

**Verðbréfun hf**

**Ársreikningur 2006**

## Efnisyfirlit

bls.

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Skýrsla stjórnar .....           | 2      |
| Áritun endurskoðenda .....       | 3      |
| Rekstrarreikningur .....         | 4      |
| Efnahagsreikningur .....         | 5 - 6  |
| Sjóðstreymi .....                | 7      |
| Skýringar og sundurliðanir ..... | 8 - 11 |

### Verðbréfun hf

kt. 630899 - 2579

Austurstræti 11, 101 Reykjavík

## Skýrsla stjórnar

### Meginstarfsemi félagsins

Tilgangur félagsins er kaup og eignarhald safna fasteignaveðlána af Landsbanka Íslands hf. og að standa að eigin fjármögnun með útgáfu markaðshæfra skuldabréfa. Félaginu er óheimilt að stunda aðra starfsemi en að framan greinir, þ.á.m. lánastarfsemi og verðbréfavíðskipti, nema hún tengist beint daglegri starfsemi félagsins.

### Starfsemin á árinu

Landsbanki Íslands hf. er rekstraraðili Verðbréfunar hf. samkvæmt rekstrarsamningi. Með vísan til ákvæða samningsins var þóknun til Landsbankans enginn vegna ársins 2006. Er þar vísað til ákvæða vegna rekstrarniðurstöðu Verðbréfunar hf.

Starfsemin hjá Verðbréfun hf. hefur verið í lágmarki á árinu 2006. Fasteignamarkaður hefur verið að leita í jafnvægi og hefur dregið úr uppgreiðslu á lánum Verðbréfunar hf. Lánasafn Verðbréfunar hefur þó dregist saman um tæp 24% á milli ára. Úrdráttur skuldabréfa Verðbréfunar hf hefur verið aukin til að halda jafnvægi milli eigna og skulda Verðbréfunar hf. Áætlanir gera ráð fyrir óbreyttum rekstri á árinu 2007.

Það er álit stjórnar félagsins að allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun félagsins, komi fram í ársreikningnum.

### Ráðstöfun hagnaðar

Stjórnin leggur til að ekki verði greiddur arður í félaginu vegna ársins 2006.

### Eignaraðild

Í lok ársins var tveir hluthafar að félaginu og skiptist hlutféð á þennan hátt:

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| Landsbanki Íslands hf. ....         | 99% |
| Landsbankinn - Fjárfesting hf. .... | 1%  |

Stjórn Verðbréfunar hf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2006 með áritun sinni.

Reykjavík, 30. mars 2007

Stjórn:

Yngvi Örn Kristinsson

Gunnar Viðar

Hermann Jónasson

Framkvæmdastjóri:

Pétur Bjarni Guðmundsson

## Áritun endurskoðanda

### Til stjórnar Verðbréfunar hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Verðbréfunar hf. fyrir árið 2006. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

#### *Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum*

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Samkvæmt því ber þeim að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og framsetningu ársreiknings, þannig að hann sé í meginatriðum án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Ábyrgð stjórnenda nær einnig til þess að beitt sé viðeigandi reikningsskilaaðferðum og reikningshaldslegu mati miðað við aðstæður.

#### *Ábyrgð endurskoðenda*

Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum, skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits félagsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits fyrirtækisins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

#### *Álit*

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2006, efnahag þess 31. desember 2006, í samræmi við lög og settar reikningsskilareglur.

Reykjavík, 30. mars 2007

### **PricewaterhouseCoopers hf**

Hjalti Schiöth

Jón H Sigurðsson

## Rekstrarreikningur ársins 2006

|  | Skýr | 2006                    | 2005                       |
|--|------|-------------------------|----------------------------|
| <b>Rekstrartekjur</b>                                      |      |                         |                            |
| Vaxtatekjur og verðbætur .....                             |      | 62.111.758              | 108.859.945                |
| Aðrar rekstrartekjur .....                                 |      | 18.170.252              | 895.344                    |
|  |      | <u>80.282.010</u>       | <u>109.755.289</u>         |
| Vaxtagjöld og verðbætur .....                              | 3    | <u>(76.595.987)</u>     | <u>(123.281.401)</u>       |
|  |      | 3.686.023               | (13.526.112)               |
| <b>Rekstrargjöld</b>                                       |      |                         |                            |
| Annar rekstrarkostnaður .....                              | 4    | <u>1.925.956</u>        | <u>2.088.342</u>           |
|  |      | 1.925.956               | 2.088.342                  |
| <b>Hagnaður (tap) af reglulegri starfsemi fyrir skatta</b> |      |                         |                            |
|  |      | 1.760.067               | (15.614.454)               |
| Reiknaðir skattar .....                                    | 10   | (316.812)               | 2.810.601                  |
| <b>Hagnaður (tap) ársins</b>                               |      |                         |                            |
|  |      | <u><u>1.443.255</u></u> | <u><u>(12.803.853)</u></u> |

## Efnahagsreikningur 31. desember 2006

| Eignir  | Skýr | 31.12.2006                | 31.12.2005                |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Verðbréf</b>                                 |      |                           |                           |
| Verðbréf með föstum tekjum .....                | 5    | 420.554.755               | 549.139.911               |
| Tekjuskattsinneign .....                        | 10   | 1.097.275                 | 1.414.087                 |
| <b>Aðrar eignir</b>                             |      |                           |                           |
| Eignfærð afföll og stimpilgjöld Safnbréfa ..... | 6    | 10.584.580                | 24.155.540                |
| Aðrar skammtímakröfur .....                     |      | 243.867                   | 265.349                   |
| Handbært fé .....                               |      | 22.960.465                | 102.817.755               |
|   |      | <u>33.788.912</u>         | <u>127.238.644</u>        |
| <b>Eignir samtals</b>                           |      | <u><u>455.440.942</u></u> | <u><u>677.792.642</u></u> |

## Efnahagsreikningur 31. desember 2006

| <b>Eigið fé og skuldir</b>              | <b>Skýr</b> | <b>31.12.2006</b>         | <b>31.12.2005</b>         |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eigið fé</b>                         | 7           |                           |                           |
| Hlutfé .....                            |             | 10.000.000                | 10.000.000                |
| Lögbundinn varasjóður .....             |             | 667.024                   | 594.861                   |
| Ójafnað tap .....                       |             | <u>(8.361.365)</u>        | <u>(9.732.457)</u>        |
|   |             | 2.305.659                 | 862.404                   |
| <br><b>Skuldir</b>                      |             |                           |                           |
| <br><b>Víkjandi lán</b>                 |             |                           |                           |
| Víkjandi lán .....                      | 8           | 0                         | 17.670.690                |
| <br><b>Lántaka</b>                      |             |                           |                           |
| Safnbref .....                          | 9           | 453.090.237               | 659.241.456               |
| <br><b>Aðrar skuldir</b>                |             |                           |                           |
| Skuldir við Landsbanka Íslands hf. .... |             | 0                         | 0                         |
| Aðrar skammtímaskuldir .....            |             | <u>45.046</u>             | <u>18.092</u>             |
|   |             | 45.046                    | 18.092                    |
| <br><b>Skuldir samtals</b>              |             | 453.135.283               | 676.930.238               |
| <br><b>Eigið fé og skuldir samtals</b>  |             | <u><u>455.440.942</u></u> | <u><u>677.792.642</u></u> |
| <br><b>Ábyrgðarskuldbindingar</b>       | 11          |                           |                           |
| <br><b>Aðrar upplýsingar</b>            | 12          |                           |                           |

## Sjóðstreymi ársins 2006

|  | Skýr | 2006                     | 2005                      |
|--|------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Rekstrarhreyfingar</b>                              |      |                          |                           |
| Hreint veltufé frá rekstri:                            |      |                          |                           |
| Hagnaður ársins .....                                  |      | 1.443.255                | (12.803.853)              |
| Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi: ..... |      |                          |                           |
| Aðrir rekstrarliðir .....                              | 13   | <u>1.174.134</u>         | <u>46.588.879</u>         |
|  |      | 2.617.389                | 33.785.026                |
| Lækkun (hækkun) rekstartengdra eigna: .....            |      |                          |                           |
| Skammtímakröfur .....                                  |      | 21.482                   | (230.706)                 |
| Hækkun (lækkun) rekstartengdra skulda: .....           |      |                          |                           |
| Skammtímaskuldir .....                                 |      | <u>26.954</u>            | <u>(6.093.716)</u>        |
|  |      | 48.436                   | (6.324.422)               |
| <b>Handbært fé frá rekstri</b>                         |      | <u>2.665.825</u>         | <u>27.460.604</u>         |
| <b>Fjárfestingahreyfingar</b>                          |      |                          |                           |
| Breyting á verðbréfaeign .....                         |      | <u>162.284.870</u>       | <u>852.697.802</u>        |
|  |      | 162.284.870              | 852.697.802               |
| <b>Fjármögnunarhreyfingar</b>                          |      |                          |                           |
| Aukning (lækkun) langtímalána .....                    |      | (98.807.985)             | (722.106.971)             |
| Greitt af langtímalánum .....                          |      | <u>(146.000.000)</u>     | <u>(1.572.000.000)</u>    |
|  |      | (244.807.985)            | (2.294.106.971)           |
| <b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé</b>                   |      | (79.857.290)             | (1.413.948.564)           |
| Handbært fé í upphafi ársins .....                     |      | <u>102.817.755</u>       | <u>1.516.766.319</u>      |
| <b>Handbært fé í lok ársins</b>                        | 13   | <u><u>22.960.465</u></u> | <u><u>102.817.755</u></u> |
| <b>Aðrar upplýsingar</b>                               | 13   |                          |                           |



## Skýringar

### 1. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

#### 1.1 Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga. Gerð er grein fyrir helstu reikningsskilaaðferðum, sem í meginatriðum eru þær sömu og árið á undan.

Við gerð reikningsskilanna þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum, skuldum, tekjum og gjöldum. Þó svo mót þessi séu samkvæmt bestu vitund stjórnenda geta raunveruleg verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir reynst önnur en niðurstaða samkvæmt matinu.

#### 1.2 Innlausn tekna

Tekjur í rekstrarreikningi samanstanda af vaxtatekjum og kostnaði af útlánum.

#### 1.3 Aðrar rekstrartekjur

Undir aðrar rekstrartekjur er færður söluhagnaður af fullnustueign, eftirgjöf skulda og aðrar tilfallandi tekjur.

#### 1.4 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur eru tekjufærðar miðað við upphaflega ávöxtunarkröfu skuldabréfaeignar og áfallnar vaxtatekjur vegna bankainnistæðna og viðskiptakrafna eru tekjufærðar nema vafi leiki á um innheimtu þeirra.

#### 1.5 Tekjuskattur

Í rekstrarreikningi er gjald- eða tekjufærð fjárhæð sem svarar til reiknaðs tekjuskatts af hagnaði eða tapi ársins. Leitast er við að skipta tekjuskatti í rekstrarreikningi milli reglulegs rekstrar og annarra liða.

#### 1.6 Verð- eða gengistryggðar eignir og skuldir

Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á því gengi sem síðast var skráð á árinu. Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í janúar 2007. Áfallinn gengismunur og verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning.

#### 1.7 Útlán

Útlán eru færð á nafnverði að frádreginni niðurfærslu til að mæta þeim útlánnum sem kunna að tapast. Niðurfærslan er byggð á mati á tapsáhættu gagnvart einstökum útlánnum. Útlán sem eru endanlega töpuð eru færð út úr bókum félagsins. Enginn niðurfærsla hefur verið gerð í ársreikningi félagsins.

#### 1.8 Handbært fé

Handbært fé og jafngildi þess eru færð í efnahagsreikning á kostnaðarverði. Handbært fé samkvæmt sjóðstreymi samanstendur af sjóði, óbundnum bankainnstæðum, skammtímaverðbréfum til skemmri tíma en 3ja mánaða að frádregnum yfirdrætti á bankareikningum. Yfirdrætti á bankareikningum eru sýndir meðal skammtímaskulda í efnahagsreikningi.

#### 1.9 Hlutafé

Almennt hlutafé er flokkað sem eigið fé.

## Skýringar

### 1.10 Tekjuskattsinneign

Mismunur reiknaðs tekjuskatts samkvæmt rekstrarreikningi og þess tekjuskatts, sem reiknast af skattalegu tapi ársins og kemur til frádráttar á næstu reikningsárum, færirst til eignar í efnahagsreikningi sem tekjuskattsinneign. Mismunur þessi stafar af því að skattalegt tap samkvæmt skattframtali miðast við aðrar forsendur heldur en tap fyrir skatta samkvæmt rekstrarreikningi, og er þar í meginatriðum um að ræða tímamismun vegna þess að gjöld, einkum afskriftir, eru að jafnaði færð fyrr í ársreikningi en skattauppgjöri.

Reiknuð tekjuskattsinneign, vegna frádráttarbærs tímabundins mismunar og yfirfærðs ónýtt skattalegs taps, er færð í samræmi við settar reikningskilareglur og að því marki sem líklegt er talið að skattskyldur hagnaður í framtíðinni muni nýtast á móti henni.

### 1.11 Lántaka

Lántaka er færð í upphafi á gangvirði, að frádrögnum viðskiptakostnaði sem stofnað er til.

#### Útgáfa 1999

Heildarútgáfa safnbréfaflokks 1999 nr. 1 og 2 er 1.753.000.000 kr. að nafnvirði og er útgáfudagur flokksins 1. september 1999. Safnbréfin greiðast upp með einni afborgun, þann 1. september 2029, ef bréfin hafa ekki verið dregin út og innleyst fyrir þann tíma. Skuldin er bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnviðmiðun 190,2 stig. Skuldin ber fasta vexti 4,75% og greiðast frá útgáfudegi.

#### Útgáfa 2002

Heildarútgáfa safnbréfaflokks 2002 nr. 1 er 835.000.000 kr. að nafnvirði og er útgáfudagur flokksins 31. desember 2002. Safnbréfin greiðast upp með einni afborgun, þann 1. desember 2032, ef bréfin hafa ekki verið dregin út og innleyst fyrir þann tíma. Skuldin er bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnviðmiðun 223,7 stig. Skuldin ber fasta vexti 5,75% og greiðast frá útgáfudegi.

### 1.12 Víkjandi lán

Víkjandi lánið greiðist í einu lagi hinn 15. september 2029. Skuldin er bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnviðmiðun 190,2 stig í september 1999 og er höfuðstóll uppfærður samkvæmt því að gjalddaga. Skuldin ber fasta vexti 5,5%. Vextir greiðast í einu lagi við innlausn. Í árslok 2005 er ekki reiknaðir vextir og verðbætur vegna ársins 2005. Á árinu 2004 var skuldin niðurfærð um 43.3 millj. króna. Staða lánsins var gefin eftir í lok júní 2006 og tekjufært hjá Verðbréfunar hf. samtals 17,6 millj. króna. Staða í árslok er 0 krónur

### 1.13 Aðrar skuldbindingar

Félagið færir skuldbindingu af samningum þegar ávinningur af samningum er talinn minni en kostnaður við að efna samningana.

## 2. Fjárhagsleg áhættustjórnun

### 2.1 Fjárhagslegir áhættuþættir

Starfsemi félagsins hefur í för með sér áhættu á að greiðslufall verði á útlánum. Áhættustjórnun félagsins beinist að aðgerðum til þess að draga úr þessum áhættuþáttum.

Áhættustýring er í höndum sérstakrar deildar hjá Landsbanka Íslands. Deildin metur og greinir áhættuþætti í nánum tengslum við einstök rekstrarsvið.

## Skýringar

|   | 2006              | 2005               |
|---|-------------------|--------------------|
| <b>3. Vaxtagjöld og verðbætur</b>                 |                   |                    |
| Vextir og verðbætur safnbréfa .....               | 63.025.027        | 107.579.749        |
| Reiknuð afföll og stimilgjöld af safnbréfum ..... | 13.570.960        | 15.701.652         |
|   | <u>76.595.987</u> | <u>123.281.401</u> |

### 4. Annar rekstrarkostnaður

|                        |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
| Sérfræðipjónusta ..... | 1.397.026        | 1.302.498        |
| Annar kostnaður .....  | 528.930          | 785.844          |
|                        | <u>1.925.956</u> | <u>2.088.342</u> |

### 5. Verðbréf með föstum tekjum

|                                     | 2006               | 2005               |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Nafnverð með verðbótum .....        | 417.269.883        | 545.983.619        |
| Áfallnir vextir frá gjaldögum ..... | 3.284.872          | 3.156.292          |
|                                     | <u>420.554.755</u> | <u>549.139.911</u> |

### 6. Eignfærð afföll og stimpilgjöld Safnbréfa

|   | 1.1.2006          | Gjaldfært         | 2006              |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Eignfærð afföll af Safnbréfum .....       | 19.298.075        | 9.968.496         | 9.329.579         |
| Eignfærð stimpilgjöld af Safnbréfum ..... | 4.857.465         | 3.602.464         | 1.255.000         |
|   | <u>24.155.540</u> | <u>13.570.960</u> | <u>10.584.580</u> |

Afföll afskrifuð miðað við nafnvirði bréfa - nafnverð í upphafi/nafnverð í lok

### 7. Eigið fé

#### Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

|                               | Hlutafé           | Lögbundinn<br>varasjóður | Ójafnað<br>tap     | Samtals          |
|-------------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------|------------------|
| Jöfnuður 1/1 .....            | 10.000.000        | 594.861                  | (9.732.457)        | 862.404          |
| Hagnaður ársins .....         |                   |                          | 1.443.255          | 1.443.255        |
| Tillag í lögb. varasjóð ..... |                   | 72.163                   | (72.163)           | 0                |
| Jöfnuður 31/12 .....          | <u>10.000.000</u> | <u>667.024</u>           | <u>(8.361.365)</u> | <u>2.305.659</u> |

### 8. Víkjandi lán

|                          | 2006     | 2005              |
|--------------------------|----------|-------------------|
| Nafnverð .....           | 0        | 40.000.000        |
| Áfallnar verðbætur ..... | 0        | 9.067.636         |
| Áfallnir vextir .....    | 0        | 11.953.054        |
| Eftirgjöf skuldar .....  | 0        | (43.350.000)      |
|                          | <u>0</u> | <u>17.670.690</u> |

## Skýringar

| 9. Safnbréf              | 2006               | 2005               |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Nafnverð .....           | 251.000.000        | 413.000.000        |
| Áfallnar verðbætur ..... | 96.151.646         | 109.763.507        |
| Áfallnir vextir .....    | 105.938.591        | 136.477.948        |
|                          | <u>453.090.237</u> | <u>659.241.456</u> |

### 10. Tekjuskattsinneign

| Tekjuskattsinneignin greinist eftirfarandi:     | 2006             |
|---|------------------|
| Tekjuskattsinneign í ársbyrjun .....            | 1.414.087        |
| Tekjuskattur af reglulegri starfsemi .....      | (316.812)        |
| Tekjuskattur til greiðslu 2007 vegna 2006 ..... | 0                |
|   | <u>1.097.275</u> |

Tekjuskattsinneignin greinist þannig á eftirfarandi liði:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Yfirfæranlegt tap ..... | <u>1.097.275</u> |
|-------------------------|------------------|

### 11. Ábyrgðarskuldbindingar

Á fyrirtækinu hvíla engar ábyrgðarskuldbindingar.

### 12. Aðrar upplýsingar

#### Starfsmannamál

Engar launagreiðslur voru í félaginu á árinu 2006 þar sem framkvæmdastjóri félagsins er jafnframt starfsmaður Landsbanka Íslands hf.

### 13. Sjóðstreymi

Aðrir liðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi samkvæmt sjóðstreymi greinast þannig:

|  | 2006             | 2005              |
|--|------------------|-------------------|
| Tekjuskattsinneign lækkun ( aukning skuldbindingar ) ..... | 316.812          | (2.810.601)       |
| Gjaldfærð afföll stimpil og lántökukostnaðs .....          | 13.570.960       | 15.701.652        |
| Eftirgjöf skuldar .....                                    | (17.670.690)     | 0                 |
| Verðbætur á langtímaskuldir .....                          | 38.656.766       | 73.264.045        |
| Verðbætur á langtímaeign .....                             | (33.699.714)     | (39.566.216)      |
|  | <u>1.174.134</u> | <u>46.588.879</u> |

Handbært fé samkvæmt sjóðstreymi greinist þannig:

|   |                   |                    |
|---|-------------------|--------------------|
| Óbundnar bankainnistæður .....                            | 22.960.465        | 102.817.755        |
| Inneign hjá Landsbanka Íslands, samskiptareikningur ..... | 0                 | 0                  |
|   | <u>22.960.465</u> | <u>102.817.755</u> |