fjöldi eininga		600.000	600.000
Gengi sjóðsbréfa í lok tímabils		2,54	2,42

Yfirlit um breytingar á hreinni eign árið 2017

	Skýr.	2017	2016
Rekstrarhreyfingar			
Afkoma ársins		27.999.702	(8.768.363)
Hækkun (lækkun) á hreinni eign		27.999.702	(8.768.363)
Hrein eign í ársbyrjun		86.848.015	95.616.378
Hrein eign í lok tímabils		<u>114.847.717</u>	<u>86.848.015</u>

Skýringar

1. Starfsemi

Veðskuldabréfasjóður Virðingar er fagfjárfestisjóður í rekstri Júpíter rekstrarfélags hf.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar fyrir árið 2017 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða útgefnar af Fjármálaeftirlitinu.

Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að því undanskildu að verðbréf eru skráð á markaðsvirði.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum sjóðsins.

Mat og ákvarðanir

Í samræmi við lög um ársreikninga ber stjórnendum við gerð ársreiknings að meta, draga ályktanir og taka ákvarðanir sem hafa áhrif á eignir, skuldir, tekjur og gjöld á reikningsskiladegi. Það sama gildir um upplýsingar í skýringum ársreiknings. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

Fjármagnsliðir

Fjármagnsliðir eru færðir í rekstrarreikning á því tímabili sem þeir falla til miðað við virka vexti. Meðal fjármagnsliða eru afföll, yfirverð og annar mismunur sem kann að vera á upphaflegu bókfærðu verði fjármálagerninga og fjárhæða á gjalddaga miðað við virka vexti.

Virkir vextir eru ávöxtunarkrafa sem notuð er við núvirðingu áætlaða sjóðstreymis yfir áætlaðan líftíma fjármálagernings eða styttra tímabil, eftir því sem við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar eða fjárskuldarinnar í efnahagsreikningi. Þegar virkir vextir eru reiknaðir áætlað samstæðan sjóðstreymi með tilliti til allra samningsþátta fjármálagerninga en tekur ekki tillit til útlánataps í framtíðinni.

Umsýsluþóknarir

Sjóðurinn greiðir Júpíter rekstrarfélagi hf. umsýsluþóknun sem ætlað er að standa undir rekstrarkostnaði og umsýslu vegna þeirra. Umsýsluþóknun er tilgreind sérstaklega í reglum sjóðsins.

Lotun gjalda

Útgjöld eru færð á því tímabili sem til þeirra er stofnað og kröfuréttur seljanda hefur myndast.

Hlutdeildarskírteini

Hlutdeildarskírteini í verðbréfa- og fjárfestingarsjóðum eru metin samkvæmt skráðu kaupengi sem gildi í árslok 2017.

Fasteign

Sjóðurinn yfirtók eina fasteign á árinu. Stefnt er að því að hún verði seld fljótlega.

Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár í efnahagsreikningi og við gerð sjóðstreymis.

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. 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 innlestur í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

Skýringar

3. Hlutdeildarskírteini

Nafnávöxtun eigna Veðskuldabréfasjóðs Virðingar í lok árs 2017

Eignir Veðskuldabréfasjóðs Virðingar	Síðustu 3 mánuði 1,80%	Síðustu 6 mánuði 3,30%	Síðustu 12 mánuði 7,40%
--	------------------------------	------------------------------	-------------------------------

Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina:

	Bókfært verð 31.12.2017	Bókfært verð 31.12.2016
Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing	1.522.356	1.449.863
Gengi hlutdeildarskírteina	2,54	2,42

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóðsins og fjárfestingarstefnu:

	Eign		Breyting	Fjárfestingarstefna	
	31.12.2017 %	31.12.2016 %		Lágmark %	Hámark %
Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing					
Skbr. stór Reykjavíkursvæði	87,5	84,8	2,7	0	100
Skbr. utan stór Reykjavíkursv.	6,3	9,8	(3,5)	0	20
Aðrar eignir	2,4	3,2	(0,8)		
Reiðufé.	3,8	2,2	1,6		

Sundurliðun fjárfestinga sjóðsdeilda og hlutfallsleg skipting

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing	Annað		Samtals	
	kr.	%	kr.	%
Aðrir fjármálagerningar	5.345.528.487	100	5.345.528.487	100
	5.345.528.487	100	5.345.528.487	100

4. Yfirlit um fjárfestingar

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing

	Markaðsverð
Tíu stærstu veðskuldabréfin	1.865.184.244
Önnur veðskuldabréf og vanskil	3.480.344.243
Heildarverðmæti fjárfestinga	5.345.528.487

Stjórnendur telja ekki þörf á almennri eða sérstakri niðurfærslu verðbréfaeigna, þar sem undirliggjandi veð eru talin standa undir viðkomandi skuldsetningu. Í rekstrarreikningi eru gjaldfærðar endanlega tapaðar kröfur og breyting á áætlaðri niðurfærslu fyrri ára.

Handbært fé og hlutdeildarskírteini í fjárfestingasjóðum	214.520.512
Aðrar eignir og skuldir	(5.445.201.309)
Hrein eign samtals	114.847.690