



LANDSBRÉF

Landsbréf - BÚS I

Árshlutareikningur 30. júní 2023

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, BUS 60 og BUS 63 sem allir eru skráðir í kauphöll.

Tap varð af rekstri sjóðsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2023 að fjárhæð 42 þús. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um breytingu á hreinni eign, samanborið við hagnaða að fjárhæð 21 þús. kr. á samanburðartímabili. Hrein eign sjóðsins þann 30. júní 2023 nam 654 þús. kr. samanborið við 696 þús. kr. í lok árs 2022. 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 tímabilinu.

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. 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 2023 ásamt rekstrarafkomu hans fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023. 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 tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023 og staðfesta hann með rafrænni undirritun sinni.

Reykjavík, 22. ágúst 2023

Stjórn:
Þórunna Jónsdóttir
stjórnarformaður

Framkvæmdastjóri:
Helgi Þór Arason

Anna Bjarney Sigurðardóttir
meðstjórnandi

Jón Þorsteinn Oddleitsson
meðstjórnandi

Könnunaráritun 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 2023 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 2023 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, 22. ágúst 2023

PricewaterhouseCoopers ehf.

Arna G. Tryggvadóttir
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign 1. janúar til 30. júní 2023

		2023	2022
	Skýr.	1.1. - 30.6	1.1. - 30.6
Tekjur			
Vextir	8.2	409.349	372.790
Verðbætur	8.2	1.289.257	1.105.849
	Heildartekjur	1.698.606	1.478.641
Gjöld			
Umsýsluþóknun rekstraraðila	8.3	9.469	10.998
Vextir og verðbætur	8.2	1.689.171	1.467.613
Önnur gjöld og kostnaður		8	7
	Heildargjöld	1.698.648	1.478.618
Hrein (gjöld) tekjur.....		(42)	21
	(Tap) hagnaður tímabilsins af rekstri sjóðsins	(42)	21
Hrein eign í byrjun árs		696	619
(Tap) hagnaður tímabilsins af rekstri sjóðsins		(42)	21
Hrein eign í lok tímabilsins		654	640

Efnahagsreikningur 30. júní 2023

	Skýr.	30.6.2023	31.12.2022
Eignir			
Fjárfestingar	2		
Lánasamningar		29.448.348	23.342.585
Fjárfestingar samtals		<u>29.448.348</u>	<u>23.342.585</u>
Aðrar eignir	2		
Reiðufé		860	915
Aðrar eignir		1.489	1.256
Aðrar eignir samtals		<u>2.349</u>	<u>2.171</u>
Eignir samtals		<u>29.450.697</u>	<u>22.344.756</u>
Skuldir			
Skuld við rekstraraðila		1.654	1.513
Útgefið skuldabréf	5	29.448.389	23.342.547
Skuldir samtals		<u>29.450.043</u>	<u>23.344.060</u>
Hrein eign		<u>654</u>	<u>696</u>
Fjöldi útgefina hlutdeildarskírteina		1.000	1.000
Gengi hlutdeildarskírteina		0,654	0,696

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.

					30.6.2023	
	Lánasamningar	%	Annað	%	Samtals	%
Aðrir fjármálagerningar						
Búseti húsnæðissamvinnufélag	29.448.348	100%	0	0%	29.448.348	100%
	29.448.348	100%	0	0%	29.448.348	100%
Reiðufé	0	0%	860	0%	860	0%
Aðrar eignir	0	0%	1.489	0%	1.489	0%
	0	0%	2.349	0%	2.349	0%
Eignir samtals	29.448.348	100%	2.349	0%	29.450.697	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 tímabilsins og stöðu sömu flokka um síðustu áramót.

	Staða		Staða		Breyting	
	30.6.2023	%	31.12.2022	%		%
Lánasamningar.....	29.448.348	100%	23.342.585	100%	6.105.763	21%
Reiðufé.....	860	0%	915	0%	(55)	0%
Aðrar eignir.....	1.489	0%	1.256	0%	234	0%
Eignir samtals	29.450.697	100%	23.344.756	100%	6.105.942	21%

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 2022 var eiginfjárhluftfall 48,8% en má lægst vera 10% (sbr. a. lið) og sjóðstreymið var 35% umfram lágmark samanber skilgreiningu á sjóðstreymi (sbr. b. lið).

Skýringar, frh.

4. Uppsöfnuð heildarkaup og uppsafnaðar heildarsölur

Á tímabilinu voru gerðir lánasamningar við Búseta húsnæðissamvinnufélag að fjárhæð 5.010 m. kr. ásamt því að gefin var út nýr skuldabréfaflokkur BUS 63 að fjárhæð 5.010 m. kr.

5. Útgefin skuldabréf

	30.6.2023	31.12.2022
Yfirlit um útgefin skuldabréf	29.448.389	23.342.585

Afborgarnir af útgefnum skuldabréfum greinast þannig á næstu ár:

Síðari hluti ársins 2023	695.231
Árið 2024	1.357.340
Árið 2025	1.314.288
Árið 2026	1.275.577
Árið 2027	1.232.348
Árið 2028	1.193.295
Afborgun síðar	22.593.265
Greiðslur af útgefnum skuldabréfum alls	29.661.344

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. BUS 63 flokkurinn er uppgreiðanlegur frá 5. febrúar 2031 og er með uppgreiðsluþóknun sem lækkar til ársins 5. febrúar 2037 þegar hún fellur niður.

6. 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.

	30.6.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Nafnávöxtun	(6,03%)	12,50%	(12,41%)	7,85%
Raunávöxtun	(10,75%)	2,89%	(16,46%)	4,21%
Kaupgengi hlutdeildarskírteina	0,654	0,696	0,619	0,706
Bókfært verðmæti hlutdeildarskírteina	654	696	619	706

7. Aðrar upplýsingar

Lánasamningur sem gerður var í lok júní ásamt stækkun á skuldabréfaflokki um 3,4 ma. kr. eru greidd í júlí.

Skýringar, frh.

8. Yfirlit yfir helstu reikningsskilaaðferðir

8.1 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 ársreikningi 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.

8.2 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 2023. Gengismunur vegna verðbréfa er færður til tekna eða gjalda miðað við síðasta skráða kaupgengi í lok tímabilsins.

8.3 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 útgefina af sjóðnum. Hlutfallið er nú 0,075% en var 0,1% til 5. desember 2022.

8.4 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.

8.5 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.

8.6 Reiðufé

Reiðufé er laust fé á bankareikningum.

Skýringar, frh.

8. Yfirlit yfir helstu reikningsskilaaðferðir, frh.

8.7 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.

8.8 Aðrar eignir

Aðrar eignir eru viðskiptakröfur sem færðar eru á nafnvirði.

