

Landsbréf - BÚS I

Ársreikningur 2025

Landsbréf - BÚS I
Reykjastræti 2
101 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	9
Efnahagsreikningur	10
Skýringar	11
Viðauki (óendurskoðaður)	
Hlutfall grænna eigna	15

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.

Hagnaður varð af rekstri sjóðsins á árinu að fjárhæð 109 þús. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um breytingu á hreinni eign, samanborið við hagnað að fjárhæð 22 þús. kr. á samanburðarári. Hrein eign sjóðsins þann 31. desember 2025 nam 916 þús. kr. samanborið við 808 þús. kr. í lok árs 2024. 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 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 lána sjóðsins er góð 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. er 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 2025 ásamt rekstrarafkomu hans fyrir árið 2025. 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 2025 og staðfesta hann með rafrænni undirritun sinni.

Reykjavík, 23. mars 2026

Stjórn:
Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir
stjórnarformaður

Framkvæmdastjóri:
Helgi Þór Arason

Anna Bjarney Sigurðardóttir
meðstjórnandi

Jón Þorsteinn Oddleifsson
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 2025, að undanskilinni skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2025, efnahag hans 31. desember 2025, yfirlit um breytingar á hreinni eign á árinu 2025 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 2025.
- Efnahagsreikning þann 31. desember 2025.
- Skýringar, sem innifela mikilvægar reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra og viðauki við ársreikning eru 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 uppfylfum 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 2025.

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 2025. 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 h

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".

Endurskoðunaraðgerðir

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

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.

Lykilatriði endurskoðunarinnar, frh.

Lánasamningar námu 35.646 milljónum króna eða um 100% af heildareignum þann 31. desember 2025.

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

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 og viðauki við ársreikning um hlutfall grænna eigna sem lágu 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 þess 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 þess, eða hafi ekki raunhæft val um annað en að hætta starfsemi félagsins. Stjórnendum félagsins ber að setja fram viðeigandi skýringar varðandi hæfi þess 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.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.

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 álitum 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 grundvallarþaðar eru á ársreikningnum.

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

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 álitum 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, misvisandi 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 þess. Ef við teljum að veruleg óvíska 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 uppfylfum 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.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.

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 sjóðsins og höfum við því verið endurskoðendur sjóðsins samfellt í fimm ár.

Reykjavík, 23. mars 2026.

PricewaterhouseCoopers ehf.

Arna G. Tryggvadóttir

Löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign árið 2025

	Skýr.	2025	2024
Tekjur			
Vextir		1.164.606	1.061.353
Verðbætur		1.286.154	1.477.506
	Heildartekjur	2.450.760	2.538.859
Gjöld			
Umsýsluþóknun rekstraraðila		26.502	24.107
Vextir og verðbætur		2.424.128	2.514.710
Önnur gjöld og kostnaður		21	20
	Heildargjöld	2.450.651	2.538.837
Hreinar tekjur		109	22
	Hagnaður ársins af rekstri sjóðsins	109	22
Hrein eign í byrjun árs		808	786
Hagnaður ársins af rekstri sjóðsins		109	22
Hrein eign í lok ársins		916	808

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
Eignir			
Fjárfestingar	2		
Lánasamningar		35.646.043	32.904.351
Fjárfestingar samtals		<u>35.646.043</u>	<u>32.904.351</u>
Aðrar eignir	2		
Reiðufé		1.141	1.067
Aðrar eignir		1.977	1.818
Aðrar eignir samtals		<u>3.119</u>	<u>2.885</u>
Eignir samtals		<u>35.649.162</u>	<u>32.907.236</u>
Skuldir			
Skuld við rekstraraðila		2.246	2.061
Útgefið skuldabréf	5	35.645.999	32.904.368
Skuldir samtals		<u>35.648.246</u>	<u>32.906.429</u>
Hrein eign		<u>916</u>	<u>808</u>
Fjöldi útgefina hlutdeildarskírteina		1.000	1.000
Gengi hlutdeildarskírteina		0,916	0,808

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.

	Lánasamningar		Annað		31.12.2025 Samtals	
		%		%		%
Aðrir fjármálagerningar						
Búseti húsnæðissamvinnufélag	35.646.043	100%	0	0%	35.646.043	100%
	35.646.043	100%	0	0%	35.646.043	100%
Reiðufé	0	0%	1.141	0%	1.141	0%
Aðrar eignir	0	0%	1.977	0%	1.977	0%
	0	0%	3.119	0%	3.119	0%
Eignir samtals	35.646.043	100%	3.119	0%	35.649.162	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 og á það við um alla gjalddaga þaðan í frá en þeir eru mánaðarleqa.

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.

	31.12.2025		31.12.2024		Breyting	
	Staða	%	Staða	%		%
Lánasamningar.....	35.646.043	100%	32.904.351	100%	2.741.692	8%
Reiðufé.....	1.141	0%	1.067	0%	74	0%
Aðrar eignir.....	1.977	0%	1.818	0%	159	0%
Eignir samtals	35.649.162	100%	32.907.236	100%	2.741.925	8%

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

Skýringar, frh.

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

Samkvæmt síðasta mati endurskoðanda mótaðila sjóðsins vegna árshlutareiknings Búseta hsf. 30. júní 2025 var eiginfjárlutfall 44,0% en má lægst vera 10% (sbr. a. lið) og sjóðstreymið var 17,5% umfram lágmark samanber skilgreiningu á sjóðstreymi (sbr. b. lið).

4. Uppsöfnuð heildarkaup og uppsafnaðar heildarsölur

Á árinu voru gerðir lánasamningar við Búseta húsnæðissamvinnufélag að fjárhæð 2.029 m. kr. ásamt því að skuldabréfaflokkur BUS 63 var stækkaður að fjárhæð 2.029 m. kr.

5. Útgefin skuldabréf

	31.12.2025	31.12.2024
Yfirlit um útgefin skuldabréf	35.645.999	32.904.368
Afborgarnir af útgefnum skuldabréfum greinast þannig á næstu ár:		
Árið 2026		606.709
Árið 2027		626.801
Árið 2028		647.567
Árið 2029		669.029
Árið 2030		691.210
Afborgun síðar		32.487.823
Greiðslur af útgefnum skuldabréfum alls		35.729.140

Útgefin skuldabréf fela ekki í sér bein veð en allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þeirra. Gefnir hafa verið út þrjú flokkar skuldabréfa, BUS 56, BUS 60 og BUS 63. BUS 56 flokkurinn er uppgreiðanlegur frá 5. desember 2025 gegn uppgreiðslupóknun, sem lækkar þó til ársins 2031 þegar gjaldið fellur niður, BUS 60 flokkurinn frá 5. maí 2028 einnig með uppgreiðslupóknun sem lækkar til ársins 2034 þegar hún fellur niður og BUS 63 flokkurinn er uppgreiðanlegur frá 5. febrúar 2031 og er með uppgreiðslupóknun 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.

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Nafnávöxtun	13,44%	2,77%	12,91%
Raunávöxtun	8,57%	(1,89%)	4,11%
Kaupgengi hlutdeildarskírteina	0,916	0,808	0,786
Bókfært verðmæti hlutdeildarskírteina	916	808	786

Skýringar, frh.

7. Yfirlit yfir helstu reikningsskilaaðferðir

7.1 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 árshlutareikningi 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 ári sem breytingin á sér stað og á síðari árum, ef breytingarnar hafa áhrif á þau.

7.2 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 2026. Gengismunur vegna verðbréfa er færður til tekna eða gjalda miðað við síðasta skráða kaupgengi í lok ársins.

7.3 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 nú 0,075% en var 0,1% til 5. desember 2023.

7.4 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.

7.5 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.

Skýringar, frh.

7. Yfirlit yfir helstu reikningsskilaaðferðir, frh.

7.6 Reiðufé

Reiðufé er laust fé á bankareikningum.

7.7 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.

7.8 Aðrar eignir

Aðrar eignir eru viðskiptakröfur sem færðar eru á nafnvirði.

Viðauki (óendurskoðaður) - Upplýsingar um hlutfall grænna eigna

Landsbréf birta upplýsingar um hlutfall grænna eigna í eignasafni Landsbréf – BÚS I í samræmi við lög nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar (hér eftir sjálfbærniupplýsingalögin). Með lögnum voru tvær reglugerðir Evrópusambandsins (ESB) innleiddar, þ.e. annars vegar reglugerð (ESB) 2019/2088 um upplýsingagjöf tengda sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu (e. SFDR) og hins vegar reglugerð (ESB) 2020/852 um umhverfislega sjálfbæra atvinnustarfsemi (flokkunarreglugerðin, e. EU Taxonomy Regulation). Flokkunarreglugerðin skilgreinir hvaða atvinnustarfsemi telst umhverfislega sjálfbær, en SFDR kveður á um gagnsæi varðandi samþættingu sjálfbærniáhættu og flokkun fjármálaafurða. Hlutfall grænna eigna í eignasafni Landsbréf – BÚS I er þannig liður í sjálfbærniupplýsingagjöf sjóðsins og veitir fjárfestum mælanlega vísbendingu um hversu stór hluti eigna í stýringu tengist umhverfislega sjálfbærri atvinnustarfsemi.

Upplýsingarnar eru settar fram í samræmi við framselda reglugerð (ESB) 2021/2178, með áorðnum breytingum, sem kveður á um efni, framsetningu og aðferðafræði upplýsingagjafar samkvæmt 8. gr. flokkunarreglugerðarinnar. Til þess að atvinnustarfsemi teljist umhverfislega sjálfbær þarf hún að uppfylla öll skilyrði 3. gr. flokkunarreglugerðarinnar, þ.e. að stuðla verulega að einu eða fleiri skilgreindum umhverfismarkmiðum, valda ekki verulegu tjóni á öðrum umhverfismarkmiðum, uppfylla lágmarksvernd félagslegra réttinda og samræmast skilgreindum tæknilegum matsviðmiðum. Atvinnustarfsemi telst hæf (e. eligible) þegar hún fellur undir skilgreind tæknileg matsviðmið, en telst einungis umhverfislega sjálfbær (e. aligned) þegar öll framangreind skilyrði eru uppfyllt. Markmið með birtingu hlutfalls grænna eigna er að veita skýra mynd af slíkri starfsemi í eignasafni Landsbréf – BÚS I og styðja við upplýstar fjárfestingarákvarðanir.

Útreikningur hlutfalls grænna eigna byggir á virði eigna sjóðsins í lok árs. Fyrir liggja upplýsingar um samræmi eigna sjóðsins við flokkunarreglugerðina, og á grundvelli þeirra er ljóst að engar eignir í eignasafni Landsbréfa – BÚS I teljast falla að skilgreiningum reglugerðarinnar um umhverfislega sjálfbæra fjárfestingu. Af þeim sökum er hlutfall grænna eigna í eignasafni sjóðsins núll.

Þróun hlutfallsins til lengri tíma ræðst af samsetningu eignasafns, aðgengi að gögnum og framvindu regluverks og upplýsingagjafar frá félögum. Gert er ráð fyrir að umfang atvinnustarfsemi sem fellur að flokkunarreglugerðinni geti breyst yfir tíma í takt við þessa þætti. Í þessu samhengi byggir útreikningur á samspili viðskiptalegra þátta, þar sem samsetning fjárfestinga, aðferðafræði sem byggir á staðfestum lykilárangursmælikvörðum undirliggjandi félaga og gögn úr opinberri upplýsingagjöf og viðurkenndum gagnaveitum liggja til grundvallar.

Rétt er að vekja athygli á að Evrópusambandið hefur gert svokallaðar Omnibus-breytingar á sjálfbærni-regluverki sínu með það að markmiði að einfalda og samræma kröfur á sviði sjálfbærniupplýsingagjafar. Breytingarnar ná meðal annars til flokkunarreglugerðarinnar, SFDR og tilskipunar um sjálfbærniupplýsingagjöf fyrirtækja (e. CSRD). Markmið breytinganna er að draga úr tvíverknaði í upplýsingagjöf, samræma skilgreiningar og kröfur milli reglugerða, auka gagnsæi og létta á skýrslugerðarbyrði.

Breytingarnar, þegar þær verða innleiddar hér á landi, munu hafa áhrif á forsendur og umfang upplýsingagjafar sjóðsins og framsetningu sjálfbærniupplýsinga. Fylgst verður náið með framvindu innleiðingarinnar á Íslandi og aðferðafræði og upplýsingagjöf verður aðlöguð að uppfærðu regluverki eftir því sem við á.

Viðauki (óendurskoðaður) - Upplýsingar um hlutfall grænna eigna, frh.

Eignir í stýringu

Allar upplýsingar í töflunni eru í þús. kr. eins og í ársreikningi sjóðsins.

Vegið meðalgildi allra fjárfestinga sem beint er að fjármögnun, eða eru í tengslum við atvinnustarfsemi sem fellur að flokkunarkerfinu, miðað við virði heildareigna sem falla undir lykilárangurs mælikvarðann, með eftirfarandi vægi fyrir fjárfestingar í fyrirtækjum eins og hér segir:	Vegið meðalgildi allra fjárfestinga sem beint er að fjármögnun, eða eru í tengslum við atvinnustarfsemi sem fellur að flokkunarkerfinu, með eftirfarandi vægi fyrir fjárfestingar í fyrirtækjum eins og hér segir:
Á grundvelli veltu: 0%	Á grundvelli veltu: 0 þús. kr.
Á grundvelli fjárfestingargjalda: 0%	Á grundvelli fjárfestingargjalda: 0 þús. kr.
Hlutfall eigna sem falla undir lykilárangursmælikvarðann miðað við heildarfjárfestingar váttrygginga- eða endurtryggingafélaga (heildareignir í stýringu (AuM)) Að undanskildum fjárfestingum í opinberum stofnunum:	Fjárhagslegt virði eigna sem falla undir lykilárangursmælikvarðann. Að undanskildum fjárfestingum í opinberum stofnunum:
Þekjuhlutfall: 100%	Þekja: 35.649.162 þús. kr.
Viðbótarupplýsingar til fyllingar: Sundurliðun á nefnara lykilárangursmælikvarðans	
Hlutfall afleiða miðað við heildareignir sem falla undir lykilárangursmælikvarðann: 0,1%	Fjárhagslegt virði afleiða: 163.977 þús. kr.
Hlutfall áhættuskuldbindinga vegna fyrirtækja á fjármálamarkaði og fyrirtækja sem ekki eru á fjármálamarkaði sem falla ekki undir 19. gr. a og 29. gr. a í tilskipun 2013/34/ESB, af heildareignum sem falla undir lykilárangursmælikvarðann:	Virði áhættuskuldbindinga vegna fyrirtækja á fjármálamarkaði og fyrirtækja sem ekki eru á fjármálamarkaði sem falla ekki undir 19. gr. a og 29. gr. a í tilskipun 2013/34/ESB:
Fyrir fyrirtæki sem ekki eru á fjármálamarkaði: 100%	Fyrir fyrirtæki sem ekki eru á fjármálamarkaði: 35.648.021 þús. kr.
Fyrir fyrirtæki á fjármálamarkaði: 0%	Fyrir fyrirtæki á fjármálamarkaði: 1.141 þús. kr.
Hlutfall áhættuskuldbindinga vegna fyrirtækja á fjármálamarkaði og fyrirtækja sem ekki eru á fjármálamarkaði utan Sambandsins sem falla ekki undir 19. gr. a og 29. gr. a í tilskipun 2013/34/ESB, af heildareignum sem falla undir lykilárangursmælikvarðann:	Virði áhættuskuldbindinga vegna fyrirtækja á fjármálamarkaði og fyrirtækja sem ekki eru á fjármálamarkaði utan Sambandsins sem falla ekki undir 19. gr. a og 29. gr. a í tilskipun 2013/34/ESB:
Fyrir fyrirtæki sem ekki eru á fjármálamarkaði: 0%	Fyrir fyrirtæki sem ekki eru á fjármálamarkaði: 0 þús. kr.
Fyrir fyrirtæki á fjármálamarkaði: 0%	Fyrir fyrirtæki á fjármálamarkaði: 0 þús. kr.
Hlutfall áhættuskuldbindinga vegna fyrirtækja á fjármálamarkaði og fyrirtækja sem ekki eru á fjármálamarkaði sem falla undir 19. gr. a og 29. gr. a í tilskipun 2013/34/ESB, af heildareignum sem falla undir lykilárangursmælikvarðann:	Hlutfall áhættuskuldbindinga vegna fyrirtækja á fjármálamarkaði og fyrirtækja sem ekki eru á fjármálamarkaði sem falla undir 19. gr. a og 29. gr. a í tilskipun 2013/34/ESB, af heildareignum sem falla undir lykilárangursmælikvarðann:
Fyrir fyrirtæki sem ekki eru á fjármálamarkaði: 0%	Fyrir fyrirtæki sem ekki eru á fjármálamarkaði: 0 þús. kr.
Fyrir fyrirtæki á fjármálamarkaði: 0%	Fyrir fyrirtæki á fjármálamarkaði: 0 þús. kr.
Hlutfall áhættuskuldbindinga vegna annarra mótaðila, af heildareignum sem falla undir lykilárangursmælikvarðann: 0%	Virði áhættuskuldbindinga vegna annarra mótaðila: 0 þús. kr.
Virði allra fjárfestinga sem fjármagna atvinnustarfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir miðað við heildareignir sem falla undir lykilárangursmælikvarðann: 0%	Virði allra fjárfestinga sem fjármagna atvinnustarfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir: 0 þús. kr.
Virði allra fjárfestinga sem fjármagna atvinnustarfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir, en fellur ekki að flokkunarkerfinu miðað við virði heildareigna sem falla undir lykilárangursmælikvarðann: 0%	Virði allra fjárfestinga sem fjármagna atvinnustarfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir, en fellur ekki að flokkunarkerfinu: 0 þús. kr.

Viðauki (óendurskoðaður) - Upplýsingar um hlutfall grænna eigna, frh.

Eignir í stýringu, frh.

Allar upplýsingar í töflunni eru í þús. kr. eins og í ársreikningi sjóðsins.

Viðbótarupplýsingar til fyllingar: Sundurliðun á teljara lykilárangursmælikvarðans

Hlutfall áhættuskuldbindinga, sem falla að flokkunarkerfinu, vegna fyrirtækja á fjármálamarkaði og fyrirtækja sem ekki eru á fjármálamarkaði sem falla undir 19. gr. a og 29. gr. a í tilskipun 2013/34/ESB, af heildareignum sem falla undir lykilárangursmælikvarðann:	Virði áhættuskuldbindinga, sem falla að flokkunarkerfinu, vegna fyrirtækja á fjármálamarkaði og fyrirtækja sem ekki eru á fjármálamarkaði sem falla undir 19. gr. a og 29. gr. a í tilskipun 2013/34/ESB:
Fyrir fyrirtæki sem ekki eru á fjármálamarkaði: Á grundvelli veltu: 0% Á grundvelli fjárfestingargjalda: 0% Fyrir fyrirtæki á fjármálamarkaði: Á grundvelli veltu: 0% Á grundvelli fjárfestingargjalda: 0%	Fyrir fyrirtæki sem ekki eru á fjármálamarkaði: Á grundvelli veltu: 0 þús. kr. Á grundvelli fjárfestingargjalda: 0 þús. kr. Fyrir fyrirtæki á fjármálamarkaði: Á grundvelli veltu: 0 þús. kr. Á grundvelli fjárfestingargjalda: 0 þús. kr.
Hlutfall áhættuskuldbindinga, sem falla að flokkunarkerfinu, vegna annarra mótaðila, af heildareignum sem falla undir lykilárangursmælikvarðann:	Virði áhættuskuldbindinga, sem falla að flokkunarkerfinu, vegna annarra mótaðila:
Á grundvelli veltu: 0% Á grundvelli fjárfestingargjalda: 0%	Á grundvelli veltu: 0 þús. kr. Á grundvelli fjárfestingargjalda: 0 þús. kr.

Sundurliðun teljara lykilárangursmælikvarðans eftir umhverfismarkmiðum

Starfsemi sem fellur að flokkunarkerfinu

1. Mótvægi við loftslagsbreytingar	Velta: 0% Fjárfestingargjöld: 0%	Umbreytingarstarfsemi: (Velta, fjárfestingargjöld) 0%, 0% Starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum: (Velta, fjárfestingargjöld) 0%, 0%
2. Aðlögun að loftslagsbreytingum	Velta: 0% Fjárfestingargjöld: 0%	Starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum: (Velta, fjárfestingargjöld) 0%, 0%
3. Sjálfbær notkun og verndun vatns- og sjávarauðlinda	Velta: 0% Fjárfestingargjöld: 0%	Starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum: (Velta, fjárfestingargjöld) 0%, 0%
4. Umbreyting yfir í hringrásarhagkerfi	Velta: 0% Fjárfestingargjöld: 0%	Starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum: (Velta, fjárfestingargjöld) 0%, 0%
5. Mengunarvarnir og - eftirlit	Velta: 0% Fjárfestingargjöld: 0%	Starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum: (Velta, fjárfestingargjöld) 0%, 0%
6. Verndun og endurheimt líffræðilegrar fjölbreytni og vistkerfa	Velta: 0% Fjárfestingargjöld: 0%	Starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum: (Velta, fjárfestingargjöld) 0%, 0%