

Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður slhf.

Endurgerður ársreikningur 2021 vegna  
skráningar skuldabréfa félagsins

Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður slhf.  
Borgartúni 33  
105 Reykjavík

Kt: 701215-0280

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	5
Yfirlit um heildarafkomu .....	7
Efnahagsreikningur .....	8
Eiginfjáryfirlit .....	9
Sjóðstreymisyfirlit .....	10
Skýringar .....	11

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður er samlagshlutafélag og var stofnað í desember 2015. Tilgangur félagsins samkvæmt samþykktum þess er fjárfestingarstarfsemi, einkum fjárfestingar í skuldabréfum og lánasamningum með fasteignaveðum. Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður GP ehf. er ábyrgðaraðili félagsins og gegnir hlutverki stjórnar skv. 2. mgr. 161. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög.

Ársreikningurinn er endurgerður fyrir árið 2021. Fyrri ársreikningur fyrir árið 2021 var gerður í samræmi við lög um ársreikninga. Hann var áritaður af stjórn og framkvæmdastjórum félagsins 11. febrúar 2022, áritaður af endurskoðanda sama dag, samþykktur á aðalfundi 29. mars 2022 og hefur verið skilað til ársreikningaskrár og verður ekki dreginn til baka. Fyrirhugað er að skrá skuldabréf félagsins í Kauphöll Íslands hf. (Nasdaq OMX Nordic). Vegna skráningarinnar þarf að endurgera ársreikninginn í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla og er það eina ástæða þess að ársreikningurinn er endurgerður.

Þetta er fyrsti ársreikningur félagsins sem gerður er í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Innleiðing staðlanna hefur hvorki áhrif á mat eða færslu eigna, skulda og eigin fjár félagsins né tekjur og gjöld, en aukið hefur verið við skýringar í ársreikningnum, auk þess sem heiti tiltekinna liða hefur verið breytt.

Félagið flokkast sem fjárfestingarfélag samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. Fjárfestingartímabili félagsins lauk 30. júní 2018. Samtals voru innkallaðar 6.889 m. kr. af áskriftarloforðum félagsins.

Tap varð af rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 44 m. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins nam í lok ársins 630 m. kr. samkvæmt efnahagsreikningi, þar af nemur hlutafé félagsins 4 m. kr. Vísað er til ársreiknings um jöfnun taps og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum á árinu.

Félagið greiddi á árinu 117 m. kr. vaxtauka vegna útgefins skuldabréfs auk 30 m. kr. í óreglubundna höfuðstólsgreiðslu. Þá var samþykkt greiðslufrestun til eins útgefanda þar sem frestaðir gjalddagar bætast aftan við fyrri lokagjalddaga. Í tengslum við uppgreiðsluheimild sem virk varð á skuldabréfi í eigu sjóðsins var samið við útgefandann um skilmálabreytingu sem fólst í lækkun vaxta og seinkun á uppgreiðsluheimild.

Fjárfestingaráð er starfandi hjá félaginu en engir aðrir eru starfandi hjá því. Landsbréf hf. sjá um daglegan rekstur félagsins. Framkvæmdastjórar félagsins eru starfsmenn Landsbréfa hf.

Hluthafar í upphafi og lok ársins voru 16. Eftirfarandi aðilar voru 10 stærstu hluthafar félagsins í lok ársins.

	Eignarhluti
Lífeyrissjóður verzlunarmanna .....	19,90%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins, A-deild .....	14,90%
Stapi lífeyrissjóður .....	14,31%
Brú lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga .....	11,45%
Festa lífeyrissjóður .....	8,01%
Lífeyrissjóður bankamanna .....	5,72%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar .....	5,72%
Lífsverk lífeyrissjóður .....	5,72%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn .....	5,72%
Íslenski lífeyrissjóðurinn .....	2,86%

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.

---

## Covid - 19

Covid-19 heimsfaraldurinn sem nú gengur yfir hefur haft veruleg áhrif á mörgum sviðum um allan heim. Veruleg óvissa ríkir um efnahagsleg áhrif faraldursins s.s. vegna óvissu um hve lengi hann muni vara og hver áhrifin munu verða eftir að honum lýkur. Félagið hefur fjárfest í veðskuldabréfum útgefnum af fyrirtækjum sem annað hvort verða fyrir beinum áhrifum af heimsfaraldurinum eða óbeinum. Erfitt er að leggja mat á þau áhrif sem faraldurinn muni hafa á rekstur félaganna til lengri tíma litið og þar með greiðslufærni þeirra. Félagið samþykkti eina skilmálabreytingu á árinu á skuldabréfi í eignasafni sínu.

## Yfirlýsing stjórnenda

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningurinn í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2021 og heildarafkomu þess og breytingu á handbæru fé og á eigin fé á árinu 2021.

Stjórn og framkvæmdastjórar Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs slhf. hafa í dag fjallað um endurgerðan ársreikning félagsins fyrir árið 2021 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 7. október 2022

Stjórn:  
F.h. Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs GP ehf.  
Helgi Þór Arason

Framkvæmdastjórar:  
Björn Snær Guðbrandsson  
Ingvar Karlsson

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs slhf.

## Áritun um endurskoðun ársreikningsins

### Álit

Við höfum endurskoðað endurgerðan ársreikning Landsbréf - Veðskuldabréfasjóðs slhf. („félagið“) fyrir árið 2021. Ársreikningurinn hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2021 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2021, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í lögum nr. 3/2006 um ársreikninga.

### Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð félaginu í samræmi við gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

### Ábending

Við viljum vekja athygli á skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra annars vegar og skýringu 2 hins vegar, þar sem fjallað er um fyrirhugaða skráningu á skuldabréfum félagsins. Vegna skráningarinnar þarf félagið að gera ársreikning fyrir árið 2021 í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ársreikningurinn er eingöngu gerður vegna þessarar kröfu. Eignir félagsins, skuldir þess, eigið fé, tekjur og gjöld breytast ekki. Fyrri ársreikningur félagsins, sem samþykktur var á aðalfundi 29. mars 2022 og hefur verið skilað til ársreikningaskrár verður ekki dreginn til baka.

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjórar eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í lögum nr. 3/2006 um ársreikninga og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra að leggja mat á rekstrarhæfi félagsins og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa félagið upp eða hætta starfsemi þess, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Stjórn og framkvæmdastjórar skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort ársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur ársreikningsins taka á grundvelli hans.

# Áritun óháðs endurskoðanda, frh.

---

## **Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins, frh.**

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu 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, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi félagsins. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert félagið órekstrarhæft.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.

Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

## **Staðfesting vegna annarra ákvæða laga**

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

Reykjavík, 7. október 2022

## **KPMG ehf.**

Sæmundur Valdimarsson

## Yfirlit um heildarafkomu árið 2021

---

	Skýr.	2021	2020
<b>Fjárfestingartekjur</b>			
Fjármunatekjur .....	7	661.949	550.175
Fjármagnsgjöld .....	7	( 686.391)	( 467.827)
<b>Hreinar fjárfestingartekjur</b>		( 24.441)	82.348
<b>Rekstrarkostnaður</b>			
Umsýsluþóknun .....	8	15.187	14.864
Laun og launatengd gjöld .....	9	500	694
Annar rekstrarkostnaður .....		3.982	3.175
<b>Rekstrarkostnaður samtals</b>		19.668	18.733
<b>Heildarafkoma ársins .....</b>		( 44.110)	63.615

Skýringar á blaðsíðum 11 til 16 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Efnahagsreikningur 31. desember 2021

	Skýr.	31.12.2021	31.12.2020
<b>Eignir</b>			
Verðbréf með föstum tekjum .....	5,6	7.595.165	7.298.029
Hlutdeildarskírteini .....	5,6	41.721	210.841
Kröfur .....		0	1.959
Handbært fé .....	5	69.852	37.842
<b>Eignir samtals</b>		<u>7.706.738</u>	<u>7.548.671</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		4.050	4.050
Yfirverðsreikningur hlutafjár .....		55.333	55.333
Lögbundinn varasjóður .....		13.978	13.978
Óráðstafað eigið fé .....		556.675	600.785
<b>Eigið fé samtals</b>	10	<u>630.036</u>	<u>674.146</u>
<b>Skuldir</b>			
Skuldabréfaútgáfa .....	11	7.075.408	6.873.177
Skammtímaskuldir .....		1.294	1.348
<b>Skuldir samtals</b>		<u>7.076.702</u>	<u>6.874.525</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>7.706.738</u>	<u>7.548.671</u>

Skýringar á blaðsíðum 11 til 16 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Eiginfjáryfirlit árið 2021

	Hlutfé	Yfirverðs reikningur hlutfjár	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>Breytingar á eigin fé á árinu 2021</b>					
Eigið fé 1. janúar 2021.....	4.050	55.333	13.978	600.785	674.146
Heildarafkoma ársins .....				( 44.110)	(44.110)
<b>Eigið fé 31. desember 2021 .....</b>	<b>4.050</b>	<b>55.333</b>	<b>13.978</b>	<b>556.675</b>	<b>630.036</b>
 <b>Breytingar á eigin fé á árinu 2020</b>					
Eigið fé 1. janúar 20210.....	4.050	55.333	13.978	537.170	610.531
Heildarafkoma ársins .....				63.615	63.615
<b>Eigið fé 31. desember 2020 .....</b>	<b>4.050</b>	<b>55.333</b>	<b>13.978</b>	<b>600.785</b>	<b>674.146</b>

Skýringar á blaðsíðum 11 til 16 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Sjóðstreymisyfirlit árið 2021

	Skýr.	2021	2020
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Heildarafkoma ársins .....		(44.110)	63.615
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á sjóðstreymi:			
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....		24.441	( 82.348)
Veltufé til rekstrar		(19.668)	( 18.733)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, breyting .....		2.161	0
Skammtímaskuldir, breyting .....		(54)	95
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		2.107	95
Innborgaðar vaxtatekjur .....			
		254.674	255.793
Greidd vaxtagjöld .....			
		(365.266)	( 237.136)
Handbært fé (til) frá rekstri		(128.153)	19
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Innheimtar afborganir .....		108.759	111.288
Keypt hlutdeildarskírteini .....		(181.000)	( 428.000)
Seld hlutdeildarskírteini .....		351.300	403.926
		279.059	87.214
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Greiddar afborganir .....		(118.893)	( 87.462)
		(118.893)	( 87.462)
<b>Breyting á handbæru fé .....</b>		32.013	( 229)
<b>Handbært fé í upphafi ársins .....</b>		37.842	38.071
<b>Handbært fé í lok tímabilsins .....</b>		69.855	37.842

Skýringar á blaðsíðum 11 til 16 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Skýringar

---

## 1. Félagið

Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður slhf. er samlagshlutafélag og er með starfsemi og aðsetur í Borgartúni 33, Reykjavík. Ábyrgðaraðili félagsins er Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður GP ehf. sem jafnframt fer með stjórn félagsins samkvæmt 2. mgr. 161. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög, en Landsbréf hf. sjá um rekstur þess. Tilgangur félagsins samkvæmt samþykktum þess er fjárfestingarstarfsemi, einkum fjárfestingar í skuldabréfum og lánasamningum með fasteignaveðum.

Félagið telst sérhæfður sjóður samkvæmt lögum nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Landsbréf hf. er rekstraraðili sjóðsins samkvæmt sérstökum samingi. Landsbréf er fjármálastofnun með starfsleyfi sem rekstrarfélag sérhæfðra sjóða samkvæmt lögum nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða

Fjárfestingartímabili félagsins lauk 30. júní 2018.

## 2. Yfirlýsing um beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla

Ársreikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ársreikningur félagsins er jafnframt í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Fyrirhugað er að skrá skuldabréf félagsins í Kauphöll Íslands hf. (Nasdaq OMX Nordic). Vegna skráningarinnar þarf að endurgera ársreikninginn í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla og er það eina ástæða þess ársreikningurinn er endurgerður.

Þetta er fyrsti ársreikningur félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Innleiðingardagur félagsins á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum var 1. janúar 2021. Innleiðing staðlanna hafði engin áhrif á fjárhæðir í reikningsskilum félagsins. Heiti tiltekinna liða hefur verið breytt og aukið við skýringar.

Stjórn Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs slhf. samþykkti endurgerða ársreikninginn þann 7. október 2022.

## 3. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður og birtur í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram. Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum.

Félagið telst fjárfestingarfélag samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum og gerir því ekki samstæðureikning. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverði að því undanskildu hlutdeildarskirteini í verðbréfasjóðum eru færð á gangvirði.

## 4. Mat og ákvarðanir

Gerð reikningsskila í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaáðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati. Mat og forsendur eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað. Matsóvissa félagsins felst að lang mestu leyti í ákvörðun vænts útlánataps fjáreigna félagsins. Gerð er grein fyrir fjáreignum félagsins í skýringum 5 og 6.

Á hverjum uppgjörsdegi metur félagið hvort fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði hafi rýrnað að virði. Fjáreign er virðisrýrð þegar atburður sem veldur lækun á væntu sjóðstreymi fjáreignarinnar hefur átt sér stað. Vænt útlánatap er líkindavegið mat á útlánatapi. Útlánatap er metið núvirði allra affalla, þ.e. mismunur milli greiðslna sem félagið á rétt á samkvæmt samningi og greiðslna sem félagið væntir að fá. Niðurfærslureikningur fyrir fjáreignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði er dreginn frá bókfærðu verði eignanna.

# Skýringar, frh.

## 4. Mat og ákvarðanir, frh.

Mikilvægar ákvarðanir stjórnar við beitingu reikningsskilaaðferða félagsins og lykklþættir óvissu um mat voru með sama hætti og lýst var í síðasta ársreikningi félagsins.

## 5. Flokkun fjáreigna og fjárskulda

	Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðar- verði	Fjáreignir á gangvirði gegnum rekstur	Skuldir á afskrifuðu kostnaðar- verði	Samtals bókfært verð
<b>31. desember 2021</b>				
<b>Fjáreignir félagsins</b>				
Verðbréf með föstum tekjum .....	7.595.165			7.595.165
Hlutdeildarskírteini .....		41.721		41.721
Handbært fé .....	69.852			69.852
<b>Samtals</b>	<b>7.665.017</b>	<b>41.721</b>		<b>7.706.738</b>
<b>Fjárskuldir félagsins</b>				
Skuldabréfaútgáfa .....			7.075.408	7.075.408
Skammtímaskuldir .....			1.294	1.294
<b>Samtals</b>			<b>7.076.702</b>	<b>7.076.702</b>
<b>31. desember 2020</b>				
<b>Fjáreignir félagsins</b>				
Verðbréf með föstum tekjum .....	7.298.029			7.298.029
Hlutdeildarskírteini .....		210.841		210.841
Kröfur .....	1.959			1.959
Handbært fé .....	37.842			37.842
<b>Samtals</b>	<b>7.337.830</b>	<b>210.841</b>		<b>7.548.671</b>
<b>Fjárskuldir félagsins</b>				
Skuldabréfaútgáfa .....			6.873.177	6.873.177
Skammtímaskuldir .....			1.348	1.348
<b>Samtals</b>			<b>6.874.525</b>	<b>6.874.525</b>

## 6. Gangvirði fjáreigna og fjárskulda

### a. Prepaskipting gangvirðis

Gangvirði er skipt í þrjá flokka eftir því hvort aðferðirnar sem eru notaðar við ákvörðun gangvirðis byggja á markaðsgögnum eða ekki. Markaðsgögn endurspeglar markaðsupplýsingar frá óháðum aðilum. Gangvirði sem byggja ekki á markaðsgögnum byggja á forsendum sem félagið gefur sér. Byggt á þessum tveimur tegundum breyta, er prepaskipting gangvirðis ákvörðuð þannig:

- Prep 1 - Uppgefið verð á virkum markaði. Hér er um að ræða skráð hlutabréf og skuldabréf í kauphöllum.
- Prep 2 - Hér er verð byggt á gögnum, öðrum en uppgefnum verðum eins og í þrepi 1, sem þó eru aðgengileg á markaði, annað hvort beint eða óbeint. Gögn sem notuð eru við gangvirðisútreikninga hér geta verið t.d. LIBOR vaxtakúrfa og lánshæfismat mótaðila.
- Prep 3 - Hér fellur undir gangvirði eigna og skulda sem ekki byggir á markaðsgögnum. Hér er aðallega um að ræða hlutabréf og skuldabréf sem verðmetin eru út frá gögnum sem eru að verulegu leyti óaðgengileg á markaði.

# Skýringar, frh.

## 6. Gangvirði fjáreigna og fjárskulda, frh.

### a. Prepaskipting gangvirðis, frh.

Eftirfarandi töflur sýna þrepaskiptingu við ákvörðun gangvirðis þeirra fjáreigna sem færðar eru á gangvirði í reikningsskil félagsins. Félagið birtir ekki gangvirði annarra fjáreigna þar sem bókfært verð þeirra er talið endurspegla gangvirðið.

<b>31. desember 2021</b>	<b>2. þrep</b>	<b>3. þrep</b>	<b>Samtals</b>
Hlutdeildarskírteini.....	41.721	0	41.721
<b>Samtals</b>	<b>41.721</b>	<b>0</b>	<b>41.721</b>
<b>31. desember 2020</b>			
Hlutdeildarskírteini.....	210.841	0	210.841
<b>Samtals</b>	<b>210.841</b>	<b>0</b>	<b>210.841</b>

Engar fjáreignir voru færðar úr flokki 3. þreps gangvirðismats á tímabilinu.

### b. Verðbréf með föstum tekjum

Félagið hefur fjárfest í fasteignaveðtryggðum skuldabréfum fyrirtækja. Skuldabréfin eru til allt að 40 ára, eru verðtryggð og bera 3,0% til 4,7% vexti.

Skuldabréf með föstum tekjum eru flokkuð á afskrifuðu kostnaðarverði. Þau eru upphaflega metin á gangvirði að viðbættum beinum viðskiptakostnaði, en eftir það á afskrifuðu kostnaðarverði með aðferð virkra vaxta. Áfallnir vextir og áfallnar verðbætur eru innifaldar í bókfærðu virði skuldabréfanna og eru færðar undir fjármunatekjur í rekstrarreikningi. Skuldabréf með föstum tekjum innan viðskiptalíkans þar sem ætlunin er að innheimta samningsbundið sjóðstreymi af þeim sem samanstendur eingöngu af afborgunum af höfuðstól og vöxtum eru metin á afskrifuðu kostnaðarverði. Félagið metur 12 mánaða vænt útlánatap fyrir skuldabréf með föstum tekjum sem færð eru á afskrifuðu kostnaðarverði og teljast bera litla útlánaáhættu á reikningsskiladegi. Niðurfærsla var engin í lok árs 2021.

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Staða 1.1 .....	7.298.029	7.119.384
Vextir og verðbætur .....	657.072	545.338
Afborganir .....	(363.238)	(366.808)
Lotun lántökugjalds .....	3.301	114
Skuldabréf samkvæmt efnahagsreikningi .....	<b>7.595.165</b>	<b>7.298.029</b>

Eftirfarandi tafla tekur aðeins mið af samningsbundnu greiðsluflæði skuldabréfa félagsins.

Afborganir skuldabréfanna greinast þannig á næstu tímabil:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Árið 2021 .....	0	382.760
Árið 2022 .....	446.278	435.894
Árið 2023 .....	478.066	471.425
Árið 2024 .....	475.887	469.277
Árið 2025 .....	473.709	467.129
Árið 2026 .....	471.531	464.981
Árið 2027 .....	469.353	462.833
Síðar .....	9.841.703	9.705.005
Skuldabréf samtals .....	<b>12.656.526</b>	<b>12.859.304</b>

# Skýringar, frh.

## 7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Til fjármunatekna og fjármagnsgjalda sem færðar eru í yfirlit yfir heildarafkomu teljast:

- vaxtatekjur af handbæru fé
- vaxtatekjur af lánum
- gangvirðisbreyting hlutdeildarskírteina
- vaxtagjöld af skuldum.

## 8. Umsýsluþóknun

Rekstraraðili skal annast rekstur og stýringu á eignum félagsins og veita því ráðgjöf og þjónustu í samræmi við ákvarðanir stjórnar félagsins. Fyrir þjónustu sína fær rekstraraðili greidda árlega eignastýringarþóknun sem nema skal 0,20% á ársgrundvelli af samtölu hreins virðis eigna (NAV) og útgefinna langtímaskulda. Þóknunin skal reiknuð mánaðarlega og greidd eftir á í lok hvers mánaðar.

## 9. Laun og launatengd gjöld

Fjárfestingaráð skipað fimm aðilum er starfandi hjá félaginu en engir aðrir starfsmenn eru hjá því. Framkvæmdastjórnar félagsins eru starfsmenn Landsbréfa hf., rekstraraðila félagsins.

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2021	2020
Laun .....	420	580
Launatengd gjöld .....	80	114
Samtals laun og launatengd gjöld .....	500	694

Launagreiðslur eru vegna setu í fjárfestingarráði félagsins. Greitt er fyrir hvern haldinn fund. Engin stjórnarlaun eru greidd í félaginu.

## 10. Eigið fé

### a. Hlutfé

Hlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 4 m. kr. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

### b. Yfirverðsreikningur hlutafjár

Yfirverðsreikningur hlutafjár sýnir innbargað hlutfé til félagsins umfram nafnverð hlutafjár.

### c. Lögbundinn varasjóður

Í samræmi við lög skal lagt í lögbundinn varasjóð tiltekið hlutfall af hagnaði hvers árs uns hann nemur fjárhæð er svarar til 25% af hlutfé. Lögbundinn varasjóður félagsins hefur náð því marki.

### d. Óráðstaðað eigið fé

Óráðstaðað eigið fé samanstendur af uppsöfnuðum hagnaði og tapi félagsins frá stofnun þess.

## 11. Skuldabréfaútgáfa

Félagið hefur gefið út skuldabréf sem er verðtryggt jafngreiðslubréf með 3,5% föstum ársvöxtum ásamt heimild til greiðslu vaxta- og afkomuauka. Lokagjalddagi skuldabréfins er 15. apríl 2057.

Skuldabréfaútgáfa er upphaflega metin á gangvirði, að frádregnum beiðnum viðskiptakostnaði, en er síðan metin á afskrifuðu kostnaðarverði með aðferð virkra vaxta. Áfallnir vextir eru hluti af bókfærðu verði skuldabréfaútgáfunnar og eru færðir í rekstrarreikning sem fjármagnsgjöld.

Skuldabréfið greinist þannig:	31.12.2021	31.12.2020
Staða 1.1 .....	6.873.177	6.729.948
Vextir og verðbætur .....	569.382	467.820
Vaxtaauki .....	117.000	0
Greitt á tímabilinu .....	( 484.150)	( 324.591)
Skuldabréf samkvæmt efnahagsreikningi .....	7.075.408	6.873.177

# Skýringar, frh.

## 11. Skuldabréfaútgáfa, frh.

Eftirfaranda tafla tekur mið af samningsbundnu greiðsluflæði skuldabréfa félagsins. Afborganir skuldabréfsins greinast þannig á næstu ár:

	31.12.2021	31.12.2020
Árið 2021 .....	0	308.354
Árið 2022 .....	340.803	332.473
Árið 2023 .....	351.219	346.340
Árið 2024 .....	351.219	346.340
Árið 2025 .....	351.219	346.340
Árið 2026 .....	351.219	346.340
Árið 2027 .....	351.219	346.340
Síðar .....	10.360.961	10.217.025
Skuldabréf samtals .....	12.457.859	12.281.197

## 12. Skattamál

Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili en er skattlagt með eignum sínum.

## 13. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs slhf. eru ábyrgðarfélag þess Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður GP ehf., rekstrarfélag þess Landsbréf hf., sjóðir í rekstri Landsbréfa, móðurfélag rekstrarfélagsins, Landsbankinn hf., ásamt stjórnarmönnum Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs GP ehf.

Eftirfarandi viðskipti við tengda aðila á árinu og á samanburðarári:

	2021		31.12.2021	
	Tekjur	Gjöld	Eign	Skuld
Landsbankinn hf. ....	196	4	69.852	
Landsbréf hf. ....		15.187		1.294
Sjóðir í rekstri Landsbréfa hf. ....	1.180		41.721	
	2020		31.12.2020	
	Tekjur	Gjöld	Eign	Skuld
Landsbankinn hf. ....	273		37.842	
Landsbréf hf. ....		14.864		1.263
Sjóðir í rekstri Landsbréfa hf. ....	450		210.841	

## 14. Áhættustýring

Sjóðurinn stendur frammi fyrir eftirfarandi megin áhættum vegna fjármálagerna:

- Markaðsáhættu
- Vaxtaáhættu
- Útlánaáhættu

Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður slhf. ver ekki markaðsáhættu félagsins. Markaðsáhætta er hættan á að verðbreytingar á mörkuðum hafi neikvæð áhrif á gangvirði og framtíðarsjóðstreymi fjármálagerna. Markaðsáhætta er tilkomin vegna opinna vaxtaberandi gerninga, en slíkir fjármálagerningar eru næmir fyrir almennum og sértækum markaðsbreytingum og flökti í markaðsbreytum, til dæmis vöxtum, skuldaraálagi, gengi gjaldmiðla og hlutabréfaverði.

# Skýringar, frh.

---

## 14. Áhættustýring, frh.

Útlánaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða að tryggingar viðskiptamanns nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra. Útlánaáhætta er einkum vegna verðbréfa með föstum tekjum og handbærs fjár.

## 15. Nýir reikningsskilastaðlar

Sjóðurinn hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2021 og eiga við um starfsemi hans. Sjóðurinn hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 31. desember 2021 en heimilt er að taka upp fyrr.

# Undirritunarsíða

Undirritað af  
Björn Snær Guðbrandsson

Undirritað af  
Helgi Þór Arason

Undirritað af  
Ingvar Karlsson

Undirritað af  
Sæmundur G Valdimarsson