

LANDSBRÉF

Landsbréf - BÚS I
Árshlutareikningur 30. júní 2019

Landsbréf - BÚS I
Borgartúni 33
105 Reykjavík

Kt: 651116-9960

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingar á hreinni eign	5
Efnahagsreikningur	6
Skýringar	7

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Landsbréf BÚS - I er fagfjárfestastjóður sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Sjóðurinn var stofnaður í nóvember 2016 og hófst starfsemi hans í desember sama ár. Tilgangur sjóðsins samkvæmt reglum hans er að ávaxta þá fjármuni sjóðsins sem aflað er með sölu á hlutdeildarskírteinum og sölu skuldabréfa. Fjárfestingar sjóðsins fara eftir fjárfestingarstefnu hans. Landsbréf hf. eru rekstraraðili sjóðsins.

Á tímabilinu gerði sjóðurinn lánasamning við Búseta húsnæðissamvinnufélag að fjárhæð 3.875 m. kr. ásamt því að gefa út viðbótarskuldabréf að fjárhæð 3.875 m. kr. í skuldabréfaflokknum BUS 56 sem skráður er í kauphöll.

Tap varð af rekstri sjóðsins á tímabilinu að fjárhæð 56 þús. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um breytingu á hreinni eign, samanborið við hagnað að fjárhæð 22 þús. kr. á samanburðartímabilinu. Hrein eign sjóðsins í lok tímabilsins nam 958 þús. kr. samanborið við 1.026 þús. kr. í lok árs 2018.

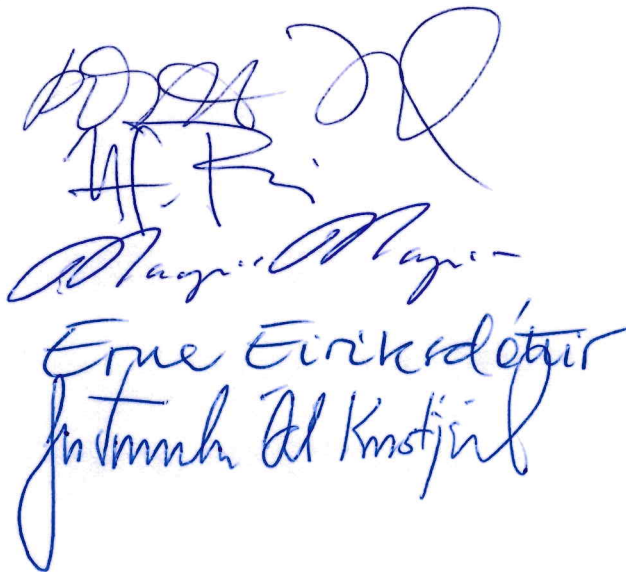
Yfirlýsing stjórnenda

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er árslutareikningurinn í samræmi við lög um ársreikninga, reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga ásamt reglum FME um ársreikninga verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða. Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árslutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu sjóðsins 30. júní 2019.

Stjórn og framkvæmdastjóri Landsbréfa hf. hafa í dag yfirfarið árslutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. ágúst 2019

Stjórn:



Handwritten signatures of the Board members: H. P., Magnús Magnússon, Erna Eiríksdóttir, and Jón Gunnar Al Knóttsson.

Framkvæmdastjóri:



Handwritten signature of the Chief Executive Officer: Helgi Ásason.

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hlutdeildarskráteinshafa Landsbréf – BÚS 1.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi árshlutareikning fagfjárfestisjósins Landsbréf – BÚS I (hér eftir „sjóðurinn“) fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019. Árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning og yfirlit um breytingu á á hreinni eign, efnahagsreikning, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Sjóðurinn er í rekstri Landsbréfa hf. og telst til B hluta árshlutareiknings félagsins. Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006 og reglur um ársreikninga verðbréfa- og fjárfestingarsjóða nr. 1060/2015. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar 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 á árshlutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að árshlutareikningurinn gefi glöggva mynd af afkomu sjóðsins á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2019 og efnahag þess 30. júní 2019 í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um ársreikninga verðbréfa- og fjárfestingarsjóða.

fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.

Reykjavík, 28. ágúst 2019



Davíð Arnar Einarsson
Löggiltur endurskoðandi



J. Sturla Jónsson
Löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign 1. janúar til 30. júní 2019

	Skýr.	2019 1.1. - 30.6.	2018 1.1. - 30.6.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld			
Vextir		194.010	101.117
Verðbætur		181.844	71.449
		<u>375.854</u>	<u>172.566</u>
	Heildartekjur		
Gjöld			
Umsýsluþóknun rekstrarfélags	1.3	5.335	2.770
Vextir og verðbætur		370.572	169.776
Önnur gjöld og kostnaður.....		4	2
		<u>375.911</u>	<u>172.547</u>
	Heildargjöld		
Hrein (gjöld) tekjur		(56)	18
Óinnleystur hagnaður/(tap) af fjárfestingum		0	4
(Tap) hagnaður tímabilsins af rekstri sjóðsins		<u>(56)</u>	<u>22</u>
Hrein eign í byrjun árs		1.015	1.004
Hrein eign í lok tímabilsins		<u><u>958</u></u>	<u><u>1.026</u></u>

Efnahagsreikningur 30. júní 2019

	Skýr.	30.6.2019	31.12.2018
Eignir			
Fjárfestingar	3,4		
Lánasamningar		12.348.470	8.350.577
Fjárfestingar samtals		<u>12.348.470</u>	<u>8.350.577</u>
Aðrar eignir			
Reiðufé	1,6	1.184	1.120
Aðrar eignir		920	526
Aðrar eignir samtals		<u>2.105</u>	<u>1.645</u>
Eignir samtals		<u>12.350.574</u>	<u>8.352.222</u>
Skuldir			
Skuld við rekstrarfélag		1.027	607
Útgefið skuldabréf	6	12.348.589	8.350.601
Skuldir samtals		<u>12.349.616</u>	<u>8.351.207</u>
Hrein eign		<u>958</u>	<u>1.015</u>
Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina		1.000.000	1.000.000
Gengi hlutdeildarskírteina		0,958	1,015

Skýringar

1. Yfirlit yfir helstu reikningsskilaaðferðir

1.1 Grundvöllur reikningsskila

Árshlutareikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga, reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga ásamt reglum FME um ársreikninga verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða. 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 fagfjárfestastjóður í rekstri Landsbréfa hf. og sem slíkur hluti af árshlutareikningi Landsbréfa hf. B-hluta. Fagfjárfestastjóðir Landsbréfa hf. eru lokaðir sjóðir og eingöngu ætlaðir fyrir fagfjárfesta. Fagfjárfestastjóðir eru því lokaðir fyrir viðskiptum almennings.

Gerð árshlutareiknings krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, leggi mat á og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

Mat og undirliggjandi forsendur stjórnenda eru í stöðugri endurskoðun og eru áhrifin af breytingum á mati og forsendum færð á því tímabili sem breytingin á sér stað og á síðari tímabilum, ef breytingarnar hafa áhrif á þau.

1.2 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til miðað við virka vexti. Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í júlí 2019. Gengismunur vegna verðbréfa er færður til tekna eða gjalda miðað við síðasta skráða kaupgengi í lok tímabilsins.

1.3 Umsýslupóknun

Landsbréf - BÚS I greiðir A-hluta Landsbréfa hf. umsýslupóknun fyrir að annast daglegan rekstur sjóðsins svo sem laun starfsmanna, markaðskostnað, endurskoðun, reikningshald sjóðs, vörslupóknun og umsýslu.

Umsýslupóknunin er föst þóknun sem reiknast daglega sem fast hlutfall af meðalvirði skuldabréfaflokka útgefinna af sjóðnum. Hlutfallið er 0,1%.

1.4 Fjárfestingar

Verðbréf með föstum tekjum, sem skráð eru á skipulegum, virkum og verðmyndandi verðbréfamarkaði, eru metin á opinberu gengi í lok tímabilsins. Virði annarra verðbréfa með föstum tekjum er háð mati rekstrarfélags að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Við mat á þessum eignum er reiknuð niðurfærsla sem tekur mið af almennri áhættu sem tengist starfsemi. Sértek niðurfærsla er færð telji rekstrarfélag þörf á því.

1.5 Skattamál

Fagfjárfestastjóðir B-hluta Landsbréfa hf. eru ekki sjálfstæðir skattaðilar. Ávöxtun hvers sjóðs rennur óskipt til viðkomandi hlutdeildarskírteinishafa og því safnast enginn óúthlutaður hagnaður fyrir í sjóðunum. Hjá lögaðilum telst hagnaður eða tap af hlutdeildarskírteinum til skattskyldra tekna eða frádráttarbærra gjalda óháð innlausn.

Sjóðirnir eru undanþegnir fjármagnstekjuskatti skv. lögum nr. 94/1996. Þeir eru þó ekki undanþegnir fjármagnstekjuskatti í þeim löndum þar sem fjármagnstekjuskattur er lagður á tekjur erlendra aðila og ekki eru í gildi tvísköttunarsamningar milli Íslands og viðkomandi ríkis um að slíkar tekjur skuli skattleggjast hérlendis.

1.6 Reiðufé

Reiðufé er laust fé á bankareikningum.

Skýringar frh.

1.7 Langtímaskuldir

Útgefin skuldabréf sjóðsins eru upphaflega metin á gangvirði, að frádregnum beinum viðskiptakostnaði, en eru síðan metin á afskrifuðu kostnaðarverði með aðferð virkra vaxta. Áfallnir vextir eru hluti af bókfærðu verði skuldabréfanna og eru færðir í rekstrarreikning sem vaxtagjöld.

2. Fjárhagslegir áhættuþættir

Starfsemi sjóðsins hefur í för með sér margvíslega áhættu svo sem áhrif breytinga á gengi fjármálagerninga, erlendra gjaldmiðla, greiðsluhæfi skuldara og vaxtabreytinga. Áhættustjórnun sjóðsins beinist að aðgerðum til þess að stýra þessum áhættuþáttum.

3. Sundurliðun fjárfestinga

Meðfylgjandi er sundurliðun á fjármálagerningum og útgefendum í lok tímabilsins.

	Lána- samningar		Annað		Samtals 30.6.2019	
		%		%		%
Búseti húsnæðissamvinnufélag.....	12.348.470	100%	0	0%	12.348.470	100%
	12.348.470	100%	0	0%	12.348.470	100%
Reiðufé.....	0	0%	1.184	0%	1.184	0%
Aðrar eignir.....	0	0%	920	0%	920	0%
	0	0%	2.105	0%	2.105	0%
Eignir samtals	12.348.470	100%	2.105	0%	12.350.574	100%

Lánasamningar útgefnir af Búseta húsnæðissamvinnufélagi eru með fyrsta veðrétti í fullbúnu íbúðarhúsnæði. Lánin eru uppgreiðanleg af hálfu lántakanda frá 5. desember 2025 gegn uppgreiðsluþóknun (var áður 5. desember 2022).

4. Sundurliðun á breytingu stærstu eigna milli tímabila og hlutfall af heildareignum

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

	Staða 30.6.2019		Staða 31.12.2018		Breyting	
		%		%		%
Lánasamningar.....	12.348.470	100%	8.350.577	100%	3.997.893	32%
Reiðufé.....	1.184	0%	1.120	0%	65	0%
Aðrar eignir.....	920	0%	526	0%	395	0%
Eignir samtals	12.350.574	100%	8.352.222	100%	3.998.352	32%

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

- Eiginfjárlutfall (eigið fé deilt með heildareignum) skal ekki vera lægra en 10% samkvæmt endurskoðuðu ársuppgjöri eða könnuðu hálfársuppgjöri lántaka á líftíma.
- Sjóðstreymi síðastliðna 12 mánuði, samkvæmt endurskoðuðu ársuppgjöri eða könnuðu hálfársuppgjöri lántaka (skilgreint sem EBITDA + breyting á hreinum veltufjármunum - 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. 2018 var eiginfjárlutfall 38,3% en má lægst vera 10% (sbr. a. lið) og sjóðstreymið var 70% umfram lágmark samanber skilgreiningu á sjóðstreymi (sbr. b. lið).

Skýringar frh.

5. Uppsöfnuð heildarkaup og uppsafnaðar heildarsölur

Á tímabilinu var gerður lánssamningur við Búseta húsnæðissamvinnufélag að fjárhæð 3.875 m. kr. ásamt því að gefin voru út skuldabréf að fjárhæð 3.875 m. kr.

6. Útgefin skuldabréf

	30.6.2019	31.12.2018
Yfirlit um útgefin skuldabréf.....	12.348.589	8.350.601

Afborgarnir af útgefnum skuldabréfum greinast þannig á næstu ár:

Síðari hluti árs 2019.....	78.923
Árið 2020.....	162.106
Árið 2021.....	167.955
Árið 2022.....	174.016
Árið 2023.....	180.295
Árið 2024.....	186.800
Afborgun síðar.....	<u>11.312.427</u>
Greiðslur af útgefnum skuldabréfum alls.....	<u>12.262.522</u>

Útgefin skuldabréf fela ekki í sér bein veð en allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þeirra. Skuldabréfin eru uppgreiðanleg frá 5. desember 2025 gegn uppgreiðsluþóknun, sem lækkar þó til ársins 2031 þegar gjaldið fellur niður.

7. Hlutdeildarskírteini

Ávöxtun sjóðsins er bæði sýnd sem raunávöxtun og nafnávöxtun. Ávöxtunin var sem hér segir:

	Ávöxtun síðustu sex mánaða	Ávöxtun ársins 2018	Ávöxtun ársins 2017	Ávöxtun ársins 2016*
Nafnávöxtun	(5,54%)	1,03%	3,95%	-
Raunávöxtun	(7,06%)	(2,14%)	2,17%	-

* Starfsemi sjóðsins hófst í desember 2016.

Bókfært verð og kaupgengi hlutdeildarskírteina í mynt viðkomandi sjóðs var sem hér segir:

	30.6.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Kaupgengi hlutdeildarskírteina	0,958	1,015	1,004	0,966
Bókf. verðmæti hlutdeildarskírteina ...	958	1.015	1.004	966

