



LANDSBRÉF

Landsbréf - BÚS I

Árshlutareikningur 30. júní 2025

Landsbréf - BÚS I
Reykjastræti 2
101 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.

Hagnaður varð af rekstri sjóðsins á tímabilinu að fjárhæð 72 þús. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um breytingu á hreinni eign, samanborið við hagnað að fjárhæð 36 þús. kr. á samanburðatímabili. Hrein eign sjóðsins þann 30. júní 2025 nam 880 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 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 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 útgefinna 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 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 2025 ásamt rekstrarafkomu hans fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025. 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 2025 og staðfesta hann með rafrænni undirritun sinni.

Reykjavík, 25. ágúst 2025

Stjórn:
Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir
stjórnarformaður

Framkvæmdastjóri:
Helgi Þór Arason

Anna Bjarney Sigurðardóttir
meðstjórnandi

Jón Þorsteinn Oddleifsson
meðstjórnandi

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og eigenda hlutdeildarskírteina sérhæfða sjóðsins Landsbréf - BÚS I

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi árshlutareikning Landsbréf - BÚS I (hér eftir árshlutareikning) fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025 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 árshlutareikningsins 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 árshlutareikningum. 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 árshlutareikningur gefi ekki glögga mynd af afkomu sjóðsins á tímabilinu, efnahag 30. júní 2025 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, 25. ágúst 2025

PricewaterhouseCoopers ehf.

Arna G. Tryggvadóttir
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign 1. janúar til 30. júní 2025

	Skýr.	2025 1.1. - 30.6.	2024 1.1. - 30.6.
Tekjur			
Vextir		569.100	515.795
Verðbætur		890.899	1.091.197
Heildartekjur		1.459.999	1.606.993
Gjöld			
Umsýsluþóknun rekstraraðila		12.997	11.734
Vextir og verðbætur		1.446.919	1.595.213
Önnur gjöld og kostnaður		11	10
Heildargjöld		1.459.926	1.606.956
Hreinar tekjur		72	36
Hagnaður ársins af rekstri sjóðsins		72	36
Hrein eign í byrjun árs		808	786
Hagnaður tímabilsins af rekstri sjóðsins		72	36
Hrein eign í lok tímabilsins		880	822

Efnahagsreikningur 30. júní 2025

	Skýr.	30.6.2025	31.12.2024
Eignir			
Fjárfestingar	2		
Lánasamningar		35.548.000	32.904.351
Fjárfestingar samtals		35.548.000	32.904.351
Aðrar eignir	2		
Reiðufé		1.080	1.067
Aðrar eignir		2.007	1.818
Aðrar eignir samtals		3.087	2.885
Eignir samtals		35.551.086	32.907.236
Skuldir			
Skuld við rekstraraðila		2.238	2.061
Útgefið skuldabréf	5	35.547.969	32.904.368
Skuldir samtals		35.550.206	32.906.429
Hrein eign		880	808
Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina		1.000	1.000
Gengi hlutdeildarskírteina		0,880	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 tímabilsins.

	Lánasamningar		Annað		30.6.2025 Samtals	
		%		%		%
Aðrir fjármálagerningar						
Búseti húsnæðissamvinnufélag	35.548.000	100%	0	0%	35.548.000	100%
	35.548.000	100%	0	0%	35.548.000	100%
Reiðufé	0	0%	1.080	0%	1.080	0%
Aðrar eignir	0	0%	2.007	0%	2.007	0%
	0	0%	3.087	0%	3.087	0%
Eignir samtals	35.548.000	100%	3.087	0%	35.551.086	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 tímabila og hlutfall af heildareignum

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

	30.6.2025		31.12.2024		Breyting	
	Staða	%	Staða	%		
Lánasamningar.....	35.548.000	100%	32.904.351	100%	2.643.648	7%
Reiðufé.....	1.080	0%	1.067	0%	13	0%
Aðrar eignir.....	2.007	0%	1.818	0%	189	0%
Eignir samtals	35.551.086	100%	32.907.236	100%	2.643.850	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 ársuppgjóri eða könnuðu hálfársuppgjóri lántaka á líftíma.
- Sjóðstreymi síðastliðna 12 mánuði, samkvæmt endurskoðuðu ársuppgjóri eða könnuðu hálfársuppgjóri lántaka (skilgreint sem EBITDA + breyting á hreinum veltufjármunum - 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 ársreiknings Búseta hsf. 2024 var eiginfjárlutfall 43,3% en má lægst vera 10% (sbr. a. lið) og sjóðstreymið var 35,8% umfram lágmark samanber skilgreiningu á sjóðstreymi (sbr. b. lið).

4. Uppsöfnuð heildarkaup og uppsafnaðar heildarsölur

Á tímabilinu 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

	30.6.2025	31.12.2024
Yfirlit um útgefin skuldabréf	35.547.969	32.904.368
Afborgarnir af útgefnum skuldabréfum greinast þannig á næstu ár:		
Síðari hluti árs 2025		292.786
Árið 2026		600.072
Árið 2027		619.945
Árið 2028		640.484
Árið 2029		661.711
Árið 2030		683.649
Afborgun síðar		32.132.434
Greiðslur af útgefnum skuldabréfum alls		35.631.079

Útgefin skuldabréf fela ekki í sér bein veð en allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þeirra. Gefnir hafa verið út þrír 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.

	30.6.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Nafnávöxtun	8,98%	2,77%	12,91%	12,50%
Raunávöxtun	5,77%	(1,98%)	4,11%	2,89%
Kaupgengi hlutdeildarskírteina	0,880	0,808	0,786	0,696
Bókfært verðmæti hlutdeildarskírteina	880	808	786	696

7. Aðrar upplýsingar

Við gerð árshlutareiknings Landsbréfa - BÚS I hs. hefur reikningsskilaaðferðum verið beitt með samræmdum hætti fyrir sambærileg viðskipti og önnur atvik við líkar aðstæður. Reikningsskilaðferðirnar eru þær sömu og beitt er í ársreikningi sjóðsins fyrir árið 2024. Árshlutareikningur inniheldur ekki jafn ítarlegar upplýsingar og ársreikningur og skal lesinn í samhengi við ársreikning sjóðsins fyrir reikningsárið 2024 sem nálgast má á heimasíðu Landsbréfa.