

Verðbréfun hf.

Ársreikningur 2008

Efnisyfirlit

bls.

Skýrsla stjórnar	2
Áritun endurskoðenda	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Eiginfjárfirlit	6
Sjóðstreymi	7
Skýringar og sundurliðanir	8 - 12

Verðbréfun hf.

kt. 630899 - 2579

Austurstræti 11, 101 Reykjavík

Skýrsla stjórnar

Meginstarfsemi félagsins

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

Starfsemin á árinu

Landsbanki Íslands hf. var rekstraraðili Verðbréfunar hf. samkvæmt rekstrarsamningi til 8.10.2008. Þann 8.10.2008 keypti NBI hf. hlut Landsbanka Íslands hf. í Verðbréfun hf. og yfirtók rekstrarsamninginn. Með vísan til ákvæða samningsins var þóknun til Landsbanka Íslands hf. og NBI hf. engin á árinu 2008. Er þar vísað til ákvæða vegna rekstrarniðurstöðu Verðbréfunar hf.

Stjórn vísar til yfirlits um eigið fé vegna meðferðar taps á árinu 2008.

Það er álit stjórnar félagsins að allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til glöggvunar á stöðu félagsins fyrir starfsárið 2008, rekstrarárangri og fjárhagslegri þróun félagsins, komi fram í ársreikningnum.

Eignaraðild

Eins og áður sagði keypti NBI hf. hlut Landsbanka Íslands hf. í félaginu 8.10.2008, í kjölfar falls þess síðarnefnda.

Í lok árs 2008 voru tveir hluthafar að félaginu og skiptist hlutaféð á þennan hátt:

NBI hf.	99%
Landsbankinn - Fjárfesting hf.	1%

Rekstri félagsins hætt

Stjórn Verðbréfunar hf. hefur leitað til eiganda félagsins um að rekstri Verðbréfunar hf. verði hætt. Sú ákvörðun hefur verið staðfest af NBI hf. Ákveðið hefur verið að NBI hf. kaupi útistandandi skuldabréf Verðbréfunar hf. á sama verði og uppgreiðsluvirði safnbreúa félagsins.

Stjórn Verðbréfunar hf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2008 með áritun sinni.

Reykjavík, 16. september 2009

Yngvi Örn Kristinsson

Gunnar Viðar

Anna Bjarney Sigurðardóttir

Framkvæmdastjóri:

Haukur Agnarson

Áritun endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Verðbréfunar hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Verðbréfunar hf. fyrir árið 2008. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um helstu 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 endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit 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 fáiast 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 2008, efnahag 31. desember 2008 og breytingu á handbæru fé á árinu 2008, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Reykjavík, 16. september 2009

PricewaterhouseCoopers hf

Jón H. Sigurðsson

Rekstrarreikningur 1. janúar - 31. desember 2008

	Skýr	2008 1.1 - 31.12	2007 1.1 - 31.12
Vaxtatekjur		80.405.040	47.944.688
Vaxtagjöld		<u>(101.246.507)</u>	<u>(49.157.798)</u>
Hreinar vaxtatekjur	5	(20.841.467)	(1.213.110)
Aðrar tekjur		1.646.459	431.468
Rekstrartekjur samtals		<u>(19.195.008)</u>	<u>(781.642)</u>
Rekstrarkostnaður	6	(1.960.482)	(2.050.759)
Rekstrargjöld samtals		<u>(1.960.482)</u>	<u>(2.050.759)</u>
Rekstrartap fyrir skatta		(21.155.490)	(2.832.401)
Tekjuskattur		0	509.832
Tap ársins		<u><u>(21.155.490)</u></u>	<u><u>(2.322.569)</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2008

Eignir	Skýr	31.12.2008	31.12.2007
Kröfur á lánastofnanir		22.894.227	14.013.816
Lán og kröfur	4,7	354.076.777	388.251.460
Aðrar eignir		93.933	17.786.920
		<u>377.064.937</u>	<u>420.052.196</u>
Eignir samtals		<u><u>377.064.937</u></u>	<u><u>420.052.196</u></u>

Skuldir og eigið fé

Skuldir

Verðbréfaútgáfa	8	389.300.564	411.143.332
Skattskuld		262.230	262.230
Aðrar skuldir		158.681	147.681
Skuldir samtals		<u>389.721.475</u>	<u>411.553.243</u>

Eigið fé

Hlutfé		10.000.000	10.000.000
Varasjóður		667.024	667.024
Óráðstafað eigið fé		(23.323.562)	(2.168.071)
Eigið fé samtals		<u>(12.656.538)</u>	<u>8.498.953</u>

Skuldir og eigið fé samtals		<u><u>377.064.937</u></u>	<u><u>420.052.196</u></u>
------------------------------------	--	---------------------------	---------------------------

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. desember 2008

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

Útgefið hlutafé félagsins er kr. 10.000.000 og er allt hlutafé útistandandi

	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.janúar 2007	10.000.000	667.024	154.498	10.821.522
Tap ársins			(2.322.569)	(2.322.569)
Eigið fé 31.desember 2007	<u>10.000.000</u>	<u>667.024</u>	<u>(2.168.071)</u>	<u>8.498.953</u>
Eigið fé 1. janúar 2008	10.000.000	667.024	(2.168.071)	8.498.953
Tap ársins			(21.155.490)	(21.155.490)
Eigið fé 31. desember 2008	<u>10.000.000</u>	<u>667.024</u>	<u>(23.323.562)</u>	<u>(12.656.538)</u>

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 31. desember 2008

	2008 1.1 - 31.12	2007 1.1 - 31.12
Rekstrarhreyfingar		
Hreint veltufé frá rekstri:		
Tap ársins	(21.155.490)	(2.322.569)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Aðrir rekstrarliðir	17.692.989	2.460.715
	(3.462.502)	138.146
Lækkun (hækkun) rekstartengdra eigna:		
Skammtímakröfur	0	3.426.726
Hækkun (lækkun) rekstartengdra skulda:		
Skammtímaskuldir	11.000	(407.196)
	11.000	3.019.530
Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)	(3.451.502)	3.157.676
Fjárfestingahreyfingar		
Breyting á verðbréfaeign	34.174.683	68.210.521
Fjármögnunarhreyfingar		
Aukning (lækkun) langtímalána	24.157.232	(48.314.848)
Greitt af langtímalánum	(46.000.000)	(32.000.000)
	(21.842.768)	(80.314.848)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	8.880.413	(8.946.651)
Handbært fé í upphafi ársins	14.013.814	22.960.465
Handbært fé í lok ársins	22.894.227	14.013.814

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Verðbréfun hf. er með starfsemi og aðsetur á Íslandi. Tilgangur félagsins var 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, nema hún tengist beint daglegri starfsemi félagsins.

Landsbanki Íslands hf. var rekstraraðili Verðbréfunar hf. samkvæmt rekstrarsamningi til 8.10.2008. Þann 8.10.2008 keypti NBI hf. hlut Landsbanka Íslands hf. í Verðbréfun hf. og yfirtók rekstrarsamninginn.

Stjórn Verðbréfunar hf. samþykkti ársreikning Verðbréfunar þann 16. september 2009.

2. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

Helstu reikningsskilaaðferðir sem beitt er við gerð þessara reikningsskila eru tilgreindar hér á eftir. Þessum aðferðum er beitt á samræmdan hátt á bæði árin sem sett eru fram, nema annað sé tekið fram.

2.1 Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningur félagsins er í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu (ESB).

Ársreikningurinn er gerður samkvæmt kostnaðarverðsaðferð. Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru í krónum.

Eftirfarandi alþjóðlegir reikningsskilastaðlar og túlkanir sem tóku gildi árið 2008 hafa verið samþykktir af ESB:

- IFRIC 13 'Tryggðarkerfi' (gildir frá 1. júlí 2008)

- IFRIC 14 IAS 19, Takmörkun á réttindatengdum eignum, ákvæði um lágmarksfjármögnun og samspil þeirra (gildir frá 1. janúar 2008)

Félagið telur að áhrif þessara breytinga á alþjóðlegu reikningsskilastöðlunum á ársreikninginn séu engin.

Nokkrir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar taka gildi árið 2009. Félagið hefur valið að nýta sér ekki heimild til innleiðingar á þeim fyrir þann tíma.

2.2 Matsaðferðir

Ársreikningur félagsins er gerður á grundvelli kostnaðarverðs. Engar eignir eða skuldir eru metnar miðað við aðferðafræði gagnvirðis.

2.3 Framsetningar- og starfrækslugjaldmiðill

Ársreikningur er gerður og birtur í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Fjárhæðir eru birtar í íslenskum krónum nema annað sé tekið fram.

2.4 Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem lýst er hér í skýringum hefur verið beitt með samræmdum hætti á öllum þeim tímabilum sem birt eru í ársreikningnum.

2.5 Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning með aðferð virkra vaxta á afskrifuðu kostnaðarverði.

Aðferð virkra vaxta byggist á því að reiknað er endurgreiðsluvirði fjáreignar eða fjárskuldar og vaxtatekjum eða vaxtagjöldum dreift á viðeigandi tímabil. Virkir vextir er sú ávöxtunarkrafa sem núvirðir áætlað sjóðstreymi eða tekjur yfir áætlaðan líftíma fjármálagerningsins eða styttra tímabil, eftir því sem við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar eða fjárskuldarinnar í efnahagsreikningi. Þegar hlutfall virkra vaxta er reiknað áætlað félagið sjóðstreymi með tilliti til allra samningsþátta fjármálagerningsins en tekur ekki tillit til útlánataps í framtíðinni. Útreikningurinn tekur til allra gjalda og greiðslna á milli aðila að samningnum, sem eru hluti af hlutfalli virkra vaxta sem og viðskiptakostnaði, yfirverði og afsláttum.

Skýringar

2.6 Aðrar tekjur

Til annarra tekna teljast þjónustutekjur, innheimtutekjur, seðilgjöld, álag og allar þær tekjur sem ekki flokkast sem vaxtatekjur. Aðrar tekjur eru færðar í rekstrarreikning félagsins þegar þær falla til.

2.7 Fjáreignir - Lán og kröfur

Kaup og sala fjáreigna eru skráð á þeim degi sem viðskiptin fara fram. Þau eru færð á þeim degi sem félagið skuldbindur sig til að kaupa eða selja eign. Fjáreignir eru afskráðar þegar rétturinn til að fá fjárstreymi af fjáreign er ekki lengur til staðar.

Lán og kröfur eru fjármálagerningar, aðrir en afleiðusamningar, sem bera fastar og útreiknanlegar greiðslur og eru ekki skráðar á virkum markaði. Lán og kröfur Verðbréfunar hf. eru óskráð útlán sem félagið hefur keypt af lánastofnunum.

Lán og kröfur eru metin á afskrifuðu kostnaðarverði, sem er fundið með útreikningi samkvæmt aðferð um virka vexti. Áfallnir vextir og verðbætur eru færð sem hluti af bókfærðu verði lán og krafna í lok ársins.

Ekki er færð virðisrýrnun vegna lán og krafna í lok ársins þar sem ekki eru neinar vísbendingar sem gæfu tilefni til niðurfærslu vegna þeirra. Engar ófnislegar eignir hjá félaginu.

2.8 Handbært fé

Handbært fé og jafngildi þess eru færð í efnahagsreikning meðal krafna á lánastofnanir á kostnaðarverði. Handbært fé samkvæmt sjóðstreymi samanstendur af sjóði, kröfum á lánastofnanir og skammtímaverðbréfum til skemmri tíma en 3ja mánaða að fráðregnum yfirdrætti á bankareikningum. Yfirdrættir á bankareikningum eru sýndir meðal skulda við lánastofnanir í efnahagsreikningi.

2.9 Hlutfé

Almennt hlutfé er flokkað sem eigið fé.

2.10 Reiknuð skattinneign

Skattinneign er ekki færð til eignar vegna ákvörðunar stjórnar um slit á félaginu. Við slit félaga fellur niður skattineign félaga og er því ekki hægt að nýta hana við slit.

2.11 Lántaka

Lántökur eru upphaflega færðar á gangvirði, sem er fjárhæð lánsins við útgáfu að fráðregnum áföllnum lántökukostnaði. Eftir það eru lán færð á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Útgáfa 1999

Heildarútgáfa safnbrefaflokks 1999 nr. 1 og 2 var 1.753.000.000 kr. að nafnvirði og var útgáfudagur flokksins 1. september 1999. Safnbrefin eiga að greiðast upp með einni afborgun, þann 1. desember 2009 samkvæmt ákvörðun stjórnar og samþykki eigenda. Skuldin er bundin vísitölu neysliverðs til verðtryggingar með grunnviðmiðun 190,2 stig. Skuldin ber fasta vexti 4,75% og greiðast frá útgáfudegi.

Skýringar

Útgáfa 2002

Heildarútgáfa safnbréfaflokks 2002 nr. 1 var 835.000.000 kr. að nafnvirði og var útgáfudagur flokksins 31. desember 2002. Safnbréfin eiga að greiðast upp með einni afborgun, þann 1. desember 2009 samkvæmt ákvörðun stjórnar og samþykki eigenda. Skuldin er bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnviðmiðun 223,7 stig. Skuldin ber fasta vexti 5,75% og greiðast frá útgáfudegi.

3. Mikilvæg atriði er varða reikningshaldslegt mat

Gerð rekningssskila í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Stöðugt er farið yfir slíkt mat með hliðsjón af reynslu og öðrum þáttum svo sem framtíðarvæntingum sem taldar eru eðlilegar miðað við aðstæður. Slíkt reikningshaldslegt mat er í eðli sínu sjaldan í samræmi við raunverulega niðurstöðu.

4. Fjárhagsleg áhættustjórnun

4.1 Fjárhagslegir áhættuþættir.

Starfsemi félagsins hefur í för með sér áhættu á að greiðslufall verði á lánum og kröfum. Öll lán og kröfur félagsins eru tryggð með veðum í fasteignum og miðast á áhættustjórnun félagsins að aðgerðum til þess að draga úr mismun á núvirði lánsins gagnvart veðandlagi þess við skilyrði greiðslufalls.

Áhættustýring er í höndum sérstakrar deildar hjá NBI hf.

4.2 Útlánaáhætta og mat á útlánaáhættu

Stærsti áhættuþáttur í starfssemi Verðbréfunar hf er útlánaáhætta, þ.e að útlán sé ekki endurgreitt að fullu. Útlánaáhætta er sú áhætta að lántaki eða mótaðili í viðskiptum geti ekki staðið við fjárhagslegar skuldbindingar sínar. Útlánaáhættu er stýrt með því að setja mörk um viðunandi áhættu gagnvart einstökum lántökum eða hópum lántaka, tilteknum landsvæðum eða atvinnugreinun. Slíkir áhættuþættir eru undir stöðugu eftirliti og eru endurskoðaðir reglulega. Útlánaáhættu er einnig stýrt með reglulegu mati á lánshæfi viðskiptavinar, breytingum á útlánaheimildum eða með að afla betri trygginga fyrir skuldbindingum viðskiptavinar. Með vísan til rekstrarsamnings milli Verðbréfunar hf og NBI hf. er sá síðarnefndi með eftirlitshlutverk á útlánasafni Verðbréfunar hf.

Einn af grundvallarþáttum við mat á umfangi útlánaáhættu er mat á vanskilum með skilvirku flokkunarkerfi útlánaáhættu. Félagið metur í samvinnu við útlánamat NBI hf. mat á viðskiptamönnum með því að flokka þá niður eftir útlánastöðum og áhættustöðu. Mismunandi aðferðum er beitt við að flokka og meta viðskiptavini og lánastöður en þeim er öllum sameiginlegt að flokka útlán eftir áhættu og segja fyrir um vanskil. Hver útlánaflokkur er tengdur vanskilalíkani.

Eftirfarandi tafla sýnir mestu mögulegu útlánaáhættu félagsins 31. desember 2008 og 2007 án tillits til útlánatrygginga eða útlánamats. Eignir í efnahagsreikningi eru hreinir eignaliðir eins og þeir koma fram í efnahagsreikningi félagsins.

Skýringar

Áhættustaða liða í efnahagsreikningi er eftirfarandi:

Lán til einstaklinga	31.12.2008	31.12.2007
-Veðlán	354.076.777	388.251.460
-Önnur lán	0	0
Útlánaáætta samtals	354.076.777	388.251.460

Í árslok 2008 voru 2 lán í vanskilum og er það mat stjórnenda að ekki þurfi að afskrifa úlánatöp vegna þeirra. Í árslok 2008 er ekki til staðar afskriftareikningur útlána hjá Verðbréfun hf.

Útlán og kröfur

Eftirfarandi tafla sýnir heildarstöðu útlána og krafna á viðskiptamenn

	Einstaklingar - veðlán	
Útlán og kröfur:	31.12.2008	31.12.2007
Engin vanskil eða virðisrýrnun	340.742.344	370.727.580
Vanskil (einn dagur eða meira), engin virðisrýrnun	13.334.433	17.523.880
Virðisrýrð staða	0	0
Afskriftareikningur útlána	0	0
Útlán og kröfur samtals	354.076.777	388.251.460

Útlán og kröfur í vanskilum en ekki virðisrýrð

Eftirfarandi tafla sýnir útlán og kröfur í vanskilum (einn dagur eða meira) en ekki virðisrýrð, með greiningu á seinkun greiðslna. Taflan sýnir heildarfjárhæð útlánsins ef afborgun er í vanskilum.

	Einstaklingar - veðlán	
Útlán og kröfur :	31.12.2008	31.12.2007
Vanskil allt að 30 dagar	0	0
Vanskil 30 - 60 dagar	0	5.553.248
Vanskil 60 - 90 dagar	0	8.058.093
Vanskil yfir 90 daga	13.334.433	3.912.539
Lán og kröfur í vanskilum samtals	13.334.433	17.523.880

Skýringar

5. Hreinar vaxtatekjur

	2008	2007
	1.1 - 31.12	1.1 - 31.12
Vaxtatekjur		
Vaxtatekjur af kröfum á lánastofnanir	1.646.459	604.817
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	<u>78.758.581</u>	<u>47.339.871</u>
	80.405.040	47.944.688
Vaxtagjöld		
Vaxtagjöld af verðbréfaútgáfu	101.246.507	49.157.798
Vaxtagjöld af annarri lántöku	<u>0</u>	<u>0</u>
	101.246.507	49.157.798
Hreinar vaxtatekjur	<u>(20.841.467)</u>	<u>(1.213.110)</u>

6. Rekstrarkostnaður

Sérfræðipjónusta	1.387.624	1.570.687
Annar kostnaður	<u>572.858</u>	<u>480.072</u>
	1.960.482	2.050.759

7. Lán og Kröfur

	31.12.2008	31.12.2007
Nafnverðseign með verðbótum	351.034.167	385.039.539
Áfallnir vextir frá gjaldögum	<u>3.042.610</u>	<u>3.211.921</u>
	<u>354.076.777</u>	<u>388.251.460</u>

Engin virðisrýrnun er á lánum og kröfum Verðbréfunar hf í lok árs 2008.

8. Verðbréfaútgáfa

	31.12.2008	31.12.2007
Safnbréf - útistandandi nafnverð	159.000.000	205.000.000
Safnbréf - áfallnar verðbætur	100.912.508	120.060.641
Safnbréf - áfallnir vextir	<u>129.388.056</u>	<u>86.082.690</u>
	<u>389.300.564</u>	<u>411.143.331</u>