

LANDSBRÉF

Landsbréf - BÚS I

Ársreikningur 2019

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
Skýringar	8

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 árinu gerði félagið lánsamning við Búseta húsnæðissamvinnufélag að fjárhæð 5.815 m. kr. ásamt því að gefa út viðbótarskuldabréf að andvirði 5.813 m. kr. í skuldabréfaflokknum BUS 56 sem skráður er í kauphöll.

Tap varð af rekstri sjóðsins á árinu að fjárhæð 360 þús. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um breytingu á hreinni eign, samanborið við hagnað að fjárhæð 10 þús. kr. á árinu 2018. Hrein eign sjóðsins í lok ársins nam 655 þús. kr. samanborið við 1.015 þús. kr. í lok árs 2018.

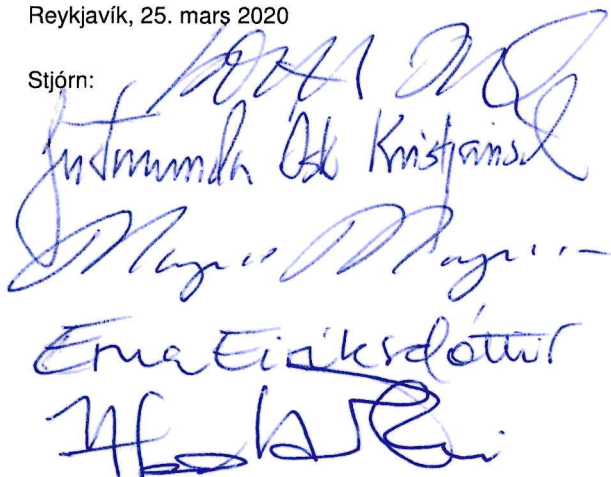
Yfirlýsing stjórnenda

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningurinn 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 ársreikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu sjóðsins 31. desember 2019.

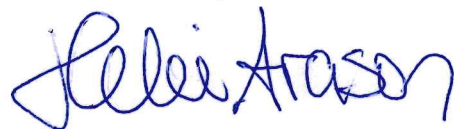
Stjórn og framkvæmdastjóri Landsbréfa hf. hafa í dag yfirfarið ársreikning sjóðsins fyrir árið 2019 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 25. mars 2020

Stjórn:


Jónmundur Ólafur Kristjánsson
Magnús Magnússon
Ema Eiríksdóttir
Hóskóli

Framkvæmdastjóri:


Sleimir Arason

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hlutdeildarskírteinishafa Landsbréf – BÚS 1.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning fagfjárfestasjóðsins Landsbréf – BÚS 1 (hér eftir „sjóðurinn“) þann 31. desember 2019. Ársreikningurinn 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 ársreiknings félagsins.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu sjóðsins þann 31. desember 2019, í samræmi við lög 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.

Lykilatriði endurskoðunar

Lykilatriði endurskoðunarinnar eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu við endurskoðun okkar á ársreikningi sjóðsins árið 2019. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á ársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álti á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Eftirfarandi atriði teljum við vera lykilatriði við endurskoðun okkar.

Mat og tilvist fjárfestinga

Fjárfestingar Landsbréfa – BÚS I samanstanda af lánasamningum með veði í íbúðarhúsnæði. Mat og tilvist fjárfestinga sjóðsins teljast lykilatriði við endurskoðun okkar þar sem um stærsta einstaka eignalið reikningsskilanna er að ræða og eina lið reikningsskilanna sem þarfnast sérstakrar skoðunar.

Við endurskoðun okkar staðfestum við tilvist verðbréfa með skoðun á grunngögnum, endurreiknuðum vaxtatekjur og staðfestum tryggingar til greiðslu skulda.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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

Ábyrgð endurskoðanda

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

Nægjanleg vissa er mikil vissa, 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 ársreikningsins, 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 ársreikningi sjóðsins:

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, 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 reikningssskilaaðferðir 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 ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar með tilliti til glöggrar myndar.

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 vega þyngra en hagsmunir almennings af upplýsingunum.

fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.

Reykjavík, 25. mars 2020



Davíð Arnar Einarsson
Löggiltur endurskoðandi



J. Sturla Jónsson
Löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign árið 2019

	Skýr.	2019	2018
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld			
Vextir		431.532	226.312
Verðbætur		317.146	205.112
		<u>748.679</u>	<u>431.424</u>
	Heildartekjur		
Gjöld			
Umsýsluþóknun rekstrarfélags	1.3	11.835	5.961
Vextir og verðbætur		737.196	425.447
Önnur gjöld og kostnaður.....		8	6
		<u>749.038</u>	<u>431.414</u>
	Heildargjöld		
Hrein (gjöld) tekjur		(360)	10
	(Tap) hagnaður ársins af rekstri sjóðsins	<u>(360)</u>	<u>10</u>
Hrein eign í byrjun árs		1.015	1.004
Hrein eign í lok árs		<u><u>655</u></u>	<u><u>1.015</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2019

	Skýr.	31.12.2019	31.12.2018
Eignir			
Fjárfestingar	3,4		
Lánssamningar		14.340.408	8.350.577
Fjárfestingar samtals		<u>14.340.408</u>	<u>8.350.577</u>
Aðrar eignir			
Reiðufé	1,6	761	1.120
Aðrar eignir		1.033	526
Aðrar eignir samtals		<u>1.794</u>	<u>1.645</u>
Eignir samtals		<u>14.342.202</u>	<u>8.352.222</u>
Skuldir			
Skuld við rekstrarfélag		1.192	607
Útgefið skuldabréf	6	14.340.355	8.350.601
Skuldir samtals		<u>14.341.547</u>	<u>8.351.207</u>
Hrein eign		<u>655</u>	<u>1.015</u>
Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina		1.000.000	1.000.000
Gengi hlutdeildarskírteina		0,655	1,015

1. Yfirlit yfir helstu reikningsskilaaðferðir

1.1 Grundvöllur reikningsskila

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

Landsbréf - BÚS I er fagfjárfestingsjóstur í rekstri Landsbréfa hf. og sem slíkur hluti af ársreikningi Landsbréfa hf. B-hluta. Fagfjárfestingsjóstur Landsbréfa hf. eru lokaðir sjóðir og eingöngu ætlaðir fyrir fagfjárfesta. Fagfjárfestingsjóstur eru því lokaðir fyrir viðskiptum almennings.

Gerð ársreiknings 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 janúar 2019. Gengismunur vegna verðbréfa er færður til tekna eða gjalda miðað við síðasta skráða kaupgengi í lok ársins.

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 útgefina 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

Fagfjárfestingsjóstur 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 ársins.

	Lána- samningar		Annað		Samtals 31.12.2019	
		%		%		%
Lánasamningar						
Búseti húsnæðissamvinnufélag	14.340.408	100%	0	0%	14.340.408	100%
	14.340.408	100%	0	0%	14.340.408	100%
Reiðufé	0	0%	761	0%	761	0%
Aðrar eignir	0	0%	1.033	0%	1.033	0%
	0	0%	1.794	0%	1.794	0%
Eignir samtals	14.340.408	100%	1.794	0%	14.342.202	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 ársins og stöðu sömu flokka um síðustu áramót.

	Staða 31.12.2019		Staða 31.12.2018		Breyting	
		%		%		%
Lánasamningar.....	14.340.408	100%	8.350.577	100%	5.989.831	42%
Reiðufé.....	761	0%	1.120	0%	(359)	0%
Aðrar eignir.....	1.033	0%	526	0%	507	0%
Eignir samtals	14.342.202	100%	8.352.222	100%	5.989.979	42%

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. 30. júní 2019 var eiginfjárhluftall 38,7% en má lægst vera 10% (sbr. a. lið) og sjóðstreymið var 30% umfram lágmark samanber skilgreiningu á sjóðstreymi (sbr. b. lið).

Skýringar frh.

5. Uppsöfnuð heildarkaup og uppsafnaðar heildarsölur

Á árinu voru gerðir lánsamningar við Búseta húsnæðissamvinnufélag að fjárhæð 5.815 m. kr. ásamt því að gefin voru út skuldabréf að fjárhæð 5.813 m. kr.

6. Útgefin skuldabréf

	31.12.2019	31.12.2018
Yfirlit um útgefin skuldabréf.....	14.340.355	8.350.601

Afborgarnir af útgefnum skuldabréfum greinast þannig á næstu ár:

Árið 2020.....	188.666
Árið 2021.....	195.473
Árið 2022.....	219.730
Árið 2023.....	210.455
Árið 2024.....	218.049
Afborgun síðar.....	<u>13.147.422</u>
Greiðslur af útgefnum skuldabréfum alls.....	<u>14.179.796</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 ársins 2019	Ávöxtun ársins 2018	Ávöxtun ársins 2017
Nafnávöxtun	(35,46%)	1,03%	3,95%
Raunávöxtun	(37,14%)	(2,14%)	2,17%

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

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kaupgengi hlutdeildarskírteina	0,655	1,015	1,004
Bókf. verðmæti hlutdeildarskírteina	655	1.015	1.004

