

# Landsbréf - BÚS I

## Árshlutareikningur 30. júní 2017

Landsbréf - BÚS I  
Borgartúni 33  
105 Reykjavík

Kt: 651116-9960

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingar á hreinni eign .....	6
Efnahagsreikningur .....	7
Sjóðstreymi .....	8
Skýringar .....	9

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

---

Landsbréf BÚS - I er fagfjárfestastjóður sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Sjóðurinn var stofnaður í nóvember 2016. Tilgangur sjóðsins samkvæmt reglum hans er að ávaxta þá fjármuni sjóðsins sem aflað er með sölu á hlutdeildarskírteinum og sölu skuldabréfa. Fjárfestingar sjóðsins fara eftir fjárfestingarstefnu hans. Landsbréf hf. eru rekstraraðili sjóðsins.

Hagnaður varð af rekstri sjóðsins á tímabilinu að fjárhæð 14 þús. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um breytingu á hreinni eign. Hrein eign félagsins í lok tímabilsins nam 981 þús. kr.

## Yfirlýsing stjórnenda

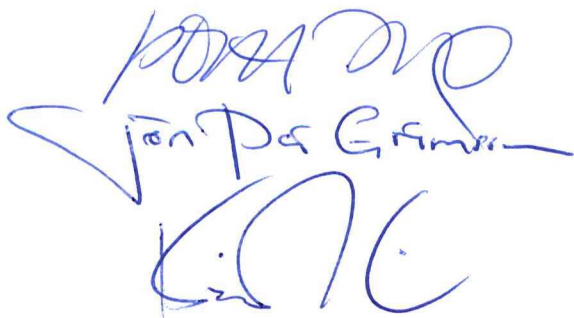
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er árshlutareikningurinn í samræmi við lög um ársreikninga, reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga, reglur FME um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða ásamt reglum FME um ársreikninga verðbréfasjóða. Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu sjóðsins 30. júní 2017.

Stjórn og framkvæmdastjóri Landsbréfa - BÚS I hafa í dag fjallað um árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 21. nóvember 2017

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:



# Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hlutdeildarskírteinishafa Landsbréf – BÚS 1.

## Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi árshlutareikning fagfjárfestastjóðsins Landsbréf – BÚS 1 (hér eftir „sjóðurinn“) þann 30. júní 2017. Árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Sjóðurinn er í rekstri Landsbréfa hf og telst til B hluta árshlutareiknings félagsins.

Það er álit okkar að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu sjóðsins þann 30. júní 2017, í samræmi við lög og um ársreikninga og reglum um ársreikninga verðbréfa- og fjárfestingarsjóða.

## Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA). Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda. Við erum óháð félaginu 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.

## Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri Landsbréfa hf. eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við lög og reglur um ársreikninga. Stjórn og endurskoðunarnefnd Landsbréfa hf. skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikninga sjóðsins og árshlutareikning þennan.

## Ábyrgð endurskoðanda

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að árshlutareikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanleg vissu er mikil vissu, en 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 árshlutareikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Sem hluti af endurskoðuninni sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, beitum við faglegu mati (e. professional judgment) og viðhöfum faglega tortryggni (e. professional skepticism). Eftirfarandi atriði eru einnig hluti af endurskoðun okkar á árshlutareikningi sjóðsins:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í árshlutareikningnum, 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 í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja 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 árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar með tilliti til glöggrar myndar.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.

---

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd 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 og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna 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 til að tryggja óhæði okkar.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það lykilatriði endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfa ekki að upplýst sé um slík atriði eða í einstaka tilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar af slíkri upplýsingagjöf eru taldar veða þyngra en hagsmunir almennings af upplýsingunum.

fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.

Reykjavík, 21. nóvember 2017



Sturla Jónsson

Löggiltur endurskoðandi

# Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign 1. janúar til 30. júní 2017

		2017	2016
	Skýr.	1.1. - 30.6.	1.1. - 30.6.
<b>Fjármunatekjur</b>			
Vextir.....		57.344	-
Verðbætur .....		32.791	-
<b>Heildartekjur</b>		90.135	-
<b>Gjöld</b>			
Umsýsluþóknun rekstrarfélags .....	1.3	1.578	-
Vextir og verðbætur.....		88.512	-
<b>Heildargjöld</b>		90.091	-
<b>Hreinar tekjur .....</b>		44	-
<b>Innleystur hagnaður/tap af fjárfestingum.....</b>		0	-
<b>Óinnleystur hagnaður/tap af fjárfestingum.....</b>		(30)	-
<b>Hagnaður tímabilsins af rekstri sjóðsins</b>		14	-
<b>Hrein eign í byrjun árs .....</b>		966	-
<b>Hrein eign í lok tímabilsins .....</b>		<b>981</b>	<b>-</b>

# Efnahagsreikningur 30. júní 2017

	Skýr.	30.6.2017	31.12.2016
<b>Eignir</b>			
<b>Fjárfestingar</b>	3		
Framseljanleg verðbréf .....		3.162.265	3.147.390
<b>Fjárfestingar samtals</b>		<u>3.162.265</u>	<u>3.147.390</u>
<b>Aðrar eignir</b>			
Reiðufé .....	1.6	1.001	966
Aðrar eignir .....		242	70
<b>Aðrar eignir samtals</b>		<u>1.243</u>	<u>1.036</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><b>3.163.509</b></u>	<u><b>3.148.425</b></u>
<b>Skuldir</b>			
Skuld við rekstrarfélag .....		263	70
Útgefið skuldabréf.....		3.162.265	3.147.390
<b>Skuldir samtals</b>		<u>3.162.528</u>	<u>3.147.459</u>
<b>Hrein eign .....</b>		<u><b>981</b></u>	<u><b>966</b></u>
<b>Fjöldi útgefina hlutdeildarskírteina</b>		1.000.000	1.000.000
<b>Gengi hlutdeildarskírteina</b>		0,981	0,966

# Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. júní 2017

	2017	2016
Skýr.	1.1. - 30.6.	1.1. - 30.6.
<b>Rekstrarhreyfingar</b>		
Hagnaður tímabilsins af rekstri sjóðsins .....	14	-
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi:		
Vaxtatekjur og vaxtagjöld .....	(1.623)	-
	(1.608)	-
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:		
Skammtímakröfur, hækkun .....	1.421	-
Skammtímaskuldir, lækkun .....	193	-
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum	1.614	-
Innborgaðar vaxtatekjur og verðbætur .....	55.748	-
Greidd vaxtagjöld .....	(55.718)	-
Handbært fé frá rekstri	36	-
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>		
Innheimtar afborganir .....	17.948	-
	17.948	-
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
Greiddar afborganir .....	(17.948)	-
	(17.948)	-
<b>Breyting á handbæru fé .....</b>	<b>35</b>	<b>-</b>
<b>Handbært fé í upphafi ársins .....</b>	<b>966</b>	<b>-</b>
<b>Handbært fé í lok tímabilsins .....</b>	<b>1.001</b>	<b>-</b>



# Skýringar

---

## 1. Yfirlit yfir helstu reikningsskilaaðferðir

### 1.1 Grundvöllur reikningsskila

Árshlutareikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga, reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga, reglur FME um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða ásamt reglum FME um ársreikninga verðbréfasjóða. Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum króna. Árshlutareikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið á undan.

Landsbréf - BUS I er fagfjárfestastjóður í rekstri Landsbréfa hf. og sem slíkur hluti af árshlutareikningi Landsbréfa hf. B-hluta. Fagfjárfestastjóðir Landsbréfa hf. eru lokaðir sjóðir og eingöngu ætlaðir fyrir fagfjárfesta. Fagfjárfestastjóðir eru því lokaðir fyrir viðskiptum almennings.

Gerð árshlutareiknings krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, leggi mat á og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

Mat og undirliggjandi forsendur stjórnenda eru í stöðugri endurskoðun og eru áhrifin af breytingum á mati og forsendum færð á því tímabili sem breytingin á sér stað og á síðari tímabilum, ef breytingarnar hafa áhrif á þau.

### 1.2 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til miðað við virka vexti. Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í byrjun júlí 2017. Arðstekjur eru tekjufærðar þegar ákvörðun aðalfundar um arðgreiðslu í viðkomandi félögum liggur fyrir. Fjármagnstekjuskattur vegna arðs af erlendum hlutabréfum er dreginn frá arðstekjunum í rekstrarreikningi. Gengismunur vegna verðbréfa er færður til tekna eða gjalda miðað við síðasta skráða kaupgengi í lok tímabilsins.

Í sjóðum skráðum í íslenskum krónum eru viðskipti í öðrum myntum en íslenskum krónum umreiknuð yfir í íslenskar krónur á gengi viðskiptadags. Í sjóðum skráðum í erlendra mynt er í árshlutareikningi fært yfir í íslenskar krónur í lok tímabilsins samkvæmt opinberu viðmiðunargengi Seðlabanka Íslands. Gengismunur sem myndast við greiðslu skulda og innheimtu krafna er færður í rekstrarreikning sem og áfallinn gengismunur á eignir og skuldir í lok tímabilsins.

### 1.3 Umsýslupóknun

Landsbréf - BUS I greiðir A-hluta Landsbréfa hf. umsýslupóknun fyrir að annast daglegan rekstur sjóðsins svo sem laun starfsmanna, markaðskostnað, endurskoðun, reikningshald sjóðs, vörslupóknun og umsýslu.

Umsýslupóknunin er föst póknun sem reiknast sem fast hlutfall af meðalvirði skuldabréfaflokka útgefinna af sjóðnum. Hlutfallið er 0,1%.

### 1.4 Fjárfestingar

Verðbréf með föstum tekjum, sem skráð eru á skipulegum, virkum og verðmyndandi verðbréfamarkaði, eru metin á opinberu gengi í lok tímabilsins. Virði annarra verðbréfa með föstum tekjum er háð mati rekstrarfélags að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Við mat á þessum eignum er reiknuð niðurfærsla sem tekur mið af almennri áhættu sem tengist starfsemi. Sértek niðurfærsla er færð telji rekstrarfélag þörf á því.

### 1.5 Skattamál

Fagfjárfestastjóðir B-hluta Landsbréfa hf. eru ekki sjálfstæðir skattaðilar. Ávöxtun hvers sjóðs rennur óskipt til viðkomandi hlutdeildarskírteinishafa og því safnast enginn óúthlutaður hagnaður fyrir í sjóðunum. Hjá lögaðilum telst hagnaður eða tap af hlutdeildarskírteinum til skattskyldra tekna eða frádráttarbærra gjalda óháð innlausn.

Sjóðirnir eru undanþegnir fjármagnstekjuskatti skv. lögum nr. 94/1996. Þeir eru þó ekki undanþegnir fjármagnstekjuskatti í þeim löndum þar sem fjármagnstekjuskattur er lagður á tekjur erlendra aðila og ekki eru í gildi tvísköttunarsamningar milli Íslands og viðkomandi ríkis um að slíkar tekjur skuli skattleggjast hérlendis.

# Skýringar frh.

## 1.6 Reiðufé

Reiðufé er laust fé á bankareikningum.

## 2. Fjárhagslegir áhættuþættir

Starfsemi sjóðsins hefur í för með sér margvíslega áhættu svo sem áhrif breytinga á gengi fjármálagerninga, erlendra gjaldmiðla, greiðsluhæfi skuldara og vaxtabreytinga. Áhættustjórnun sjóðsins beinist að aðgerðum til þess að stýra þessum áhættuþáttum. Sjóðstjórar sjóðsins leitast við að stýra áhættuþáttum meðal annars með virkri stýringu eigna.

## 3. Sundurliðun fjárfestinga

Meðfylgjandi er sundurliðun á fjárfestingum og hlutfall af heildareignum í lok tímabilsins.

	Önnur verðbréf	%	Annað	%	Samtals 30.6.2017	%
Önnur framseljanleg verðbréf og peninga- markaðsgerningar						
Búseti húsnæðissamvinnufélag .....	3.162.265	100%	0	0%	3.162.265	100%
	3.162.265	100%	0	0%	3.162.265	100%
Reiðufé.....	0	0%	1.001	0%	1.001	0%
Aðrar eignir.....	0	0%	242	0%	242	0%
	0	0%	1.001	0%	1.243	0%
<b>Eignir samtals</b>	<b>3.162.265</b>	<b>100%</b>	<b>1.001</b>	<b>0%</b>	<b>3.163.509</b>	<b>100%</b>

## 4. Sundurliðun á breytingu stærstu eigna milli tímabila og hlutfall af heildareignum

Taflan sýnir stöðu á eignaflokkum í lok tímabilsins og stöðu sömu flokka um síðustu áramót.

	Staða 30.6.2017		Staða 31.12.2016		Breyting	
		%		%		%
Búseti húsnæðissamvinnufélag .....	3.162.265	100%	3.147.390	100%	14.876	92%
Reiðufé .....	1.001	0%	966	0%	1.001	6%
Aðrar eignir .....	242	0%	70	0%	242	2%
<b>Eignir samtals</b>	<b>3.163.509</b>	<b>100%</b>	<b>3.148.425</b>	<b>100%</b>	<b>16.119</b>	<b>100%</b>

## 5. Uppsöfnun heildarkaup og uppsafnaðar heildarsölur

Engin viðskipti voru á tímabilinu.

## 6. Hlutdeildarskírteini

Ávöxtun sjóðsins er bæði sýnd sem raunávöxtun og nafnávöxtun. Ávöxtunin var sem hér segir:

	Ávöxtun síðustu 6 mánaða	Ávöxtun ársins 2016*	Ávöxtun ársins 2015*	Ávöxtun ársins 2014*
Nafnávöxtun .....	1,14%	-	-	-
Raunávöxtun .....	0,10%	-	-	-

\* Starfsemi sjóðsins hófst í desember 2016.

# Skýringar frh.

---

## 6. Hlutdeildarskírteini, frh.

Bókfært verð og kaupgengi hlutdeildarskírteina í mynt viðkomandi sjóðs var sem hér segir:

	<b>30.6.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015*</b>	<b>31.12.2014*</b>
Kaupgengi hlutdeildarskírteina .....	0,981	0,966	-	-
Bókf. verðmæti hlutdeildarskírteina ..	981	966	-	-

\* Starfsemi sjóðsins hófst í desember 2016.