

LANDSBRÉF

# Landsbréf - BÚS I

## Árshlutareikningur 30. júní 2021

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 sérhæfður hlutdeildarsjóður í rekstri Landsbréfa hf. samkvæmt lögum nr. 45/2020, um rekstraraðili sérhæfðra sjóða. 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.

Tap varð af rekstri sjóðsins á tímabilinu að fjárhæð 112 þús. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um breytingu á hreinni eign, samanborið við hagnað að fjárhæð 17 þús. kr. á sama tímabili 2020. Hrein eign sjóðsins í lok tímabilsins nam 594 þús. kr. samanborið við 672 þús. kr. í lok júní 2020.

Hvorki er til staðar félagsstjórn, framkvæmdastjórn né starfsmenn hjá sjóðnum þar sem Landsbréf - BÚS I er hlutdeildarsjóður með enga eiginlega starfsemi og er Landsbréf hf. rekstraraðili hans.

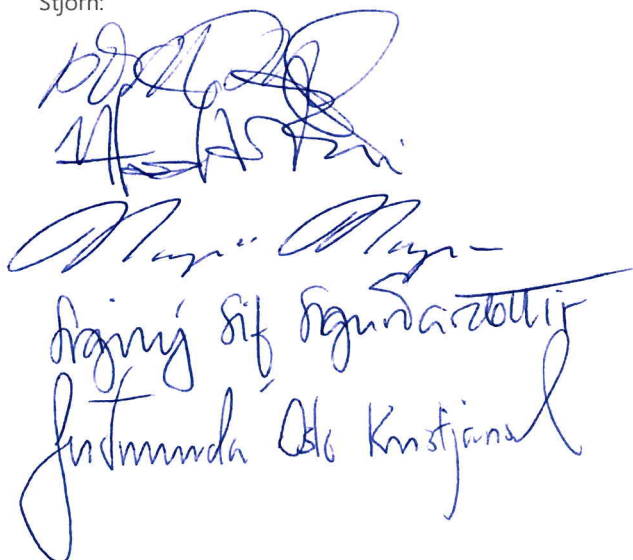
### Yfirlýsing stjórnenda

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er árshlutareikningurinn í samræmi við lög um ársreikninga, reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga ásamt reglum Fjármálaeftirlits Seðlabankans um ársreikninga rekstrarfélaga verðbréfasjóða, rekstraraðila sérhæfra sjóða, verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða. Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu sjóðsins þann 30. júní 2021.

Stjórn og framkvæmdastjóri Landsbréfa hf. hafa í dag yfirfarið árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 19. ágúst 2021

Stjórn:



Handwritten signatures of the board members, including names like Ólafur Ólafsson, Sigrún Sif Sigrúnardóttir, and Jónína Ólafsdóttir.

Framkvæmdastjóri:



Handwritten signature of the CEO, Helgi Þor-Arason.

# Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og eigenda hlutdeildarskrteina sérhæfða sjóðsins Landsbréf - BÚS I

## Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi árs hlutareikning Landsbréf - BÚS I (hér eftir árs hlutareikning) fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021 sem hefur að geyma skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra, rekstrarreikning og yfirlit um breytingu á hreinni eign, efnahagsreikning og skýringar. Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu árs hlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga, reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga og reglur Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands um ársreikninga rekstrarfélaga verðbréfasjóða, rekstraraðila sérhæfðra sjóða, verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða. Ábyrgð okkar felst í þeirri ályktun sem af könnun okkar leiðir.

## Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum sjóðsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna 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 um endurskoðun.

## Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi árs hlutareikningur gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á tímabilinu, efnahag 30. júní 2021 og breytingu á hreinni eign sjóðsins á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga, reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga og reglur Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands um ársreikninga rekstrarfélaga verðbréfasjóða, rekstraraðila sérhæfðra sjóða, verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða.

Reykjavík, 19. ágúst 2021

## PricewaterhouseCoopers ehf.



Arna G. Tryggvadóttir  
löggiltur endurskoðandi



Atli Þór Jóhannsson  
löggiltur endurskoðandi

# Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign 1. janúar til 30. júní 2021

	Skýr.	2021 1.1. - 30.6.	2020 1.1. - 30.6.
<b>Tekjur</b>			
Vextir .....	1.2	330.277	260.388
Verðbætur .....	1.2	474.486	243.068
	<b>Heildartekjur</b>	<b>804.763</b>	<b>503.456</b>
<b>Gjöld</b>			
Umsýsluþóknun rekstraraðila .....	1.3	9.758	7.282
Vextir og verðbætur .....	1.2	795.110	496.152
Önnur gjöld og kostnaður .....		7	4
	<b>Heildargjöld</b>	<b>804.875</b>	<b>503.438</b>
<b>Hrein (gjöld) tekjur.....</b>		<b>(112)</b>	<b>17</b>
<b>(Tap) hagnaður tímabilsins af rekstri sjóðsins</b>		<b>(112)</b>	<b>17</b>
<b>Hrein eign í byrjun árs .....</b>		<b>706</b>	<b>655</b>
(Tap) hagnaður tímabilsins af rekstri sjóðsins .....		(112)	17
<b>Hrein eign í lok tímabilsins .....</b>		<b>594</b>	<b>672</b>

## Efnahagsreikningur 30. júní 2021

	Skýr.	30.6.2021	31.12.2020
<b>Eignir</b>			
<b>Fjárfestingar</b>	3.4		
Lánasamningar .....		19.695.007	19.356.576
<b>Fjárfestingar samtals</b>		<u>19.695.007</u>	<u>19.356.576</u>
<b>Aðrar eignir</b>			
Reiðufé .....	1.6	791	840
Aðrar eignir .....	1.8	1.424	1.393
<b>Aðrar eignir samtals</b>		<u>2.215</u>	<u>2.233</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><b>19.697.223</b></u>	<u><b>19.358.809</b></u>
<b>Skuldir</b>			
Skuld við rekstraraðila .....		1.634	1.607
Útgefið skuldabréf .....	6	19.694.994	19.356.496
<b>Skuldir samtals</b>		<u>19.696.629</u>	<u>19.358.103</u>
<b>Hrein eign .....</b>		<u><b>594</b></u>	<u><b>706</b></u>
<b>Fjöldi útgefina hlutdeildarskírteina</b>		1.000.000	1.000.000
<b>Gengi hlutdeildarskírteina</b>		0,594	0,706

# 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 Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands um ársreikninga rekstrarfélaga verðbréfasjóða, rekstraraðila sérhæfðra sjóða, verðbréfasjóða og fjárfestingasjóða. 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 sérhæfður hlutdeildarsjóður í rekstri Landsbréfa hf. og sem slíkur hluti af árshlutareikningi Landsbréfa hf. B-hluta. Sérhæfðir hlutdeildarsjóðir Landsbréfa hf. aðrir en fjárfestingarsjóðir eru lokaðir sjóðir sem eingöngu eru ætlaðir fyrir fagfjárfesta og ekki markaðssettir til 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 2021. 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 rekstraraðila að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Við mat á þessum eignum er reiknuð niðurfærsla sem tekur mið af almennri áhættu sem tengist starfseminni. Sértek niðurfærsla er færð telji rekstraraðila þörf á því.

### 1.5 Skattamál

Sérhæfðir hlutdeildarsjóðir 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.

## 1.8 Aðrar eignir

Aðrar eignir eru viðskiptakröfur sem færðar eru á nafnvirði.

## 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 fjármálagerningum og útgefendum í lok tímabilsins.

	Lána-		Annað		30.6.2021	
	Samningar	%		%	Samtals	%
Önnur framseljanleg verðbréf og peningamarkaðsgerningar						
Búseti húsnæðissamvinnufélag .....	19.695.007	100%	0	0%	19.695.007	100%
	19.695.007	100%	0	0%	19.695.007	100%
Reiðufé .....	0	0%	791	0%	791	0%
Aðrar eignir .....	0	0%	1.424	0%	1.424	0%
	0	0%	2.215	0%	2.215	0%
<b>Eignir samtals</b>	<b>19.695.007</b>	<b>100%</b>	<b>2.215</b>	<b>0%</b>	<b>19.697.223</b>	<b>100%</b>

Lánasamningar við Búseta húsnæðissamvinnufélag 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 ára og hlutfall af heildareignum

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

	Staða		Staða		Breyting	
	30.6.2021	%	31.12.2020	%		%
Lánasamningar.....	19.695.007	100%	19.356.576	100%	338.432	2%
Reiðufé.....	791	0%	840	0%	(49)	0%
Aðrar eignir.....	1.424	0%	1.393	0%	31	0%
<b>Eignir samtals</b>	<b>19.697.223</b>	<b>100%</b>	<b>19.358.809</b>	<b>100%</b>	<b>338.414</b>	<b>2%</b>

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

- Eiginfjárlutfall (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 veltufjárumnum - greiddir skattar) skal vera að lágmarki sama fjárhæð og samanlagðir greiddir vextir og samningsbundnar afborganir langtímaskulda.

# Skýringar, frh.

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

Samkvæmt síðasta mati endurskoðanda mótaðila sjóðsins vegna ársreiknings Búseta hsf. 31. desember 2020 var eiginfjárlutfall 39,9% en má lægst vera 10% (sbr. a. lið) og sjóðstreymið var 90% umfram lágmark samanber skilgreiningu á sjóðstreymi (sbr. b. lið).

## 5. Uppsöfnuð heildarkaup og uppsafnaðar heildarsölur

Engin viðskipti voru á tímabilinu.

## 6. Útgefin skuldabréf

	<u>30.6.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Yfirlit um útgefin skuldabréf .....	19.694.994	19.356.496

Afborgarnir af útgefnum skuldabréfum greinast þannig á næstu tímabil og ár:

Síðari hluti árs 2021 .....	141.588
Árið 2022 .....	290.262
Árið 2023 .....	299.976
Árið 2024 .....	310.019
Árið 2025 .....	320.401
Árið 2026 .....	331.135
Afborgun síðar .....	17.922.305
Greiðslur af útgefnum skuldabréfum alls .....	<u>19.615.686</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 uppgreiðsluþóknun, sem lækkar þó til ársins 2031 þegar gjaldið fellur niður og BUS 60 flokkurinn frá 5. maí 2028 einnig með uppgreiðsluþóknun sem lækkar til ársins 2034 þegar hún fellur niður.

## 7. Hlutdeildarskírteini

Taflan sýnir raunávöxtun og nafnávöxtun sjóðsins. Ávöxtun er sýnd fyrir hvert rekstrarár auk fyrstu sex mánaða núverandi árs. Þá sýnir taflan einnig bókfært verðmæti hlutdeildarskírteina og kaupgengi þeirra í mynt viðkomandi sjóðs.

	<u>30.6.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Nafnávöxtun .....	(15,90%)	7,85%	(35,46%)	1,03%
Raunávöxtun .....	(17,58%)	4,21%	(37,14%)	2,15%
Kaupgengi hlutdeildarskírteina .....	0,594	0,706	0,655	1,015
Bókfært verðmæti hlutdeildarskírteina .....	594	706	655	1.015

