

LANDSBRÉF

# Landsbréf - BÚS I

## Árshlutareikningur 30. júní 2020

Landsbréf - BÚS I  
Borgartúni 33  
105 Reykjavík

Kt: 651116-9960

# 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.

Á tímabilinu gerði félagið lánssamning við Búseta húsnæðissamvinnufélag að fjárhæð 858 m. kr. ásamt því að gefa út viðbótarskuldabréf að andvirði 858 m. kr. í nýjum skuldabréfaflokki BUS 60 sem stefnt er að skrá í Kauphöll.

Hagnaður varð af rekstri sjóðsins á tímabilinu að fjárhæð 17 þús. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um breytingu á hreinni eign, samanborið við tap að fjárhæð 56 þús. kr. á sama tímabili á árinu 2019. Hrein eign sjóðsins í lok tímabilsins nam 672 þús. kr. samanborið við 655 þús. kr. í lok árs 2019.

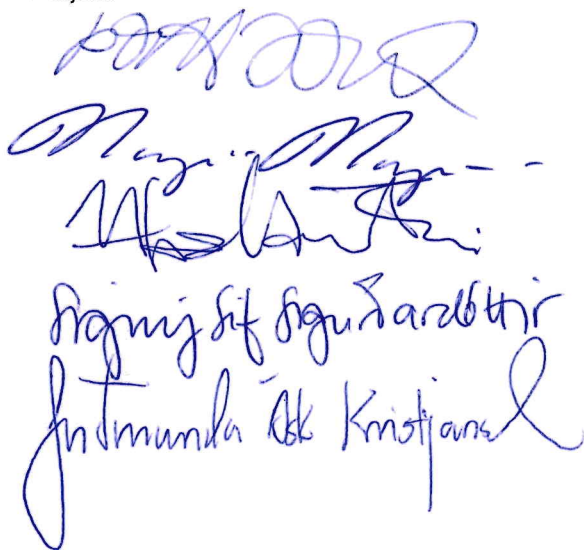
## Yfirlýsing stjórnenda

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 2020.

Stjórn og framkvæmdastjóri Landsbréfa hf. hafa í dag yfirfarið árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. ágúst 2020

Stjórn:



Handwritten signatures of the board members, including names like Magni Magnússon, Hósti Ástheim, and others.

Framkvæmdastjóri:



Handwritten signature of the CEO, Helgi Þor Arason.

# Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hlutdeildarskírteinishafa Landsbréf – BÚS 1.

## Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi árshlutareikning fagfjárfestisjódönsins Landsbréf – BÚS 1 (hér eftir „sjóðurinn“) fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020. Árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning og yfirlit um breytingu á hreinni eign, efnahagsreikning, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Sjóðurinn er í rekstri Landsbréfa hf. og telst til B hluta árshlutareiknings félagsins. Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins 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 árshlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

## Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Könnun árshlutareiknings 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 víðtækar 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 árshlutareikningnum.

## Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að árshlutareikningurinn gefi glöggva mynd af afkomu sjódönsins á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2020 og efnahag þess 30. júní 2020 í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um ársreikninga verðbréfa- og fjárfestingarsjóða.

fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.

Reykjavík, 27. ágúst 2020



**Davíð Arnar Einarsson**

**Löggiltur endurskoðandi**



**J. Sturla Jónsson**

**Löggiltur endurskoðandi**

# Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign 1. janúar til 30. júní 2020

	Skýr.	2020 1.1. - 30.6.	2019 1.1. - 30.6.
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>			
Vextir .....		260.388	194.010
Verðbætur .....		243.068	181.844
		<u>503.455</u>	<u>375.854</u>
		<b>Heildartekjur</b>	<b>375.854</b>
<b>Gjöld</b>			
Umsýsluþóknun rekstrarfélags .....	1.3	7.282	5.335
Vextir og verðbætur .....		496.152	370.572
Önnur gjöld og kostnaður.....		4	4
		<u>503.438</u>	<u>375.911</u>
		<b>Heildargjöld</b>	<b>375.911</b>
<b>Hreinar tekjur (gjöld).....</b>		17	(56)
<b>Hagnaður (tap) tímabilsins af rekstri sjóðsins</b>		<u>17</u>	<u>(56)</u>
<b>Hrein eign í byrjun árs .....</b>		655	1.015
<b>Hrein eign í lok tímabilsins .....</b>		<u><b>672</b></u>	<u><b>960</b></u>

# Efnahagsreikningur 30. júní 2020

	Skýr.	30.6.2020	31.12.2019
<b>Eignir</b>			
<b>Fjárfestingar</b>	3,4		
Lánssamningar .....		15.346.372	14.340.408
<b>Fjárfestingar samtals</b>		<u>15.346.372</u>	<u>14.340.408</u>
<b>Aðrar eignir</b>			
Reiðufé .....	1,6	720	761
Aðrar eignir .....		1.162	1.033
<b>Aðrar eignir samtals</b>		<u>1.882</u>	<u>1.794</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><b>15.348.254</b></u>	<u><b>14.342.202</b></u>
<b>Skuldir</b>			
Skuld við rekstrarfélag .....		1.274	1.192
Útgefið skuldabréf .....	6	15.346.308	14.340.355
<b>Skuldir samtals</b>		<u>15.347.582</u>	<u>14.341.547</u>
<b>Hrein eign .....</b>		<u><b>672</b></u>	<u><b>655</b></u>
<b>Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina</b>		1.000.000	1.000.000
<b>Gengi hlutdeildarskírteina</b>		0,672	0,655

# 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 2020. Gengismunur vegna verðbréfa er færður til tekna eða gjalda miðað við síðasta skráða kaupgengi í lok tímabilsins.

### 1.3 Umsýslupóknun

Landsbréf - BÚS 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 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.

## 1.7 Langtímaskuldir

Útgefin skuldabréf sjóðsins eru upphaflega metin á gangvirði, að frádregnum beinum viðskiptakostnaði, en eru síðan metin á afskrifuðu kostnaðarverði með aðferð virkra vaxta. Áfallnir vextir eru hluti af bókfærðu verði skuldabréfanna og eru færðir í rekstrarreikning sem vaxtagjöld.

## 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:

	Lána- samningar		Annað		Samtals 30.6.2020	
		%		%		%
Lánasamningar						
Búseti húsnæðissamvinnufélag .....	15.346.372	100%	0	0%	15.346.372	100%
	15.346.372	100%	0	0%	15.346.372	100%
Reiðufé .....	0	0%	720	0%	720	0%
Aðrar eignir .....	0	0%	1.162	0%	1.162	0%
	0	0%	1.882	0%	1.882	0%
<b>Eignir samtals</b>	<b>15.346.372</b>	<b>100%</b>	<b>1.882</b>	<b>0%</b>	<b>15.348.254</b>	<b>100%</b>

Lánasamningar við Búseta húsnæðissamvinnufélagi eru með fyrsta veðrétti í fullbúnu íbúðarhúsnæði. Hluti lánasamninga er uppgreiðanlegur 5. desember 2025 og hluti 5. maí 2028.

## 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 30.6.2020		Staða 31.12.2019		Breyting	
		%		%		%
Lánasamningar.....	15.346.372	100%	14.340.408	100%	1.005.965	7%
Reiðufé.....	720	0%	761	0%	(41)	0%
Aðrar eignir.....	1.162	0%	1.033	0%	128	0%
<b>Eignir samtals</b>	<b>15.348.254</b>	<b>100%</b>	<b>14.342.202</b>	<b>100%</b>	<b>1.006.052</b>	<b>7%</b>

Lántaki gengst undir eftirfarandi fjárhagslegar kvaðir uns skuld samkvæmt lánasamningum er að fullu greidd:

- Eiginfjárhluftall (eigið fé deilt með heildareignum) skal ekki vera lægra en 10% samkvæmt endurskoðuðu ársuppgjöri eða könnuðu hálfársuppgjöri lántaka á líftíma.
- Sjóðstreymi síðastliðna 12 mánuði, samkvæmt endurskoðuðu ársuppgjöri eða könnuðu hálfársuppgjöri lántaka (skilgreint sem EBITDA + breyting á hreinum veltufjármunum - greiddir skattar) skal vera að lágmarki sama fjárhæð og samanlagðir greiddir vextir og samningsbundnar afborganir langtímaskulda.

Samkvæmt síðasta mati endurskoðanda mótaðila sjóðsins vegna árshlutareiknings Búseta hsf. 31. desember 2019 var eiginfjárhluftall 38,3% en má lægst vera 10% (sbr. a. lið) og sjóðstreymið var 50% umfram lágmark samanber skilgreiningu á sjóðstreymi (sbr. b. lið).

# Skýringar frh.

## 5. Uppsöfnuð heildarkaup og uppsafnaðar heildarsölur

Á tímabilinu var gerðir lánssamningar við Búseta húsnæðissamvinnufélag að fjárhæð 858 m. kr. ásamt því að gefin voru út skuldabréf í nýjum flokki BUS 60 að fjárhæð 858 m. kr.

## 6. Útgefin skuldabréf

	<b>30.6.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Yfirlit um útgefin skuldabréf.....	15.346.308	14.340.355

Afborgarnir af útgefnum skuldabréfum greinast þannig á næstu ár:

Síðari hluti árs 2020.....	102.973
Árið 2021.....	211.422
Árið 2022.....	218.939
Árið 2023.....	226.725
Árið 2024.....	234.789
Árið 2025.....	243.140
Afborgun síðar.....	<u>13.969.035</u>
Greiðslur af útgefnum skuldabréfum alls.....	<u>15.207.023</u>

Útgefin skuldabréf fela ekki í sér bein veð en allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þeirra. Gefnir hafa verið út tveir flokkar skuldabréfa, BUS 56 og BUS 60. BUS 56 flokkurinn er uppgreiðanlegur frá 5. desember 2025 gegn uppgreiðslupóknun, sem lækkar þó til ársins 2031 þegar gjaldið fellur niður og BUS 60 flokkurinn frá 5. maí 2028 einnig með uppgreiðslupóknun sem lækkar til ársins 2034 þegar hún fellur niður.

## 7. Hlutdeildarskírteini

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

	<b>Ávöxtun síðustu sex mánuði</b>	<b>Ávöxtun ársins 2019</b>	<b>Ávöxtun ársins 2018</b>	<b>Ávöxtun ársins 2017</b>
Nafnávöxtun .....	2,60%	(35,46%)	1,03%	3,95%
Raunávöxtun .....	1,05%	(37,14%)	(2,14%)	2,17%

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

	<b>30.6.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Kaupgengi hlutdeildarskírteina .....	0,672	0,655	1,015	1,004
Bókf. verðmæti hlutdeildarskírteina ...	672	655	1.015	1.004

