



LANDSBRÉF

Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður slhf.
Ársreikningur 2020

Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður slhf.
Borgartúni 33
105 Reykjavík

Kt: 701215-0280

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur	6
Efnahagsreikningur	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

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.

Fjárfestingartímabili félagsins lauk 30. júní 2018. Samtals voru innkallaðar 6.889 m. kr. af áskriftarloforðum félagsins.

Hagnaður varð af rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 64 m. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins nam í lok árs 674 m. kr. samkvæmt efnahagsreikningi, þar af nemur hlutafé félagsins 4 m. kr. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum á árinu.

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%

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 lítið og þar með greiðslufærni þeirra. Félagið hefur samþykkt tvær skilmálabreytingar á skuldabréfum í eignasafni sínu sem gerð er grein fyrir í skýringu 8.

Yfirlýsing stjórnenda

Samkvæmt bestu vitneskju er það það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu félagsins í lok árs 2020 og rekstri þess sem og breytingu á handbæru fé og breytingu á eigin fé á árinu 2020.

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

Reykjavík, 23. febrúar 2021

Stjórn:

f.h. Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs GP ehf.

Helgi Þór Arason

Framkvæmdastjórar:

Björn Snær Guðbrandsson

Ingvar Karlsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs slhf.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Landsbréfa Veðskuldabréfasjóðs slhf. („félagið“) fyrir árið 2020. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2020 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2020, í samræmi við lög um ársreikninga. 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.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjórnar eru ábyrgir fyrir gerð og glöggrri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög 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 framkvæmdastjórn 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 framkvæmdastjórnar 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.

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.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

- 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, 23. febrúar 2021

KPMG ehf.

Sæmundur Valdimarsson

Rekstrarreikningur árið 2020

	Skýr.	2020	2019
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Fjármunatekjur		550.175	493.846
Fjármagnsgjöld		(467.827)	(32.342)
		<u>82.348</u>	<u>461.505</u>
Rekstrargjöld			
Laun og launatengd gjöld	6	694	640
Umsýsluþóknun	7	14.864	14.711
Annar rekstrarkostnaður		3.175	2.636
		<u>18.733</u>	<u>17.987</u>
Hagnaður ársins	9	<u>63.615</u>	<u>443.517</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2020

	Skýr.	31.12.2020	31.12.2019
Eignir			
Verðbréf með föstum tekjum	3	7.298.029	7.119.384
Hlutdeildarskírteini	4	210.841	182.318
Kröfur		1.959	1.959
Handbært fé	5	37.842	38.071
Eignir samtals		<u>7.548.671</u>	<u>7.341.732</u>
Eigið fé			
Hlutafé		4.050	4.050
Yfirverðsreikningur hlutafjár		55.333	55.333
Lögbundinn varasjóður		13.978	13.978
Óráðstafað eigið fé		600.785	537.170
Eigið fé samtals	9	<u>674.146</u>	<u>610.532</u>
Skuldir			
Skuldabréf	10	6.873.177	6.729.948
Skammtímaskuldir		1.348	1.253
Skuldir samtals		<u>6.874.525</u>	<u>6.731.200</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>7.548.671</u>	<u>7.341.732</u>

Sjóðstreymisyfirlit árið 2020

	Skýr.	2020	2019
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins	9	63.615	443.517
Rekstrarliði sem hafa ekki áhrif á sjóðstreymi:			
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		(82.348)	(461.505)
Veltufé til rekstrar		(18.733)	(17.987)
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, breyting		0	230
Skammtímaskuldir, breyting		95	(45)
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		95	185
Innborgaðar vaxtatekjur			
Greidd vaxtagjöld		255.793	315.426
Handbært fé frá rekstri		(237.136)	(11)
		19	297.614
Fjárfestingarhreyfingar			
Innheimtar afborganir		111.288	124.888
Keypt hlutdeildarskírteini		(428.000)	(355.000)
Seld hlutdeildarskírteini		403.926	380.000
		87.214	149.888
Fjármögnunarhreyfingar			
Greiddar afborganir		(87.462)	0
Lækkun hlutafjár		0	(132.000)
Greiddur arður		0	(350.000)
		(87.462)	(482.000)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé			
		(229)	(34.498)
Handbært fé í upphafi ársins			
		38.071	72.569
Handbært fé í lok ársins			
		37.842	38.071
Fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Lækkun hlutafjár		0	(6.697.617)
Útgefið langtímaskuldabréf		0	6.697.617

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 hf. er fjármálafyrirtæki sem lýtur eftirliti Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands.

Fjárfestingartímabili félagsins lauk 30. júní 2018.

2. Reikningsskilaaðferðir

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga, reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið á undan.

3. Verðbréf með föstum tekjum

Verðbréf með föstum tekjum eru upphaflega metin á gangvirði, en við síðara mat á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við aðferð virkra vaxta.

4. Hlutdeildarskírteini

Hlutdeildarskírteini í sjóðum eru metin samkvæmt því kaupgengi sem gildi á markaðinum í lok ársins.

5. Handbært fé

Til handbærs fjár teljast óbundnar bankainnstæður.

6. 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:	2020	2019
Laun	580	530
Launatengd gjöld	114	110
Samtals laun og launatengd gjöld	694	640

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

7. 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.

8. Verðbréf með föstum tekjum

Félagið hefur fjárfest í fasteignaveðtryggðum skuldabréfum fyrirtækja. Skuldabréfin eru til allt að 40 ára, eru verðtryggð og bera 3,85% til 4,70% vexti.

Skýringar, frh.

8. Verðbréf með föstum tekjum, frh.

Félagið hefur samþykkt tvær skilmálabreytingar á skuldabréfum í eignasafni.

Annars vegar var samið um greiðslufrestun í þrjú mánuði við útgefanda þar sem áföllnum vöxtum er bætt við höfuðstól en frestaðir gjalddagar bætast aftan við fyrri lokagjalddaga.

Hins vegar var samið við annan útgefanda um greiðslufrestun í 14 mánuði þar sem áföllnum vöxtum er einnig bætti við höfuðstól og frestuðum gjalddögum bætt aftan við fyrri lokagjalddaga. Einnig var veitt heimild til tímabundinna breytinga á leigusamningum útgefanda og tímabundin undanþága frá fjárhagslegum skilyrðum.

Í fyrra tilfallinu var um að ræða eign sem nemur um 14,0% af heildareignum félagsins en þar er greiðslufrestun lokið. Í síðara tilfallinu nemur eignin um 17,9% af heildareignum félagsins í árslok en greiðslufrestun stendur samkvæmt samningum fram í júlí 2021.

Greiðslufrestunin minnkar sjóðstreymi félagsins tímabundið en það hefur þó vel geta staðið straum af greiðslum af útgefnum skuldabréfum ásamt öðrum skuldbindingum. Ekki þótti ástæða til að færa niðurfærslur á skuldabréfaeign félagsins.

9. Eigið fé

Hlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 4,1 m. kr. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Yfirlit um eiginfjárreikninga:	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2020	4.050	55.333	13.978	537.170	610.532
Hagnaður ársins				63.615	63.615
Eigið fé 31.12.2020	4.050	55.333	13.978	600.785	674.146

10. Skuldabréf

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.

Skuldabréfið greinist þannig:

	31.12.2020	31.12.2019
Staða 1.1	6.729.948	0
Útgefin skuldabréf	0	6.697.617
Vextir og verðbætur	467.820	32.331
Greitt á árinu	(324.591)	0
Skuldabréf samkvæmt efnahagsreikningi	6.873.177	6.729.948

Afborganir skuldabréfsins greinast þannig á næstu ár:

Árið 2021	318.215
Árið 2022	316.286
Árið 2023	304.454
Árið 2024	294.993
Árið 2025	284.890
Árið 2026	275.113
Síðar	5.078.205
Skuldabréf samtals	6.872.157

11. Skattamál

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

Skýringar, frh.

12. 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:

	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	

Eftirfarandi viðskipti við tengda aðila á samanburðarári:

	2019		31.12.2019	
	Tekjur	Gjöld	Eign	Skuld
Landsbankinn hf.	1.434		38.071	
Landsbréf hf.		14.711		1.223
Sjóðir í rekstri Landsbréfa hf.	10.488		182.318	

13. 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 lítið og þar með greiðslufærni þeirra.

