

Landsbréf - BÚS I

Ársreikningur 2022

Landsbréf - BÚS I
Borgartúni 33
105 Reykjavík

Kt: 651116-9960

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingar á hreinni eign	8
Efnahagsreikningur	9
Skýringar	10

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra Landsbréfa hf.

Landsbréf BÚS - I er sérhæfður hlutdeildarsjóður og er hann rekinn af Landsbréfum 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 sem sjóðurinn hefur aflað með sölu á hlutdeildarskírteinum og sölu skuldabréfa. Fjárfestingar sjóðsins fara eftir fjárfestingarstefnu hans, en sjóðurinn fjárfestir fyrst og fremst í skuldaskjölum útgefnum af Búseta hsf. Til að fjármagna fjárfestingar sínar hefur sjóðurinn gefið út skuldabréf í skuldabréfaflokkunum BUS 56 og BUS 60 sem báðir eru skráðir í kauphöll.

Hagnaður varð af rekstri sjóðsins á árinu 2022 að fjárhæð 77 þús. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um breytingu á hreinni eign, samanborið við tap að fjárhæð 88 þús. kr. á samanburðarári. Hrein eign sjóðsins í lok ársins 2022 nam 696 þús. kr. samanborið við 619 þús. kr. í lok árs 2021. Þar sem fjárfestingar sjóðsins eru fyrst og fremst í skuldaskjölum útgefnum af Búseta hsf. eru helstu áhættur í rekstri sjóðsins tengdar fjárhagslegri getu Búseta hsf. til að standa við skuldbindingar sínar. Ítarlega umfjöllun um áhættu í rekstri sjóðsins má finna í útgefandalýsingu sem gefin var út við skráningu skuldabréfa sjóðsins í kauphöll. Áhættustýring sjóðsins felst fyrst og fremst í því að fylgjast með því að skilmálar skuldaskjala í eigu sjóðsins séu virtir á hverjum tíma og sjá til þess að gripið sé til aðgerða ef brot eiga sér stað. Engin slík atvik áttu sér stað á árinu.

Hvorki eru til staðar félagsstjórn, framkvæmdastjórn né starfsmenn hjá sjóðnum þar sem Landsbréf - BÚS I er hlutdeildarsjóður án eiginlegrar starfsemi og eru Landsbréf hf. rekstraraðili hans. Landsbréf - BÚS I er ekki lögaðili heldur hlutdeildarsjóður og fara Landsbréf hf. með gerhæfi sjóðsins samkvæmt lögum nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, og undirritar stjórn Landsbréfa hf. því þessa skýrslu stjórnar í krafti stöðu sinnar sem stjórn rekstraraðila sjóðsins samkvæmt lögum nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Í ljósi þessa eðlis sjóðsins er ekki til að dreifa neinni stefnu um fjölbreytileika í tengslum við stjórn og framkvæmdastjórn. Landsbréf hf. leggja sjóðnum til tvo sjóðstjóra úr starfslíði Landsbréfa og eru það þeir Ingvar Karlsson og Björn Snær Guðbrandsson og gilda ýmsar innri reglur Landsbréfa um sjóðinn, m.a. stefna Landsbréfa gegn mútum og spillingu. Reglur sjóðsins gera ráð fyrir að hægt sé að greiða út arð að hámarki 15% af nafnvirði útgefna hlutdeildarskírteina. Sjóðurinn sem slíkur hefur ekki á sínu forræði innra eftirlit, áhættustýringarkerfi eða aðra innviði og á því upptalning um slíka þætti sbr. 66. gr. C laga nr. 3/2006, um ársreikninga, ekki við um sjóðinn sem slíkan. Sjóðurinn nýtur hins vegar góðs af innviðum rekstraraðilans, Landsbréfa hf., og er vísað til umfjöllunar um þessa þætti, sem og stjórnarhætti rekstraraðilans í reikningsskilum rekstraraðilans, Landsbréfa hf., sem eru m.a. birt á vefsíðu Landsbréfa hf., www.landsbref.is ásamt ýmsum ítarlegum upplýsingum um innra regluverk Landsbréfa hf. sem rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Er það í reynd hlutverk rekstraraðilans samkvæmt lögum að nýta innviði sína við rekstur hlutdeildarsjóða í rekstri sínum. Rekstraraðilinn fylgir í megindráttum viðmiðum um góða stjórnarhætti og eru ítarleg lýsing þeirra í stjórnarháttayfirlýsingu rekstraraðilans sem birt er sem hluti af reikningsskilum rekstraraðilans, sem m.a. má finna á heimasíðu hans (landsbref.is).

Það er mat undirritaðra að rekstur sjóðsins sé stöðugur og horfur séu góðar til framtíðar. Veðstaða eigna hefur farið batnandi og þar með geta sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar. Sjóðurinn er ekki lögaðili heldur hlutdeildarsjóður og hefur sjóðurinn takmarkaða starfsemi með höndum sem er mörkuð í reglum sjóðsins og felst fyrst og fremst í fjárfestingum í skuldaskjölum útgefnum af Búseta hsf. sem fjármagnaðar eru með útgáfu hlutdeildarskírteina og skuldabréfa. Samkvæmt 66. gr. d laga nr. 3/2006 um ársreikninga skal í skýrslu stjórnar að lágmarki fjalla um umhverfis-, samfélags- og starfsmannamál og gera grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum og hvernig félagið spornar við spillingar- og mútumálum. Þar sem sjóðurinn hefur afmarkað starfssvið á sviði fjárfestinga hefur sjóðurinn sem slíkur ekki neinar stefnur á sviði umhverfis-, samfélags- og starfsmannamála. Sjóðurinn nýtir hins vegar innviði Landsbréfa hf. á þessum sviðum eftir því sem við getur átt og nýtir jafnframt reglur rekstraraðilans um áreiðanleikakannanir í tengslum við fjárfestingar sjóðsins til að tryggja sem best vönduð vinnubrögð við allar fjárfestingar.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra Landsbréfa hf. ársreikningurinn saminn í samræmi við VIII kafla laga um ársreikninga, reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga, ásamt reglum Fjármálaeftirlits Seðlabankans um ársreikninga rekstrarfélaga verðbréfasjóða, rekstraraðila sérhæfðra sjóða, verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða.

Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra Landsbréfa hf. að ársreikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu sjóðsins þann 31. desember 2022 ásamt rekstrarafkomu hans fyrir árið 2022. Við teljum einnig að skýrsla stjórnar geymi glögg yfirlit yfir þróun og árangur í rekstri sjóðsins, stöðu hans og lýsingu á megin áhættum og óvissuþáttum sem að sjóðnum steðja.

Stjórn og framkvæmdastjóri Landsbréfa hf. hafa í dag yfirfarið ársreikning sjóðsins fyrir árið 2022 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 24. mars 2023

Stjórn:

Þórunn Jónsdóttir
stjórnarformaður

Framkvæmdastjóri:

Helgi Þór Arason

Anna Bjarney Sigurðardóttir
meðstjórnandi

Haraldur Flosi Tryggvason Klein
meðstjórnandi

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og eigenda hlutdeildarskírteina sérhæfða sjóðsins Landsbréf - BÚS I

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning sérhæfða sjóðsins Landsbréf - BÚS I fyrir árið 2022, að undanskilinni skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2022, efnahag hans 31. desember 2022, yfirlit um breytingar á hreinni eign á árinu 2022 og skýringar, 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.

Álit okkar er í samræmi við skýrslu okkar til endurskoðunarnefndar.

Ársreikningurinn innifelur

- Skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra.
- Rekstrarreikning og yfirlit um breytingu á hreinni eign fyrir árið 2022.
- Efnahagsreikning þann 31. desember 2022.
- Skýringar, sem innifela helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra er undanskilin endurskoðun, sbr. kafla um aðrar upplýsingar.

Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er nánar útskýrð í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda.

Óhæði

Við erum óháð sjóðnum samkvæmt ákvæðum laga um endurskoðendur og endurskoðun og siðareglna sem gilda um endurskoðendur á Íslandi og varða endurskoðun okkar á ársreikningi sjóðsins. Við uppfyllum jafnframt aðrar kröfur um starf okkar sem endurskoðendur í samræmi við ákvæði siðareglna.

Samkvæmt okkar bestu vissu, lýsum við yfir að önnur þjónusta sem við höfum veitt félaginu er í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglna og að við höfum ekki veitt þjónustu sem óheimilt er að veita samkvæmt ákvæðum 5.1. gr. Evrópureglugerðar nr. 537/2014.

Við höfum ekki veitt aðra þjónustu en endurskoðun á árinu 2022.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægjanlegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Lykilatriði endurskoðunarinnar

Lykilatriði endurskoðunarinnar eru þau atriði sem að okkar faglega mati höfðu mesta þýðingu í endurskoðun okkar á ársreikningi sjóðsins árið 2022. Sem hluti af endurskoðun okkar á ársreikningnum voru þessi lykilatriði skoðuð sérstaklega. Við látum ekki í ljós sérstakt álit varðandi þessi lykilatriði, einungis er látið í ljós álit á ársreikningnum í heild.

Lykilatriði endurskoðunarinnar

Mat á virði lánasamninga

Sjá nánar skýringar nr. 2 "Sundurliðun fjárfestinga" og nr. 3. "Sundurliðun á breytingu stærstu eigna milli ára og hlutfall af heildareignum".

Lánasamningar námu 23.343 milljónum króna eða um 100% af heildareignum þann 31. desember 2022.

Endurskoðunaraðgerðir

Endurskoðun okkar samanstóð af bæði aðgerðaendurskoðun á innra eftirliti sjóðsins á fjárfestingaferlinu og gagnaendurskoðun á virði lánasamninga.

Við öfluðum skilnings á fjárfestingaferlinu og ferli við mat á virði lánasamninga.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.

Lykilatriði endurskoðunarinnar, frh.

Virði lánasamninga 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.

Vegna þess hve matskenndur liðurinn er og einnig vegna þess hve lánasamningar eru stór hluti efnahagsreiknings sjóðsins teljum við mat á virði lánasamninga vera lykilatriði endurskoðunar.

Endurskoðunaraðgerðir, frh.

Við framkvæmdum prófanir á virði lánasamninga og forsendur sem notaðar eru við mat á virði lánasamninga.

Skýringar vegna mat lánasamninga voru yfirfarnar.

Aðrar upplýsingar, þ.m.t. skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Stjórn og framkvæmdastjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, sem lá fyrir við áritun okkar.

Álit okkar á ársreikningnum nær ekki til annarra upplýsinga, þ.m.t. skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra og við staðfestum þær ekki á neinn hátt.

Í tengslum við endurskoðun okkar á ársreikningi sjóðsins ber okkur að yfirfara aðrar upplýsingar, sem tilgreindar eru hér að ofan, þegar þær liggja fyrir og meta hvort þær eru í verulegu ósamræmi við ársreikninginn eða skilning sem við höfum aflað við endurskoðunina eða ef svo virðist að verulegar rangfærslur séu í þeim. Ef við, á grundvelli vinnu okkar, ályktum að verulegar rangfærslur séu í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Við höfum ekki greint atriði sem ber að greina sérstaklega frá.

Hvað varðar skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra höfum við, í samræmi við ákvæði 104. gr. laga um ársreikninga nr. 3/2006, yfirfarið að skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra hafi að geyma þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga komi þær ekki fram annars staðar í ársreikningnum.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins 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. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er að sé til staðar varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber stjórnendum sjóðsins að meta hæfi hans til áframhaldandi starfsemi. Stjórnendum ber að semja ársreikning sjóðsins á þeirri forsendu að um áframhaldandi starfsemi sé að ræða, nema stjórnendur ætli að leysa sjóðinn upp eða hætta rekstri hans, eða hafi ekki raunhæft val um annað en að hætta starfsemi sjóðsins. Stjórnendum sjóðsins ber að setja fram viðeigandi skýringar varðandi hæfi hans til áframhaldandi starfsemi ef við á og hvers vegna stjórnendur beita forsendunni um áframhaldandi starfsemi við gerð og framsetningu ársreikningsins.

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka og gefa út áritun með álit okkar. Nægjanleg víska er mikil víska en ekki trygging þess að endurskoðun, sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, muni ávallt leiða í ljós alla verulega annmarka séu þeir til staðar. Annmarkar geta stafað af sviksemi eða mistökum og eru metnir verulegir ef þeir, einir og sér eða samanlagðir, gætu haft áhrif á fjárhagslegar ákvarðanir notenda sem grundvallaðar eru á ársreikningnum.

Endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegu mati og faglegri tortryggni. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.

Greinum og metum áhættuna af verulegum annmörkum, vegna sviksemi eða mistaka, og skipuleggjum endurskoðunaraðgerðir til að mæta þessari áhættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi grunnur fyrir álit okkar. Áhættan af því að greina ekki verulega annmarka sem stafa af sviksemi er meiri en áhætta af annmörkum vegna mistaka, þar sem sviksemi getur stafað af fölsun, misvísandi framsetningu ársreiknings, að mikilvægum atriðum sé viljandi sleppt, samanteknum ráðum eða að innra eftirlit sé sniðgengið.

Öflum skilnings á innra eftirliti sem er viðeigandi fyrir endurskoðun okkar í þeim tilgangi að hanna endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits sjóðsins.

Metum hvort val stjórnenda á reikningsskilaaðferðum sé viðeigandi og hvort matsaðferðir þeirra séu raunhæfar. Einnig skoðum við hvort tengdar skýringar séu við hæfi.

Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um áframhaldandi starfsemi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi sjóðsins eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi hans. Ef við teljum að veruleg óvissa ríki, ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum í ársreikningnum um óvissuna og ef þær upplýsingar eru ekki nægjanlegar að okkar mati, víkjum við frá fyrirvaralausum álitum. Niðurstaða okkar byggir á þeim endurskoðunargögnum sem við höfum aflað fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni leitt til þess að sjóðurinn verði ekki lengur rekstrarhæfur.

Metum framsetningu, gerð og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum og hvort hann grundvallast á fyrirliggjandi færslum og atburðum og gefi glögga mynd samanber álit okkar.

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp geta komið í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka í innra eftirliti ef við á.

Við höfum lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við uppfyllum nauðsynleg siðferðis- og óhæðisskilyrði og við munum láta þeim í té allar upplýsingar um hugsanleg tengsl og önnur atriði sem gætu haft áhrif á óhæði okkar og trúnað.

Við höfum lagt mat á hvaða atriði, af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, höfðu mesta þýðingu á yfirstandandi ári og eru það lykilatriði endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum lykilatriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé opinberlega um tiltekin atriði eða í algjörum undantekningartilfellum þegar mat okkar er að neikvæðar afleiðingar af birtingu slíkra upplýsinga vegi þyngra en ávinningur almennings af birtingu upplýsinganna.

Önnur atriði samkvæmt ákvæðum laga og reglna

Kosning endurskoðanda

Við vorum kosin endurskoðendur á aðalfundi sjóðsins þann 29. apríl 2021. Kosning okkar hefur verið endurnýjuð á aðalfundi félagsins og höfum við því verið endurskoðendur félagsins samfellt í tvö ár.

Reykjavík, 24. mars 2023.

PricewaterhouseCoopers ehf.

Arna G. Tryggvadóttir
löggiltur endurskoðandi

Atli Þór Jóhannsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign 2022

	Skýr.	2022	2021
Tekjur			
Vextir	6.2	760.681	684.561
Verðbætur	6.2	1.993.621	946.820
Heildartekjur		<u>2.754.302</u>	<u>1.631.381</u>
Gjöld			
Umsýslubóknun rekstraraðila	6.3	22.081	20.099
Vextir og verðbætur	6.2	2.732.129	1.611.356
Önnur gjöld og kostnaður		14	14
Heildargjöld		<u>2.754.225</u>	<u>1.631.469</u>
Hreinar tekjur (gjöld).....		77	(88)
Hagnaður (tap) ársins af rekstri sjóðsins		<u>77</u>	<u>(88)</u>
Hrein eign í byrjun árs		619	706
Hagnaður (tap) ársins af rekstri sjóðsins		77	(88)
Hrein eign í lok ársins		<u>696</u>	<u>619</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

	Skýr.	31.12.2022	31.12.2021
Eignir			
Fjárfestingar	2		
Lánasamningar		23.342.585	21.675.024
Fjárfestingar samtals		<u>23.342.585</u>	<u>21.675.024</u>
Aðrar eignir	2		
Reiðufé		915	822
Aðrar eignir		1.256	1.554
Aðrar eignir samtals		<u>2.171</u>	<u>2.376</u>
Eignir samtals		<u>22.344.756</u>	<u>21.677.400</u>
Skuldir			
Skuld við rekstraraðila		1.513	1.793
Útgefið skuldabréf	4	23.342.547	21.674.989
Skuldir samtals		<u>23.344.060</u>	<u>21.676.782</u>
Hrein eign		<u>696</u>	<u>619</u>
Fjöldi útgefina hlutdeildarskírteina		1.000.000	1.000.000
Gengi hlutdeildarskírteina		0,696	0,619

Skýringar

1. Fjárhagslegir áhættuþættir

Starfsemi sjóðsins hefur í för með sér margvíslega áhættu. Áhættuþáttur getur haft neikvæð eða jákvæð áhrif á útgefanda, hvort sem það er á rekstur hans, efnahag eða framtíðarhorfur og leitt til lakari eða betri stöðu en ef áhrifanna hefði ekki gætt. Áhættuþættir geta haft áhrif á getu útgefanda til að uppfylla skuldbindingar gagnvart fjárfestum sem keypt hafa verðbréf útgefin af sjóðnum. Áhættuþættir geta m.a. verið áhætta tengda almennu efnahagsumhverfi, lausafjár- og fjármögnunaráhætta, mótaðilaáhætta, markaðsáhætta, vaxtaáhætta, verðtryggingaráhætta og rekstraáhætta. Ítarleg umfjöllun um áhættur í rekstri sjóðsins má finna í útgefandalýsingu hans sem finna má á heimasíðu Landsbréfa hf. (www.landsbref.is) rekstraraðila sjóðsins. Áhættustjórnun sjóðsins beinist að aðgerðum til þess að stýra þessum áhættuþáttum.

2. Sundurliðun fjárfestinga

Meðfylgjandi er sundurliðun á fjármálagerningum og útgefendum í lok ársins.

	31.12.2022					
	Lánasamningar	%	Annað	%	Samtals	%
Aðrir fjármálagerningar						
Búseti húsnæðissamvinnufélag	23.342.585	100%	0	0%	23.342.585	100%
	23.342.585	100%	0	0%	23.342.585	100%
Reiðufé	0	0%	915	0%	915	0%
Aðrar eignir	0	0%	1.256	0%	1.256	0%
	0	0%	2.171	0%	2.171	0%
Eignir samtals	23.342.585	100%	2.171	0%	23.344.756	100%

Lánasamningar við Búseta húsnæðissamvinnufélag eru með fyrsta veðrétti í fullbúnu íbúðarhúsnæði. Hluti lánasamninga er uppgreiðanlegur 5. desember 2025, hluti 5. maí 2028 og hluti 5. febrúar 2031.

3. 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		Staða		Breyting	
	31.12.2022	%	31.12.2021	%		%
Lánasamningar.....	23.342.585	100%	21.675.024	100%	1.667.561	7%
Reiðufé.....	915	0%	822	0%	93	0%
Aðrar eignir.....	1.256	0%	1.554	0%	-298	0%
Eignir samtals	23.344.756	100%	21.677.400	100%	1.667.356	7%

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

- Eiginfjárhluftfall (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.

Samkvæmt síðasta mati endurskoðanda mótaðila sjóðsins vegna ársreiknings Búseta hsf. 30. júní 2022 var eiginfjárhluftfall 50,1% en má lægst vera 10% (sbr. a. lið) og sjóðstreymið var 4% umfram lágmark samanber skilgreiningu á sjóðstreymi (sbr. b. lið).

Skýringar, frh.

4. Útgefin skuldabréf

	<u>30.6.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Yfirlit um útgefin skuldabréf	23.342.547	21.674.989

Afborgarnir af útgefnum skuldabréfum greinast þannig á næstu árum:

Árið 2023	1.113.913
Árið 2024	1.080.930
Árið 2025	1.046.402
Árið 2026	1.013.003
Árið 2027	980.715
Afborgun síðar	18.178.895
Greiðslur af útgefnum skuldabréfum alls	<u>23.413.859</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.

5. Hlutdeildarskírteini

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

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Nafnávöxtun	12,50%	(12,14%)	7,85%
Raunávöxtun	2,89%	(16,17%)	4,21%
Kaupgengi hlutdeildarskírteina	0,696	0,619	0,706
Bókfært verðmæti hlutdeildarskírteina	696	619	706

6. Yfirlit yfir helstu reikningsskilaaðferðir

6.1 Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningurinn 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, fjárfestingarsjóða og annarra sjóða í rekstri þeirra. 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 sérhæfður hlutdeildarsjóður í rekstri Landsbréfa hf. og sem slíkur hluti af ársreikningi Landsbréfa hf. B-hluta. Sjóðurinn er eingöngu ætlaður fyrir fagfjárfesta og er ekki markaðssettur fyrir almenna fjárfesta.

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.

Skýringar, frh.

6. Yfirlit yfir helstu reikningsskilaaðferðir, frh.

6.2 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn með reglubundnum hætti. Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í janúar 2023. Gengismunur vegna verðbréfa er færður til tekna eða gjalda miðað við síðasta skráða kaupgengi í lok ársins.

6.3 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%.

6.4 Fjárfestingar

Verðbréf með föstum tekjum, sem skráð eru á skipulegum, virkum og verðmyndandi verðbréfamarkaði, eru metin á opinberu gengi í lok ársins. 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.

6.5 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.

6.6 Reiðufé

Reiðufé er laust fé á bankareikningum.

6.7 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.

6.8 Aðrar eignir

Aðrar eignir eru viðskiptakröfur sem færðar eru á nafnvirði.