

LANDSBRÉF

Landsbréf - BÚS I
Árshlutareikningur 30. júní 2018

Landsbréf - BÚS I
Borgartúni 33
105 Reykjavík

Kt: 651116-9960

Blaðsíðan er vísitandi höfð auð.

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingar á hreinni eign	5
Efnahagsreikningur	6
Skýringar	7

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 og hófst starfsemi hans í desember sama ár. 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 22 þús. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um breytingu á hreinni eign, samanborið við hagnað að fjárhæð 14 þús. kr. á sama tímabili á árinu 2017. Hrein eign sjóðsins í lok tímabilsins nam 1.026 þús. kr. samanborið við 1.004 þús. kr. í lok árs 2017.

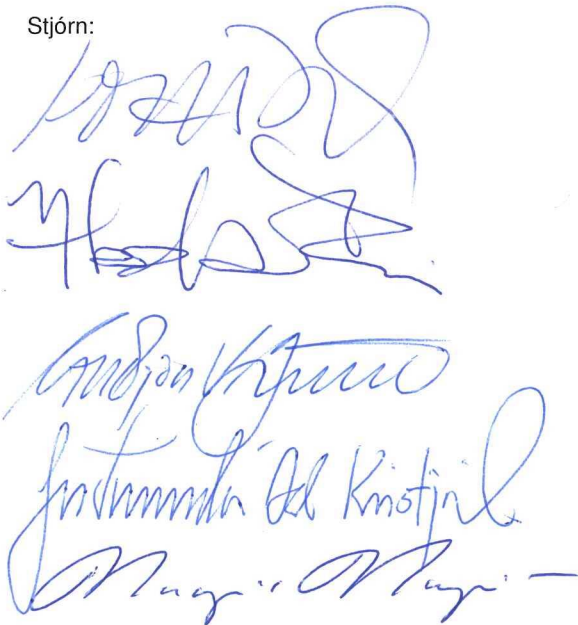
Yfirlýsing stjórnenda

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er árshlutareikningurinn í samræmi við lög um ársreikninga, reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga ásamt reglum FME um ársreikninga verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða. Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu sjóðsins 30. júní 2018.

Stjórn og framkvæmdastjóri Landsbréfa hf. hafa í dag yfirfarið árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. ágúst 2018

Stjórn:



Handwritten signatures of the Board members, including Helga, Guðrún, and Magnús.

Framkvæmdastjóri:



Handwritten signature of Helga Árason, Chief Executive Officer.

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hlutdeildarskráteinhafa Landsbréf – BÚS 1.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi árslutareikning fagfjárfestisjódönsins Landsbréf – BÚS 1 (hér eftir „sjóðurinn“) fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018. Árslutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning og yfirlit um breytingu á á hreinni eign, efnahagsreikning, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Sjóðurinn er í rekstri Landsbréfa hf. og telst til B hluta árslutareiknings félagsins. Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árslutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006 og reglur um ársreikninga verðbréfa- og fjárfestingarsjóða nr. 1060/2015. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árslutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

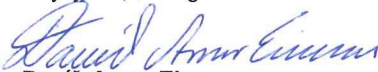
Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um könnun óháðs endurskoðanda á árslutareikningum. Könnun árslutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árslutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að árslutareikningurinn gefi glöggva mynd af afkomu sjódönsins á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2018 og efnahag þess 30. júní 2018 í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um ársreikninga verðbréfa- og fjárfestingarsjóða.

fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.

Reykjavík, 30. ágúst 2018



Davíð Arnar Einarsson

Löggiltur endurskoðandi



J. Sturla Jónsson

Löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign 1. janúar til 30. júní 2018

	Skýr.	2018 1.1. - 30.6.	2017 1.1. - 30.6.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld			
Vextir		101.117	57.344
Verðbætur		71.449	32.791
		<u>172.566</u>	<u>90.135</u>
		Heildartekjur	
Gjöld			
Umsýsluþóknun rekstrarfélags	1.3	2.770	1.578
Vextir og verðbætur		169.776	88.512
		<u>172.547</u>	<u>90.091</u>
		Heildargjöld	
Hreinar tekjur		18	44
Óinnleystur hagnaður/(tap) af fjárfestingum		4	(30)
		<u>22</u>	<u>14</u>
		Hagnaður tímabilsins af rekstri sjóðsins	
Hrein eign í byrjun árs		1.004	966
Hrein eign í lok tímabilsins		<u>1.026</u>	<u>981</u>

Efnahagsreikningur 30. júní 2018

	Skýr.	30.6.2018	31.12.2017
Eignir			
Fjárfestingar	3,4		
Lánasamningar		5.561.983	5.523.713
Fjárfestingar samtals		<u>5.561.983</u>	<u>5.523.713</u>
Aðrar eignir			
Reiðufé	1,6	1.062	1.062
Aðrar eignir		495	399
Aðrar eignir samtals		<u>1.557</u>	<u>1.461</u>
Eignir samtals		<u>5.563.539</u>	<u>5.525.174</u>
Skuldir			
Skuld við rekstrarfélag		463	459
Útgefið skuldabréf	6	5.561.980	5.523.710
Skuldir samtals		<u>5.562.513</u>	<u>5.524.169</u>
Hrein eign		<u>1.026</u>	<u>1.004</u>
Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina		1.000.000	1.000.000
Gengi hlutdeildarskírteina		1,026	1,004

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 ásamt reglum FME um ársreikninga verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða. Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum króna. Árshlutareikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið á undan.

Landsbréf - BÚS 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 júlí 2018. Gengismunur vegna verðbréfa er færður til tekna eða gjalda miðað við síðasta skráða kaupgengi í lok tímabilsins.

1.3 Umsýsluþóknun

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

Umsýsluþóknunin er föst þóknun sem reiknast daglega 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.

1.6 Reiðufé

Reiðufé er laust fé á bankareikningum.

Skýringar frh.

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.

3. Sundurliðun fjárfestinga

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

	<u>Annað</u>		<u>Samtals</u>	
		<u>%</u>	<u>30.6.2018</u>	<u>%</u>
Lánasamningar				
Búseti húsnæðissamvinnufélag.....	5.561.983	100%	5.561.983	100%
	5.561.983	100%	5.561.983	100%
Reiðufé.....	1.062	0%	1.062	0%
Aðrar eignir.....	495	0%	495	0%
	1.062	0%	1.557	0%
Eignir samtals	5.561.983	100%	5.563.539	100%

Lánasamningar útgefnir af Búseta húsnæðissamvinnufélagi eru með fyrsta veðrétti í fullbúnu íbúðarhúsnæði. Lánin eru uppgreiðanleg af hálfu lántakanda frá 5. desember 2025 gegn uppgreiðsluþóknun (var áður 5. desember 2022).

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

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

	<u>Staða</u>		<u>Staða</u>		<u>Breyting</u>	
	<u>30.6.2018</u>	<u>%</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>%</u>		<u>%</u>
Lánasamningar.....	5.561.983	100%	5.523.713	100%	38.270	1%
Reiðufé.....	1.062	0%	1.062	0%	0	0%
Aðrar eignir.....	495	0%	399	0%	96	0%
Eignir samtals	5.563.539	100%	5.525.174	100%	38.366	1%

5. Uppsöfnuð heildar kaup og uppsafnaðar heildarsölur

Engin kaup né engar sölur voru á tímabilinu.

Skýringar frh.

6. Útgefin skuldabréf

	30.6.2018	31.12.2017
Yfirlit um útgefin skuldabréf.....	5.561.980	5.523.710

Greiðslur af útgefnum skuldabréfum greinast þannig á næstu ár:

Árið 2018.....	34.036
Árið 2019.....	69.909
Árið 2020.....	72.431
Árið 2021.....	75.045
Árið 2022.....	77.753
Árið 2023.....	80.558
Afborgun síðar.....	<u>5.138.024</u>
Greiðslur af útgefnum skuldabréfum alls.....	<u>5.547.756</u>

Útgefin skuldabréf fela ekki í sér bein veð en allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þeirra. Skuldabréfin eru uppgreiðanleg frá 5. desember 2025 gegn uppgreiðsluþóknun, sem lækkar þó til ársins 2031 þegar gjaldið fellur niður.

7. Hlutdeildarskírteini

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

	Ávöxtun síðustu sex mánaða	Ávöxtun ársins 2017	Ávöxtun ársins 2016*	Ávöxtun ársins 2015*
Nafnávöxtun	2,20%	3,95%	-	-
Raunávöxtun	0,89%	2,17%	-	-

* Starfsemi sjóðsins hófst í desember 2016.

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

	30.6.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015*
Kaupgengi hlutdeildarskírteina	1,026	1,004	0,966	-
Bókf. verðmæti hlutdeildarskírteina ...	1.026	1.004	966	-

* Starfsemi sjóðsins hófst í desember 2016.

