

Landsbréf - BÚS I

Árshlutareikningur 30. júní 2022

Landsbréf - BÚS I
Borgartúni 33
105 Reykjavík

Kt: 651116-9960

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingar á hreinni eign	6
Efnahagsreikningur	7
Skýringar	8

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 tímabilinu að fjárhæð 21 þús. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um breytingu á hreinni eign, samanborið við tap að fjárhæð 112 þús. kr. á samanburðartímabili. Hrein eign sjóðsins í lok tímabilsins nam 640 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 verðbréfaútgáfulýsingu 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 tímabilinureikningsárinu

Hvorki eru til staðar félagsstjórn, framkvæmdastjórn né starfsmenn hjá sjóðnum þar sem Landsbréf - BÚS I er hlutdeildarsjóður með enga eiginlega 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. Landsbréf hf. leggja sjóðnum til tvo sjóðstjóra úr starfslíði Landsbréfa og eru það þeir Ingvar Karlsson og Björn Snær Guðbrandsson. 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.

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. árshlutareikningurinn 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 árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu sjóðsins þann 30. júní 2022 ásamt rekstrarafkomu hans fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2022. Við teljum einnig að skýrsla stjórnar geymi glögggt 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 árshlutareikning sjóðsins fyrir 1. janúar til 30. júní 2022 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 24. ágúst 2022

Stjórn:

Þóranna Jónsdóttir
stjórnarformaður

Framkvæmdastjóri:

Helgi Þór Arason

Anna Bjarney Sigurðardóttir
meðstjórnandi

Haraldur Flosi Tryggvason Klein
meðstjórnandi

Könnunararitun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og eigenda hlutdeildarskírteina 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 2022 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 þess að meðfylgjandi árs hlutareikningur gefi ekki glögga mynd af afkomu sjóðsins á tímabilinu, efnahag 30. júní 2022 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, 24. ágúst 2022

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 2022

		2022	2021
	Skýr.	1.1. - 30.6.	1.1. - 30.6.
Tekjur			
Vextir	6.2	372.790	330.277
Verðbætur	6.2	1.105.849	474.486
	Heildartekjur	1.478.640	804.763
Gjöld			
Umsýsluþóknun rekstraraðila	6.3	10.998	9.758
Vextir og verðbætur	6.2	1.467.613	795.110
Önnur gjöld og kostnaður		7	7
	Heildargjöld	1.478.618	804.875
Hreinar tekjur (gjöld).....		21	(112)
	Hagnaður (tap) tímabilsins af rekstri sjóðsins	21	(112)
Hrein eign í byrjun árs		619	706
Hagnaður (tap) tímabilsins af rekstri sjóðsins		21	(112)
Hrein eign í lok tímabilsins		640	594

Efnahagsreikningur 30. júní 2022

	Skýr.	30.6.2022	31.12.2021
Eignir			
Fjárfestingar	2		
Lánasamningar		22.624.787	21.675.024
Fjárfestingar samtals		<u>22.624.787</u>	<u>21.675.024</u>
Aðrar eignir	2		
Reiðufé		825	822
Aðrar eignir		1.667	1.554
Aðrar eignir samtals		<u>2.492</u>	<u>2.376</u>
Eignir samtals		<u>22.627.279</u>	<u>21.677.400</u>
Skuldir			
Skuld við rekstraraðila		1.873	1.793
Útgefið skuldabréf	4	22.624.767	21.674.989
Skuldir samtals		<u>22.626.639</u>	<u>21.676.782</u>
Hrein eign		<u>640</u>	<u>619</u>
Fjöldi útgefina hlutdeildarskírteina		1.000.000	1.000.000
Gengi hlutdeildarskírteina		0,640	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 tímabilsins.

					30.6.2022	
	Lánasamningar	%	Annað	%	Samtals	%
Önnur framseljanleg verðbréf og peningamarkaðsgerningar						
Búseti húsnæðissamvinnufélag	22.624.787	100%	0	0%	22.624.787	100%
	22.624.787	100%	0	0%	22.624.787	100%
Reiðufé	0	0%	825	0%	825	0%
Aðrar eignir	0	0%	1.667	0%	1.667	0%
	0	0%	2.492	0%	2.492	0%
Eignir samtals	22.624.787	100%	2.492	0%	22.627.279	100%

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

3. 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	
	30.6.2022	%	31.12.2021	%		%
Lánasamningar.....	22.624.787	100%	21.675.024	100%	949.763	4%
Reiðufé.....	825	0%	822	0%	3	0%
Aðrar eignir.....	1.667	0%	1.554	0%	113	0%
Eignir samtals	22.627.279	100%	21.677.400	100%	949.879	4%

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. 31. desember 2021 var eiginfjárhluftfall 45,8% en má lægst vera 10% (sbr. a. lið) og sjóðstreymið var 80% umfram lágmark samanber skilgreiningu á sjóðstreymi (sbr. b. lið).

Skýringar, frh.

4. Útgefin skuldabréf

	30.6.2022	31.12.2021
Yfirlit um útgefin skuldabréf	22.624.767	21.674.989

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

Síðari hluti árs 2022	540.472
Árið 2023	1.083.452
Árið 2024	1.083.452
Árið 2025	1.083.452
Árið 2026	1.083.452
Árið 2027	1.083.452
Afborgun síðar	32.278.646
Greiðslur af útgefnum skuldabréfum alls	38.236.378

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 uppgreiðslubókun, sem lækkar þó til ársins 2031 þegar gjaldið fellur niður og BUS 60 flokkurinn frá 5. maí 2028 einnig með uppgreiðslubókun 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.

	30.6.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Nafnávöxtun	3,47%	(12,14%)	7,85%	(35,46%)
Raunávöxtun	(1,61%)	(16,17%)	4,21%	(37,14%)
Kaupgengi hlutdeildarskírteina	0,640	0,619	0,706	0,655
Bókfært verðmæti hlutdeildarskírteina	640	619	706	655

6. Yfirlit yfir helstu reikningsskilaaðferðir

6.1 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, fjárfestingarsjóða og annarra sjóða í rekstri þeirra. 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. Sjóðurinn er eingöngu ætlaður fyrir fagfjárfesta og er ekki markaðssettur fyrir almenna fjárfesta.

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.

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 júlí 2022. Gengismunur vegna verðbréfa er færður til tekna eða gjalda miðað við síðasta skráða kaupgengi í lok tímabilsins.

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.