



Fagfjárfestasjóðurinn Landsbréf - BÚS I.

Lýsing gefin út í tengslum við töku skuldabréfa í flokknum BUS 56 til viðskipta á
Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf.

Lýsing þessi er dagsett 22. desember 2017

Umsjónaraðili með töku BUS 56 til viðskipta:
Landsbankinn hf.



Þessi síða er vísitandi höfð auð.

Landsbréf - BÚS I.

Verðbréfalýsing

22. desember 2017

Efnisyfirlit

1.	Áhættuþættir	3
1.1	Almenn áhætta skuldabréfa.....	3
1.1.1	Lagaumhverfi útgefanda og skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði	4
1.2	Áhætta tengd skuldabréfunum	5
1.2.1	Markaðsáhætta	5
1.2.2	Verðtryggingaráhætta.....	5
1.2.3	Vaxtaáhætta.....	5
1.2.4	Seljanleikaáhætta	6
1.2.5	Mótaðilaáhætta.....	6
1.2.6	Endurgreiðslu- og lausafjáráhætta.....	6
1.2.7	Vanskilaáhætta	7
1.2.8	Áhætta við slitaferli.....	7
1.2.9	Útlánaáhætta	8
1.2.10	Umfram- og uppgreiðsluáhætta	8
1.2.11	Uppgjörsáhætta	8
1.2.12	Áhætta vegna skilmálabreytinga	8
1.2.13	Lagaleg áhætta og ágreiningsmál.....	8
2.	Skuldabréfin.....	10
2.1	Fyrirkomulag útgáfu skuldabréfanna	10
2.2	Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin	10
2.2.1	Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda.....	12
2.2.2	Gjaldfelling vegna vanskila	14
2.2.3	Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar	15
2.2.4	Samþykki fyrir gjaldfellingu	15
2.2.5	Forgangsroðun skuldabréfanna	16
2.2.6	Skilmálabreyting	16
2.2.7	Breyting á reglum útgefanda.....	16
2.2.8	Rafræn skráning og framsal	16
2.2.9	Afskráning.....	16
2.2.10	Réttindi og skyldur.....	17
2.3	Rekstrarfélag útgefanda	17
2.4	Heimild til skuldabréfaútgáfu	17

2.5	Lög sem gilda um skuldabréfin.....	17
2.6	Skattamál.....	17
2.7	Tilgangur útgáfu skuldabréfanna	18
2.8	Ábyrgð á greiðslu útgáfu.....	18
2.9	Upplýsingar frá þriðja aðila	18
2.10	Taka skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.....	18
2.10.1	Kostnaður vegna töku til viðskipta	19
2.10.2	Tilgangur með töku skuldabréfanna til viðskipta.....	19
2.11	Viðskiptavakt	19
2.12	Undirliggjandi eign	19
2.12.1	Tilgangur kaupa sjóðsins á lánsamningum.....	20
2.12.2	Um ráðstöfun uppgreiðsluandvirðis eigna sjóðsins	21
2.12.3	Bókfært virði	21
2.12.4	Varsla	21
2.13	Skipulag og áætlað sjóðstreymi útgefanda.....	21
3.	Tilkynning til fjárfesta	23
3.1	Gildistími og skjöl til sýnis	24
3.2	Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar	24
3.3	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar	24
3.4.1	Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjórnar rekstrarfélagsins	26
	Skilgreiningar.....	26
	Skammstafanir og hugtök	27
4.	Útgáfulýsing BUS 56 og viðaukar við útgáfulýsingu	29
5.	Yfirlit yfir veðsettar fasteignir til tryggingar á fjárfestingum útgefanda	30

1. Áhættuþættir

Landsbréf - BÚS I er fagfjárfestastjóður sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði (hér eftir „Landsbréf – BÚS I“, „útgefandinn“, eða „sjóðurinn“), sem rekinn er af Landsbréfum hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „Landsbréf“, eða „rekstrarfélagið“). Tilgangur sjóðsins er að ávaxta fjármuni sjóðsins sem aflað er með sölu hlutdeildarskírteina og sölu skuldabréfa með því að fjárfesta í skuldabréfum, og lánssamningum sem húsnæðissamvinnufélagið Búseti hsf., kt. 561184-0709, Síðumúla 10, 108 Reykjavík (hér eftir „Búseti“, Búseti hsf, „lántaki“ eða „mótaðili útgefanda“) er aðili að sem lántaki. Til að fjármagna starfsemi sína gaf Landsbréf - BÚS I út skuldabréfaflokkinn BUS 56, (hér eftir „BUS 56“, „skuldabréfin“ og „skuldabréfaflokkurinn“), sem seldur var fagfjárfestum.

Fjárfesting í skuldabréfum útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur hækkað eða lækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfum eða eftir atvikum hluta hennar. Til að gera sér grein fyrir þeirri áhættu sem felst í því að fjárfesta í skuldabréfum útgefnum af útgefanda eru fjárfestar hvattir til að kynna sér vel skilmála skuldabréfanna, áhættuþætti sem lýst er hér á eftir, fjárfestingarstefnu og upplýsingar um eignir útgefandans, áður en ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum er tekin.

Áhættuþættirnir, sem lýst er hér á eftir, eru þeir áhættuþættir sem útgefanda er kunnugt um og sem að mati útgefanda skipta máli varðandi skuldabréfin, svo meta megí áhættuna sem tengist þeim. Þessi kafli ásamt kafla 1 um áhættuþætti í útgefandalýsingu Landsbréfa - BÚS I dagsettri 22. desember 2017 innihalda eftir bestu vitund útgefanda þá áhættuþætti sem máli kunna að skipta við mat á áhættu af fjárfestingu í skuldabréfunum.

Afmörkun á áhættuþáttum getur verið með ýmsu móti og þá má flokka með mismunandi aðferðum. Innbyrðis röð áhættuþátta sem lýst er hér á eftir fer ekki eftir líkum á því að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á skuldabréfin. Hér er eftir fremsta megni reynt að kortleggja þekkta áhættuþætti sem áhrif hafa á skuldabréfin og afmarka þá þannig að skörun þeirra sé sem minnst. Áhrifa fleiri en eins áhættuþáttar getur gætt samtímis. Áhrifin felast stundum í einum tímabundnum atburði en í öðrum tilvikum er um langvinn áhrif að ræða. Flestir áhættuþættirnir geta komið fram í litlum eða ríkum mæli, áhrif þeirra eru oft á tíðum ekki einhlít og innbyrðis tengsl flókin. Ekki er hægt að setja fram með neinni vissu líkur á því hvort einstakur áhættuþáttur geti haft keðjuverkandi áhrif og hrindi af stað fleiri áhættuþáttum. Hafa þarf í huga að ómögulegt getur reynst að spá fyrir um hversu mikil áhrif áhættuþátta verða og að áhrifin geta komið mjög seint fram. Ekki er því mögulegt að meta töluleg áhrif einstakra áhættuþátta á skuldabréfin.

Ekki er víst að hér sé fjallað um alla áhættuþætti sem gætu haft áhrif á skuldabréfin í framtíðinni, því áhættuþættir sem álitnir eru óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hafi veruleg áhrif síðar. Eins gætu komið fram nýir áhættuþættir í framtíðinni sem ekki eru þekktil í dag.

1.1 Almenn áhætta skuldabréfa

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu. Eigendur skuldabréfa geta tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í skuldabréfum í heild eða að hluta.

Skuldabréf bera markaðsáhættu sem felst í því að virði þeirra getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldabréfa sveiflast almennt á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði skuldabréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldabréfanna. Margvíslegir atburðir geta valdið verðbreytingum á mörkuðum með fjármálagerninga og haft áhrif á virði skuldabréfa, s.s. almennt efnahagsástand, breytingar á lögum og reglum á fjármálamarkaði, skattalöggjöf og ófyrirséðir atburðir.

Slíkir atburðir eru utan áhrifasviðs útgefanda. Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem stjórnvöld skapa þeim á hverjum tíma. Breytingar á lögum og reglum sem gilda um fjármálamarkaði kunna að skapa óróa á mörkuðum og valda verðbreytingum á verðbréfum, þ.m.t. á skuldabréfum.

Fjárfesting í skuldabréfum felur einnig í sér seljanleika- og mótaðilaáhættu. Seljanleikaáhætta er hættan á því að ekki sé hægt að selja eign á verði sem næst áætluðu raunvirði og mótaðilaáhætta felst í hættunni á því að mótaðili að samningi efni ekki samning þegar að uppgjöri kemur. Aðrir áhættuþættir tengjast skilmálum og réttindum skuldabréfaútgefanda s.s. vegna vanefndatilvika, veðtrygginga og stöðu skuldabréfafjárfesta gagnvart öðrum skuldbindingum útgefanda.

Enga tryggingu er hægt að veita fyrir því að fjárfesting í skuldabréfum reynist arðsöm og sérstaklega ekki skuldabréf útgefin af tilteknum útgefanda. Fjárfestum er því bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér viðeigandi fjárfestingarráðgjafar. Fjárfestar eru einnig hvattir til að kynna sér vel starfsemi útgefanda og skilmála skuldabréfanna ásamt eftirfarandi umfjöllun um áhættuþætti sem og umfjöllun um áhættuþætti sem er að finna í 1. kafla útgefandalýsingar Landsbréfa - BÚS I dagsettri 22. desember 2017, áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum sem tilheyra skuldabréfaflokknum BUS 56.

1.1.1 Lagaumhverfi útgefanda og skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði

Um skuldabréfin gilda íslensk lög og eru þau verðbréf í skilningi 1. mgr. 2 gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „Nasdaq verðbréfamiðstöð“) og gilda því einnig um skuldabréfin lög nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa.

Útgefandi er ekki lögaðili en er rekinn sem fagfjárfestastjóður samkvæmt IV. kafla laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Landsbréf hf. sem er rekstrarfélag útgefanda fer með fyrirsvar fyrir útgefanda. Útgefandi hefur sjálfstæðan fjárhag og ber rekstrarfélagið ekki ábyrgð á skuldbindingum útgefanda sbr. 2. mgr. 60. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði.

Verðbréfalýsing þessi, ásamt útgefandalýsingu Landsbréf - BÚS I, dagsettri 22. desember 2017 (saman nefnt „lýsingin“) er gerð til að koma á framfæri upplýsingum vegna fyrirhugaðrar töku skuldabréfaflokksins BUS 56 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „Nasdaq Iceland“ eða „kauphöll“). Lýsingin er gerð í samræmi við tilskipun Evrópuþingsins og – ráðsins 2003/71/EB (*e. Prospectus Directive*) frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/EB um lýsingar og undirgerðir þeirra sem hafa verið innleiddar í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra þ.e. með reglugerð nr. 837/2013 (með síðari breytingum), um almennt útboð verðbréfa að verðmæti jafnvirði 5.000.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku þeirra verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, og með reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum svo og framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun, og birtingu lýsinganna, svo og dreifingu auglýsinga, allt með áorðnum breytingum. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum I, VII, VIII XIII, XV við fylgiskjal 1 við reglugerð nr. 243/2006.

Frá því að útgefandi óskar eftir því að skuldabréf verði tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland gilda um útgefandann og skuldabréfin ákvæði laga, reglugerða og reglna um útgefendur verðbréfa og verðbréf sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lög nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti og reglugerðir settar á grundvelli laganna, reglur Fjármálaeftirlitsins, kt.

541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „FME“) nr. 1050/2012, um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja, reglugerð nr. 630/2005, um innherjaupplýsingar og markaðssvik og reglugerð nr. 707/2008 um upplýsingagiöf og tilkynningarskyldu. Umsókn útgefanda um töku skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland telst vera fullgild þegar lýsing staðfest af FME hefur verið birt.

Samþykki Nasdaq Iceland umsókn útgefanda um töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland gilda um útgefandann og skuldabréfin reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, eins og þær eru á hverjum tíma.

Brot útgefanda á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Nasdaq Iceland og FME geta haft neikvæð áhrif á fjárhag og ímynd útgefanda. Viðurlög við brotum á reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga geta meðal annars falist í áminningu sem Nasdaq Iceland hefur heimild til að birta opinberlega, tímabundinni stöðvun á viðskiptum, viðurlögum í formi févítis og/eða að Nasdaq Iceland taki verðbréf útgefanda úr viðskiptum. Um viðurlög við brotum á lögum nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti fer eftir XV. kafla laganna.

Fjárfestar sem fjárfesta í skuldabréfum útgefanda þar sem óskað hefur verið eftir því að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði falla undir lög og reglur um verðbréfaviðskipti, s.s. reglur um viðskipti innherja.

1.2 Áhætta tengd skuldabréfunum

1.2.1 Markaðsáhætta

Markaðsáhætta skuldabréfanna er sú áhætta sem ekki er hægt að dreifa með dreifðu eignasafni skuldabréfa, þ.e. að verð skuldabréfa sveiflist almennt á markaði, ávöxtunarkrafa markaðarins sveiflast almennt eða ávöxtunarkrafa til einstakra skuldabréfaflokka sveiflist. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði skuldabréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldabréfanna.

1.2.2 Verðtryggingaráhætta

Skuldabréfin eru verðtryggð miðað við dagsvísitölu vísitölu neysluverðs (VNV). Verðtryggingin hefur þau áhrif að höfuðstóll skuldabréfanna breytist í samræmi við breytingar á grunnvísitölu bréfanna og gildi vísitölunnar á hverjum afborgunar- og vaxtagjalddaga. Breytingar á vísitölunni hafa einnig áhrif á greidda vexti af skuldabréfunum, enda er höfuðstóll uppreiknaður miðað við gildi vísitölunnar áður en vextir eru reiknaðir. Verðbólga hefur því bein jákvæð eða neikvæð áhrif á virði skuldabréfaflokksins.

1.2.3 Vaxtaáhætta

Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa, að öðru óbreyttu, ef vextir hækka og öfugt. Óvissa um framtíðarþróun vaxtastigs hefur í för með sér að fjárfestar í skuldabréfum með föstum vöxtum taka áhættu á að gengi skuldabréfsins lækki, ef vextir hækka. Því lengri sem lánstími skuldabréfa er og því lægra sem vaxtastigið er, þeim mun viðkvæmari eru skuldabréfin fyrir hækkun markaðsvaxta, að öðru óbreyttu. Skuldabréfaflokkurinn BUS 56 útgefinn af útgefanda eru jafngreiðslubréf til 40 ára, með 3,55% föstum vöxtum. Fjárfestar sem kaupa skuldabréf með föstum vöxtum standa frammi fyrir þeirri áhættu að vextir skuldabréfanna og fjárhæð þeirra vaxta sem þeir fá greitt sé lægri en þeir vextir sem bjóðast almennt á markaði. Að öðru óbreyttu þá lækkar oftast markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum, ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri fjárfestingu. Áhrif vaxtabreytinga eru meiri á lengri skuldabréf en styttri.

1.2.4 Seljanleikaáhætta

Seljanleikaáhætta skuldabréfanna felst í því að ekki reynist mögulegt að selja skuldabréfin á þeim tíma og/eða í því magni sem fjárfestar vilja. Verðmyndun á markaði getur verið óskilvirk sem veldur því að verulegur munur getur verið á kaup- og sölugengi. Verðmæti skuldabréfanna kann að rýrna ef sölutregða verður á markaði með þau. Fjárfestir kann því að verða fyrir tjóni af því að geta ekki selt skuldaskjölín þegar honum hentar. Þrátt fyrir að sótt hafi verið um töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöll er ekki hægt að ábyrgjast að skilvirkur markaður myndist með skuldabréfin við töku þeirra til viðskipta eða að slíkur markaður myndist í framtíðinni.

Viðskiptavakt með skuldabréf getur aukið líkur á viðskiptum á eftirmarkaði, en getur ekki tryggt skilvirkan eftirmarkað. Útgefandinn ber enga skyldu til að tryggja slíkan skilvirkan eftirmarkað, en útgefandi hefur samið um viðskiptavakt á eftirmarkaði með skuldabréfaflokkinn BUS 56. Samningurinn um viðskiptavakt er ótímabundinn en uppsegjanlegur af hálfu beggja aðila með 14 daga fyrirvara. Ekki er því hægt að útiloka að á líftíma skuldabréfaflokksins verði engin viðskiptavakt á eftirmarkaði með skuldabréfaflokkinn. Sjá nánar kafla 2.11 „Viðskiptavakt“.

1.2.5 Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta fjárfesta vegna skuldabréfanna er sú að útgefandinn standi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skuldabréfunum. Standi mótaðilar útgefanda ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu hans til þess að standa skil á greiðslum skv. skuldabréfunum. Til tryggingar endurgreiðslna langtímakrafna útgefanda hefur mótaðili útgefanda veitt útgefanda veð í fasteignum sínum. Ekki er hægt að útiloka að mótaðili útgefanda standi ekki við gerða samninga.

Fjárfestum er bent á að kynna sér vel umfjöllun um skilmála skuldabréfanna sem eru í útgáfulýsingu dagsettri 15. desember 2016. Útgáfulýsinguna er að finna í kafla 4 „Útgáfulýsing BUS 56 og viðaukar við útgáfulýsingu“ í verðbréfalýsingu þessari. Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum skuldabréfanna getur það haft í för með sér fjárhagslegt tjón fyrir fjárfesta, þrátt fyrir þau úrræði sem fjárfestar hafa skv. skilmálum skuldabréfanna. Fjallað er sérstaklega um útgefanda skuldabréfanna og þá áhættuþætti sem eiga sérstaklega við um hann og mótaðila hans í útgefandalýsingu Landsbréfa - BÚS I, dagsett 22. desember 2017.

1.2.6 Endurgreiðslu- og lausafjárahætta

Lausafjárahætta felst í því að útgefandi eigi ekki nægt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum samkvæmt skuldabréfunum á gjalddaga. Útgefandi skuldbindur sig til að greiða skuldabréfin í samræmi við skilmála þeirra með tekjum sínum eða lántöku. Greiðslur vaxta og höfuðstóls af BUS 56 skulu greiðast með 480 jöfnum greiðslum, í fyrsta skipti 5. janúar 2017 en síðari greiðslur 5. hvers mánaðar. Verðbótum er bætt við höfuðstól áður en vextir eru reiknaðir út. Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt lausafé til að mæta skuldbindingum á gjalddaga. Rekstrarfélag útgefanda er skaðlaus af útgáfu skuldabréfanna, ber ekki ábyrgð á greiðslum vegna skuldabréfanna og er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum. Greiðslugeta og lausafjárstaða útgefanda er að öllu leyti háð greiðslugetu Búseta hsf., sem er mótaðili útgefanda í fjármálagerningum.

Útgefandi fjármagnar skuldbindingar sínar með tekjum af eignum sínum sem geta verið fjárfestingar í skuldabréfum lánssamningum þar sem Búseti er lántaki og peningamarkaðsgerningum, reiðufé, innlán eða hlutdeildarskírteini sjóða sem að meirihluta fjárfesta í slíkum eignum. Ef tekjur af eignum útgefanda verða minni eða þær tapast að hluta eða að öllu leyti hefur það neikvæð áhrif á getu hans til að standa við skuldbindingar sínar skv. skuldabréfunum. Áhætta fjárfesta vegna lausafjárahvanda útgefanda endurspeglast í getu útgefanda til að standa skil á skuldbindingum sínum vegna skuldabréfanna. Ef útgefandi vill breyta

skilmálum skuldabréfaflokksins þarf hann að boða til fundar skuldabréfaeigenda og fá samþykki 90% eigenda útgefinna skuldabréfa, miðað við fjárhæð.

1.2.7 Vanskilaáætla

Vanskilaáætla felur í sér þá áættu að útgefandi geti ekki uppfyllt skyldur sínar um endurgreiðslu á gjalddaga. Með skuldabréfunum skuldbindur útgefandi sig til að greiða skuldabréfin á gjalddaga og ber einn ábyrgð á þeirri skuldbindingu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni eins og fram kemur í grein 2.2. í verðbréfalýsingu þessari.

Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttavexti, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð, í samræmi við 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.

1.2.8 Áætla við slitaferli

Ef sú staða kemur upp að útgefandi hefur ekki innt af hendi greiðslu 30 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Verði skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur vegna vanskila má jafnframt gera aðför hjá útgefanda til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1.gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Í samræmi við skilmála skuldabréfaflokksins er skuldabréfaeigendum einnig heimilt að gjaldfella útstandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef eitt af eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað: a) brotið er gegn ákvæði um að kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfafloknum skulu ávallt vera jafnréttáar (*e. pari passu*) innbyrðis og einhverjum skuldabréfaeigenda veitt sérstök trygging, eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur, b) útgefandi gerir óheimila breytingu á skuldaskjölum Búseta hsf., sem felur í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á vaxtakjörum og/eða gefur eftir tryggingar án þess að jafn góðar komi í staðinn, nema með samþykki 90% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð, c) útgefandi brýtur samþykktar reglur sínar eða gerir breytingar á reglum sínum með óheimilum hætti.

Skuldabréfaflokkurinn fellur í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust, ef fjárnám er gert hjá útgefanda, komi fram krafa um gjaldþrotaskipti útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa. Samkvæmt skilmálum skuldabréfanna fela skuldabréfin ekki í sér bein veð en allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs. Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt BUS 56 eru jafn réttáar (*e. pari passu*) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda. Komi sú staða kemur upp að útgefandi getur ekki staðið við skuldbindingar sínar þá falla skuldabréfin þar með í gjalddaga, enda hafi a.m.k. 10% skuldabréfaeigenda, m.v. fjárhæð, samþykkt slíka gjaldfellingu, og verður eignum sjóðsins ráðstafað til uppgjörs á skuldum sjóðsins við lánardrottna í samræmi við reglur sjóðsins.

Þessi skuldbinding er bein, óskilyrt og án frekari trygginga en greint er frá í útgáfulýsingu skuldabréfanna. Helstu eignir útgefanda eru skuldaskjöl þar sem Búseti er lántaki. Að baki lánssamningum Búseta sem útgefandi hefur fjárfest í eru tryggingabréf með veð í fasteignum Búseta. Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.7 „Upplýsingar um útgefandann- Helstu fjárfestingar útgefanda“, í útgefendalýsingu, dagsett 22. desember 2017. Skuldabréfaeigendur BUS 56 geta ekki gengið beint að slíkum tryggingum, heldur verður að beina kröfum að útgefanda og ná fram fullnustu gagnvart útgefanda sjálfum en ekki beint gagnvart Búseta. Komi upp sú staða að greiðsludráttur verði af hálfu Búseta eða gjaldfellingarheimild verður virk, skv. skuldaskjölum sem útgefandinn hefur fjárfest í, þá mun útgefandi

grípa til fullnustuaðgerða gagnvart Búseta í samræmi við heimildir viðkomandi fjármálagernings. Komi til þess að útgefandi þurfi að ganga að þeim tryggingum sem standa til fullnustu skuldaskjals eða lánsamnings sem hann hefur fjárfest í og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur, ber útgefanda að greiða slíkt til skuldabréfaeigenda í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.

Allar gjaldfellingarheimildir skuldabréfaflokksins eru háðar því skilyrði að a.m.k. 10% skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð samþykki slíkt á fundi sem útgefandi boðar til að beiðni einstakra skuldabréfaeigenda. Eigin bréf veita útgefanda ekki atkvæðisrétt og skulu þeir hlutir ekki taldir með þegar krafist er samþykkis skuldabréfaeigenda.

Samkvæmt 5. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, fynast kröfur vegna greiðslna á höfuðstóli verðbréfa á tíu árum frá gjalddaga.

1.2.9 Útlánaáhætta

Eignum útgefanda er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfanna. Við dagsetningu þessarar lýsingar eru eignir útgefanda lánsamningar við Búseta, tryggðir með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Endurgreiðsla skuldabréfanna er því háð því að mótaðili standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Samkvæmt 8. grein í reglum útgefanda hefur útgefandi heimild til að fjármagna starfsemi sína með útgáfu hlutdeildarskírteina, sölu skuldabréfa og með lántöku.

1.2.10 Umfram- og uppgreiðsluáhætta

Skuldabréf kann að innihalda ákvæði sem heimilar útgefanda þess, við tilteknað aðstæður, að endurgreiða fjárfestum skuldabréfanna fjárhæð þess að fullu eða hluta. Því kann raunveruleg ávöxtun skuldabréfanna að vera óhagstæðari fjárfestum en vænt ávöxtun. Skuldabréfið er með uppgreiðslu- og umframgreiðsluheimild og verða því fjárfestar að gera ráð fyrir því að greiðsluflæði þeirra af skuldabréfinu geti verið óreglulegt og að skuldabréfin kunni að verða greidd upp að fullu áður en kemur að lokagjalddaga. Hætta er á að fjárfestar geti ekki endurfjárfest uppgreiðslufjárhæðinni á sömu kjörum á markaðinum. Samkvæmt skilmálum skuldabréfaflokksins kemur fram að ef Búseti nýtir sér uppgreiðsluheimild í lánsamningnum skal útgefandi greiða upp skuldabréfaflokkinn eins fljótt og verða má og skal uppgreiðslugjaldið vera jafnhátt uppgreiðslugjaldinu sem útgefandi tekur við frá lántaka sínum.

1.2.11 Uppgjörsáhætta

Í tengslum við möguleg viðskipti með skuldaskjölin er sú áhætta til staðar að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst var sökum þess að mótaðili greiðir eða afhendir ekki greiðslu eða skuldaskjöl á réttum tíma.

1.2.12 Áhætta vegna skilmálabreytinga

Breytingar á skilmálum skuldabréfanna eru háðar samþykki aukins meirihluta eigenda skuldabréfanna miðað við fjárhæð (90%). Engar takmarkanir eru á því hvaða skilmálum er heimilt að breyta. Þar sem ekki þarf samþykki allra eigenda skuldabréfanna fyrir skilmálabreytingum er sú hætta fyrir hendi að skilmálabreyting verði samþykkt þrátt fyrir að 10% eigenda skuldabréfanna, miðað við fjárhæð, hafi metið skilmálabreytinguna sem verri kost fyrir sig.

1.2.13 Lagaleg áhætta og ágreiningsmál

Um skuldabréfin gilda íslensk lög sem í gildi voru þegar verðbréfalýsing þessi var birt. Lög, reglugerðir og reglur sem gilda um skuldabréfin og starfsemi útgefanda geta tekið breytingum á líftíma

skuldabréfanna og geta haft áhrif á útgefanda og fjárfesta. Útgefandi getur ekki eðli málsins samkvæmt ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða annarra stjórnvaldsákvæðana.

Útgefandi er fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60 gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Skv. 63. gr. fyrrgreindra laga hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með starfsemi fagfjárfestasjóða í samræmi við lögin og reglugerðir settar samkvæmt þeim.

Fjárfestingar sem útgefandi er aðili að geta falið í sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni samninganna og slíkt getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefandann.

Útgefanda er ekki kunnugt um að nein stjórnslumál, dóms- eða gerðardómsmál, sem beint er gegn útgefanda séu í gangi, séu yfirvofandi eða hafa verið í gangi síðastliðna 12 mánuði sem kunna að hafa eða hafa að undanfögnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi útgefanda.

2. Skuldabréfin

2.1 Fyrirkomulag útgáfu skuldabréfanna

Útgefandi var stofnaður sérstaklega í þeim tilgangi að ávaxta þá fjármuni sjóðsins sem aflað er með sölu hlutdeildarskírteina og sölu skuldabréfa, með því að fjárfesta í skuldabréfum og lánssamningum sem Búseti er aðili að sem lántaki. Nánari umfjöllun um Búseta er að finna í kafla 5 „*Upplýsingar um mótaðila útgefenda í fjárfestingum*“ í útgefendalýsingu útgefanda dagsettri, 22. desember 2017.

Til að fjármagna starfsemina gaf útgefandi út skuldabréf í flokknum BUS 56. Fyrsta útgáfa skuldabréfanna nam kr. 3.200.000.000,- og var útgáfudagur 5. desember 2016. Heildarheimild flokksins er kr. 18.000.000.000,-. Skuldabréfin voru skráð í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar þann 20. desember 2016 og eru nafnverðseiningarnar kr. 20.000.000,-. Skuldabréfin að fjárhæð kr. 3.140.000.000,- voru seld til fjárfesta í desember 2016. Útgáfa skuldabréfanna var einungis boðin útvöldum íslenskum fagfjárfestum til kaups, í samræmi við 9. tl. 2 gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og var hún ekki sölutryggð. Engin opinber tilkynning var birt um útboðið, sem taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Í nóvember 2017 stækkaði útgefandi skuldabréfaflokkinn BUS 56 um kr. 2.340.000.000,- og var nýtt útgefið kr. 2.280.000.000,- að nafnverði. Skuldabréfin voru seld til fjárfesta. Við dagsetningu lýsingarinnar er því heildarstærð skuldabréfaflokksins kr. 5.480.000.000,-. Útgáfudagur stækkunarinnar var 14. nóvember 2017. Skuldabréfin voru seld með áföllum verðbótum m.v. grunnvísitöluna 438,49 og áföllnum vöxtum. Gengi með áföllum vöxtum og verðbótum var 1,0062 á upphaflegan höfuðstól. Eftirstöðvar höfuðstól voru seldar á pari eða á genginu 1,00. Ávöxtunarkrafa kaupenda var 3,608%. Enginn viðbótarkostnaður féll á kaupendur skuldabréfa á útgáfudegi fyrir tilstuðlan útgefanda eða seljanda.

Sölufyrirkomulagið var eins og í fyrstu útgáfu. Útboðið taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Söluandvirði skuldabréfanna nam kr. 2.354.452.098,- og rennur sú fjárhæð óskipt til útgefanda. Landsbréf hf. bera allan kostnað við útgáfu, sölu og fyrirhugaða töku skuldabréfanna til víðskipta í Kauphöllinni.

Andvirði skuldabréfanna var nýtt til að kaupa kröfur af Landsbankanum, þar sem kröfur Landsbankans á hendur Búseta, sem lántaka voru framseldar til útgefanda. Með þessu tók útgefandi við réttindum og skyldum Landsbankans, sem kröfuhafa, samkvæmt lánssamningum við Búseta. Sjá nánar kafla 2.11 „*Undirliggjandi eign*“.

2.2 Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin

Auðkenni:	BUS 56
Útgefandi:	Landsbréf-BÚS I
Ábyrgð á greiðslu útgáfu:	Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs. Útgefandi ber einn ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfi þessu.

ISIN nr.	IS0000028173
Skráning í kauphöll:	Já, skuldabréfin verða skráð. Stefnt er að skráningu fyrir 31. mars 2017
Tegund skuldabréfs:	Jafngreiðslubréf (annuitet)
Heildarheimild útgáfu:	18.000.000.000 kr.
Fjárhæð útgáfu nú:	5.480.000.000 kr.
Útgáfudagur:	5. desember 2016
Lokagjalddagi:	5. desember 2056
Greiðsla vaxta og höfuðstóls:	Höfuðstóll og vextir greiðast með 480 jöfnum greiðslum. Fyrsta greiðsla fór fram 5. janúar 2017, en síðari greiðslur 5. hvers mánaðar. Verðbótum er bætt við höfuðstól áður en vextir eru reiknaðir út. Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í útgáfu þessari er virkur dagur þegar bankar eru opnir á Íslandi.
Vextir:	3,55% (fastir, flatir vextir, dagaregla 30/360)
Verðtrygging:	Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu sem er dagvísitala útgáfudags, 438,49.
Dagaregla:	30/360
Fyrsti vaxtadagur:	5. desember 2016
Fyrsti gjalddagi vaxta:	5. janúar 2017
Nafnverðseiningar:	20.000.000 kr.
Gjaldmiðill:	ISK
Útreikningsaðili	Landsbréf hf.
Uppgreiðsluheimild/Uppgreiðsluskylða:	Þann 5. desember 2022 og árlega þaðan í frá er lántaka heimilt að greiða lánið upp að fullu eða að hluta. Nýti lántaki uppgreiðsluheimild þessa skal hann greiða uppgreiðslugjald sem nemur 1,5% af fyrirframgreiddri fjárhæð. Uppgreiðslugjaldið skal þó lækka um 0,25%-stig á ári þannig að við uppgreiðslu 5. desember 2028 skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður. Ef skuldaskjal eða lánsamningur sem útgefandi hefur fjárfest í er greitt upp skal útgefandi greiða upp skuldabréfaflokkinn eins fljótt og verða má enda sé uppgreiðsluheimild fyrir hendi. Útgefandi greiðir

	skuldabréfaeigendum jafn hátt uppgreiðslugjald og hann tekur við frá lántaka sínum.
Heimild:	Samkvæmt staðfestum reglum sjóðsins.
Stimpilgjald:	Nei
Skuldabréfaeigendur:	Allir þeir sem eiga kröfur á útgefanda á grundvelli skuldabréfa í skuldabréfaflokknum og geta framvísað staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun með sannanlegum hætti.
Ágreiningsmál:	Mál út af skuldabréfi þessu má rekja fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

2.2.1 Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda

Skuldabréfin fela ekki í sér bein veð en allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs. Helstu eignir útgefanda samkvæmt reglum hans eru eftirfarandi:

- 0%-100%: Skuldabréf útgefin af Búseta hsf. tryggð með veði í íbúðarhúsnaði á höfuðborgarsvæðinu.
- 0%-100%: Lánssamningar gerðir við Búseta hsf. tryggðir með veði í íbúðarhúsnaði á höfuðborgarsvæðinu.
- 0%-100%: Peningamarkaðsgerningar, reiðufé, innlán eða hlutdeildarskírteini sjóða sem að meirihluta fjárfesta í slíkum eignum.

Ekki er gert ráð fyrir að sjóðurinn fjárfesti svo nokkru nemi samkvæmt c-lið, nema í undantekningartilvikum og þá til sex vikna mest.

Til tryggingar við lánveitingu lánssamnings sem dagsettur er 22. desember 2016, hefur útgefandi tekið 1. veðrétt í eftirfarandi 88 íbúðareignum Búseta:

Veðandlag	Fasteignar-/skráningarnúmer
Pverholt 23, Reykjavík	201-1352, 235-2448, 235-2449, 235-2450, 235-2452, 235-2453, 235-2454, 235-2455, 235-2456, 235-2457, 235-2458, 235-2459, 235-2460, 235-2461, 235-2462, 235-2463, 235-2464, 235-2465, 235-2466, 235-2467, 235-2468
Einholti 10, Reykjavík	235-2760, 235-2761, 235-2762, 235-2763, 235-2764, 235-2765, 235-2766, 235-2767, 235-2768, 235-2769, 235-2770, 235-2772, 235-2773, 235-2774, 235-2775, 235-2776, 235-2777, 235-2778, 235-2779, 235-2780, 235-2781
Einholti 12, Reykjavík	235-2483, 235-2484, 235-2485, 235-2486, 235-2487, 235-2489, 235-2490, 235-2491, 235-2492, 235-2493, 235-2494, 235-2495, 235-2496, 235-2497, 235-2498
Laugarnesvegur 56, Reykjavík	235-5850, 201-6915, 235-5851, 235-5852
Ísleifsgata 20, Reykjavík	232-8801
Ísleifsgata 22, Reykjavík	235-6670
Ísleifsgata 24, Reykjavík	235-6672
Ísleifsgata 26, Reykjavík	235-6674

Ísleifsgata 28, Reykjavík	232-8802
Ísleifsgata 30, Reykjavík	235-5726
Ísleifsgata 32, Reykjavík	235-5727
Ísleifsgata 34, Reykjavík	235-5728
Ísleifsgata 36, Reykjavík	235-5729
Austurkór 88, Kópavogi	232-5995, 232-5996, 232-5997, 232-5998, 232-5999, 232-6000
Austurkór 90, Kópavogi	232-6001, 232-6002, 232-6003, 232-6004, 232-6005, 232-6006
Austurkór 92, Kópavogi	232-6007, 232-6008, 232-6009, 232-6010, 232-6011, 232-6012

Til tryggingar við lánveitingu lánssamnings sem dagsettur er 14. nóvember 2017, hefur útgefandi tekið 1. veðrétt í eftirfarandi 55 íbúðareignum Búseta:

Veðandlag	Fasteignar-/skráningarnúmer
Einholt 8	235-3797, 235-3798, 235-3799, 235-3801, 235-3802, 235-3803, 235-3804, 235-3806, 235-3807, 235-3808, 235-3809, 235-3810, 235-3811, 235-3812, 235-3813, 235-3814, 235-3815, 235-3816
Þverholt 19	235-3756, 235-3757, 235-3758, 235-3759, 235-3760, 235-3761, 235-3762, 235-3763, 235-3764, 235-3765, 235-3766, 235-3767, 235-3768
Þverholt 21	235-3772, 235-3773, 235-3774, 235-3775, 235-3776, 235-3778, 235-3779, 235-3780, 235-3781, 235-3782, 235-3783, 235-3784, 235-3785, 235-3786, 235-3787, 235-3788, 235-3789, 235-3790, 235-3791, 235-3792, 235-3793, 235-3794, 235-3795, 235-3796

Lántaki þ.e.a.s. Búseti hsf. skal takast á hendur eftirtaldar skyldur á lánstíma:

1. *Tilgangur, breytingar á starfsemi, samruni eða skipting*: Lántaki skuldbindur sig til að hlutast ekki til um uppskiptingu á lántaka í tvö eða fleiri félög, sameina lántaka ekki öðru félagi, kaupa annað félag eða breyta tilgangi án samþykkis lánveitanda.
2. *Upplýsingagjöf*: Lántaki skal senda lánveitanda eftirfarandi á hverju ári:
 - a. Endurskoðaðan ársreikning lántaka fyrir síðasta rekstrarár fyrir lok maí áritaðan af löggiltum endurskoðanda.
 - b. Hálfársuppgjör fyrir 1. nóvember kannað af löggiltum endurskoðanda.
 - c. Upplýsingar um vanskil búsetugjalds, sé um slíkt að ræða.
 - d. Stöðu lögveðskrafna í fasteignum lántaka.

Lántaki skuldbindur sig jafnframt um að afhenda lánveitanda, samkvæmt beiðni hans, allar frekari upplýsingar um fjárhagsstöðu lántaka.

3. *Fjárhagsleg skilyrði*: Lántaki gengst undir eftirfarandi fjárhagslegar kvaðir uns skuld samkvæmt lánssamningi dagsettur 22. desember 2016 og lánssamningi dagsettur 14. nóvember 2017 er að fullu greidd:
 - a. Eiginfjárhlutfall (eigið fé deilt með heildareignum) skal ekki vera lægra en 10% samkvæmt endurskoðuðu ársuppgjöri eða könnuðu hálfársuppgjöri lántaka á líftíma.
 - b. Sjóðsstreymi 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.

- c. Ofangreindar kvaðir samkvæmt a og b., skulu prófaðar og reiknaðar á kostnað lántaka tvisvar á ári samhliða því að uppgjör eru send til lánveitanda samanber kvöð um upplýsingagjöf hér að ofan. Prófun skal framkvæmd af löggiltum endurskoðanda lántaka.
- d. Lántaka skulu veittir 180 dagar til að bæta úr ef ofangreind skilyrði eru ekki uppfyllt. Niðurstaða eftir úrbætur skal staðfest með sama hætti og kveðið er á um í c.lið.

Við eftirtalin skilyrði er lánveitanda þ.e. Landbréf BÚS-I heimilt að fella lán samkvæmt lánssamningnum dagsettum 22. desember 2016 og lánssamningnum dagsettum 14. nóvember 2017 í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust og án aðvörunar eða sérstakrar uppsagnar:

- a) Ef brotið er gegn einhverju ákvæði um sérstakar skyldur (Fjárhagsleg skilyrði, skyldur um upplýsingagjöf, eða skuldbindingar varðandi tilgang félags, starfsemi, samruna eða skiptingu) sem lagðar eru á lántaka.
- b) Ef vanskil verða á greiðslu afborgana, vaxta og/eða verðbóta og lántaki bætir ekki úr vanskilunum innan 20 daga.
- c) Ef samþykkt verður að slíta lántaka komi fram beiðni um fjárnám, beiðni um kyrrsetningu á eignum lántaka, eignir hans auglýstar á nauðungaruppbóði, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi hans, lántaki óski eftir greiðslustöðvun eða lántaki leiti hvers konar nauðasamninga.
- d) Ef skuld eða skuldbinding lántaka óviðkomandi samningi þessum, sem nemur hærri fjárhæð en kr. 40.000.000 er vanefnd, nema slík vanefnd stafi af réttlætanlegum mótmælum lántaka og eðlilegum vörnum sé haldið upp gegn þeim (e. *Cross Default*).
- e) Ef brotið er gegn ákvæði veð- eða tryggingarskjals þar sem eign eða eignir eru settar að veði til tryggingar skuldum lántaka við lánveitanda.
- f) Ef lántaki ákveður að breyta rekstrarformi sínu, eða ef lántaki hættir starfsemi eða takmarkar hana verulega eða ef fjárhagsstaða lántaka breytist að öðru leyti þannig að geta hans til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt ákvæðum lánssamningsins minnkar verulega að mati lánveitanda.
- g) Verði eigendaskipti að lántaka til dæmis vegna sölu, sameiningar eða samruna við önnur félög eða verði félaginu skipt upp í tvö eða fleiri félög eða það yfirtekið.

2.2.2 Gjaldfelling vegna vanskila

Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannanlegum hætti staðfestingu á eign sinni á VS-reikningi hjá reikningsstofnun, er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð, í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1. mgr. 6. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.

Hafi greiðsla ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda og til Nasdaq Iceland.

Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, má gera aðför hjá útgefanda til fullnustu skuldarinnar, án undangengis dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1.mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta dráttavaxta, auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr.laga nr. 90/1989.

Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði, eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfið í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.

2.2.3 Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar

Kröfur skuldabréfaeigenda eru ávallt jafnréttáar (*e.pari passu*) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

Útgefanda er óheimilt að gera skilmálabreytingar á skuldaskjali útgefna af Búseta hsf. eða lánsamningi við Búseta hsf., sem fela í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á vaxtakjörum og/eða gefa eftir tryggingar án þess að jafn góðar komi í staðinn, nema með samþykki 90% eigenda útgefna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð.

Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útistandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef eitthvað eitt eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað:

- Afborgunargreiðsla hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga.
- Brotið er gegn ákvæði 1. mgr. (*e. Pari Passu*) í kafla þessum og einhverjum skuldabréfaeigenda veitt sérstök trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur.
- Útgefandi gerir breytingu á skuldaskjöllum við Búseta hsf. eða veðtryggingum að baki skuldaskjölnum, þannig að brotið sé gegn 2. mgr. ákvæðis þessa (*annarri málsgrein í kafla þessum*).
- Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á Nasdaq Iceland innan fimmtánmánaða frá útgáfudegi, í samræmi við viðauka við útgáfulýsingu útgefanda sem dagsettur er 24. nóvember 2017.
- Útgefandi brýtur samþykktar reglur sínar eða gerir breytingar á reglum sínum með óheimilum hætti.

Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til skráningar kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.

Komi til þess að útgefandi þarf að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við skuldaskjöl eða lánsamninga gagnvart Búseta hsf. og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur, ber útgefanda að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.

2.2.4 Samþykki fyrir gjaldfellingu

Allar gjaldfellingarheimildir skuldabréfaflokksins sem taldar eru upp í kafla 2.2.2 „*Gjaldfelling vegna vanskila*“ og kafla 2.2.3 „*Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar*“ eru háðar því skilyrði að a.m.k. 10% skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð samþykki slíkt á fundi sem útgefandi boðar til að beiðni einstakra skuldabréfaeigenda. Eigin bréf útgefanda veita útgefanda ekki atkvæðisrétt og skulu þeir hlutir ekki taldir með þegar krafist er samþykkis skuldabréfaeigenda. Útgefandi annast fundarboðun og skal boða til fundar með minnst tveggja vikna fyrirvara. Útgefandi hefur rétt til að taka til máls á fundi. Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður skulu birt í fréttakerfi Nasdaq Iceland. Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi skal afboða fundinn.

2.2.5 Forgangsröðun skuldabréfanna

Kröfur skuldabréfaeigenda eru ávallt jafnréttáar (*e.pari passu*) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna. Skuldabréfin fela ekki í sér bein veð en allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu skuldabréfaflokksins BUS 56 og er útgefanda óheimilt að veðsetja þær.

Samkvæmt 8. grein reglna sjóðsins eiga eigendur skuldabréfaflokksins BUS 56 forgang á eignir sjóðsins eftir að sjóðurinn hefur greitt opinber gjöld og rekstrarkostnað sjóðsins þar með talin greiðsla umsýsluþóknunar til rekstrarfélag sjóðsins.

2.2.6 Skilmálabreyting

Samþykki 90% eigenda skuldabréfaflokksins þarf til að samþykkja skilmálabreytingu. Miða skal við fjárhæð. Rekstrarfélag útgefanda skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda og leggja fram tillögu um skilmálabreytingu.

Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks. Komi til þess að skilmálabreyting sé samþykkt, þá er slík samþykkt send Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., sem birtir hana á vef sínum, sem viðauka við fyrirbyggjandi útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins.

2.2.7 Breyting á reglum útgefanda

Reglum útgefanda verður ekki breytt nema að fengnu samþykki 90% eigenda skuldabréfa miðað við fjárhæð.

2.2.8 Rafræn skráning og framsal

Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð. Skilmálar skuldabréfanna eru samkvæmt kafla 2.2 í útgáfulýsingu dagsettri 15. desember 2016, og viðauka við útgáfulýsinguna sem dagsettir eru 15. september 2017 og 24. nóvember 2017, vegna útgáfu skuldabréfanna í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar.

Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa samkvæmt útgáfu þessari. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila. Til að tryggja réttindi skuldabréfaeigenda og upplýsingagjöf til þeirra fram að skráningu skuldabréfanna á Nasdaq Iceland, skal útgefanda heimilt að afla upplýsinga hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð um skráða skuldabréfaeigendur á hverjum tíma. Heimild þessi fellur niður við skráningu skuldabréfaflokksins í Nasdaq verðbréfamiðstöð, eða öðrum skipulegum verðbréfamarkaði.

Reikningsstofnunum, eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum nr. 131/1997, um rafræna eignaskráningu verðbréfa, er einum heimilt að annast milligöngu um framsal á skuldabréfunum. Einungis er heimilt að framselja skuldabréfin til nafngreinds aðila.

2.2.9 Afskráning

Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Nasdaq verðbréfamiðstöð tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

2.2.10 Réttindi og skyldur

Engin sérstök réttindi eða hlunnindi, umfram þau sem getið er um í þessari verðbréfalýsingu, fylgja kaupum og eignarhaldi á þessum skuldabréfum.

2.3 Rekstrarfélag útgefanda

Landsbréf hf. eru rekstrarfélag útgefanda. Landsbréf hafa sem rekstrarfélag verðbréfasjóða starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu. Landsbréf bera ábyrgð á daglegum rekstri útgefanda og koma fram fyrir hönd hans. Einnig er rekstrarfélaginu heimilt að samþykkja fyrir hönd útgefanda alla samninga og skjöl sem útgefandi er aðili að enda sé slíkt í samræmi við reglur sjóðsins. Það er einnig hlutverk Landsbréfa að koma fram fyrir hönd útgefanda og gæta þannig hagsmuna skuldabréfaeigenda. Landsbréf annast alla umsýslu tengda fjárfestingum útgefanda þ.m.t. eftirlit með vanefndarákvæðum og meðferð vanefndartilvika.

2.4 Heimild til skuldabréfaútgáfu

Útgáfa skuldabréfanna byggir á heimild skv. 8. grein í reglum sjóðsins, sem finna má í 8. kafla í útgefandalýsingu Landsbréfa - BÚS I dagsettri 22. desember 2017, en reglurnar voru settar af stjórn Landsbréfa hf., þann 24. nóvember 2016 og uppfærðar þann 15. desember 2016.

2.5 Lög sem gilda um skuldabréfin

Um skuldabréfin gilda íslensk lög, þar á meðal lög nr. 131/1997, um rafræna eignaskráningu verðbréfa, lög nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf, auk annarra almennra reglna íslensks samninga- og kröfuréttar.

Kröfur samkvæmt skuldabréfunum fynrast á 10 árum frá gjalddaga í samræmi við 5. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, nema kröfur um vexti og verðbætur sem fynrast á fjórum árum frá gjalddaga í samræmi við 3. gr. sömu laga.

Sótt hefur verið um töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og því gilda um skuldabréfin og viðskipti með þau lög nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti.

Rísi ágreiningsmál út af skuldabréfunum skal reka málið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt ákvæðum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

2.6 Skattamál

Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi og þar er einnig óskað eftir töku skuldabréfanna til viðskipta. Fer um skattalega meðferð skuldabréfanna samkvæmt íslenskri skattalöggjöf á hverjum tíma. Útgefandi mun ekki draga staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna og ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Skuldabréfaeigendur bera sjálfir ábyrgð á staðgreiðslu fjármagnstekna sinna af skuldabréfunum. Tekjuskattur af fjármagnstekjum einstaklinga utan rekstrar er nú 20%. Reikningsstofnanir sem varsla skuldabréfin fyrir skuldabréfaeigendur annast útreikning og staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna.

Mælt er með því að fjárfestar kynni sér íslenska og eftir atvikum erlenda skattalöggjöf og athugi að breytingar kunna að verða á lögum. Fjárfestum er ráðlagt að leita ráðgjafar frá þriðja aðila varðandi skattalegar afleiðingar þess að fjárfesta í skuldabréfum.

Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld, sbr. ákvæði laga nr. 138/2013.

2.7 Tilgangur útgáfu skuldabréfanna

Tilgangur útgáfu skuldabréfanna er að fjármagna starfsemi útgefanda. Andvirði skuldabréfaútgáfunnar er nýtt til þess að fjármagna fjárfestingu í skuldabréfum og lánssamningum sem Búseti hsf. er aðili að sem lántaki.

2.8 Ábyrgð á greiðslu útgáfu

Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs, en um er að ræða fagfjárfestastjóð, rekinn af rekstrarfélaginu Landsbréfum hf. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, eingöngu með eignum sem honum tilheyra. Landsbréf hf. bera ekki ábyrgð á skuldbindingum útgefanda og bera því hvorki ábyrgð á greiðslu afborgana höfuðstóls, vaxta verðbóta, innheimtukostnaðar né sérhverjum öðrum greiðslum vegna þessa skuldabréfs, hvorki að hluta né í heild sinni.

Landsbréf munu fyrir hönd útgefanda með milligöngu verðbréfamiðstöðvar greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum. Landsbréf annast endanlegar greiðslur inn á VS reikninga f.h. útgefanda. Landsbréf annast fyrir hönd útgefandans útreikning á greiðslum. Landsbréf annaðist sölu skuldabréfanna.

2.9 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar frá Búseta eru fengnar frá félaginu sjálfu og úr opinberum gögnum. Upplýsingar um Landsbréf hf. eru fengnar frá rekstrarfélaginu sjálfu og vefsíðu þess. Upplýsingar um vísitölu neysluverðs eru opinber gögn og fengnar af vef Hagstofu Íslands: <http://www.hagstofan.is>. Upplýsingar um fasteignamat og brunabótamat eru opinber gögn og fengnar frá Þjóðskrá Íslands; www.skra.is.

Útgefandinn staðfestir, að því marki sem honum er unnt og kunnugt um að þær upplýsingar sem stuðst er við frá þriðja aðila eru réttar og að engum staðreyndum sé sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi.

2.10 Taka skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði

Sótt hefur verið um töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi íslenskra laga.

Fyrsti viðskiptadagur með skuldabréfin á Nasdaq Iceland verður tilkynntur af Nasdaq Iceland með minnst eins viðskiptadags fyrirvara. Við það að verðbréf útgefanda eru tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland lýtur útgefandinn upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt lögum þar um og einnig skv. reglum Nasdaq Iceland, sem eru í gildi á hverjum tíma.

2.10.1 Kostnaður vegna töku til viðskipta

Útgefandinn ber ekki sjálfur beinan kostnað vegna útgáfu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta í Kauphöllinni. Landsbréf hf. ber allan kostnað sem hlýst af því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Heildarkostnaður vegna töku skuldabréfanna til viðskipta er áætlaður um 6 m.kr. Um er að ræða kostnað vegna gerðar lýsingar, kostnað við yfirferð og staðfestingu FME á lýsingu, kostnað við töku skuldabréfa til viðskipta samkvæmt gjaldskrá Nasdaq Iceland, kostnað Nasdaq verðbréfamiðstöðvar samkvæmt gjaldskrá og aðrir smávægilegir kostnaðarliðir sem falla til við undirbúning töku skuldabréfanna til viðskipta.

2.10.2 Tilgangur með töku skuldabréfanna til viðskipta

Tilgangur með því að hafa skuldabréfin skráð á skipulegum verðbréfamarkaði er að auka markaðshæfi skuldabréfanna og tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um m.a. fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við reglur fyrir útgefendur fjármálagerna, útgefnar af Nasdaq Iceland hf., eins og þær eru á hverjum tíma. Núgildandi reglur kveða m.a. á um að útgefandi skuldabréfa, sem tekin hafa til viðskipta, skuli kappkosta að birta opinberlega án tafar, eða eins fljótt og auðið er, allar áður óbirtar upplýsingar um ákvarðanir eða atvik sem það vissi eða mátti vita að hefðu marktæk áhrif á markaðsverð skuldabréfanna.

2.11 Viðskiptavakt

Samkvæmt samningi sem gerður var á milli Landsbankans og Landsbréfa hf., fyrir hönd Landsbréfa BÚS I, mun Landsbankinn gegna hlutverki viðskiptavaka með skuldabréfaflokkinn BUS 56. Sem viðskiptavaki skuldbindur Landsbankinn sig til að setja fram dag hvern í eigin reikning, kaup- og sölutilboð í skuldabréfaflokkinn að lágmarki kr. 20.000.000,- að nafnvirði. Tilboð verða lögð fram fyrir opnun markaðar og endurnýjuð eins fljótt og unnt er, þó ávallt innan 15 mínútna eftir að þeim er tekið að fullu. Hámarksmunur kaup- og sölutilboða ákvarðast af verði gildra tilboða og má að hámarki vera 1,50%. Eigi viðskiptavaki viðskipti með skuldabréfaflokkinn á einum degi fyrir kr. 60.000.000,- að nafnvirði eða meira í sjálfvirkri þörun (viðskipti tilgreind „Auto“) er honum heimilt að hætta framsetningu tilboða þann viðskiptadag. Fyrir viðskiptavakt mun útgefandi greiða að hámarki kr. 4.500.000,- á ársgrundvelli. Samningurinn um viðskiptavakt er ótímabundinn en uppsegjanlegur af hálfu beggja aðila með 14 daga fyrirvara.

2.12 Undirliggjandi eign

Við dagsetningu þessarar lýsingar eru eignir útgefanda verðbréf með föstum tekjum. Um er að ræða fjárfestingar í lánssamningum við Búseta, dagsettum 22. desember 2016 og dagsettum 14. nóvember 2017. Lánssamningarnir nema 99,99% af mótaðilaáhættu útgefanda við dagsetningu þessarar lýsingar.

Upphafleg fjárhæð lánssamningsins dagsettum 22. desember 2016, nam 3,14 mö.kr. Til tryggingar lánssamningnum, hefur Búseti gefið út tryggingabréf að fjárhæð 4,0 ma.kr., með veðum í 88 fasteignum, samtals 9.811 fermetra. Um er að ræða veð í búsetuíbúðum, samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög, við Þverholt 23, Einholt 10, Einholt 12, Laugarnesveg 56, Ísleifsgötu, 20-36 (sléttar tölur) í Reykjavík, og Austurkór 88, Austurkór 90 og Austurkór 92 í Kópavogi. Í tengslum við útgáfu á BUS 56 fól Búseti Mikluborg ehf. fasteignasölu og Reykjavík Economics ehf. að útbúa verðmatsskýrslu með það markmiði að verðmeta eignasafn Búseta. Við útgáfu lánssamnings í desember 2016 var bókfært virði veðsettra fasteigna 4,23 ma.kr. Lánshlutfall við útgreiðslu var því 74,2%. Miðað við 30. júní 2017 var bókfært virði fyrrgreindra fasteigna 4,36 ma.kr. og fasteignamat 2018 um 4,63

ma.kr. Eftirstöðvar lánsamnings m.v. 30. júní 2017 var 3,16 ma.kr. Lánshlutfall miðað við 30. júní 2017 var því 72,5% m.v. bókfært virði en 68,3% m.v. fasteignamat 2018.

Upphafleg fjárhæð lánsamningsins dagsettum 14. nóvember 2017 var 2,35 ma.kr. Til tryggingar lánsamningnum, hefur Búseti gefið út tryggingarbréf að fjárhæð 2,65 ma.kr. sem þinglýst er á 4. veðrétt með uppfærslurétti á 55 fasteignir, sem lánið er ætlað að fjármagna. Fasteignir sem umræðir eru Einholt 8, Þverholt 19 og Þverholt 21, samtals 5.725 fermetrar. Fasteignir eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Andvirði lánsamningsins var notað til að greiða upp skuldbindingar Búseta sem hvíldu á fyrri veðréttum á fyrrgreindum fasteignum. Við uppgreiðslu skuldbindinga sem hvíldu á fyrri veðréttum, færðist tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er 3,12 ma.kr. m.v. fasteignamat 2018. Í tengslum við stækkun á BUS 56 fól Búseti Mikluborg ehf. að útbúa verðmat með það markmiði að verðmeta þær eignir sem eru til tryggingar skv. tryggingabréfi dagsettu 13. október 2017. Við útgáfu fyrrgreinds lánsamnings var verðmat veðsettra fasteigna um 3,24 ma.kr. Lánshlutfallið var því 72,6% m.v. verðmat, en 74,4% m.v. fasteignamat 2018. Í kafla 5 „Yfirlit yfir veðsettar fasteignir til tryggingar á fjárfestingum útgefanda“ má sjá yfirlit undirliggjandi eigna sem standa til tryggingar á lánsamningunum.

Ef Búseti brýtur gegn þeim fjárhagslegu skilyrðum, skyldum um upplýsingagjöf eða skuldbindingum varðandi tilgang, starfsemi, samruna eða skiptingu sem lagðar eru á hann og greint er frá í lið 2.2.1 „Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda“ í verðbréfalýsingu þessari, eða vanskil verða 20 daga eða meiri á umsömdum greiðslum er útgefanda heimilt að gjaldfella lánsamningana einhliða og fyrirvaralaust.

2.12.1 Tilgangur kaupa sjóðsins á lánsamningum

Fjárfestingarstefna útgefanda miðar að því að ávaxta þá fjármuni sem aflað er með sölu hlutdeildarskírteina og sölu skuldabréfa. Fjárfestingarheimildir sjóðsins takmarkast við fjárfestingar í fjármálagerningum þar sem Búseti er lántaki. Útgefandi hefur jafnframt heimild til að eiga í peningamarkaðsgerningum, reiðufé, innlánnum eða hlutdeildarskírteinum sjóða sem að meirihluta fjárfesta í slíkum eignum. Búseti er húsnæðissamvinnufélag sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða og er í eigu félagsmanna hverju sinni. Búseti starfar samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003 (með síðari breytingum). Tilgangur Búseta er að byggja, reka og viðhalda íbúðarhúsnæði til langs tíma sem félagsmenn fá afnot af í ótilgreindan tíma. Mánaðarlegar greiðslur sem félagsmenn greiða fyrir afnot af eigninni taka mið af áhvílandi lánum, viðhaldi og öðrum lögbundnum gjöldum. Eignasafn Búseta samanstendur af fullkláruðum íbúðum og íbúðum í byggingu sem staðsettar eru víða á höfuðborgarsvæðinu og Akranesi. Fjallað er um Búseta í útgefendalýsingu útgefanda dagsettri 22. desember 2017.

Við skoðun Búseta hsf. og ráðgjafa félagsins á möguleikum til endurfjármögnunar langtímalána kom bæði til skoðunar að hafa viðskiptabanka og rekstrarfélag verðbréfasjóða sem samstarfsaðila. Búseti hsf. leitaði því tilboða hjá aðilum og úr varð að samið var við Landsbréf hf. fyrir hönd útgefanda.

Þann 5. desember 2016, í samræmi við 8. regluna útgefanda, var skuldabréfaflokkurinn BUS 56 gefin út, að nafnverði kr. 3.200.000.000,-. Andvirði útgáfu skuldabréfanna var nýtt til að kaupa kröfu af Landsbankanum, þar sem krafa Landsbankans á hendur Búseta, sem lántaka var framseld til útgefanda, skv. framsalssamningi milli Landsbankans og útgefanda dagsettum 22. desember 2016. Lánsamningurinn var gerður til að endurfjármagna framkvæmdalán Búseta hjá Landsbankanum, vegna uppbyggingar Búseta við Þverholt, Einholt, Laugarnesveg og Ísleifsgötu í Reykjavík og við Austurkór í Kópavogi.

Þann 14. nóvember 2017 var skuldabréfaflokkurinn stækkaður um kr. 2.280.000.000-. Andvirði stækkunarinnar, var nýtt til að kaupa kröfu af Landsbankanum, þar sem krafa Landsbankans á hendur Búseta, sem lántaka, var framseld til útgefanda, skv. framsalssamningi dagsettum 14. nóvember 2017, milli Landsbankans og útgefanda. Lánssamningurinn var verður til að endurfjármagna framkvæmdalán Búseta hjá Landsbankanum, vegna uppbyggingar Búseta við Einholt 8, Þverholt 19 og Þverholt 21.

Viðaukar voru gerðir við skuldabréfið þann 15. september 2017 og 24. nóvember 2017, þar sem breytingar voru gerðar á einstökum liðum í skilmálum skuldabréfanna. Sjá nánar kafla 4 „Útgáfulýsing BUS 56 og viðaukar við útgáfulýsingu“

2.12.2 Um ráðstöfun uppgreiðsluandvirðis eigna sjóðsins

Búseta er heimilt að greiða upp lán sín árlega frá og með 5. desember 2022. Ef Búseti nýtir sér rétt sinn til uppgreiðslu samkvæmt lánssamningnum ber útgefanda að inna af hendi samsvarandi greiðslu til skuldabréfaeigenda af skuldabréfum sínum samkvæmt þessari útgáfu.

2.12.3 Bókfært virði

Samkvæmt grein 6 í reglum útgefanda skal mat á eignum endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Skuldabréf og lánssamningar skulu vera uppreiknuð og skal virði samstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum. Virði annarra fjármálagerna skal háð mati rekstrarfélags, undir eftirliti vörslufélags og endurskoðanda, að teknu tillit til markaðsaðstæðna hverju sinni.

Bókfært virði eigna samkvæmt framansögðu verður ekki tilkynnt fjárfestum sérstaklega en mun koma fram í ársreikningum og árshlutareikningum útgefanda. Landsbréf leggja því mat á eignir útgefanda en reikningsskil eru í höndum Landsbankans samkvæmt útvistunarsamningi.

2.14.4 Varsla

Í samræmi við samning um umsjá og vörslu fjármálagerna, dagsett 30. desember 2016 milli rekstrarfélagsins Landsbréfa og Landsbankans, annast Landsbankinn vörslu á eignum sjóðsins og annarra skjala. Varsla á eignum sjóðsins verður í samræmi við reglur sem gilda um vörslufyrirtæki skv. lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði, sbr. II kafla C. Skyldur vörsluaðila skv. samningnum eru að tryggja að sala, útgáfa, endurkaup, innlausn og ógilding hlutdeildarskírteina sjóðsins fari fram skv. lögum og reglum hlutaðeigandi aðila, að framfylgja fyrirmælum rekstrarfélagsins nema þau séu í andstöðu við lög og samþykktir hlutaðeigandi aðila, að tryggja að í viðskiptum með eignir sjóðsins sé endurgjald fyrir þær innt af hendi innan eðlilegra tímamarka og að tryggja að tekjum sjóðsins sé ráðstafað í samræmi við reglur sjóðsins.

2.13 Skipulag og áætlað sjóðstreymi útgefanda

Stærð og skilmálar lánssamninga og skuldabréfaflokksins eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokksins endurspeglar sjóðstreymi lánssamningana, fyrir utan auka vaxtaálag sem lántaki þarf að greiða á mánaðarlegum gjalddögum. Vaxtaálagið, sem Búseti greiðir til útgefanda, er til að standa undir umsýsluþóknun rekstrarfélagsins. Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna, en allar eignir hans standa þar til tryggingar.

Upphaflegur höfuðstóll lánssamningsins dagsettur 22. desember 2016, sem útgefandi fjárfesti í nam 3,14 mö.kr. Lánssamningurinn er verðtryggður, ber 3,55% fasta vexti og endurgreiðist á 40 árum með jöfnum greiðslum afborgana og vaxta á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn 5. janúar 2017. Samkvæmt skilmálum

lánssamningsins þarf Búseti jafnframt að greiða á mánaðarlegum gjalddögum fast 0,1% vaxtaálag af eftirstöðvum lánsins á gjalddaganum á undan. Vaxtaálagið er ekki hluti af jöfnum greiðslum lánsins, heldur greiðist það sérstaklega og er hugsað til að standa straum af reglulegum og endurteknum kostnaði. Þetta vaxtaálag á að lækka í 0,075%, þegar uppgreiðsluheimild verður virk, þann 5. desember 2022.

Lánssamningur að fjárhæð 2,4 ma.kr., dagsettur 14. nóvember 2017 er með samskonar endurgreiðsluferli, vaxtakjör og skilmála og lánssamningurinn dagsettur 22. desember 2016. Lánssamningurinn endurgreiðist þó á 39,1 árum, með 469 jöfnum greiðslum afborgana og vaxta, á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn 5. desember 2017.

Landsbréf sjá um innheimtu á lánssamningunum fyrir hönd útgefanda. Upphaflegur höfuðstóll skuldabréfaflokksins BUS 56 sem lýst er í lýsingu þessari nam 3,2 mö.kr, en eftir stækkun á flokknum þann 14. nóvember 2017 er höfuðstóllinn 5,48 ma.kr. Skuldabréfaflokkurinn BUS 56 er verðtryggður og ber 3,55% fasta vexti og endurgreiðist á 40 árum með jöfnum greiðslum á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn 5. janúar 2017.

Útgefandinn er beinn kröfuhafi á Búseta og gegnir stöðu þriðja aðila milli lántakans og skuldabréfaeigenda. Hann getur því milliliðalaust, án fyrirvara og aðkomu þriðja aðila gengið til fullnustuaðgerða komi til vanefnda Búseta. Þá getur útgefandi tekið yfir undirliggjandi veð og hafið þá vinnu við að hámarka endurheimtur lánssamningsins og þar með hámarkað endurheimtur. Útgefandi mun hafa eftirlit með stöðu lántaka og ef til þess kemur að Búseti vanefni skyldur sínar skv. lánssamningum mun útgefandi framkvæma fullnustuaðgerðir. Kröfur skuldabréfaeigenda eru ávallt jafnrétt háar (*e. pari passu*) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnrétt háum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda. Með þessu fyrirkomulagi er mörgum fjárfestum gert kleift að standa jafnfætis gagnvart tryggingum.

3. Tilkynning til fjárfesta

Verðbréfalýsing þessi er hluti af umsókn stjórnar Landsbréfa fyrir hönd útgefanda um töku skuldabréfa sem gefin eru út af útgefanda, í floknum BUS 56, til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Framangreint fer fram í samræmi við lög og reglugerðir, meðal annars lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti og reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2003/71/EB, sem hefur verið innleidd í íslensk lög. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu. Lýsingin er á íslensku og samanstendur af tveimur aðskildum skjölum; verðbréfalýsingu þessari, og útgefandalýsingu dagsettri 22. desember 2017

Útgefandi uppfyllir öll skráningarskilyrði Nasdaq Iceland, sem tilgreind eru í kafla 3.3 í reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, dags. 1. mars 2017.

Lýsingin inniheldur þær upplýsingar sem eru nauðsynlegar fjárfestum til þess að meta eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja skuldabréfum í flokki BUS 56. Fjárfestum er bent á að fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu og áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldabréfunum ættu fjárfestar að fara yfir allar upplýsingar í lýsingunni. Fjárfestum er sér í lagi ráðlagt að kynna sér þá áhættu- og óvissuþætti sem geta haft veruleg áhrif á útgefanda og virði skuldabréfanna, en þeim er lýst í 1. kafla í verðbréfalýsingu þessari og 1. kafla í útgefandalýsingunni dagsettri 22. desember 2017. Fjárfestum er bent á að gera eigin sjálfstæðar kannanir á þeim þáttum sem sérstaklega geta átt við fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum. Hver fjárfestir verður að byggja ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfunum á eigin athugunum og greiningu á þeim upplýsingum sem fram koma í lýsingunni. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á skuldabréfunum sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er einnig ráðlagt að kynna sér eigin réttarstöðu, þ.m.t. skattaleg atriði sem kunna að snerta fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Verðbréfalýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 22. desember 2017 skal ekki dreifa, senda eða miðla á annan hátt til landa eða í löndum þar sem birting krefst frekari skráningaraðgerða eða annarra aðgerða en þeirra sem íslensk lög og reglugerðir krefjast eða þar sem slíkt bryti í bága við lög eða reglugerðir í viðkomandi landi.

Í sumum lögsagnarumdæmum kunna lög að setja skorður við dreifingu lýsingarinnar eða annarra skjala sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 22. desember 2017. Því gerir útgefandi kröfu um að allir viðtakendur kynni sér og hagi athöfnum sínum í samræmi við slík lög og skorður. Útgefandi og Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. sem er umsjónaraðili með töku skuldabréfa Landsbréfa- BÚS I til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á lýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 22. desember 2017 í neinni lögsögu.

Fjárfesting í skuldabréfunum hæfir ekki öllum fjárfestum

Allir sem fjárfesta í skuldabréfunum verða að meta hentugleika fjárfestingarinnar út frá eigin aðstæðum. Sér í lagi ættu allir fjárfestar að:

- a) Búa yfir nægilegri þekkingu og reynslu til að leggja marktækt mat á skuldabréfin.
- b) Skilja mismunandi eiginleika skuldabréfa sem fjárfestingarkosts og skilja kosti og galla þess að fjárfesta í skuldabréfum.

- c) Kynna sér vel og skilja allar upplýsingar í lýsingu útgefanda sem er dagsett 22. desember 2017 og samanstendur af útgefandalýsingu dagsettri 22. desember 2017 og verðbréfalýsingu þessari.
- d) Hafa aðgang að og búa yfir þekkingu á viðeigandi greiningartækjum til að meta, út frá eigin fjárhag, fjárfestingu í skuldabréfunum og áhrifin sem slík fjárfesting hefði á fjárfestingasafn viðkomandi.
- e) Hafa nægilega sterka fjárhags- og lausafjárstöðu til að geta staðið undir þeirri áhættu sem er samfara fjárfestingu í skuldabréfunum.
- f) Vera í stakk búnir til að bera þá áhættu sem tengist skuldabréfunum og hafa fullan skilning á þeim skilmálum sem gilda um bréfin og geta metið (hvort sem er sjálfstætt eða með aðstoð fjármálaráðgjafa) mögulega þróun efnahags-, vaxta-, gjaldmiðla og annarra þátta sem kunna að hafa áhrif á fjárfestinguna.

3.1 Gildistími og skjöl til sýnis

Lýsing útgefanda dagsett 22. desember 2017 samanstendur af tveimur skjölum, verðbréfalýsingu þessari og útgefandalýsingu dagsettri 22. desember 2017. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð. Lýsingin er í gildi í 12 mánuði frá staðfestingu að því tilskildu að útbúinn sé viðauki við lýsinguna eins og kveðið er á um í 46. gr. laga nr. 108/2007, komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingunni, sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum og koma fram á tímabilinu frá því að lýsingin var staðfest og þar til útboði lýkur, eða ef við á, þegar viðskipti á skipulegum verðbréfamarkaði hefjast. Viðaukinn skal staðfestur af FME innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Einnig skal, ef nauðsyn krefur, gera viðauka við samantektina og þýðingu hennar og skal þar tekið mið af viðbótarupplýsingum þeim sem fram koma í viðaukanum.

Eftirfarandi skjöl eru hluti af verðbréfalýsingunni og má finna í kafla 4:

- Útgáfulýsing BUS 56, dagsett 15. desember 2016
- Viðauki við útgáfulýsingu BUS 56, dagsettur 15. september 2017
- Viðauki við útgáfulýsingu BUS 56, dagsettur 24. nóvember 2017

Á meðan lýsingin er í gildi má nálgast hana, ásamt fyrrnefndum skjölum, á rafrænu formi á vefsíðu útgefanda, <http://www.landsbref.is/skrad-skuldabref>, auk þess sem fjárfestar geta nálgast lýsinguna á prentuðu formi, sér að kostnaðarlausu á skrifstofu Landsbréfa.

3.2 Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, hefur fyrir hönd útgefanda og rekstrarfélagsins umsjón með töku skuldabréfanna BUS 56 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. hefur verið stjórn og stjórnendum Landsbréfa til ráðgjafar við umsóknarferlið og þar með talið við gerð þessarar lýsingar, sem dagsett er 22. desember 2017. Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. hefur unnið að gerð lýsingarinnar í samráði við forsvarsmenn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda og rekstarfélaginu.

3.3 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli fjárfesta er vakin á hagsmunum útgefanda, Landsbréfa hf. og Landsbankans hf. vegna töku skuldabréfa Landsbréfa- BÚS I til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland.

- Landsbankinn hf. er eigandi Landsbréfa hf., rekstrarfélags sem annast rekstur fagfjárfestastjóðsins Landsbréf-BÚS I sem er útgefandi skuldabréfanna BUS 56, sem þessi lýsing tekur til. Landsbréf sem jafnframt er eini eigandi hlutdeildarskírteina útgefanda, hafði einnig umsjón með sölu skuldabréfanna, og umsjón með útreikningi og framkvæmd greiðslna útgefanda skv. ákvæðum skuldabréfanna. Stjóðstjóri útgefanda er jafnframt starfsmaður Landsbréfa. Útgefandi greiðir Landsbréfum þóknun vegna þessara verkefna, með þeirri mánaðarlegri þóknun sem hann fær frá Búseta.
- Landsbankinn er vörslufyrirtæki útgefandans og sér um að hafa eftirlit með mati rekstrarfélagsins á eignum útgefanda og annast greiðslur útgefandans til skuldabréfaeigenda skv. skilmálum skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Jafnframt eru reikningsskil Landsbréfa unnin af Landsbankanum skv. sérstökum útvistunarsamningi. Landsbankinn þiggur þóknun frá Landsbréfum vegna þeirra verkefna sem falla undir vörslusamning sem er í gildi milli þessara tveggja aðila.
- Í tengslum við töku skuldabréfanna BUS 56 til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði hefur Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. verið Landsbréfum til ráðgjafar við gerð lýsingarinnar ásamt því að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrir það greiðir útgefandi Landsbankanum hf. þóknun.
- Í tengslum við töku skuldabréfanna BUS 56 til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði hefur Landsbréf hf., f.h. útgefanda samið við Landsbankann um að gegna stöðu viðskiptavaka á eftirmarkaði með skuldabréfin. Landsbankinn þiggur þóknun frá útgefanda vegna þessa, en fyrir það greiðir Búseti samsvarandi þóknun til útgefanda.
- Landsbankinn hf. er viðskiptabanki útgefanda og eru tveir af fimm stjórnarmönnum Landsbréfa starfsmenn Landsbankans.
- Lánssamningar við Búseta, sem eru undirliggjandi eign útgefanda voru upphaflega gerðir við Landsbankann. Kröfuhafaskipti voru framkvæmd sama dag og lánssamningarnir voru undirritaðir, þar sem kröfur Landsbankans á hendur Búseta, voru framseldar til útgefanda gegn greiðslu. Með þessu tók útgefandi við réttindum og skyldum kröfuhafa samkvæmt lánssamningum við Búseta sem skuldara. Kröfuhafaskiptin voru framkvæmd á þeim forsendum að lánssamningarnir uppfylli skilyrði útgefanda. Engar þóknunir voru greiddar á milli útgefanda og Landsbankans vegna þessa. Samskonar kröfuhafaskipti kunna að eiga sér aftur stað á milli útgefanda og Landsbankans og/eða annarra lánastofnana, þar sem útgefandi tekur við réttindum og skyldum Landsbankans og/eða annarra lánastofnana sem kröfuhafa skv. lánaskjölum við Búseta.
- Í tengslum við hverja útgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 56 fær rekstrarfélagið Landsbréf sérstaka umsýsluþóknun frá Búseta húsnæðissamvinnufélagi og reiknast þóknunin sem ákveðið hlutfall af hverri útgáfu í skuldabréfaflokknum.

Í 15. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingasjóði og fagfjárfestastjóði er kveðið á um aðskilnað reksturs og vörslu og óháði. Rekstrarfélag má ekki vera vörslufyrirtæki, meirihluti stjórnarmanna rekstrarfélags verðbréfasjóða skal vera óháður móðurfélagi og vörslufyrirtæki, rekstrarfélög skulu vera óháð móðurfélagi og vörslufyrirtæki í störfum sínum og ætíð hafa hagsmuni eigenda hlutdeildarskírteina að leiðarljósi, svo og að stjórnarmaður í rekstrarfélagi megi ekki vera í stjórn eða lykilstarfsmaður móðurfélags eða vörslufyrirtækis.

Útgefanda, Landsbréfum og Landsbankanum sem umsjónaraðila er ekki skylt að meta hvort kaup á skuldabréfum sem þessi lýsing tekur til er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt 16. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti. Útgefandi, Landsbréf og Landsbankinn fara fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu. Reglur Landsbankans um hagsmunaárekstra sem settar eru í samræmi við 8. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti er að finna á vefslóðinni https://www.landsbankinn.is/Uploads/Documents/UmLandsbankann/MiFID/1226-04_Utdrattur_ur_stefnu_Landsbankans_um_hagsmunaarekstra.pdf

Reglur Landsbréfa um hagsmunaárekstra sem settar eru á grundvelli 4. tl. 1. mgr. 26 gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, 20. gr. reglugerðar nr. 995/2007, um fjárfestavernd og viðskiptahætti fjármálafyrirtækja og III. kafla reglugerðar nr. 471/2014, um skipulagskröfur rekstrarfélags verðbréfasjóða er að finna á vefslóðinni: <http://landsbref.is/library/Files/Stjornarhaettir/Reglur-Landsbrefa-um-hagsmuna%C3%A1rekstra-utdrattur-2015-03-03.pdf>

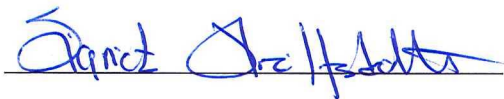
3.4 Yfirlýsingar

3.4.1 Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjórnar rekstrarfélagsins

Stjórnarformaður Landsbréfa hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33, 105 Reykjavík og framkvæmdastjóri Landsbréfa, lýsa hér með yfir, fyrir hönd fagfjárfestastjóðsins Landsbréfa BÚS I, að samkvæmt okkar bestu vitund eru upplýsingarnar sem verðbréfalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 22. desember 2017

Fyrir hönd Landsbréfa- BÚS I.



Sigríður Hrólfsdóttir, stjórnarformaður

Fyrir hönd Landsbréfa- BÚS I



Helgi Þór Arason, framkvæmdastjóri

Skilgreiningar

Í verðbréfalýsingu þessari vísa hugtökin;

„BUS 56“, „skuldabréfin“ og „skuldabréfaflokkurinn“ til skuldabréfaflokksins BUS 56 sem gefinn var út af Landsbréf-BÚS I, þann 15. desember 2016,

„Búseti“, „lántaki“ og „mótaðili útgefanda“ til húsnæðissamvinnufélagsins Búseta hsf., kt. 561184-0709, Síðumúla 10, 108 Reykjavík,

„einkahlutafélög“ til laga um einkahlutafélög nr. 138/1994 (með síðari breytingum),

„FME“ og „Fjármálaeftirlitið“ til Fjármálaeftirlitsins, kt. 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Íslandi,

„hlutafélagalög“ til laga um hlutafélög nr. 2/1995 (með síðari breytingum),

„Landsbankinn“ til Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, Íslandi,

„Landsbréf“, „rekstrarfélagið“, til Landsbréfa hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33, 105 Reykjavík,

„Landsbréf- BUS I“, útgefandi, og „sjóðurinn“ til Landsbréfa- BUS I, kt. 651116-9960, Borgartúni 33, 105 Reykjavík,

„lýsing“ til lýsingar Landsbréfa-BÚS I, dagsettrar 22. desember 2017, sem samanstendur af verðbréfalýsingu þessari, og útgefendalýsingu dagsettri 22. desember 2017,

„lög um fjármálafyrirtæki“ til laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002,

„lög um húsnaðissamvinnufélög“ til laga um húsnaðissamvinnufélög nr. 66/2003,

„lög um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði“ til laga um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði nr. 128/2011

„Nasdaq Iceland“ eða Kauphöll eða „Nasdaq OMX Iceland“ til Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

„Nasdaq verðbréfamiðstöð“ til Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

„Stjórnarhættir fyrirtækja“ til Leiðbeininga um stjórnarhætti eins og þeir eru gefnir út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfa 2015,

„umsjónaraðili“ til Fyrirtækjaráðgjafar Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, Íslandi,

„VS reikningur“ til skrár um lokafærslur reikningseiganda yfir rafbréf hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf.,

„vörsluaðili“ til vörsluaðilans Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, Íslandi,

nema annað megi skilja af samhenginu eða sé tekið fram í textanum.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í lýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum.

Skammstafanir og hugtök

e.	enska
ehf.	einkahlutafélag
gr.	grein
hf.	hlutafélag
hsf	húsnaðissamvinnufélag
ISA	International Standards on Auditing
ISK	íslenskar krónur

kr.	krónur
kt.	kennitala
mgr.	málsgrein
m.kr.	milljónir króna
ma.kr.	milljarðar króna
nr.	númer
tl.	töluliður
VNV	Vísitala neysluverðs, reiknuð skv. Hagstofu Íslands

4. Útgáfulýsing BUS 56 og viðaukar við útgáfulýsingu

ÚTGÁFULÝSING

RAFRÆN ÚTGÁFA SKULDABRÉFA HJÁ NASDAQ VERÐBRÉFAMIÐSTÖÐ HF.

1. kafli

Almennar upplýsingar um útgefanda

- 1.1 *Nafn útgefanda, kennitala, heimild til útgáfu, stofndagur, skráð aðsetur og höfuðstöðvar ef þær eru aðrar en hið skráða aðsetur.*

Landsbréf – BÚS I, kt.: 651116-9960, Borgartúni 33, 105 Reykjavík.

Heimild til útgáfu skuldabréfa samkvæmt staðfestum reglum sjóðsins.

- 1.2 *Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefenda.*

Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf. (rekstarfélag Landsbréf – BÚS I) er Helgi Þór Arason, kt. 160375-5079 en sjóðstjóri er Ingvar Karlsson, kt. 010872-5889.

Stjórn Landsbréfa skipa:

Sigurbjörn Jón Gunnarsson, formaður, kt. 290859-2719, framkvæmdastjóri Lyfju, Helga Gunnarsdóttir, kt. 260469-5419, sérfræðingur í Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans, Jón Þór Grímsson, kt. 270475-4699, deildarstjóri í Lögfræðideild Landsbankans, Kristinn Ingi Lárusson, kt. 191273-5599, framkvæmdastjóri On-Waves, Sigríður Hrund Guðmundsdóttir, kt. 060665-3119, löggiltur fasteigna- og skipasali hjá Fasteignakaupum. Varamenn í stjórn eru Heiður Agnes Björnsdóttir, kt. 300462-2279, viðskiptafræðingur og Bergþór I. Björgvinsson, kt. 280574-4309, sérfræðingur í Hagdeild Landsbankans.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildslæðni, framkvæmd/eiðir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

1.3 Lög og reglur sem útgefandi starfar eftir ef sérlög gilda um starfsemi hans.

Útgefandi er fagfjárfestastjóður sbr. 60. grein laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Rekstrarfélag sjóðsins er Landsbréf hf. sem er fjármálafyrirtæki samkvæmt lögum nr. 161/2002 og hefur starfsleyfi sem rekstrarfélag verðbréfasjóða og annarra sjóða um sameiginlega fjárfestingu samkvæmt lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði.

2. kafli

Upplýsingar um útgáfuna

2.1 Viðtakandi greiðslna og annarra upplýsinga hjá útgefanda sem varða útgáfuna, nafn/nöfn, kennit. og netfang.

Ingvar Karlsson, 010872-5889, ingvar.karlsson@landsbref.is

Klara H. Sigurðurdóttir, 041070-4129, klara.h.sigurdardottir@landsbref.is

2.2 Auðkenni útgáfunnar, nafnverð svo og önnur skilyrði sem varða útgáfuna og skuldbinda útgefanda, sjá viðauka „skilmálar flokks“.

Auðkenni	BUS 56
Útgefandi	Landsbréf – BÚS I
Ábyrgð á greiðslu útgáfu	Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs en útgefandi er rekinn af Landsbréfum hf. Útgefandi ber einn ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfi þessu.
ISIN nr.	IS0000028173
Skráning í kauphöll	Já, skuldabréfin verða skráð. Stefnt er að skráningu fyrir 31/3/2017.
Tegund skuldabréfs	Jafngreiðslubréf (annuitet)
Heildarheimild útgáfu	18.000.000.000 kr.
Fjárhæð útgáfu nú	3.200.000.000 kr.
Útgáfudagur	5. desember 2016
Lokagjalddagi	5. desember 2056
Greiðslur vaxta og höfuðstóls	Höfuðstóll og vextir greiðast með 480 jöfnum greiðslum. Fyrsta greiðsla fer fram 5. janúar 2017 en síðari greiðslur 5. hvers mánaðar. Verðbótum er bætt við höfuðstól áður en vextir eru reiknaðir út.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrtellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

	<i>Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í útgáfu þessari er virkur dagur þegar bankar eru opnir á Íslandi.</i>
Vextir	3,55% (fastir, flatir vextir, dagaregla 30/360)
Verðtrygging	<i>Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu sem er dagvísitala útgáfudags, 438,49.</i>
Dagaregla	30/360
Fyrsti vaxtadagur	5. desember 2016
Fyrsti gjalddagi vaxta	5. janúar 2016
Nafnverðseiningar	20.000.000 kr
Gjaldmiðill	ISK
Útreikningsaðili	Landsbréf hf.
Uppgreiðsluheimild/Uppgreiðsluskýlda	<i>Þann 5. desember 2022 og árlega þaðan í frá er lántaka heimilt að greiða lánið upp að fullu eða að hluta. Nýti lántaki uppgreiðsluheimild þessa skal hann greiða uppgreiðslugjald sem nemur 1,5% af fyrirframgreiddri fjárhæð. Uppgreiðslugjaldið skal þó lækka um 0,25%-stig á ári þannig að við uppgreiðslu 5. desember 2028 skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.</i> <i>Ef skuldaskjal eða lánssamningur sem útgefandi hefur fjárfest í er greitt upp skal útgefandi greiða upp skuldabréfaflokk eins fljótt og verða má enda sé uppgreiðsluheimild fyrir hendi.</i>
Heimild	Samkvæmt staðfestum reglum sjóðsins.
Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda	<i>Skuldabréfin fela ekki í sér bein veð en allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs. Helstu eignir útgefanda samkvæmt reglum hans eru eftirfarandi:</i> a. 0%-100%: Skuldabréf útgefin af Búseta hsf. tryggð með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu b. 0%-100%: Lánssamningar gerðir við Búseta hsf. tryggðir með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

	c. 0%-100%Peningamarkaðsgæðingur, reiðufé, innlán eða hlutdeildarskírteini sjóða sem að meirihluta fjárfesta í slíkum eignum Ekki er gert ráð fyrir að sjóðurinn fjárfestir svo nokkru nemi samkvæmt c-lið, nema í undantekningartilvikum og þá til sex vikna mest. Lántaki (Búseti hsf.) skal takast á hendur eftirtaldir skyldur á lánstíma: <u>Tilgangur, breytingar á starfsemi, samruni eða skipting:</u> Lántaki skuldbindur sig til að hlutast ekki til um uppskiptingu á lántaka í tvö eða fleiri félög, sameina lántaka ekki öðru félagi, kaupa annað félag eða breyta tilgangi án samþykkis lánveitanda. <u>Upplýsingagiöf:</u> Lántaki skal senda lánveitanda eftirfarandi á hverju ári: a. Endurskoðaðan ársreikning lántaka fyrir síðasta rekstrarár fyrir lok maí áritaðan af löggiltum endurskoðanda. b. Hálfársuppgjör fyrir 1. nóvember kannað af löggiltum endurskoðanda. c. Upplýsingar um vanskil búsetugjalds, sé um slíkt að ræða. d. Stöðu lögveðskrafna í fasteignum lántaka. Lántaki skuldbindur sig jafnframt um að afhenda lánveitanda, samkvæmt beiðni hans, allar frekari upplýsingar um fjárhagsstöðu lántaka.
--	--

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu, NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

	Fjárhagsleg skilyrði: Lántaki gengst undir eftirfarandi fjárhagslegar kvaðir uns skuld samkvæmt láni þessu er að fullu greidd: Eiginfjárhlutfall (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. Ofangreindar kvaðir, samkvæmt a. og b., skulu prófaðar og reiknaðar á kostnað lántaka tvisvar á ári samhliða því að uppgjör eru send til lánveitanda samanber kvöð um upplýsingagjöf hér að ofan. Prófun skal framkvæmd af löggiltum endurskoðanda lántaka. Lántaka skulu veittir 180 dagar til að bæta úr ef ofangreind skilyrði eru ekki uppfyllt. Niðurstaða eftir úrbætur skal staðfest með sama hætti og kveðið er á um c.-lið.
--	--

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

	Við eftirtalin skilyrði er lánveitanda heimilt að fella lán samkvæmt samningi þessum í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust og án aðvörunar eða sérstakrar uppsagnar: - Ef brotið er gegn einhverju ákvæði um sérstakar skyldur (Fjárhagsleg skilyrði, skyldur um upplýsingagjöf, eða skuldbindingar varðandi tilgang félags, starfsemi, samruna eða skiptingu)sem lagðar eru á lántaka. - Ef vanskil verða á greiðslu afborgana, vaxta og/eða verðbóta og lántaki bætir ekki úr vanskilunum innan 20 daga. - Ef samþykkt verður að slíta lántaka, komi fram beiðni um fjárnám, beiðni um kyrrsetningu á eignum lántaka, eignir hans auglýstar á nauðungaruppboði, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi hans, lántaki óski eftir greiðslustöðvun eða lántaki leiti hvers konar nauðasamninga. - Ef skuld eða skuldbinding lántaka óviðkomandi samningi þessum, sem nemur hærri fjárhæð en kr. 40.000.000 er vanefnd, nema slík vanefnd stafi af réttlætanlegum mótmælum lántaka og eðlilegum vörnum sé haldið uppi gegn þeim. (e. Cross Default). - Ef brotið er gegn ákvæði veð- eða tryggingarskjals þar sem eign eða eignir eru settar að veði til tryggingar skuldum lántaka við lánveitanda. - Ef lántaki ákveður að breyta rekstrarformi sínu, eða ef lántaki hættir starfsemi eða takmarkar hana verulega eða ef fjárhagsstaða lántaka breytist að öðru leyti þannig að geta hans til að uppfylla skyldur
--	---

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eftir á ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal gripa til, eða láta hjá líða að gripa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á alleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

	sína samkvæmt ákvæðum lánssamningsins minnkar verulega að mati lánveitanda. g. Verði eigendaskipti að lántaka, til dæmis vegna sölu, sameiningar eða samruna við önnur félög eða verði félaginu skipt upp í tvö eða fleiri félög eða það yfirtekið. <i>Komi til þess að útgefandi þurfi að ganga að þeim tryggingum sem standa til fullnustu skuldaskjals eða lánssamnings sem hann hefur fjárfest í og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur, ber útgefanda að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.</i>
Gjaldfelling vegna vanskila	<i>Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannanlegum hætti staðfestingu á eign sinni á VS-reikningi hjá reikningsstofnun, er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.</i> <i>Hafi greiðsla ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda og til NASDAQ OMX á Íslandi.</i> <i>Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, má gera aðför hjá útgefanda til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms</i>

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á alleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

	eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar, nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989. Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfið í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.
Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar	Kröfur skuldabréfaeiganda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnréttáar (e. pari passu) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda. Útgefanda er óheimilt að gera skilmálabreytingar á skuldaskjali útgefna af Búseta hsf. eða lánssamningi við Búseta hsf. sem fela í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á vaxtakjörum og/eða gefa eftir tryggingar án þess að jafn góðar komi í staðinn, nema með samþykki 90% eigenda útgefna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útistandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef eitthvað eitt eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað: - Afborgunargreiðsla hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga. - Brotið er gegn ákvæði 1. mgr. (e. pari passu) og einhverjum

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eiðir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal gripa til, eða láta hjá líða að gripa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

	skuldabréfaeiganda veitt sérstök trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur. c. Útgefandi gerir breytingu á skuldaskjölum við Búseta hsf. eða veðtryggingum að baki skuldaskjölunum, þannig að brotið sé gegn 2. mgr. ákvæðis þessa. d. Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á NASDAQ OMX á Íslandi innan tólf mánaða frá útgáfudegi. e. Útgefandi brýtur samþykktar reglur sínar eða gerir breytingar á reglum sínum með óheimilum hætti. Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokksnum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til skráningar kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu. Komi til þess að útgefandi þarf að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við skuldaskjöl eða lánsamning gagnvart Búseta hsf. og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur, ber útgefanda að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokksnum.
Skilmálabreyting	Samþykki 90% eigenda skuldabréfaflokksins þarf til að samþykkja skilmálabreytingu. Miða skal við fjárhæð. Rekstrarfélag útgefanda skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda og leggja fram tillögu um skilmálabreytingu. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks.
Breyting á reglum útgefanda	Reglum útgefanda verður ekki breytt nema að fengu samþykki 90% eigenda skuldabréfa miðað við fjárhæð.
Samþykki fyrir gjaldfellingu	Allar gjaldfellingarheimildir skuldabréfaflokksins sem taldar eru upp hér að

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal gripa til, eða láta hjá líða að gripa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á alleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

	ofan eru háðar því skilyrði að a.m.k. 10% skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð samþykki slíkt á fundi sem útgefandi boðar til að beiðni einstakra skuldabréfaeigenda. Eigin bréf útgefanda veita útgefanda ekki atkvæðisrétt og skulu þeir hlutir ekki taldir með þegar krafist er samþykkis skuldabréfaeigenda. Útgefandi annast fundarboðun og skal boða til fundar með minnst tveggja vikna fyrirvara. Útgefandi hefur rétt til að taka til máls á fundi. Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður skulu birt í fréttakerfi NASDAQ OMX á Íslandi. Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi skal afboða fundinn.
Framsal	Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa samkvæmt útgáfu þessari. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila. Til að tryggja réttindi skuldabréfaeigenda og upplýsingagjöf til þeirra fram að skráningu skuldabréfanna á Nasdaq OMX á Íslandi, skal útgefanda heimilt að afla upplýsinga hjá Verðbréfaskráningu Íslands um skráða skuldabréfaeigendur á hverjum tíma. Heimild þessi fellur niður við skráningu skuldabréfaflokksins á Nasdaq OMX á Íslandi, eða öðrum skipulegum verðbréfamarkaði.
Stimpilgjald	Nei
Skuldabréfaeigendur	Allir þeir sem eiga kröfur á útgefanda á grundvelli skuldabréfa í skuldabréfafloknum og geta framvísað staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun með sannanlegum hætti.
Ágreiningsmál	Mál út af skuldabréfi þessu má reka fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
Annað	Andvirði skuldabréfaútgáfunnar mun verða nýtt til þess að fjármagna fjárfestingu í skuldaskjölum útgefnum af Búseta hsf. eða lánsamningum við Búseta hsf. Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs en um er að ræða fagfjárfestasjóð, rekinn af rekstrarfélaginu Landsbréfum hf. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

	sínum, eingöngu með eignum sem honum tilheyra. Landsbréf hf. bera ekki ábyrgð á skuldbindingum útgefanda og bera því hvorki ábyrgð á greiðslu afborgana höfuðstóls, vaxta, verðbóta, innheimtukostnaðar né sérhverjum öðrum greiðslum vegna þessa skuldabréfs, hvorki að hluta né í heild sinni.
Afskráning	Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjaldþaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfa-skráningu um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Verðbréfaskráningu tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.
Rekstrarfélag útgefanda	Landsbréf hf. eru rekstrarfélag útgefanda. Landsbréf hafa sem rekstrarfélag verðbréfasjóða starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu. Landsbréf bera ábyrgð á daglegum rekstri útgefanda og koma fram fyrir hönd hans. Einnig er rekstrarfélaginu heimilt að samþykkja fyrir hönd útgefanda alla samninga og skjöl sem útgefandi er aðili að enda sé slíkt í samræmi við reglur sjóðsins. Það er einnig hlutverk Landsbréfa að koma fram fyrir hönd útgefanda og gæta þannig hagsmuna skuldabréfaeigenda. Landsbréf annast alla umsýslu tengda fjárfestingum útgefanda þ.m.t. eftirlit með vanefndarákvæðum og meðferð vanefndartilvika.

2.3 Hlunnindi sem tengd eru skuldabréfunum, útreikningar þeirra og nýting.

Engin hlunnindi eru tengd útgáfu þessari.

2.4 Skattur á tekjur af skuldabréfum sem haldið er eftir til staðgreiðslu í upprunalandinu og/eða í skráningarlandinu. Greint skal frá hvort útgefandi ábyrgist að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal gripa til, eða láta hjá líða að gripa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á alleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Skil á staðgreiðsluskatti eru á ábyrgð hvers eiganda skuldabréfsins nema nema annað leiði af lögum, sbr. einkum lög nr. 45/1987, um staðgreiðslu opinberra gjalda og lög nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur.

- 2.5 Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. ráðstafar útgefnum skuldabréfum á VS-reikning útgefanda nr. [...] í banka/verðbréfafyrirtæki.

VS-reikningur; Landsbréf – BÚS I, kt.: 651116-9960.

687219

- 2.6 Aðrar upplýsingar um hina fyrirhuguðu útgáfu eða útgefendur sem VS telur nauðsynlegar.

Engar

3. kafli

Upplýsingar um þá sem annast útgáfulýsingu og ábyrgjast endurskoðun ársreikninga:

- 3.1 Nöfn, kennitölur, netföng og sími þeirra sem annast útgáfulýsingu.

Ingvar Karlsson, 010872-5889, ingvar.karlsson@landsbref.is
Bragi Gunnarsson, 010164-4009, bragi.gunnarsson@landsbref.is

- 3.2 Nöfn, kennitölur, netföng og sími löggiltra endurskoðenda útgefanda undanfarin þrjú ár.

Davíð Arnar Einarsson kt.: 140280-4889 og Sturla Jónsson kt.: 160178-4269

- 3.3 Nöfn, netföng og símar starfsmanna þeirrar reikningsstofnunar sem annast útgáfulýsinguna.

Landsbankinn hf., kt.: 471008-0280.

Starfsmenn:

Sigríður Matthildur Aradóttir, sigridur.m.aradottir@landsbankinn.is, 410 4000.

Kristján Guðmundsson, kristjan.gudmundsson@landsbankinn.is, 410 4000

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á alleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

4. kafli

Fylgigögn með útgáfulýsingu:

4.1 Staðfesting opinbers skráningaraðila á tilurð útgefanda.

Staðfesting send Verðbréfaskráningu.

4.2 Staðfesting á að útgefandi hafi tekið formlega ákvörðun um hina fyrirhuguðu rafrænu útgáfu eða önnur gögn þar að lútandi svo sem staðfest afrit af fundargerð eða vísun í lög eða reglur sem gilda um útgáfuna.

Staðfesting send Verðbréfaskráningu.

4.3 Nafn frumsöluaðila eins eða fleiri ef um nýja útgáfu eða viðbótarútgáfu er að ræða og afrit af samningi útgefanda við hann.

Landsbréf hf. Samningur á ekki við.

4.4 Óski Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. eftir því skal leggja fram staðfesta yfirlýsingu héraðsdómara um að félag sé ekki undir gjaldþrotaskiptum.

Á ekki við.

4.5 Önnur fylgigögn vegna hinnar fyrirhuguðu útgáfu sem Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. telur nauðsynleg.

Á ekki við.

Staður  Dags: 15/12 2016

F.h. útgefanda skv. umboði


Helgi P. Arason
Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,


Kristján Guðmundsson
Forstöðumaður Viðskiptaumsjónar hjá Landsbankanum hf.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Skilmálar flokks

Útgefandi	Landsbréf – BÚS I
Kennitala	651116-9960
Heimilisfang	Borgartúni 33, 105, Reykjavík
Skuldabréf/víxlar	
Auðkenni (Ticker)	BUS 56
ISIN númer	IS0000028173
CFI númer	
Skráð rafrænt	Já
Tegund afborgana	Jafnar greiðslur
Útgáfuland	Ísland
Gjaldmiðill	ISK
Dagsetning töku til viðskipta í Kauphöll	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Orderbook ID	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Undirflokkur	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Markaður	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Veltulisti	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Nafnverðseining í verðbréfaskráningu	20.000.000
Heildarheimild sbr útgáfulýsingu	18.000.000.000
Heildarútgáfa	3.200.000.000
Upphæð tekin til viðskipta nú	3.200.000.000
Útgáfudagur	þriðjudagur, 20. desember 2016
Fyrsti gjalddagi höfuðstóls	5.12.2016
Fjöldi gjalddaga höfuðstóls í heildina	480
Fjöldi á ári	12
Lokagjalddagi höfuðstóls	þriðjudagur, 5. desember 2056
Vaxtaþrósenta	3,55%
Vaxtaruna ef breytilegir vextir	N/A

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gleppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Álagsprósenta á vaxtarunu	N/A
Reikniregla vaxta	Einfaldir
Dagaregla	30/360
Fyrsti vaxtadagur	mánudagur, 5. desember 2016
Fyrsti vaxtagjalddagi	fimmtudagur, 5. janúar 2017
Fjöldi vaxtagjalddaga á ári	12
Fjöldi vaxtagjalddaga í heildina	480
Vístölutrygging	Já
Nafn vísitölu	NVV
Dagvísitala eða mánaðarvísitala	Dagvísitala
Grunngildi vísitölu	438,49
Dags. grunnvísitölugildis	5.12.2016
Verð með áföllnum vöxtum/án áfallinna vaxta (e. dirty price/clean price)	
Innkallanlegt	Já, fyrst 5.12.2022
Innleysanlegt	Nei
Breytanlegt	Nei
Aðrar upplýsingar	
Viðskiptavakt	Já
Lánshæfismat (matsfyrirtæki, dags.)	
Verðbréfamiðstöð	
Umsjónaraðili – taka til viðskipta	Landsbankinn hf.
Ef óreglulegt greiðsluflæði, þá hvernig	
Ef afborgun lendir á helgi/frídegi, á að bæta við vöxtum yfir þá daga sem afborgun seinkar um?	Nei

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal gripa til, eða láta hjá líða að gripa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á alleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

VIÐAUKI VIÐ ÚTGÁFULÝSINGU

SKULDABRÉFA FAGFJÁRFESTASJÓÐSINS LANDSBRÉFA
- BÚS I SEM GEFIN ERU ÚT Í KERFUM NASDAQ
VERÐBRÉFAMIÐSTÖÐVAR HF. SAMANBER
ÚTGÁFULÝSINGU DAGS 15. DESEMBER 2016.

1. Útgefandi skuldabréfanna

Viðauki þessi varðar verðtryggð skuldabréf sem gefin eru út undir flokki sem auðkenndur er sem BUS 56 með ISIN kóðann IS0000028713 (hér eftir „skuldabréf“). Útgefandi skuldabréfanna er Landsbréf – BÚS I, kt.: 651116-9960, með skráð aðsetur og höfuðstöðvar að Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „útgefandi“).

Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf. (rekstrarfélag Landsbréf – BÚS I) er Helgi Þór Arason, kt. 160375-5079 en sjóðsstjóri er Ingvar Karlsson, kt. 010872-5889.

Stjórn Landsbréfa skipa:

Stjórn Landsbréfa skipa Sigríður Hrólfsdóttir, formaður, kt. 160167-4169, sjálfstætt starfandi ráðgjafi, Helga Gunnarsdóttir, kt. 260469-5419, sérfræðingur í Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans, Jón Þór Grímsson, kt. 270475-4699, deildarstjóri í Lögfræðideild Landsbankans, Kristinn Ingi Lárusson, kt. 191273-5599, framkvæmdastjóri On-Waves og Þórunna Jónsdóttir, kt. 191268-3779, ráðgjafi á sviði breytingastjórnunar og stjórnarhátta. Varamenn í stjórn eru Heiður Agnes Björnsdóttir, kt. 300462-23279, viðskiptafræðingur og Guðjón Valgeir Ragnarsson, kt. 3003645279, forstöðumaður hjá Landsbankanum.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímannleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

2. Breytingar á 2. kafla útgáfunnar „Upplýsingar um útgáfuna“

Útgefandi hefur ákveðið að gera eftirfarandi breytingar á kafla 2.2 sem nefnist „Auðkenni útgáfunnar, nafnverð svo og önnur skilyrði sem varða útgáfuna og skuldbinda útgefanda, sjá viðauki „skilmálar flokks“:

Í kafla 2.2 undir lið sem nefnist „Uppgreiðsluheimild/Uppgreiðsluskylda“. Þar segir:

„Ef skuldaskjal eða lánssamningur sem útgefandi hefur fjárfest í er greitt upp skal útgefandi greiða upp skuldabréfaflokk eins fljótt og verða má enda sé uppgreiðsluheimild fyrir hendi.“

Við þetta bætist „að útgefandi greiðir skuldabréfaeigendum jafn hátt uppgreiðslugjald og hann tekur við frá lántaka sínum“.

Í kafla 2.2 undir lið sem nefnist „Fyrsti gjalddagi vaxta“ stendur ranglega 5. janúar 2016 í stað 5. janúar 2017. Það leiðréttist hér með.

Samanber reglur útgefanda og lið 2.2 í útgáfulýsingu dagsettri 15. desember 2016, sem nefnist „Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda“ hefur útgefandi við lánveitingu, lánssamnings upphaflega að fjárhæð 3.140.000.000 ISK, þann 22. desember 2016 tekið 1. veðrétt í eftirfarandi 88 íbúðareignum:

Veðandlag	Fasteignar-/skráningarnúmer
Þverholt 23, Reykjavík	201-1352, 235-2448, 235-2449, 235-2450, 235-2452, 235-2453, 235-2454, 235-2455, 235-2456, 235-2457, 235-2458, 235-2459, 235-2460, 235-2461, 235-2462, 235-2463, 235-2464, 235-2465, 235-2466, 235-2467, 235-2468
Einholti 10, Reykjavík	235-2760, 235-2761, 235-2762, 235-2763, 235-2764, 235-2765, 235-2766, 235-2767, 235-2768, 235-2769, 235-2770, 235-2772, 235-2773, 235-2774, 235-2775, 235-2776, 235-2777, 235-2778, 235-2779, 235-2780, 235-2781
Einholti 12, Reykjavík	235-2483, 235-2484, 235-2485, 235-2486, 235-2487, 235-2489, 235-2490, 235-2491, 235-2492, 235-2493, 235-2494, 235-2495, 235-2496, 235-2497, 235-2498
Laugarnesvegur 56, Reykjavík	235-5850, 201-6915, 235-5851, 235-5852
Ísleifsgata 20, Reykjavík	232-8801
Ísleifsgata 22, Reykjavík	235-6670
Ísleifsgata 24, Reykjavík	235-6672

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímamannaþrenging, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Ísleifsgata 26, Reykjavík	235-6674
Ísleifsgata 28, Reykjavík	232-8802
Ísleifsgata 30, Reykjavík	235-5726
Ísleifsgata 32, Reykjavík	235-5727
Ísleifsgata 34, Reykjavík	235-5728
Ísleifsgata 36, Reykjavík	235-5729
Austurkór 88, Kópavogi	232-5995, 232-5996, 232-5997, 232-5998, 232-5999, 232-6000
Austurkór 90, Kópavogi	232-6001, 232-6002, 232-6003, 232-6004, 232-6005, 232-6006
Austurkór 92, Kópavogi	232-6007, 232-6008, 232-6009, 232-6010, 232-6011, 232-6012

Í skilmálum flokksins á bls. 14 í útgáfulýsingu undir lið sem nefnist „Fyrsti gjalddagi höfuðstóls“ stendur 5. desember 2016, í stað 5. janúar 2017. Það leiðréttist hér með.

3. Upplýsingar um þá sem annast viðauka við útgáfulýsingu

3.1 Nöfn, kennitölur, netföng og sími þeirra sem annast viðauka við útgáfulýsingu

Ingvar Karlsson, kt. 010872-5889, ingvar.karlsson@landsbref.is

Bragi Gunnarsson, kt. 010164-4009, bragi.gunnarsson@landsbref.is

3.2 Nöfn, netföng og símar starfsmanna þeirrar reikningsstofnunar sem annast viðauka við útgáfulýsingu.

Landsbankinn hf., kt. 471008-0280.

Starfsmenn:

Sigríður Matthildur Aradóttir, sigridur.m.aradottir@landsbankinn.is, 410-4000

Kristján Guðmundsson, kristjan.gudmundsson@landsbankinn.is, 410-4000

Staðfesting viðauka við útgáfulýsingu

Reykjavík, 15. sept. 2017

F.h. útgefanda,



Helgi Þ. Arason

Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,



Kristján Guðmundsson

Forstöðumaður Viðskiptaumsjónar hjá Landsbankanum

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímannleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

VIÐAUKI VIÐ ÚTGÁFULÝSINGU

SKULDABRÉFA FAGFJÁRFESTASJÓÐSINS LANDSBRÉFA

- BÚS I SEM GEFIN ERU ÚT Í KERFUM NASDAQ

VERÐBRÉFAMIÐSTÖÐVAR HF. SAMANBER

ÚTGÁFULÝSINGU DAGS 15. DESEMBER 2016.

1. Útgefandi skuldabréfanna

Viðauki þessi varðar verðtryggð skuldabréf sem gefin eru út undir flokki sem auðkenndur er sem BUS 56 með ISIN kóðann IS0000028713 (hér eftir „skuldabréf“). Útgefandi skuldabréfanna er Landsbréf – BÚS I, kt.: 651116-9960, með skráð aðsetur og höfuðstöðvar að Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „útgefandi“).

2. Breytingar á 2. kafla útgáfunnar „Upplýsingar um útgáfuna“

Útgefandi hefur ákveðið að gera eftirfarandi breytingar á kafla 2.2, nánar tiltekið undir d)-lið kafla sem nefnist „Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar“. Kaflinn fjallar um atvik sem leitt geta til gjaldfellingarheimildar skuldabréfaeigenda. Ákvæðið hljóðar svo:

„Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á NASDAQ OMX á Íslandi innan tólf mánaða frá útgáfudegi.“

Lögð er til breyting á þessu tímamarki þessa ákvæðis:

Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á NASDAQ OMX á Íslandi innan fimmtán mánaða frá útgáfudegi.

Samanber reglur útgefanda og lið 2.2 í útgáfulýsingu dagsettri 15. desember 2016, sem nefnist „*Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda*“ hefur útgefandi samkvæmt lánssamningi upphaflega að fjárhæð 2.351.121.458 ISK, þann 14. nóvember 2017 tekið 1. veðrétt í eftirfarandi 55 íbúðareignum:

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímannleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Veðandlag	Fasteignar-/ skráningarnúmer									
Einholt 8	235-3797,	235-3798,	235-3799,	235-3801,	235-3802,	235-3803,	235-3804,	235-3806,	235-3807,	
	235-3808,	235-3809,	235-3810,	235-3811,	235-3812,	235-3813,	235-3814,	235-3815,	235-3816	
Þverholt 19	235-3756,	235-3757,	235-3758,	235-3759,	235-3760,	235-3761,	235-3762,	235-3763,	235-3764,	
	235-3765,	235-3766,	235-3767,	235-3768						
Þverholt 21	235-3772,	235-3773,	235-3774,	235-3775,	235-3776,	235-3778,	235-3779,	235-3780,	235-3781,	
	235-3782,	235-3783,	235-3784,	235-3785,	235-3786,	235-3787,	235-3788,	235-3789,	235-3790,	
	235-3791,	235-3792,	235-3793,	235-3794,	235-3795,	235-3796				

3. Upplýsingar um þá sem annast viðauka við útgáfulýsingu

3.1 Nöfn, kennitölur, netföng og sími þeirra sem annast viðauka við útgáfulýsingu

Ingvar Karlsson, kt. 010872-5889, ingvar.karlsson@landsbref.is

Bragi Gunnarsson, kt. 010164-400, bragi.gunnarsson@landsbref.is

3.2 Nöfn, netföng og símar starfsmanna þeirrar reikningsstofunnar sem annast viðauka við útgáfulýsingu.

Landsbankinn hf., kt. 471008-0280.

Starfsmenn:

Sigríður Matthildur Aradóttir, sigridur.m.aradottir@landsbankinn.is, 410-4000

Kristján Guðmundsson, kristjan.gudmundsson@landsbankinn.is, 410-4000

Staðfesting viðauka við útgáfulýsingu

Reykjavík, 24.11 2017

F.h. útgefanda,



Helgi P. Arason

Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,



Kristján Guðmundsson

Forstöðumaður Viðskiptaumsjónar hjá Landsbankanum

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímannleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

5. Yfirlit yfir veðsettar fasteignir til tryggingar á fjárfestingum útgefanda

Í neðangreindri töflu má sjá sundurliðun veðsettra fasteigna brotið niður á fastanúmer m.v. 24. nóvember 2017, sem fengnar voru m.a. úr fasteignaskrá, Þjóðskrá Íslands, en upplýsingarnar voru sóttar á vefsíðu www.skra.is/

Dverholt 23

Fastanúmer	Bygg.ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2017	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	Verðmat september 2017 *	Bókfært verð 30.6.2017**
201-1352	2016	173,2	71.400.000	8.180.000	81.000.000	58.850.000	-	77.503.441
235-2448	2016	68,7	37.150.000	4.250.000	43.400.000	26.800.000	-	41.563.697
235-2449	2016	113,7	53.200.000	6.090.000	61.200.000	41.350.000	-	58.542.682
235-2450	2016	121,7	56.050.000	6.420.000	64.350.000	43.550.000	-	61.542.124
235-2452	2016	73,8	38.400.000	4.400.000	44.750.000	28.100.000	-	42.849.172
235-2453	2016	73,4	38.050.000	4.360.000	44.300.000	27.550.000	-	42.420.681
235-2454	2016	84,5	41.750.000	4.780.000	48.400.000	31.950.000	-	46.330.668
235-2455	2016	123,7	55.000.000	6.300.000	63.000.000	44.050.000	-	60.256.649
235-2456	2016	131,0	57.400.000	6.570.000	65.550.000	45.950.000	-	62.720.476
235-2457	2016	69,3	36.750.000	4.210.000	42.900.000	27.000.000	-	41.028.083
235-2458	2016	74,0	38.450.000	4.410.000	44.800.000	28.250.000	-	42.902.734
235-2459	2016	74,6	38.350.000	4.390.000	44.650.000	27.950.000	-	42.688.488
235-2460	2016	84,5	41.750.000	4.780.000	48.400.000	31.950.000	-	46.330.668
235-2461	2016	123,7	55.000.000	6.300.000	63.000.000	44.050.000	-	60.256.649
235-2462	2016	131,7	57.500.000	6.590.000	65.700.000	46.150.000	-	62.881.160
235-2463	2016	70,0	37.650.000	4.230.000	43.900.000	27.350.000	-	41.992.189
235-2464	2016	74,6	39.350.000	4.420.000	45.850.000	28.550.000	-	43.813.279
235-2465	2016	73,6	38.850.000	4.360.000	45.200.000	27.750.000	-	43.224.103
235-2466	2016	84,5	42.550.000	4.780.000	49.350.000	31.850.000	-	47.187.651
235-2467	2016	125,0	56.350.000	6.330.000	64.500.000	44.650.000	-	61.649.247
235-2468	2016	130,3	58.350.000	6.550.000	66.650.000	45.800.000	-	63.738.144
Samtals		2079,5	989.300.000	112.700.000	1.140.850.000	759.450.000		1.091.421.983

Einholt 10

Fastanúmer	Bygg.ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2017	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	Verðmat september 2017 *	Bókfært verð 30.6.2017**
235-2760	2016	84,0	42.500.000	4.870.000	49.350.000	33.900.000	-	40.385.345
235-2761	2016	229,6	91.600.000	10.000.000	103.000.000	81.100.000	-	84.091.501
235-2762	2016	112,4	53.150.000	6.090.000	61.200.000	44.000.000	-	50.026.409
235-2763	2016	116,8	53.650.000	6.140.000	61.600.000	44.650.000	-	50.401.339
235-2764	2016	124,9	55.150.000	6.310.000	63.050.000	46.750.000	-	51.579.691
235-2765	2016	84,8	41.900.000	4.800.000	48.600.000	34.150.000	-	39.742.607
235-2766	2016	128,8	56.350.000	6.450.000	64.400.000	48.000.000	-	52.704.482
235-2767	2016	125,9	55.350.000	6.340.000	63.300.000	47.300.000	-	51.740.376
235-2768	2016	85,9	42.150.000	4.830.000	48.850.000	34.400.000	-	39.956.853
235-2769	2016	75,0	38.450.000	4.400.000	44.750.000	30.100.000	-	36.582.481
235-2770	2016	74,1	38.500.000	4.410.000	44.850.000	30.500.000	-	36.689.604
235-2772	2016	130,0	57.300.000	6.480.000	65.600.000	48.200.000	-	53.615.027
235-2773	2016	125,9	56.050.000	6.340.000	64.200.000	47.300.000	-	52.490.236
235-2774	2016	85,2	42.550.000	4.810.000	49.350.000	34.300.000	-	40.331.784
235-2775	2016	74,3	38.750.000	4.380.000	45.200.000	30.150.000	-	36.957.411
235-2776	2016	75,0	39.200.000	4.430.000	45.700.000	30.850.000	-	37.385.903
235-2777	2016	70,1	37.400.000	4.230.000	43.750.000	29.600.000	-	35.779.059
235-2778	2016	77,2	43.350.000	4.810.000	50.750.000	33.350.000	-	41.456.574
235-2779	2016	100,2	50.650.000	5.620.000	58.650.000	39.650.000	-	47.883.950
235-2780	2016	69,2	38.900.000	4.320.000	45.550.000	29.550.000	-	37.225.219
235-2781	2016	144,2	69.800.000	7.580.000	80.000.000	57.450.000	-	65.291.426
Samtals		2193,5	1.042.700.000	117.640.000	1.201.700.000	855.250.000		982.317.277

Einholt 12

Fastanúmer	Birt stærð		Fasteignamat	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	Verðmat september	Bókfært verð
	Bygg.ár	(m²)					2017 *	30.6.2017**
235-2483	2016	87,9	45.550.000	5.150.000	52.950.000	34.350.000	-	43.277.664
235-2484	2016	156,6	69.300.000	7.630.000	79.200.000	56.000.000	-	64.648.689
235-2485	2016	108,3	50.700.000	5.800.000	58.400.000	40.900.000	-	47.776.827
235-2486	2016	91,0	44.400.000	5.090.000	51.400.000	35.650.000	-	42.045.750
235-2487	2016	127,2	55.650.000	6.370.000	63.650.000	46.100.000	-	52.061.744
235-2489	2016	120,8	53.500.000	6.130.000	61.300.000	44.250.000	-	39.742.607
235-2490	2016	89,2	43.500.000	4.980.000	50.350.000	35.350.000	-	41.188.767
235-2491	2016	112,0	50.950.000	5.830.000	58.500.000	40.800.000	-	47.830.389
235-2492	2016	127,1	55.650.000	6.370.000	63.600.000	46.050.000	-	52.008.183
235-2493	2016	84,7	42.000.000	4.810.000	48.700.000	33.550.000	-	39.796.169
235-2494	2016	120,3	54.450.000	6.120.000	62.350.000	42.750.000	-	50.990.515
235-2495	2016	89,9	44.800.000	5.030.000	51.800.000	35.650.000	-	42.367.119
235-2496	2016	103,5	49.550.000	5.570.000	57.050.000	38.750.000	-	46.598.475
235-2497	2016	117,4	53.550.000	6.010.000	61.350.000	43.100.000	-	50.133.532
235-2498	2016	73,2	39.100.000	4.390.000	45.550.000	29.950.000	-	37.225.219
Samtals		1609,1	752.650.000	85.280.000	866.150.000	603.200.000		697.691.650

Laugarnesvegur 56

Fastanúmer	Birt stærð		Fasteignamat	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	Verðmat september	Bókfært verð
	Bygg.ár	(m²)					2017 *	30.6.2017**
201-6915	2015	151,9	63.650.000	7.160.000	71.200.000	56.200.000	-	65.773.480
235-5850	2015	75,0	38.050.000	4.390.000	43.500.000	29.350.000	-	39.421.239
235-5851	2015	91,4	42.250.000	4.780.000	47.900.000	34.000.000	-	46.759.159
235-5852	2015	114,2	52.200.000	5.970.000	59.250.000	44.200.000	-	56.346.662
Samtals		432,5	196.150.000	22.300.000	221.850.000	163.750.000		208.300.539

Ísleifsgata 20

Fastanúmer	Birt stærð		Fasteignamat	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	Verðmat september	Bókfært verð
	Bygg.ár	(m²)					2017 *	30.6.2017**
232-8801	2016	175,9	55.250.000	6.930.000	64.650.000	55.620.000	-	69.254.975

Ísleifsgata 22

Fastanúmer	Birt stærð		Fasteignamat	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	Verðmat september	Bókfært verð
	Bygg.ár	(m²)					2017 *	30.6.2017**
235-6670	2016	175,9	55.250.000	6.930.000	64.650.000	55.910.000	-	69.254.975

Ísleifsgata 24

Fastanúmer	Birt stærð		Fasteignamat	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	Verðmat september	Bókfært verð
	Bygg.ár	(m²)					2017 *	30.6.2017**
235-6672	2016	175,9	55.250.000	6.930.000	64.650.000	55.910.000	-	69.254.975

Ísleifsgata 26

Fastanúmer	Birt stærð		Fasteignamat	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	Verðmat september	Bókfært verð
	Bygg.ár	(m²)					2017 *	30.6.2017**
235-6674	2016	175,9	55.250.000	6.930.000	64.650.000	55.620.000	-	69.254.975

Ísleifsgata 28

Fastanúmer	Birt stærð		Fasteignamat	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	Verðmat september	Bókfært verð
	Bygg.ár	(m²)					2017 *	30.6.2017**
232-8802	2016	147,4	51.800.000	6.070.000	60.950.000	48.400.000	-	65.291.426

Ísleifsgata 30

Fastanúmer	Birt stærð		Fasteignamat	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	Verðmat september	Bókfært verð
	Bygg.ár	(m²)					2017 *	30.6.2017**
235-5726	2016	145,8	51.100.000	5.650.000	60.100.000	48.300.000	-	64.380.882

Ísleifsgata 32

Fastanúmer	Birt stærð		Fasteignamat	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	Verðmat september	Bókfært verð
	Bygg.ár	(m²)					2017 *	30.6.2017**
235-5727	2016	145,8	51.100.000	5.650.000	60.100.000	48.300.000	-	64.380.882

Ísleifsgata 34

Fastanúmer	Birt stærð		Fasteignamat	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	Verðmat september	Bókfært verð
	Bygg.ár	(m²)					2017 *	30.6.2017**
235-5728	2016	145,8	51.100.000	5.650.000	60.100.000	48.300.000	-	64.380.882

Ísleifsgata 36

Fastanúmer	Birt stærð		Fasteignamat	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	Verðmat september	Bókfært verð
	Bygg.ár	3irt stærð (m²)					2017 *	30.6.2017**
235-5729	2016	145,8	51.400.000	5.990.000	60.500.000	48.400.000	-	64.809.373

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins BUS 56

Austurkór 88

Fastanúmer	Birt stærð		Fasteignamat	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	Verðmat september	Bókfært verð
	Bygg.ár	(m²)					2017 *	30.6.2017**
232-5995	2013	89,6	30.450.000	2.850.000	34.150.000	27.500.000	-	36.582.481
232-5996	2013	89,6	30.450.000	2.850.000	34.150.000	27.500.000	-	36.582.481
232-5997	2013	115,2	36.900.000	3.450.000	41.050.000	34.850.000	-	43.973.963
232-5998	2013	115,2	36.900.000	3.450.000	41.050.000	34.850.000	-	43.973.963
232-5999	2013	137,7	42.000.000	3.960.000	46.600.000	40.700.000	-	49.919.286
232-6000	2013	137,8	42.000.000	3.970.000	46.600.000	40.700.000	-	49.919.286
Samtals		685,1	218.700.000	20.530.000	243.600.000	206.100.000		260.951.460

Austurkór 90

Fastanúmer	Birt stærð		Fasteignamat	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	Verðmat september	Bókfært verð
	Bygg.ár	(m²)					2017 *	30.6.2017**
232-6001	2013	89,6	30.450.000	2.850.000	34.150.000	27.450.000	-	36.582.481
232-6002	2013	89,6	30.450.000	2.850.000	34.150.000	27.450.000	-	36.582.481
232-6003	2013	115,2	36.900.000	3.450.000	41.050.000	34.650.000	-	43.973.963
232-6004	2013	115,2	36.900.000	3.450.000	41.050.000	34.650.000	-	43.973.963
232-6005	2013	137,7	42.000.000	3.960.000	46.600.000	41.400.000	-	49.919.286
232-6006	2013	137,8	42.000.000	3.970.000	46.600.000	41.400.000	-	49.919.286
Samtals		685,1	218.700.000	20.530.000	243.600.000	207.000.000		260.951.460

Austurkór 92

Fastanúmer	Birt stærð		Fasteignamat	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	Verðmat september	Bókfært verð
	Bygg.ár	(m²)					2017 *	30.6.2017**
232-6007	2014	89,6	30.750.000	2.850.000	34.450.000	27.700.000	-	36.903.850
232-6008	2014	89,6	30.750.000	2.850.000	34.450.000	27.700.000	-	36.903.850
232-6009	2014	115,2	37.200.000	3.450.000	41.350.000	35.000.000	-	44.295.332
232-6010	2014	115,2	37.200.000	3.450.000	41.350.000	35.000.000	-	44.295.332
232-6011	2014	137,7	42.400.000	3.960.000	46.950.000	41.750.000	-	50.294.216
232-6012	2014	137,8	42.400.000	3.970.000	47.000.000	41.800.000	-	50.347.778
Samtals		685,1	220.700.000	20.530.000	245.550.000	208.950.000		263.040.357

Einholt 8

Fastanúmer	Birt stærð		Fasteignamat 2017	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	Verðmat september	Bókfært verð
	Bygg.ár	(m²)					2017 *	30.6.2017**
235-3797	2016	98,6	48.350.000	5.500.000	56.350.000	38.650.000	50.200.000	-
235-3798	2016	114,4	53.900.000	6.130.000	62.500.000	43.850.000	54.900.000	-
235-3799	2016	164,7	69.250.000	7.650.000	78.850.000	59.500.000	70.000.000	-
235-3801	2016	98,7	47.350.000	5.450.000	55.050.000	38.550.000	58.000.000	-
235-3802	2016	121,4	53.650.000	6.180.000	61.850.000	45.200.000	62.000.000	-
235-3803	2016	164	69.100.000	7.630.000	78.700.000	59.600.000	72.000.000	-
235-3804	2016	107,6	49.300.000	5.680.000	57.050.000	41.000.000	59.000.000	-
235-3806	2016	107,5	49.150.000	5.660.000	56.900.000	40.600.000	59.000.000	-
235-3807	2016	120,5	53.450.000	6.160.000	61.650.000	45.000.000	64.000.000	-
235-3808	2016	162	69.600.000	7.590.000	79.400.000	58.850.000	73.000.000	-
235-3809	2016	106,7	49.700.000	5.660.000	57.600.000	40.850.000	62.000.000	-
235-3810	2016	70,4	36.900.000	4.200.000	43.400.000	29.350.000	48.000.000	-
235-3811	2016	105,9	49.400.000	5.620.000	57.300.000	40.150.000	62.000.000	-
235-3812	2016	122,1	54.500.000	6.200.000	62.850.000	45.350.000	66.000.000	-
235-3813	2016	107,6	54.100.000	6.040.000	62.950.000	44.050.000	76.000.000	-
235-3814	2016	100,4	52.600.000	5.870.000	61.450.000	42.050.000	69.000.000	-
235-3815	2016	74,1	41.900.000	4.680.000	49.400.000	32.000.000	53.000.000	-
235-3816	2016	84,1	44.300.000	4.950.000	51.900.000	34.500.000	55.000.000	-
Samtals		2030,7	946.500.000	106.850.000	1.095.150.000	779.100.000	1.113.100.000	

Dverholt 19

Fastanúmer	Birt stærð		Fasteignamat 2017	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	Verðmat september	Bókfært verð
	Bygg.ár	(m²)					september 2017 *	30.6.2017**
235-3756	2016	76,9	38.800.000	4.450.000	45.400.000	31.300.000	42.000.000	-
235-3757	2016	168,7	72.650.000	7.960.000	83.100.000	61.250.000	70.000.000	-
235-3758	2016	80,3	40.800.000	4.620.000	47.750.000	32.450.000	48.000.000	-
235-3759	2016	111,3	52.200.000	5.790.000	60.400.000	42.100.000	58.000.000	-
235-3760	2016	83,3	40.950.000	4.700.000	47.800.000	33.350.000	50.000.000	-
235-3761	2016	110,2	51.200.000	5.760.000	59.150.000	42.050.000	60.000.000	-
235-3762	2016	132,5	57.850.000	6.500.000	66.450.000	49.150.000	72.000.000	-
235-3763	2016	81,8	41.100.000	4.660.000	48.100.000	32.850.000	52.000.000	-
235-3764	2016	109,9	51.750.000	5.750.000	59.900.000	41.700.000	62.000.000	-
235-3765	2016	130,1	58.050.000	6.450.000	66.800.000	48.550.000	73.000.000	-
235-3766	2016	111,1	58.050.000	6.320.000	67.500.000	44.700.000	78.000.000	-
235-3767	2016	103,5	53.400.000	5.940.000	62.300.000	42.100.000	68.000.000	-
235-3768	2016	108,3	54.400.000	6.050.000	63.250.000	44.000.000	71.000.000	-
Samtals		1407,9	671.200.000	74.950.000	777.900.000	545.550.000	804.000.000	

Dverholt 21

		Birt stærð					Verðmat september	Bókfært verð
Fastanúmer	Bygg.ár	(m²)	Fasteignamat 2017	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	2017 *	30.6.2017**
235-3772	2016	54,9	31.250.000	3.600.000	37.000.000	22.150.000	36.000.000	30.078.176
235-3773	2016	69,7	36.850.000	4.240.000	43.300.000	26.700.000	44.000.000	38.186.682
235-3774	2016	111,6	52.100.000	6.000.000	60.300.000	40.700.000	54.000.000	51.839.799
235-3775	2016	112,2	53.200.000	6.130.000	61.650.000	41.000.000	54.000.000	52.118.508
235-3776	2016	70	36.400.000	4.200.000	42.750.000	26.900.000	46.000.000	38.351.044
235-3778	2016	94,6	45.200.000	5.210.000	52.500.000	35.050.000	52.000.000	48.718.067
235-3779	2016	83	45.050.000	5.190.000	52.350.000	34.700.000	51.000.000	42.744.181
235-3780	2016	135	41.150.000	4.740.000	48.050.000	31.300.000	59.000.000	59.636.932
235-3781	2016	109	57.700.000	6.650.000	66.250.000	46.700.000	59.000.000	50.632.062
235-3782	2016	69,5	49.700.000	5.730.000	57.450.000	39.300.000	48.000.000	38.077.108
235-3783	2016	95,9	36.300.000	4.180.000	42.600.000	26.850.000	55.000.000	49.387.554
235-3784	2016	96,4	45.350.000	5.220.000	52.650.000	35.200.000	55.000.000	49.645.049
235-3785	2016	85,6	45.450.000	5.240.000	52.800.000	35.150.000	51.000.000	44.083.156
235-3786	2016	132,8	41.750.000	4.810.000	48.700.000	32.150.000	61.000.000	58.665.071
235-3787	2016	107,2	57.250.000	6.600.000	65.750.000	46.050.000	61.000.000	49.795.936
235-3788	2016	69,5	49.300.000	5.680.000	57.050.000	38.950.000	50.000.000	38.077.108
235-3789	2016	96,8	36.750.000	4.180.000	43.200.000	26.850.000	57.000.000	49.851.045
235-3790	2016	94,9	46.100.000	5.250.000	53.650.000	35.500.000	57.000.000	48.872.564
235-3791	2016	85,1	45.700.000	5.200.000	53.150.000	34.750.000	53.000.000	43.825.661
235-3792	2016	129,1	56.900.000	6.470.000	65.500.000	45.050.000	64.000.000	57.030.577
235-3793	2016	108,4	50.200.000	5.710.000	58.150.000	39.150.000	64.000.000	50.353.353
235-3794	2016	103,8	55.800.000	6.100.000	65.150.000	40.400.000	72.000.000	48.216.587
235-3795	2016	95,2	48.300.000	5.390.000	56.350.000	35.450.000	66.000.000	49.027.061
235-3796	2016	76,1	42.550.000	4.750.000	50.150.000	30.550.000	54.000.000	41.693.063
Samtals		2286,3	1.106.300.000	126.470.000	1.286.450.000	846.550.000	1.323.000.000	1.128.906.344

		Birt stærð					Verðmat september	Bókfært verð
Fastanúmer	Bygg.ár	(m²)	Fasteignamat 2017	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	2017 *	30.6.2017**
Samtals		15.529	6.840.400.000	764.510.000	7.883.150.000	5.639.660.000	3.240.100.000	5.493.844.414

* Verðmatið var framkvæmt á þeim fasteignum sem teknar voru að veði vegna fjárfestingar útgefanda á lánsamningi dagsettu 14. nóvember 2017

** Bókfært verð fasteigna sem teknar voru að veði vegna fjárfestingar útgefanda á lánsamningi dagsettu 22. desember 2016, ásamt fasteignum við Dverholt 21

Þessi síða er vísitandi höfð auð.

Landsbréf - BÚS I.

Útgefandalýsing

22. desember 2017

Efnisyfirlit

1	Áhættuþættir.....	4
1.1	Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi.....	4
1.2	Markaðsáhætta	5
1.3	Vaxtaáhætta.....	5
1.4	Verðtryggingaráhætta.....	5
1.5	Lausafjár- og fjármögnunaráhætta	5
1.6	Mótaðilaáhætta.....	6
1.6.1	Sértæk áhætta tengd lántaka hjá útgefanda	6
1.6.2	Áhætta tengd eignum og tekjum lántaka.....	7
1.6.3	Áhætta tengd rekstri, fjárhag og fjármögnun lántaka.....	8
1.6.4	Ytri áhætta lántaka	10
1.7	Rekstraráhætta.....	10
1.7.1	Stjórnunar- og starfsmannaáhætta.....	10
1.7.2	Orðsporsáhætta.....	11
1.7.3	Útvistunaráhætta	11
1.7.4	Áhætta vegna upplýsingakerfa.....	11
1.7.5	Lagaleg áhætta	11
1.7.6	Pólitísk áhætta	11
1.7.7	Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum.....	12
2	Upplýsingar um útgefandann	13
2.1	Almennar upplýsingar um útgefandann.....	13
2.2	Hlutdeildarskírteini	13
2.3	Breytingar á reglum sjóðsins.....	14
2.4	Rekstrartími, innlausn og slit	14
2.5	Skattamál.....	14
2.6	Fjárfestingarstefna og fjárfestingartakmarkanir	15
2.7	Helstu fjárfestingar útgefanda.....	15
2.7.1	Yfirstandandi og framtíðarfjárfestingar	17
2.8	Fjármögnun og fjármögnunarheimildir útgefanda	18
2.9	Ráðstöfun á fjármunum útgefanda.....	18
2.10	Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum.....	18
2.10.1	Mat á eignum útgefanda.....	22
2.11	Dómsmál og gerðardómsmál	22

2.12	Stjórnarhættir útgefanda.....	22
3	Upplýsingar um rekstrarfélagið.....	23
3.1	Almennar upplýsingar um rekstrarfélagið	23
3.2	Tilgangur rekstraraðila.....	23
3.3	Starfsemi	23
3.3.1	Fjárhagsleg áhættustjórnun rekstraraðila	25
3.4	Fjárhagur rekstrarfélagsins.....	25
3.5	Umsýsluþóknarir	25
3.6	Hlutfé rekstraraðila.....	26
3.7	Stjórnarhættir rekstrarfélagsins og stjórnendur	26
3.7.1	Stjórnarhættir rekstrarfélagsins	26
3.7.2	Stjórn og stjórnendur.....	27
3.7.3	Nefndir rekstrarfélagsins.....	29
3.8	Slit og samruni	30
3.9	Nánari upplýsingar.....	30
4	Upplýsingar um vörsluaðila	31
4.1	Almennar upplýsingar um vörsluaðilann.....	31
4.2	Hlutverk vörsluaðila.....	32
4.3	Peningaþvætti.....	32
5	Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum.....	33
5.1	Almennar upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum	33
5.1.1	Fyrirkomulag á búseturéttarforminu	34
5.1.2	Búseturéttargjald	35
5.1.3	Búsetufélag	35
5.1.4	Kaupskylda Búseta.....	36
5.1.5	Lagalegt umhverfi mótaðila	36
5.1.6	Kvaðir og lánveitingar mótaðila.....	37
5.2	Starfsemi	37
5.3	Fjárhagsupplýsingar mótaðila	37
5.3.1	Fjármögnun Búseta	41
5.4	Fasteignasafn Búseta.....	43
5.4.1	Framkvæmdir og nýbyggingar	45
5.4.2	Viðhald.....	46
5.5	Stjórnarhættir og stjórnendur Búseta	47
5.5.1	Stjórn og stjórnendur.....	48
5.5.2	Endurskoðendur Búseta	50

5.5.3	Dómsmál og gerðardómsmál	50
6	Tilkynning til fjárfesta.....	51
6.1	Gildistími og skjöl til sýnis	52
6.2	Skjöl felld inn með tilvísun.....	52
6.3	Upplýsingaskylda.....	52
6.4	Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar.....	53
6.5	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar	53
6.6	Endurskoðandi útgefanda, rekstrarfélags og vörslufyrirtækis.....	54
6.7	Yfirlýsingar	55
6.7.1	Yfirlýsingar stjórnar og framkvæmdastjóra rekstraraðila	55
6.7.2	Yfirlýsing endurskoðanda útgefanda og rekstraraðila	55
6.7.3	Yfirlýsing lántaka útgefanda	55
6.7.4	Yfirlýsing endurskoðanda lántaka.....	56
6.8	Upplýsingar frá þriðja aðila	56
6.9	Skilgreiningar.....	56
6.10	Skammstafanir og hugtök	57
7	Reglur Landsbréfa BÚS - I.....	59
8	Stofnefnahagsreikningur og árshlutareikningur Landsbréfa - BÚS I.....	60
9	Samþykktir Landsbréfa hf.....	61
10	Árs og árshlutareikningar Búseta	62
11	Samþykktir Búseta	63
12	Greining og mat á lánshæfi Búseta	64

1 Áhættuþættir

Fagfjárfestasjóðurinn Landsbréf - BÚS I, kt. 651116-9960, Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „Landsbréf- BÚS I“, „útgefandinn“, eða „sjóðurinn“) er fagfjárfestasjóður sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði, sem rekinn er af Landsbréfum hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „Landsbréf“, „rekstrarfélagið“ eða „rekstraraðili“). Tilgangur sjóðsins er að fjárfesta í lánsamningum og/eða skuldabréfum (saman nefnt „skuldaskjöl“) útgefnum af húsnæðissamvinnufélaginu Búseta hsf., kt. 561184-0709, Síðumúla 10, 108 Reykjavík (hér eftir „Búseti“, „félagið“, „Búseti hsf.“, „lántaki“ eða „mótaðili útgefanda“). Til að fjármagna starfsemi sína gaf Landsbréf- BÚS I út skuldabréfaflokkinn BUS 56 (hér eftir „BUS 56“, „skuldabréfin“ eða „skuldabréfaflokkurinn“), sem seldur var fagfjárfestum. Fjallað er um skuldabréfaflokkinn BUS 56, í verðbréfalýsingu sjóðsins dagsettri 22. desember 2017.

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.

Afmörkun á áhættuþáttum getur verið með ýmsu móti og þá er hægt að flokka með mismunandi aðferðum. Hér er leitast við að kortleggja mikilvægustu áhættuþætti í starfi útgefanda og afmarka þá þannig að skörun þeirra sé sem minnst. Áhrifa fleiri en eins áhættuþáttar getur gætt samtímis. Áhrifin felast stundum í einum tímabundnum atburði en í öðrum tilvikum er um langvinn áhrif að ræða. Flestir áhættuþættir geta komið fram í litlum eða ríkum mæli, áhrif þeirra eru oft á tíðum ekki einhlít og innbyrðis tengsl flókin. Ekki er hægt að setja fram með neinni vissu líkur á því hvort einstakur áhættuþáttur geti haft keðjuverkandi áhrif og hrindi af stað fleiri áhættuþáttum. Hafa þarf í huga að ómögulegt getur reynst að spá fyrir um hversu mikil áhrif áhættuþátta verða og að áhrifin geta komið mjög seint fram. Ekki er því mögulegt að meta töluleg áhrif einstakra áhættuþátta á útgefandann.

Áhættuþættir, sem lýst er hér á eftir, eru þeir sem útgefanda er kunnugt um og sem að mati útgefanda geta haft áhrif á getu hans til að uppfylla skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum í tengslum við skuldabréfin.

Ekki er víst að hér sé fjallað um alla áhættuþætti sem gætu haft áhrif á útgefanda í framtíðinni, því áhættuþættir sem álitnir eru óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hefðu veruleg áhrif á útgefanda síðar. Eins gætu komið fram nýir áhættuþættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir í dag.

Framsetning og uppröðun þeirra áhættuþátta sem hér er fjallað um fer ekki eftir mikilvægi eða líkum á því að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á starfsemi útgefanda.

1.1 Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi

Almennt ástand efnahagsmála bæði á Íslandi og erlendis, svo sem hagvöxtur, atvinnustig, kaupmáttur og verðbólga hefur áhrif á fjárhagsstöðu fyrirtækja á Íslandi. Umfang starfsemi Landsbréfa - BÚS I er lítið og felst í því að fjárfesta í samræmi við fjárfestingarheimildir sjóðsins og halda utan um eignir hans, svo þær standi undir skuldbindingum sínum.

Við dagsetningu þessarar lýsingar eru helstu fjárfestingar Landsbréfa - BÚS I, verðbréf með föstum tekjum. Um er að ræða lánsamningar við Búseta sem sjóðurinn hefur fjárfest í. Helstu vaxtaberandi skuldir sjóðsins eru verðtryggð skuldabréf útgefin af sjóðnum, sem bera fasta vexti. Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi bæði innanlands og erlendis t.d. verðbólga, vaxtastig og gengisþróun

Íslensku krónunnar geta því haft áhrif á verðmæti eigna og skulda sjóðsins, getu mótaðila til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart Landsbréfum-BÚS I og í framhaldinu getu Landsbréfa - BÚS I til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart eigendum skuldabréfaflokksins BUS 56. Nánar er fjallað um mótaðilaáhættu í kafla 1.6-„Mótaðilaáhætta“.

1.2 Markaðsáhætta

Samkvæmt fjárfestingarheimildum útgefanda takmarkast fjárfestingar við skuldaskjöl útgefin af einum tilteknum mótaðila með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Markaðsáhætta útgefanda felst í þeirri áhættu sem ekki er hægt að eyða með dreifðu eignasafni verðbréfa þ.e. að verð verðbréfa sveiflist almennt á markaði, ávöxtunarkrafa markaðarins sveiflist almennt eða ávöxtunarkrafa til einstakra flokka verðbréfa sveiflist. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði verðbréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði verðbréfanna. Mögulegt er að flökt verði á verðlagningu ákveðins hluta markaðarins, til dæmis ávöxtunarkröfu til verðbréfa með veði í fasteignum. Að sama skapi getur ávöxtunarkrafa til einstakra skuldabréfaflokka sveiflast.

1.3 Vaxtaáhætta

Samkvæmt fjárfestingarstefnu sjóðsins eiga skuldabréf eða eftir atvikum lánssamningar við Búseta að vera verðtryggð með föstum vöxtum og skulu ákvæði skuldaskjalanna vera þannig að greiðsluflæði afborgana, vaxta og verðbóta standi undir efdum útgefanda á skuldabréfum sem hann kann að gefa út sem og viðbótarálagi til að standa straum af rekstrarkostnaði hans. Vaxterandi skuldir útgefanda eru vegna skuldabréfaútgáfu sjóðsins, sem er á föstum vöxtum. Vaxterandi eignir útgefanda eru vegna langtímakröfu útgefanda á Búseta, sem er á sömu kjörum og skuldabréfaútgáfan, ásamt viðbótarálagi. Vaxtaáhætta er því ekki mikil.

1.4 Verðtryggingaráhætta

Skuldir útgefanda eru skuldabréf útgefin af sjóðnum og eru þau verðtryggð miðað við vísitölu neysluverðs. Langtímakrafa útgefanda á Búseta er einnig verðtryggð og á sömu kjörum og skuldabréfin. Lítil verðtryggingaráhætta er því til staðar hjá útgefanda.

1.5 Lausafjár- og fjármögnunaráhætta

Rekstarfélagið ber ekki ábyrgð á skuldbindingum útgefanda. Útgefandi ber einn ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, eingöngum með eignum sem honum tilheyra. Fjárskuldbinding Landsbréfa-BÚS I er vegna skuldabréfaútgáfu sjóðsins, með auðkenni BUS 56. Eignum útgefanda er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfanna. Sú hætta er til staðar að útgefandi eigi ekki nægilegt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær gjaldfalla. Greiðslugeta útgefanda og lausafjár- og fjármögnunaráhætta er að öllu leyti háð greiðslugetu Búseta. Greiðsluferill lánssamninga útgefanda við Búseta er sá sami og á skuldabréfaflokknum BUS 56. Endurgreiðsla skuldabréfanna er því háð því að Búseti hsf. standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda.

Skuldabréfaflokkurinn BUS 56 er í íslenskum krónum og skulu afborganir, vextir og verðbætur greiðast á eins mánaðar fresti til ársins 2056. Hvergi kemur fram í skilmálum skuldabréfaflokksins að heimilt sé að fresta greiðslum á afborgunum, vöxtum og verðbótum á líftíma skuldabréfaflokksins. Ef þörf er á getur rekstarfélag sjóðsins boðað til fundar með skuldabréfaeigendum og óskað eftir skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum. Til þess að samþykkja skilmálabreytingu þarf samþykki 90% eigenda skuldabréfaflokksins, miðað við fjárhæð. Samkvæmt 8. grein í reglum útgefanda hefur útgefandi

heimild til að fjármagna starfsemi sína með útgáfu hlutdeildarskírteina, sölu skuldabréfa og með lántöku.

Í kafla 2 „*Upplýsingar um útgefandann- Ráðstöfun á fjármunum útgefanda*“ er gerð grein fyrir ákvæðum í reglum útgefanda sem segja til um hvernig og í hvaða röð skuli ráðstafa fjármunum hans. Þar kemur fram að þegar búið er að greiða opinber gjöld og rekstrarkostnað sjóðsins skal ráðstafa fjármunum til eigenda skuldabréfa útgefnum af útgefanda.

1.6 Mótaðilaáhætta

Standi mótaðilar útgefanda ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu hans til að standa skil á greiðslum samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Sú staða getur komið upp að ekki verði staðið við gerða samninga. Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar getur það valdið fjárfestum fjárhagslegu tjóni.

Fjárfestingarheimildir útgefanda takmarkast við lán og önnur skuldaskjöl þar sem Búseti er lántaki, ásamt innlánum fjármálafyrirtækja, en sjóðnum er einnig heimilt að eiga reiðufé. Lítil sem engin önnur starfsemi fer fram hjá útgefanda og eru helstu eignir hans skuldaskjöl þar sem Búseti er lántaki. Til að fjármagna starfsemi sína gaf Landsbréf - BÚS I út fyrrgreindan skuldabréfaflokk, BUS 56. Skuldabréfaflokkurinn felur ekki í sér bein veð en allar eignir Landsbréfa - BÚS I standa til tryggingar á greiðslu skuldabréfanna. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2 „*Skuldabréfin*“ í verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 22. desember 2017. Útgefandi leitast við að hafa skilmála og skilyrði í fjárfestingum sínum þannig að greiðsluflæði afborgana, vaxta og verðbóta standi undir skuldbindingum hans á skuldabréfum sem hann kann að gefa út.

Geta útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar er háð getu Búseta til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Nánast öll mótaðilaáhætta útgefanda er því á höndum Búseta. Helstu áhættuþættir í rekstri Búseta felast í óvissu um virði fasteigna, greiðslugetu búseturéttarhafa og áskoranir í viðhaldsmálum. Sjá nánari umfjöllun um mótaðilann í kafla 5 „*Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum*“.

1.6.1 Sértek áhætta tengd lántaka hjá útgefanda

Takmarkanir á fjárfestingarheimildum verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða sem fram koma í lögum nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði gilda ekki um útgefandann. Í 4. grein reglna útgefanda er að finna takmarkanir á fjárfestingarstefnu hans. Honum er einungis heimilt að fjárfesta í skuldabréfum og lánsamningum þar sem Búseti er lántaki, með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Auk þess hefur hann heimild til að fjárfesta í peningamarkaðsgerningum, reiðufé, innlánum eða hlutdeildarskírteinum sjóða sem að meirihluta fjárfesta í slíkum eignum. Útgefandi er því háður greiðsluflæði af lánsamningum og skuldabréfum sem Búseti er aðili að sem lántaki, til að geta staðið við sínar skuldbindingar.

Hætta er á að takmarkaðar upplýsingar liggi fyrir um Búseta m.a. vegna þess að Búseti hefur ekki gefið út fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og ber því ekki sömu skyldur til upplýsinga eins og útgefendur sem hafa gefið út fjármálagerninga sem skráðir hafa verið á skipulegum verðbréfamarkaði. Slíkar takmarkaðar upplýsingar geta falið í sér sérstaka áhættu þar sem burðir sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar eru beint tengdir því að Búseti geti staðið við skuldbindingar sínar.

Stjórnarhættir Búseta eru markaðir af lögum nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög (með síðari breytingum). Þar sem Búseti er ekki með skráð verðbréf á skipulegum verðbréfamarkaði þarf félagið

ekki að vera með endurskoðunarnefnd sem starfar í samræmi við „Leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja“, sem gefnir voru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfa 2015, (hér eftir „Leiðbeiningar um stjórnarhætti“). Í staðinn þarf Búseti að láta framkvæma á þriggja ára fresti eða oftár úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins til þess að tryggja að félagið sé sjálfbært til lengri tíma. Sjá nánar kafla 12 „Greining og mat á lánshæfi Búseta“. Er fyrrgreint gert í samræmi við 1. mgr. 6. gr.a. laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög (með síðari breytingum). Ef slíkt mat er framkvæmt sjaldnar en á þriggja ára fresti er hætta á að eftirlit með starfseminni sé ekki nægilegt og erfiðara getur reynst að bregðast við frávikum í starfsemi.

Eignir útgefanda eru og verða einsleitar og áhættudreifing í fjárfestingum útgefanda er og verður lítil. Verulegar breytingar í rekstri Búseta geta haft neikvæð áhrif á greiðsluhæfi félagsins og getu til að standa í skilum á skuldbindingum sínum gagnvart útgefanda. Jafnframt geta verulegar breytingar á fasteignaverði á höfuðborgarsvæðinu haft áhrif á verðgildi fasteigna Búseta sem eru til tryggingar á lánsamningum eða öðrum skuldaskjöllum útgefnum af Búseta.

Búseti sem húsnæðissamvinnufélag má einungis fjármagna sig hjá fjármálafyrirtækjum og/eða lánastofnunum. Fjárfestingar útgefanda skv. fjárfestingarheimildum hans eru háðar því að fjármálafyrirtæki og/eða lánastofnanir veiti Búseta lán og séu tilbúin að framselja lán/in til útgefanda.

1.6.2 Áhætta tengd eignum og tekjum lántaka

Helstu eignir Búseta eru fjárfestingareignir sem eru metnar á gangvirði, í samræmi við lög um ársreikninga og alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Við ákvörðun gangvirðis er stuðst við fasteignamat, sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins, að teknu tilliti til vísitölu íbúðarverðs. Raunverulegt virði fjárfestingareigna kann að vera frábrugðið þessu mati. Breytingar á lögum um ársreikninga og breytingar á alþjóðlegum endurskoðunarstöðlum eða túlkun á þeim kunna einnig að hafa áhrif á niðurstöðu ársreikninga og árshlutareikninga Búseta.

Samkvæmt 4. grein í reglum útgefanda skulu fjárfestingar útgefanda vera tryggðar með veði í tilteknum fasteignum Búseta á höfuðborgarsvæðinu og skal láns hlutfall (*e. loan to value ratio*) vera undir 80% við fjárfestingu, ásamt því að vera fullkláraðar og tilbúnar til afhendingar.

Miklaborg ehf. fasteignasala, kt. 450307-1730, Lágmúla 4, 108 Reykjavík (hér eftir „Miklaborg“) og Reykjavík Economics ehf., kt. 671206-1500, Sóleyjargötu 13, 101 Reykjavík framkvæmdu mat á virði fasteigna Búseta í september 2016. Samkvæmt niðurstöðum er heildarverðmat allra eigna Búseta um 34,2 ma.kr., og skiptist verðmatið í þrennt: búseturéttaríbúðir metnar á 20,6 ma.kr., Smiðjuholt (eignir við Einholt og Þverholt) metnar á 9,5 ma.kr. og eignir Leigufélagsins Búseta metnar á 4,1 ma.kr. Var matið um 3,04 mö.kr. hærra en samanlagt bókfært virði fasteignanna í endurskoðuðu ársuppgjöri Búseta fyrir árið 2016.

Helstu tekjur Búseta eru búsetugjald og í tilviki Leigufélags Búseta eru það leigutekjur. Jafnframt teljast til tekna búseturéttir sem seldir voru eftir 1. júlí 2013, þar sem ekki hvílir kaupskylda á Búseta vegna þeirra. Sjá nánar umfjöllun í kafla 1.6.3 „Áhætta tengd rekstri, fjárhag og fjármögnun lántaka.“ Félagsmenn greiða jafnframt búseturéttargjald til þess að kaupa búsetarétt. Búsetarétturinn stendur til tryggingar gegn vanefndum búsetaréttarhafa. Búsetaréttarhafar og leigutakar þurfa að greiða mánaðarlega greiðslu í samræmi við búsetusamning eða leigusamning sem þeir hafa gert við Búseta. Ef búsetaréttarhafar eða leigutakar standa ekki við gerða samninga og ná ekki að standa skil á greiðslum til Búseta, getur það haft neikvæð áhrif á afkomu Búseta, með þeim afleiðingum að Búseti geti ekki staðið við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda.

Viðhald núverandi eigna Búseta er einn af stærstu kostnaðarliðum í rekstri Búseta, ásamt þjónustu við íbúa. Búseturéttshafar greiða búsetugjald til Búseta. Hluti af búsetugjaldinu fer í ákveðinn viðhaldssjóð til að standa straum af kostnaði tengdu almennu viðhaldi, bilunum og göllum. Búseti gerir ráð fyrir að á næstu árum muni viðhald vegna bilana og galla í fasteignum aukast. Sjá nánar umfjöllun um viðhald í kafla kafla 5.4.2 „Mótaðili útgefanda í fjárfestingum- Viðhald“. Heimilt er að fjármagna sérstaklega, með viðbótarláni, stórar viðhaldsframkvæmdir sem hækka þá mánaðarlega greiðslu íbúa. Skortur á eftirliti með fasteignum og slæmt viðhald getur rýrt verðgildi fasteigna og leitt til enn frekari útlagðs kostnaðar við viðhald, en upphaflega var áætlað. Ef áætlanir um viðhaldskostnað fasteigna reynast ekki réttar getur það haft neikvæð áhrif á afkomu Búseta og þá sérstaklega ef innstreymi í viðhaldssjóð er lægra en útstreymi. Hækkun á rekstrar- og viðhaldskostnaði fasteigna getur haft áhrif á afkomu Búseta og þar með getu hans til að standa við sínar skuldbindingar gagnvart útgefanda.

Vöxtur Búseta hefur verið drifinn áfram af eftirspurn félagsmanna ásamt fjárhagsstöðu félagsins. Búseti sem húsnæðissamvinnufélag má ekki greiða út arð til félagsmanna þannig að öllum hagnaði er ráðstafað í að greiða niður skuldir og/eða í fjárfestingar á nýbyggingum. Tímasetningar varðandi íbúðafjárfestingar skipta miklu máli fyrir félag eins og Búseta. Búseti getur verið í þeirri stöðu að selja búseturétt að íbúðum sínum þegar almennir efnahagslegir þættir séu óhagfelldir félaginu. Sjá nánar umfjöllun kafla 1.6.4 „Ytri áhætta lántaka“. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á afkomu Búseta og getu til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda.

1.6.3 Áhætta tengd rekstri, fjárhag og fjármögnun lántaka

Starfsmenn Búseta sjá um daglegan rekstur og eftirlit með fasteignum þess. Sú hætta er til staðar að Búseta takist ekki að halda í og ráða til sín hæfa stjórnendur og hæft starfsfólk. Jafnframt er sú hætta til staðar að starfsreglur og verkferlar séu ekki fullnægjandi, að ekki sé farið eftir starfsreglum og /eða verkferlum og að bilun í tölvu- og upplýsingakerfum félagsins og/eða bilun í kerfum hjá hýsingaraðila valdi lántaka tjóni. Ef Búseti útvistar hluta af rekstri sínum til þriðja aðila þá er sú hætta til staðar að þjónustan verði ekki í samræmi við gerða útvistunarsamninga og geti haft neikvæðar afleiðingar á rekstur Búseta.

Rangar ákvarðanir í starfsemi Búseta eða ef Búseti eða tengdir aðilar fara ekki eftir lögum, reglum eða verkferlum eru dæmi um orsakir neikvæðrar umfjöllunar. Búseti býður félagsmönnum búseturétt á einstaklingsíbúðamarkaði og starfar því á neytendamarkaði. Orðsporsáhætta Búseta er gagnvart félagsmönnum sínum og fjárfestum sem hafa fjárfest í skuldaskjöllum útgefnum af félaginu. Þessi áhætta getur t.d. skapast af því að Búseti uppfylli ekki þær kröfur sem félagsmenn Búseta og fjárfestar gera varðandi upplýsingagjöf, viðhald fasteigna sé ábótavant, eða félagið fari ekki að lögum og reglum sem gilda um félagið. Neikvæð umfjöllun um Búseta eða fasteignir í eigu Búseta getur valdið lántaka fjárhagslegu tjóni.

Fasteignagjöld, viðhaldskostnaður og önnur opinber gjöld er stór hluti af rekstrarkostnaði fasteigna Búseta. Búsetugjald sem búseturéttshafar greiða inniheldur alla þá kostnaðarliði sem rekstri íbúðanna fylgja. Innifalið í búsetugjaldinu eru afborganir lána, fasteignagjöld, hiti, hússjóður, húseigendatrygging, brunatrygging, þjónustugjald og afborganir í viðhaldssjóð. Sum viðhaldsverkefni eru á ábyrgð íbúanna sjálfra. Reglur um viðhald og hlut íbúa geta breyst. Meginreglan er sú að ef ábyrgð íbúa er meiri þá er greitt minna í viðhaldssjóð, en ef auka á verkefni viðhaldssjóðs þá þarf að auka viðhaldsgreiðslur. Sjá nánar kafla 5.4.2 „Mótaðili útgefanda í fjárfestingum- Viðhald“. Ef áætlanir um rekstrarkostnað eru ekki réttar getur það haft neikvæð áhrif á afkomu Búseta og getu Búseta til að standa við skuldbindingar sínar.

Kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013 hvílir á Búseta. Óski búseturéttshafi sem hefur kaupskyldurétt í samningi sínum eftir að selja búseturétt sinn og ef ekki finnst nýr búseti í íbúðina innan sex mánaða eftir að uppsögn fór fram er Búseta skylt innan sex mánaða þaðan í frá að kaupa búseturéttin á því verði sem skilgreint er nánar í samningi, ýmist lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningum. Stjórn Búseta getur ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstraraðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá Búseta að búseturéttir sem seldir voru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á Búseta vegna þessara búseturéttanna er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikningi Búseta eins og gert var með búseturétti, sem seldir voru fyrir 1. júlí 2013, heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Nánari umfjöllun í kafla 5.1.4 „*Upplýsingar um mótaðila í fjárfestingum-Kaupskylda*“. Þrátt fyrir að ákvæði um kaupskyldu hafi verið afnumið þá eru enn í gildi samningar þar sem kaupskyldan hvílir á Búseta.

Vaxtaáhætta vegna vaxtagreiðslna af skuldum og vaxtaberandi eignum Búseta er til staðar að einhverju leyti. Skuldbindingar félagsins bera fasta óverðtryggða og verðtryggða vexti miðað við vísitölu neysluverðs. Vaxtabreytingar á markaði hafa aðallega áhrif á skammtímaskuldir Búseta en verðbólga hefur bein áhrif á stöðu vaxtaberandi verðtryggðra skulda félagsins. Greiðslur í formi búsetugjalds frá búseturéttarhöfum eiga að standa straum af lánum og rekstrarkostnaði Búseta. Búsetugjaldið er endurreiknað og leiðrétt a.m.k. einu sinni á ári m.t.t. breytinga á þeim gjöldum sem mynda gjaldið. Mikil verðbólga hefur því áhrif á búsetaréttarhafa og getu þeirra til að standa í skilum með skuldbindingar sínar. Vægi hvers búseturéttshafa í heildartekjum félagsins er lítið, en ef verulegar breytingar í efnahagsumhverfi eiga sér stað, með þeim afleiðingum að kaupmáttur margra búsetaréttarhafa rýrnar, og einstakir kostnaðarliðir í búsetugjaldinu hækka, getur það haft áhrif á greiðslugetu búsetaréttarhafa og hæfni þeirra til að standa í skilum við Búseta. Ef búsetaréttarhafar standa ekki í skilum þá getur það haft áhrif á greiðslugetu Búseta.

Lausafjárahætta getur verið fyrir hendi ef Búseta tekst ekki að endurfjármagna skammtíma- og langtímaskuldbindingar sínar eða greiðsluflæði Búseta nægir ekki til þess að mæta skuldbindingum félagsins. Búseti hefur verið að reisa íbúðabyggingar á undanförunum árum. Ef Búseta tekst ekki að selja búseturétti vegna einhverra nýrra íbúða getur stafað af því lausafjárahætta, þar sem þær íbúðir verða þá a.m.k. tímabundið ótekjuberandi. Ef Búseta stendur endurfjármögnun til boða getur sú hætt átt sér stað að endurfjármögnunin bjóðist á lakari kjörum en vaxtakjör núverandi skulda. Samkvæmt 5. gr. laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög hafa húsnæðissamvinnufélög ekki heimild til að gefa út skuldabréf, né taka lán á almennum markaði. Að því er varðar lántöku húsnæðissamvinnufélaga er ákvæði bundið við lán hjá fjármálafyrirtækum og lánastofnunum. Þessi takmörkun á heimild til fjármögnunar kemur í veg fyrir að húsnæðissamvinnufélög geta fjármagnað sig með því að taka lán hjá aðilum sem ekki teljast til fjármálafyrirtækja eða lánastofnana. Sú hætt er því til staðar að Búseti nái ekki að fjármagna sig á samskonar kjörum og önnur félög með önnur rekstrarform, þar sem húsnæðissamvinnufélög búa við þrengri möguleika til fjármögnunar en önnur félög.

Í skilmálum lánssamninga Búseta er m.a. að finna fjárhagslegar kvaðir sem Búseti þarf að uppfylla, ásamt öðrum kvöðum. Til að tryggja eftirlit með þessu þá setur Landsbréf- BÚS I það sem skilyrði að fá reglulega upplýsingar um fjárhagslega stöðu og rekstur mótaðila. Ef Búseti stendur ekki við skilmála lánssamninga eða önnur skuldaskjöl sem félagið hefur gert geta lánveitendur gjaldfellt lánin. Slík staða myndi hafa veruleg áhrif á starfsskilyrði lántaka og getu til að standa skil á skuldbindingum sínum.

Engin stjórnsýslu-, dóms-, eða gerðardómsmál tengd Búseta eru í gangi eða eru yfirvofandi eða hafa verið í gangi síðastliðna tólf mánuði, sem kunna að hafa eða hafa að undanförunu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi félagsins.

1.6.4 Ytri áhætta lántaka

Þróun efnahagsmála á Íslandi og erlendis, svo sem hagvöxtur, atvinnustig, aðgengi að fjármagni og verðbólga hafa mikil áhrif á fasteignamarkaðinn og félagsmenn Búseta og þar með á afkomu Búseta. Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi eru utan áhrifasviðs lántaka. Framboð og eftirspurn á húsnæðismarkaði ræðst af umsvifum í hagkerfinu hverju sinni og þar með leiguverði og útleiguhlutföllum. Atvinnustig getur haft áhrif á launakjör félagsmanna og þar með greiðslugetu þeirra. Gengisskráning hefur áhrif á verðbólgu. Væntingar um verðbólgu hafa áhrif á vaxtastig og hafa þannig áhrif á fjármagnsliði Búseta. Verðbólga hefur áhrif á verð vöru og þjónustu og þar með rekstrarkostnað og annan kostnað sem Búseti og félagsmenn þurfa að standa skil á. Sértek áhrif eins og staða einstakra félagsmanna Búseta, ástand og staðsetning eigna, svæðisbundin áhrif og framboð og eftirspurn eftir staðkvæmum fasteignum geta haft áhrif á verðmyndun stakra eigna á skjön við almenna verðþróun.

Búseti starfar samkvæmt lögum nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög (með síðari breytingum) og lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál og eftir því sem við á eftir lögum um samvinnufélög, nr. 22/1991. Samkvæmt 18. gr. laga nr. 22/1991, um samvinnufélög, þá bera félagsaðilar ekki ábyrgð á heildarskuldbindingum félagsins umfram greiðslu aðildargjalds, og með eignaraðild að sjóðum félagsins. Um bókhald og reikningsskil Búseta gilda lög nr. 3/2006, um ársreikninga, lög nr. 145/1994 um bókhald og lög nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög. Búseta ber einnig að fara eftir skattalögum nr. 90/2003 um tekjuskatt og lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt og reglugerðum þeim tengdum. Í daglegri starfsemi Búseta þarf að huga að ýmsum lagareglum er lúta að fasteignum og skipulagsmálum t.d. húsaleigulögum nr. 36/1994, lögum um brunavarnir nr. 75/2000, og skipulagslögum nr. 123/2010.

Fyrirgreind lög geta breyst með neikvæðum afleiðingum fyrir Búseta. Sá möguleiki er einnig fyrir hendi að sett verða ný lög sem Búseti verður að hlíta og getur haft áhrif á starfsemi þess, arðsemi og fjárhagsstöðu. Pólitískur óstöðugleiki getur einnig haft áhrif á starfsemi Búseta, en slíkur óstöðugleiki getur t.d. haft í för með sér breytingar á lögum og reglum sem gilda um og hafa áhrif á starfsemi Búseta.

Búseti býr við samkeppni í starfsemi sinni. Samkeppnisaðilar eru m.a. önnur húsnæðissamvinnufélög, og rekstrarfélög sem leigja út íbúðir til einstaklinga. Aðgangshindranir inn á húsnæðismarkaðinn eru litlar og því hættu á aukinni samkeppni. Mikil samkeppni getur leitt til minni eftirspurnar eftir fasteignum Búseta, sem getur haft neikvæð áhrif á fjárhag félagsins.

1.7 Rekstraráhætta

Daglegur rekstur hjá útgefanda er lítill að umsvifum og er samkvæmt samningi þar að lútandi í höndum Landsbréfa. Áhætta í rekstri er því fyrst og fremst tengd framkvæmd á fyrirliggjandi fjárfestingarstefnu útgefanda og greiðsluflæði skuldabréfa. Séu fjárfestingar ekki með þeim hætti getur það komið niður á getu útgefanda til að mæta skuldbindingum sínum. Einnig er til staðar áhætta vegna mistaka og svika, svo sem ef mistök verða hjá rekstraraðila, við mat á fjárfestingum, vegna mótaðila að fjárfestingum eða að reglum útgefanda sé ekki framfylgt, t.a.m. hvað varðar fjárfestingar, upplýsingatækniáhættu sem getur t.d. falist í ófullnægjandi eða röngum upplýsingum í kerfum eða rangri notkun kerfa og áhættu vegna útvistun á starfspáttum.

1.7.1 Stjórnunar- og starfsmannaáhætta

Stjórnunar- og starfsmannaáhætta er sú áhætta sem fólgin er í að stjórnun, skipulag og þekking innan sjóðsins nægi ekki á hverjum tíma til að takast á við þau viðfangsefni sem þarf að leysa. Enginn starfsmaður starfar hjá útgefanda. Sjóðstjóri sér um starfsemina, og er hann starfsmaður rekstarfélagsins. Þrátt fyrir að rekstur og stjórnun Landsbréfa-BÚS I sé einfaldur er ekki hægt að útiloka

að t.d. brotthvarf starfsmanna sem sinna verkefnum sjóðsins geti haft áhrif á hann. Þetta á við um sjóðsstjóra og starfsmenn sem sinna útvistuðum verkefnum hjá útvistunaraðila.

1.7.2 Orðsporsáhætta

Ekki er hægt að útiloka að slæm umfjöllun um Landsbréf - BÚS I eða rekstraraðila valdi sjóðnum fjárhagslegu tjóni. Rangar ákvarðanir í starfsemi sjóðsins eða ef sjóðurinn eða aðilar honum tengdum fara ekki eftir lögum og reglum eru dæmi um orsakir neikvæðrar umfjöllunar. Sjóðurinn starfar ekki á neytendamarkaði og er ekki með eiginlega viðskiptavinum. Orðsporsáhætta Landsbréfa- BÚS I er einkum gagnvart fjárfestum sem hafa fjárfest í skuldabréfum útgefnum af sjóðnum og getur t.d. skapast af því að sjóðurinn uppfylli ekki þær kröfur sem fjárfestar gera varðandi upplýsingagjöf eða fari ekki að lögum og reglum sem gilda um sjóðinn.

1.7.3 Útvistunaráhætta

Útvistunaráhætta er áhætta tengd minni yfirsýn og stjórn ásamt hugsanlegum auknum kostnaði í tengslum við útvistun verkefna sjóðsins til þriðja aðila eða að útvistuð þjónusta muni ekki vera í samræmi við gerða útvistunarsamninga. Landsbréf- BÚS I útvistar daglegum rekstri til Landsbréfa og Landsbréf útvista tilteknum verkefnum tengdum sjóðarekstri sínum til þriðja aðila, í samræmi við gerða útvistunarsamninga. Landsbréf hafa m.a. gert vörslusamning við Landsbankann, um vörslu og umsjón verðbréfa í eigu Landsbréfa- BÚS I. Sjá nánar umfjöllun í kafla 4.2 „*Upplýsingar um vörsluaðila- Hlutverk vörsluaðila*“. Ekki er hægt að útiloka að Landsbréf- BÚS I kunni að verða fyrir tjóni vegna útvistunar verkefna sjóðsins til þriðja aðila.

1.7.4 Áhætta vegna upplýsingakerfa

Bilanir í upplýsingakerfum, tölvubúnaði og tengingum, ásamt tölvuvírusum og árásum tölvuþrjóta geta haft áhrif á starfsemi Landsbréfa-BÚS I og getu til þess að birta réttar upplýsingar á réttum tíma. Þrátt fyrir að leitast sé við að lágmarka áhættu upplýsingakerfa er ekki hægt að útiloka að upp komi aðstæður sem valdi útgefanda tjóni.

1.7.5 Lagaleg áhætta

Útgefandi er fagfjárfestastjóður í rekstri rekstarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Samkvæmt 63. gr. laganna hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með að starfsemi fagfjárfestastjóða sé í samræmi við lög og reglugerðir settar samkvæmt þeim.

Um skuldabréfin gilda íslensk lög sem í gildi voru þegar lýsing þessi var birt. Lög, reglugerðir og reglur sem gilda um skuldabréfin og starfsemi útgefanda geta tekið breytingum á líftíma skuldabréfanna og hafa áhrif á útgefanda og fjárfesta. Útgefandi getur ekki eðli máls samkvæmt ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða annarra stjórnsvaldsákvarðana.

Lánssamningar sem útgefandi er aðili að geta falið í sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni samninganna og slíkt getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefandann.

1.7.6 Pólítísk áhætta

Breytingar á lögum, reglum, og stjórnsýsluframkvæmd t.d. sköttum, eftirliti gætu haft jákvæð eða neikvæð áhrif á félagið.

1.7.7 Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum

Ársreikningar- og árshlutareikningar Landsbréfa-BÚS I eru endurskoðaðir í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (hér eftir „ISA“) og gerðir í samræmi við lög um ársreikninga, reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga, ásamt reglum FME um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Við gerð reikninganna er gerð sú krafa til stjórnenda að þeir leggi mat á ákveðin atriði í reikningsskilaaðferðum félagsins. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati. Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á niðurstöðu árs- og árshlutareikninga félagsins í framtíðinni.

2 Upplýsingar um útgefandann

2.1 Almennar upplýsingar um útgefandann

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti:	Landsbréf- BÚS I
Kennitala:	651116-9960
Lögheimili:	Borgartúni 33, 105 Reykjavík
Félagaform:	Skráður fagfjárfestasjóður sbr. 60. grein laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði, og fagfjárfestasjóði.
Rekstrarfélag útgefanda:	Landsbréf hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33, 105 Reykjavík, sem er fjármálafyrirtæki skv. lögum nr. 161/2002 og hefur starfsleyfi sem rekstrarfélag verðbréfasjóða og annarra sjóða um sameiginlega fjárfestingu samkvæmt lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.
Stofndagur:	24. nóvember 2016
Símanúmer útgefanda:	410-2500
Vefsíða:	http://www.landsbref.is/skrad-skuldabref
LEI númer:	549300BFU5PUQPYGKV89

Fagfjárfestasjóðurinn Landsbréf-BÚS I var stofnaður sérstaklega í þeim tilgangi að ávaxta þá fjármuni sjóðsins sem aflað er með sölu hlutdeildarskírteina og sölu skuldabréfa með því að fjárfesta í skuldabréfum, og lánsamningum sem Búseti er aðili að sem lántaki. Reglur útgefanda voru samþykktar af stjórn rekstrarfélags sjóðsins, þ.e. Landsbréfum, þann 24. nóvember 2016, og uppfærðar þann 15. desember 2016. Sjóðurinn var svo stofnaður með útgáfu hlutdeildarskírteina í útgefanda, sbr. 5. grein í reglum útgefanda. Daglegur rekstur er lítill að umsvifum og er samkvæmt samningi þar að lútandi í höndum Landsbréfa. Rekstur sjóðsins takmarkast við framkvæmd á fjárfestingarstefnu sjóðsins og umsjón með eignum og skuldum hans.

Um útgefanda gilda reglur IV. Kafla laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Þar sem sjóðurinn er fagfjárfestasjóður skv. fyrrgreindum lögum, er hann sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða. Sjóðurinn er ekki sjálfstæður lögaðili en hefur engu að síður sjálfstæðan fjárhag og standa aðeins eignir sjóðsins til fullnustu á skuldbindingum hans sbr. 2. mgr. 60. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.

2.2 Hlutdeildarskírteini

Á stofndegi útgefanda voru gefnar út 1.000.000 einingar af hlutdeildarskírteinum, sem eru öll í eigu rekstrarfélagsins. Nafnverð hverrar einingar er 1 króna, samkvæmt stofnefnahagsreikningi sjóðsins. Hlutdeildarskírteini sjóðsins er aðeins heimilt að selja fagfjárfestum, sem skilgreindir eru í 9. og 10. tl.

1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og gegn staðgreiðslu. Samkvæmt 5. gr. reglna útgefanda er sjóðurinn lokaður og verða ekki gefin út fleiri hlutdeildarskírteini.

Eigandi hlutdeildarskírteinis hefur réttarstöðu lánardrottins gagnvart sjóðnum ef til slita hans kemur og skal hann þá fá greidda hlutdeild sína af hreinni eign sjóðsins þegar aðrar skuldir hafa að fullu verið gerðar upp.

Hlutdeildarskírteini eru ekki innlausnarskyld að kröfu hlutdeildarskírteinishafa. Rekstrarfélaginu Landsbréfum er heimilt að innleysa hlutdeildarskírteini, en þó því aðeins að sjóðurinn hafi þá greitt upp allar skuldir sínar. Arður á hverju ári getur að hámarki verið 15% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arði skal bætt við höfuðstól sjóðsins og skilar sér til hlutdeildarskírteinishafa í herra gengi hlutdeildarskírteina, enda liggi fyrir að slík ráðstöfun skerði ekki getu sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíð miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar.

Samkvæmt 5. grein reglna útgefanda eru aðilaskipti að hlutdeildarskírteinum í sjóðnum óheimil, nema með samþykki Landsbréfa. Þetta bann gildir þó ekki ef um er að ræða aðilaskipti á grundvelli arfs eða aðfaragerðar. Beiðni um eigendaskipti hlutdeildarskírteina í sjóðnum skal beina með skriflegum hætti til Landsbréfa.

Útgefanda er ekki kunnugt um að til staðar sé fyrirkomulag sem getur seinna meir haft í för með sér breytingar á fyrrráðum útgefanda.

2.3 Breytingar á reglum sjóðsins

Stjórn Landsbréfa tekur ákvörðun um breytingar á reglum útgefanda, sem og um slit á sjóðnum og er sú ákvörðun ekki tekin nema hún sé í þágu hagsmuna hlutdeildarskírteinishafa og eigenda skuldabréfaflokka og með tilliti til markaðsaðstæðna o.fl. Ef sjóðurinn er með útistandandi skuldabréf verður reglum sjóðsins ekki breytt nema að fengu samþykki 90% af eigendum slíkra skuldabréfa.

2.4 Rekstrartími, innlausn og slit

Rekstrartími útgefanda er ótiltekinn en fjallað er um slit hans í 9. grein reglna hans. Komi til slita sjóðsins skal rekstrarfélagið koma eignum sjóðsins í verð með hagsmuni hlutdeildarskírteinishafa og eigenda skuldabréfaflokka í fyrirrúmi. Rekstrarfélaginu er heimilt að deila niður eignum sjóðsins í heild eða að hluta til með framsali á fjármálagerningum til hlutdeildarskírteinishafa (*in kind*) á sanngjarnan hátt, enda hafi skuldir við kröfuhafa sjóðsins verið gerðar upp að fullu.

Samkvæmt 9. grein reglna sjóðsins er rekstrarfélaginu með öllu óheimilt að sameina sjóðinn öðrum sjóðum eða lögaðilum nema með samþykki hlutdeildarskírteinishafa og kröfuhafa.

2.5 Skattamál

Útgefandi er ekki sjálfstæður skattaaðili. Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi og fer um skattalega meðferð vaxta vegna skuldabréfanna eftir gildandi íslenskum skattalögum á hverjum tíma. Útgefandi greiðir ekki tekjuskatt en hagnaður/tap af rekstri hans færast til hækkunar/lækkunar á gengi hlutdeildarskírteina og er skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteina. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af hlutdeildarskírteinum þegar þeir innleysa hann. Hjá lögaðilum er árleg gengisbreyting hlutdeildarskírteinum færð til tekna eða eftir atvikum til gjalda í skattskilum. Skattaleg staða erlendra aðila getur verið breytileg eftir ákvæðum tvísköttunarsamninga sem Ísland kann að hafa gert við heimilifestaland viðkomandi aðila.

Útgefandi er undanþeginn fjármagnstekjuskatti á Íslandi, skv. 3. mgr. 2. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Því er ekki dreginn af fjármagnstekjuskattur af þeim fjármagnstekjum sem útgefandi fær greiddar.

2.6 Fjárfestingarstefna og fjárfestingartakmarkanir

Samkvæmt 4. grein reglna útgefanda miðar fjárfestingarstefna útgefanda að því að ávaxta þá fjármuni sjóðsins sem aflað er með sölu hlutdeildarskírteina og sölu skuldabréfa. Heimilar fjárfestingar útgefanda eru:

- a. 0% -100%: Skuldabréf útgefin af Búseta, tryggð með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.
- b. 0% -100%: Lánssamningar gerðir við Búseta, tryggðir með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.
- c. 0% -100%: Peningamarkaðsgerningar, reiðufé, innlán eða hlutdeildarskírteini sjóða sem að meirihluta fjárfesta í slíkum eignum.

Ekki er gert ráð fyrir að sjóðurinn fjárfesti svo nokkru nemi samkvæmt c-lið, nema í undantekningartilvikum og þá mest til sex vikna.

Skuldabréf Búseta, eða eftir atvikum lánssamningar við Búseta, skal vera verðtryggt með föstum vöxtum og skulu ákvæði þess vera þannig úr garði gert að greiðsluflæði afborgana, vaxta og verðbóta standi undir efndum útgefanda á skuldabréfum sem útgefandi gefur út til að efna skyldur sem og vegna rekstrarkostnaðar útgefanda.

Skuldabréf, eða eftir atvikum lánssamningar, skal tryggt með veði í tilteknum fasteignum Búseta á höfuðborgarsvæðinu. Lánshlutfall (*e. Loan to Value*) skal vera undir 80% við fjárfestingu. Fasteignir sem standa til tryggingar skulu vera fullkláraðar og tilbúnar til afhendingar.

Fjárhæð fjárfestinga útgefanda samkvæmt 4. grein reglna hans skal taka mið af söluandvirði þeirra skuldabréfa sem sjóðurinn gefur út, enda hafi Búseti samþykkt þau kjör (ávöxtunarkröfu skuldabréfanna). Þannig skal útgefandi fjárfesta í skuldabréfum eða fjárkröfum í samræmi viðávöxtunarkröfu sem skuldabréf útgefanda eru seld á að teknu tilliti til umsýsluþóknunar.

Fjárfestingarstefna og fjárfestingarheimildir útgefanda eru ákvarðaðar í 4. grein og 8. grein reglna útgefanda. Stjórn Landsbréfa tekur ákvörðun um breytingar á reglum útgefanda. Reglum útgefanda og þar með fjárfestingarstefnu er óheimilt að breyta nema með samþykki 90% eigenda skuldabréfa á grundvelli skuldabréfaútgáfu útgefanda m.v. fjárhæð.

2.7 Helstu fjárfestingar útgefanda

Við dagsetningu þessarar lýsingar eru eignir útgefanda verðbréf með föstum tekjum. Um er að ræða lánssamning dagsettur 22. desember 2016, upphaflega að fjárhæð kr. 3.147.390.000, og lánssamning dagsettur 14. nóvember 2017, að fjárhæð kr. 2.351.121.458, þar sem viðskiptabanki Búseta; Landsbankinn, er lánveitandi og Búseti lántaki. Lánssamningarnir voru svo framseldir til útgefanda. Fyrirgreindir lánssamningar eru 99,99% af eignum Landsbréfa- BÚS I.

Lánssamningurinn dagsettur 22. desember 2016 er til 40 ára á að endurgreiða með jöfnum greiðslum á eins mánaðar fresti, fyrst 5. janúar 2017. Lánssamningurinn er verðtryggður með vísitölu neysluverðs m.v. grunnvísitöluna 438,49 og ber 3,55% fasta vexti. Samkvæmt skilmálum lánssamningsins þarf

Búseti jafnframt að greiða á mánaðarlegum gjalddögum fast 0,1% vaxtaálag af eftirstöðvum lánsins á gjalddaganum á undan. Vaxtaálagið er ekki hluti af jöfnum greiðslum lánsins, heldur greiðist það sérstaklega. Þetta vaxtaálag á að lækka í 0,075%, þegar uppgreiðsluheimild verður virk, þann 5. desember 2022. Vaxtaálagið er til að standa undir umsýsluþóknun til rekstrarfélagsins. Samkvæmt skilmálum lánessamningsins er Búseta heimilt að greiða lánið upp að fullu, eða að hluta, gegn 1,5% uppgreiðslugjaldi af fyrirframgreiddri fjárhæð. Uppgreiðslugjaldið lækkar þó um 0,25% stig á ári þannig að við uppgreiðslu 5. desember 2028 skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.

Lánssamningurinn dagsettur 14. nóvember 2017 er með samskonar endurgreiðsluferli, vaxtakjör og skilmála og lánsamningurinn dagsettur 22. desember 2016. Lánið skal greiða á 39,1 árum, með 469 jöfnum greiðslum afborgana og vaxta, á eins mánaðar fresti og er bundið vísitölu neysluverð til verðtryggingar með grunnvísitöluna 444,6. Fyrsti gjalddagi er 5. desember 2017.

Skilmálar lánessamnings við Búseta og skuldabréfaflokksins BUS 56 eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokksins endurspeglar sjóðsstreymi lánessamningana, fyrir utan auka vaxtaálag sem lántaki þarf að greiða á mánaðarlegum gjalddögum.

Til tryggingar á lánessamningnum dagsettum 22. desember 2016 gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð kr. 4.000.000,- sem þinglýst er á 2. veðrétti með uppfærslurétti á þær fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Fasteignir sem um ræðir eru Austurkór 88-92 (sléttar tölur), Einholt 10, Einholt 12, Ísleifsgata 20-36 (sléttar tölur), Þverholt 23 og Laugarnesvegur 56. Andvirði lánessamningsins var notað til að greiða upp skuldbindingar Búseta sem hvíldu á fyrri veðréttum, á fyrrgreindum fasteignum. Við uppgreiðslu skuldbindinga sem hvíldu á fyrri veðréttum færðist tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Lánshlutfall var því 74,2% eftir útgreiðslu. Miðað við 30. júní 2017 var bókfært virði fyrrgreindra fasteigna kr. 4.364.938.070,- og fasteignamat 2018 samtals kr. 4.630.800.000,-. Eftirstöðvar lánessamnings m.v. 30. júní 2017 var kr. 3.162.265.000,-. Lánshlutfall miðað við 30. júní 2017 var því 72,5% m.v. bókfært virði, en 68,3% m.v. fasteignamat 2018.

Til tryggingar lánessamningnum dagsettum 14. nóvember 2017 gaf Búseti út tryggingabréf að fjárhæð kr. 2.650.000.000,- sem þinglýst er á 4. veðrétt með uppfærslurétti á þær fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Fasteignir sem umræðir eru Einholt 8, Þverholt 19 og Þverholt 21. Andvirði lánessamningsins var notað til að greiða uppskuldbindingar Búseta sem hvíldu á fyrri veðréttum á fyrrgreindum fasteignum og færðist því tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Við útgáfu lánessamningsins var verðmat veðsettra fasteigna kr. 3.240.100.000,- og fasteignamat 2018 samtals kr. 3.159.500.000,-. Lánshlutfallið var því 72,6% m.v. verðmat, en 74,4% m.v. fasteignamat 2018.

Samkvæmt skilmálum lánessamningana er m.a. að finna fjárhagslegar kvaðir sem Búseti þarf að uppfylla, ásamt öðrum kvöðum. Til að tryggja eftirlit með þessu setur Landsbréf- BÚS I það sem skilyrði að fá reglulega upplýsingar um fjárhagslega stöðu og rekstur mótaðila útgefanda. Ef Búseti stendur ekki við skilmála lánessamninga er útgefanda heimilt að gjaldfella lánin einhliða og fyrirvaralaust. Sjá nánar umfjöllun í verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 22. desember 2017, í kafla 4 „Útgáfulýsing BUS 56 og viðaukar við útgáfulýsingu“.

Við eftirtalin skilyrði er útgefanda heimilt að gjaldfella lánin einhliða og fyrirvaralaust og án aðvörunar eða sérstakrar uppsagnar:

- a) Ef brotið er gegn einhverju ákvæði um sérstakar skyldur (fjárhagsleg skilyrði, skyldur um upplýsingagjöf, eða skuldbindingar varðandi tilgang félags, starfsemi, samruna eða skiptingu) sem lagðar eru á lántaka.

- b) Ef vanskil verða á greiðslu afborgana, vaxta og/eða verðbóta og lántaki bætir ekki úr vanskilunum innan 20 daga.
- c) Ef samþykkt verður að slíta lántaka, komi fram beiðni um fjárnám, beiðni um kyrrsetningu á eignum lántaka, eignir hans eru auglýstar á nauðungaruppbóði, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi hans, lántaki óski eftir greiðslustöðvun eða lántaki leitar hvers konar nauðasamninga.
- d) Ef skuld eða skuldbinding lántaka óviðkomandi samningi þessum, sem nemur hærri fjárhæð en kr. 40.000.000,- er vanefnd, nema slík vanefnd stafi af réttlætanlegum mótmælum lántaka og eðlilegum vörnum sé haldið upp gegn þeim (*e. Cross Default*).
- e) Ef brotið er gegn ákvæði veð- eða tryggingarskjals þar sem eign eða eignir settar að veði til tryggingar skuldum lántaka við lánveitanda.
- f) Ef lántaki ákveður að breyta rekstrarformi sínu, eða ef lántaki hættir starfsemi eða takmarkar hana verulega eða ef fjárhagsstaða lántaka breytist að öðru leyti þannig að geta hans til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt ákvæðum láNSSsamningsins minnkar verulega að mati lánveitanda.
- g) Verði eigendaskipti að lántaka til dæmis vegna sölu, sameiningar eða samruna við önnur félög eða verði félaginu skipt upp í tvö eða fleiri félög eða það yfirtekið.

Komi til þess að útgefandi þurfi að ganga að þeim tryggingum sem standa til fullnustu skuldaskjals eða láNSSsamnings sem hann hefur fjárfest í og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur, ber Landsbréfum- BÚS I að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.

Samkvæmt þessu er útgefandinn beinn kröfuhafi á Búseta og gegnir stöðu þriðja aðila milli lántakans og skuldabréfaeigenda sem fjármagna lánið. Tryggingabréf sem er til tryggingar láNSSsamninga við Búseta er í vörslu rekstraraðila útgefanda. Útgefandi getur því milliliðalaust, án fyrirvara og aðkomu þriðja aðila gengið til fullnustuaðgerða komi til vanefnda Búseta. Útgefandi mun hafa eftirlit með stöðu lántaka og ef til þess kemur að Búseti vanefni skyldur sínar samkvæmt láNSSsamningunum mun útgefandi tryggja rétt sinn og lánardrottna sinna eftir atvikum með því að krefjast fullnustugerða til innheimtu krafna sinna. Með þessu fyrirkomulagi er fjárfestum gert kleift að standa jafnfætis gagnvart tryggingum.

Útgefanda er óheimilt að gera skilmálabreytingar á skuldaskjali útgefna af Búseta eða láNSSsamningi við Búseta sem fela í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á vaxtakjörum og/eða gefa eftir tryggingar án þess að jafn góðar komi í staðinn, nema með samþykki 90% eigenda útgefna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð.

2.7.1 Yfirstandandi og framtíðarfjárfestingar

Útgefandi skuldbindur sig ekki nema fyrir liggi áskriftarloforð vegna sölu skuldabréfa. Ekki liggja fyrir bindandi skuldbindingar um fjárfestingar, en hins vegar liggja fyrir áform um að fjárfesta í skuldaskjölum sem Búseti gefur út eða láNSSsamningum sem félagið er aðili að sem lántaki, eftir því sem hægt er hverju sinni. Búseti gerir ráð fyrir að 263 íbúðir verða teknar í notkun á tímabilinu 2018-2020. Sjá nánar kafla 5.4.1 „*Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum - Framkvæmdir og nýbyggingar*“.

2.8 Fjármögnun og fjármögnunarheimildir útgefanda

Samkvæmt 1. mgr. 8. gr. reglna útgefanda hefur útgefandi heimild til að fjármagna fjárfestingar sínar með útgáfu og sölu skuldabréfa og hlutdeildarskírteina. Útgefanda er einnig heimilt að fjármagna fjárfestingar sínar með lántöku í bönkum og sparisjóðum.

Samkvæmt reglum útgefanda skulu kröfur skuldabréfaeigenda ávallt vera jafnréttáar innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

Við dagsetningu þessarar lýsingar hefur útgefandi fjármagnað sig með útgáfu hlutdeildarskírteina sbr. umfjöllun í kafla 2.2 „*Upplýsingar um útgefandann- Hlutdeildarskírteini*“. Jafnframt hefur útgefandi gefið út skuldabréfaflokkinn BUS 56 til að fjármagna fjárfestingar sínar. Heildarheimild flokksins er kr. 18.000.000.000,-. Skuldabréfaflokkurinn BUS 56 var fyrst gefinn út þann 5. desember 2016 þegar kr. 3.200.000.000,- eða 160 nafnverðseiningar voru gefnar út. Þann 14. nóvember 2017 var skuldabréfaflokkurinn stækkaður um kr. 2.280.000.000 eða um 114 nafnverðseiningar. Stærð skuldabréfaflokksins við dagsetningu þessarar lýsingar er því kr. 5.480.000.000,- eða 274 nafnverðseiningar. Nánari upplýsingar um skuldabréfaflokkinn er að finna í verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 22. desember 2017.

2.9 Ráðstöfun á fjármunum útgefanda

Greiðslum útgefanda skal ráðstafað í eftirfarandi röð sbr. 3. mgr. 8. grein reglna hans:

1. Til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins þar með talið greiðsla umsýsluþóknunar til rekstrarfélags sjóðsins.
2. Til eigenda skuldabréfa útgefnum af sjóðnum.
3. Til hlutdeildarskírteinishafa í samræmi við skilmála þeirra. Þess skal þó gætt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins á að standa við skuldbindingar sínar.

Rekstrarfélagið fær greidda þóknun frá útgefanda, sbr. 7. grein reglna útgefanda. Umsýsluþóknun rekstrarfélags greiðist af sjóðnum og er 0,10% á ársgrundvelli en lækkar í 0,075% þann 5. desember 2022. Um er að ræða fasta þóknun sem greidd er mánaðarlega af meðalvirði skuldabréfaflokka útgefna af útgefanda.

Árleg þóknun til vörslufyrirtækisins er greidd af rekstrarfélaginu og aðrar viðskiptaþóknanir til dæmis vegna verðbréfavíðskipta greiðir sjóðurinn sjálfur.

2.10 Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum

Stofnefnahagsreikningur var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA) og gerður í samræmi við lög nr. 3/2006 um ársreikninga og reglur um ársreikninga verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða nr. 1060/2015. Stofnefnahagsreikningurinn var endurskoðaður og áritaður án athugasemda af löggiltum endurskoðendum útgefanda, Grant Thornton endurskoðun ehf. og fyrir þeirra hönd af Davíð A. Einarssyni og Sturlu Jónssyni, löggiltum endurskoðendum og aðilum að Félagi löggiltra endurskoðenda.

Samkvæmt endurskoðuðum stofnefnahagsreikningi Landsbréfa - BÚS I, þann 21. desember 2016 námu heildareignir útgefanda kr. 1.000.000. Allar eignir útgefanda voru handbært fé sem samanstóð af

óbundnum bankainnstæðum. Heildarskuldir útgefanda eru hlutdeildarskírteini að fjárhæð kr. 1.000.000, á upphafsgenginu 1,00.

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir stofnefnahagsreikning Landsbréfa- BÚS I.

	21.12.2016
<i>Eignir</i>	
Handbært fé	1.000.000
Eignir samtals	1.000.000
<i>Skuldir</i>	
Hlutdeildarskírteini	1.000.000
Skuldir samtals	1.000.000

Endurskoðaður árshlutareikningur fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2017, var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA) og gerður í samræmi við lög nr. 3/2006 um ársreikninga og reglur um ársreikninga verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða nr. 1060/2015. Samkvæmt endurskoðuðum árshlutareikningi 30. júní 2017 námu heildareignir útgefanda, sem að mestu leyti voru verðbréf með föstum tekjum, samtals kr. 3.163.508.800, þar af er láncsamningur við Búseta, að fjárhæð kr. 3.162.265.400,-. Bókfært virði láncsamningsins m.v. 22. desember 2017 er kr. 3.163.891.374,-. Búseti er því eini mótaðilinn á bak við eignir útgefanda.

Í eftirfarandi töflu er rekstrarreikningur Landsbréfa - BÚS I

	2017 1.1.-30.6.2017*	2016 1.1.-30.6.2016
<i>Fjármunatekjur</i>		
Vextir	57.344	-
Verðbætur	32.791	-
Heildartekjur	90.135	-
<i>Gjöld</i>		
Umsýsluþóknun rekstrarfélags	1.578	-
Vextir og verðbætur	88.512	-
Heildargjöld	90.091	-
Hreinar tekjur	44	-
Innleystur hagnaður/tap af fjárfestingum	-	-
Óinnleystur hagnaður/tap af fjárfestingum	- 30	-
Hagnaður tímabilsins af rekstri sjóðsins	14	-
Hrein í byrjun árs	966	-
Hrein eign í lok tímabilsins	981	-

*Fjárhæðir í þúsundum króna

Helstu eignir útgefanda eru fjármálagerningar sem ekki hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Fjárhagsstaða útgefanda er háð greiðslum af fjárfestingum við Búseta og getur markaðsvirði fjárfestinga sveiflast í takt við vaxta- og verðbólguþróun.

Í eftirfarandi töflu er efnahagsreikningur Landsbréfa - BÚS I

	30.6.2017	31.12.2016
<i>Fjárfestingar</i>		
Framseljanleg verðbréf	3.162.265	3.147.390
Fjárfestingar samtals	3.162.265	3.147.390
 <i>Aðrar eignir</i>		
Reiðufé	1.001	966
Aðrar eignir	242	70
Aðrar eignir samtals	1.243	1.036
 Eignir samtals	3.163.509	3.148.425
 <i>Skuldir</i>		
Skuld við rekstrarfélag	263	70
Útgefið skuldabréf	3.162.265	3.147.390
Skuldir samtals	3.162.528	3.147.459
 Hrein eign	981	966
 Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina	1.000.000	1.000.000
Gengi hlutdeildarskírteina	0,981	0,966

*Fjárhæðir í þúsundum króna

Gengi hlutdeildarskírteina í útgefanda nam 0,981 kr. á hverja einingu, þann 30. júní 2017 en nam 0,966 kr. á hverja einingu þann 31. desember 2016. Í samræmi við eðli fagfjárfestasjóða þá er lítill sem enginn rekstur hjá útgefanda og sveiflast því virði eigna hans fyrst og fremst í takt við þróun á virði þeirra eigna sem hann á, hverju sinni.

Í eftirfarandi töflu er sjóðstreymisyfirlit Landsbréfa - BÚS I

	2017 1.1.-30.6.	2016 1.1.-30.6
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður tímabilsins af rekstri sjóðsins	14	-
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi:		
Vaxtatekjur og vaxtagjöld	- 1.623	-
	- 1.608	-
 Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:		
Skammtímakröfur, hækkun	1.421	-
Skammtímaskuldir, lækkun	193	-
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	1.614	-
Innborgaðar vaxtekjur og verðbætur	55.748	-
Greidd vaxtagjöld	- 55.718	-
Handbært fé frá rekstri	36	-
 Fjárfestingarhreyfingar		
Innheimtar afborganir	17.948	-
	17.948	-
 Fjármögnunarhreyfingar		
Greiddar afborganir	- 17.948	-
	- 17.948	-
 Breyting á handbæru fé	35	-
Handbært fé í upphafi árs	966	-
Handbært fé í lok tímabilsins	1.001	-

*Fjárhæðir í þúsundum króna

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir hreina eign Landsbréfa-BÚS - I

	Hlutdeildar- skírteini	Samtals
Breytingar á hreinni eign 1.1. til 30.6.2017		
Hrein eign 1. janúar 2017	966	966
Hagnaður tímabilsins af rekstri sjóðsins	14	14
Hrein eign 30. júní 2017	980	980

*Fjárhæðir í þúsundum króna

Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans voru birt.

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2017 til dagsetningar þessarar lýsingar, aðrar en þær að búið er að gefa út aukalega kr. 2.280.000.000,- frá lokun síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2017. Við staðfestingu þessarar lýsingar eru því útgefin skuldabréf í flokknum BUS 56 kr. 5.480.000.000,-. Andvirði stækkunarinnar var notuð til að fjárfesta í lánssamningi dagsettum 14. nóvember 2017. Bókfært virði þessa lánssamnings m.v. 22. desember 2017 var kr. 2.357.801.868,-. Sjá nánar kafla 2.7 „*Helstu fjárfestingar útgefanda*“.

2.10.1 Mat á eignum útgefanda

Samkvæmt 6. grein reglna útgefanda skal mat á eignum útgefanda á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tillit til markaðsaðstæðna. Virði eigna skal reiknað með eftirfarandi hætti: i) skuldabréf og lánssamningar skulu vera uppreiknuð og skal virði samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum. ii) virði annarra fjármálagerna skal háð mati rekstrarfélagsins, undir eftirliti vörslufélagsins og endurskoðanda, að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni.

Mat á eignum útgefanda er framkvæmt tvisvar á ári þegar árshluta- og ársuppgjör útgefanda fer fram. Fjárfestar geta nálgast uppfært bókfært virði eigna útgefanda í árshluta- og ársreikning útgefanda. Tilkynningar um birtingu árs- og árshlutareikningar útgefanda verða sendar í gegnum fréttakerfi kauphallar, hverju sinni.

2.11 Dómsmál og gerðardómsmál

Útgefandi er og hefur ekki verið aðili að dóms- eða gerðardómsmálum sem hafa veruleg áhrif á fjárhagsstöðu útgefanda eða arðsemi hans undanfarna tólf mánuði. Útgefanda er ennfremur ekki kunnugt um að slík mál séu til meðferðar eða séu yfirvofandi. Yfirlýsing þessi miðast við birtingu lýsingar þessarar.

2.12 Stjórnarhættir útgefanda

Hvorki er til staðar félagsstjórn né framkvæmdastjórn hjá útgefanda þar sem útgefandi er fagfjárfestasjóður með enga eiginlega starfsemi. Stjórn og framkvæmdastjórn er því í höndum rekstraraðila útgefanda. Sjá nánar umfjöllun í kafla 3.7 „*Upplýsingar um rekstrarfélagið - Stjórnarhættir rekstrarfélagsins*“.

3 Upplýsingar um rekstrarfélagið

3.1 Almennar upplýsingar um rekstrarfélagið

Samkvæmt 3. grein reglna útgefanda skal daglegur rekstur og sjóðsstjórn vera í höndum rekstrarfélagsins sem leggur útgefanda til sjóðsstjóra, einn eða fleiri. Landsbréf er rekstraraðili útgefanda og fer með rekstur hans í samræmi við lög nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Landsbréf taka ákvarðanir um fjárfestingar útgefanda og annast framkvæmd þeirra. Landsbréf bera ekki ábyrgð á skuldbindingum útgefanda og standa eignir útgefanda einar undir mögulegum skuldbindingum hans sbr. 2. mgr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti rekstrarfélags:	Landsbréf hf.
Kennitala:	691208-0520
Félagaform:	Rekstrarfélag, í samræmi við 7 tl. 1. mgr. 4 gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.
Lögheimili:	Borgartúni 33, 105 Reykjavík
Stofndagur:	10. desember 2008
Hluthafar:	Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf., kt. 530407-1790 (99,99%), og Blámi fjárfestingarfélag ehf., kt. 470301-3920, (0,01%).
Vefsíða:	www.landsbref.is

Landsbréf eru dótturfélag Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 111, 155 Reykjavík (hér eftir „Landsbankinn“ „bankinn“, „vörsluaðili“, eða „vörslufyrirtæki“). Um 98,2% hlutfjár Landsbankans er í eigu íslenska ríkisins. Í samræmi við lög nr. 87/1998, um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi þá eru Landsbréf undir opinberu eftirliti hjá Fjármálaeftirlitinu.

3.2 Tilgangur rekstraraðila

Tilgangur Landsbréfa sbr. 2. grein samþykktar dagsettu 6. apríl 2017, er rekstur verðbréfa-fjárfestingar og fagfjárfestasjóða samkvæmt lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Tilgangur Landsbréfa er einnig eignastýring og önnur starfsemi sem fellur undir starfsleyfi þeirra skv. 27. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, innan þess ramma sem löginn leyfa.

3.3 Starfsemi

Hjá Landsbréfum starfa fjögur teymi skipuð 18 sérfræðingum með að meðaltali yfir 11 ára starfsreynslu á fjármálamarkaði. Landsbréf er eitt stærsta sjóðastýringafyrirtæki landsins með um 157 ma.kr. í virkri stýringu þann 30. júní 2017, samanborið við 184 ma.kr. í upphafi árs 2017.

Útgefandi er einn af mörgum sjóðum sem Landsbréf rekur. Sérhver sjóður í rekstri rekstrarfélagsins hefur aðgreindan og sjálfstæðan fjárhag og Landsbréf - BÚS I þar með talinn, í samræmi við 2. grein reglna sjóðsins.

Landsbréf sjá um ávöxtun eigna sjóða í rekstri Landsbréfa með kaupum og sölum á fjármálagerningum í samræmi við fjárfestingarstefnu og reglur hvers sjóðs. Þá hefur Landsbréf eftirlit með störfum Landsbankans vegna verkefna sem hafa verið útvistuð til Landsbankans vegna þeirra sjóða sem rekstrarfélagið annast rekstur á. Sjá umfjöllun í kafla 4 „Upplýsingar um vörsluaðila“

Meirihluti stjórnar Landsbréfa er óháður Landsbankanum. Stjórn Landsbréfa hefur heimild til þess að útvista hluta af verkefnum sínum til þriðja aðila. Stjórn Landsbréfa er þó aldrei heimilt að útvista öllum verkefnum sínum og ekki er heldur heimilt að útvista fjárfestingarákvörðunum fyrir útgefanda til vörslufyrirtækis né annars félags, fari hagsmunir þess ekki saman við hagsmuni Landsbréfa og eigenda hlutdeildarskírteina eða útgefinna skuldabréfa útgefanda.

Landsbréf hafa gert samning við Landsbankann um útvistun tiltekinna verkefna Landsbréfa vegna þeirra sjóða sem rekstrarfélagið annast rekstur á, í samræmi við 18. grein sbr. 17. grein laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Í samræmi við þetta samkomulag annast Landsbankinn eftirtalin verkefni:

- eftirlit með mati rekstrarfélagsins á verðmæti verðbréfa og annarra eigna sjóðsins,
- heldur skrá yfir eigendur hlutdeildarskírteina og annast vörslu hlutdeildarskírteina eftir því sem við á og einnig vörslu annarra gagna um viðskipti,
- annast innri endurskoðun á starfsemi Landsbréfa, regluvörslu, og annast rekstur og umsjón tölvukerfa Landsbréfa,
- annast sölu- og markaðsmál, fyrir sjóði Landsbréfa, á ekki hér við
- annast bókhald og uppgjör sjóða í samræmi við lög nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði og lög nr. 145/1994 um bókhald,
- greiðir viðeigandi þóknunir fyrir sjóðina,
- gerir mánaðarlegt uppgjör sjóða, á samskipti við endurskoðanda í samráði við Landsbréf, vinnur skýrslu til opinberra aðila og hlutdeildarskírteinishafa að höfuð samráði og eftir ákvörðun Landsbréfa.

Útvistun á verkefnum rekstrarfélagsins hefur engin áhrif á ábyrgð félagsins gagnvart eigendum hlutdeildarskírteina, í samræmi við 2. mgr. 18. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.

Miðað við hálfársuppgjör Landsbréfa fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2017 voru 9 verðbréfasjóðir í rekstri Landsbréfa sem lúta eftirliti FME: Landsbréf- Sparibréf verðtryggð, Landsbréf- sparibréf óverðtryggð, Landsbréf- Markaðsbréf, Landsbréf- Sparibréf stutt, Landsbréf- Sparibréf meðallöng, Landsbréf- Sparibréf plús, Landsbréf – LEQ UCITS ETF; Landsbréf- GlobalEquity Fund og Landsbréf Nordic 40. Einnig hafa Landsbréf með höndum rekstur 9 fjárfestingarsjóða sem lúta eftirliti FME; Landsbréf – Markaðsbréf sértryggð, Landsbréf- Veltubréf, Landsbréf-Öndvegisbréf, Landsbréf-Úrvalsbréf, Landsbréf- Eignabréf, Landsbréf- Einkabréf B, Landsbréf Einkabréf C, Landsbréf- Einkabréf D og Landsbréf Global Portfolio.

Fyrir utan útgefanda þá rekur Landsbréf að auki 11 fagfjárfestasjóði sem lúta eftirliti FME, Brunnur vaxtarsjóður slhf., Horn II slhf, Horn III slhf., Landsbréf veðskuldabréfasjóður slhf., Landsbréf- Icelandic Tourism Fund slhf., Landsbréf- LBS I, Hekla fagfjárfestasjóður, Askja fagfjárfestasjóður, Drangar Fund, Landsbanki Mezzaine Fund II og Landsbanki Aquila Real Estate Fund.

3.3.1 Fjárhagsleg áhættustjórnun rekstraraðila

Í reglum stjórnar er kveðið á um að stjórn Landsbréfa móti áhættustefnu og áhættuvilja félagsins, setji áhættureglur og fylgist með framkvæmd þeirra.

Stærstur hluti innra eftirlits og áhættustýringar er unnin innan félagsins sjálfs, en ákveðnum þáttum áhættustýringar, innri endurskoðun og regluvörslu er útvistað með sérstökum samningum til Landsbankans með leyfi Fjármálaeftirlitsins. Reglulegar skýrslur eftirlitseininga eru lagðar fyrir stjórn til skoðunar. Mögulegir áhættuþættir eru greindir með skipulögðum hætti og markvisst unnið að því að treysta alla umgjörð rekstrarfélagsins.

Starfsemi sjóða, sem eru í rekstri Landsbréfa og flokkast sem B-hluti í rekstri Landsbréfa, hefur í för með sér margvíslega áhættu svo sem áhrif breytinga á gengi fjármálagerninga, erlendra gjaldmiðla, greiðsluhæfi skuldara og vaxtabreytinga. Áhættustjórnun sjóðanna beinist að aðgerðum til þess að stýra þessum áhættuþáttum. Sjóðstjórar sjóðanna leitast við að stýra áhættuþáttum meðal annars með virkri stýringu fjármálagerninga þar sem það á við.

3.4 Fjárhagur rekstrarfélagsins

Reikningsskil Landsbréfa eru unnin af Landsbankanum samkvæmt sérstökum útivistunarsamningi. Landsbréf hf. eru hluti af samstæðuuppgjöri Landsbankans, en útgefandi líkt og aðrir sjóðir á vegum rekstrarfélagsins er ekki hluti af samstæðuuppgjöri Landsbankans. Árs- og árshlutareikningar Landsbréfa skiptast í A- og B- hluta, þar sem A-hluti hefur að geyma fjárhagsupplýsingar sem tengjast rekstri Landsbréfa, en B-hluti hefur að geyma upplýsingar um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði sem ekki eru lögaðilar og voru í rekstri Landsbréfa á fjárhagstímabilinu.

Þann 30. júní 2017 námu hreinar rekstrartekjur Landsbréfa 1.135 milljónum króna, þar af voru umsýslu- og árangurstengdar þóknar Landsbréfa 1.096 milljónir króna. Hagnaður af rekstri á fyrri hluta ársins nam 556 milljónum króna. Heildareignir Landsbréfa námu 3.748 milljónum króna í lok tímabilsins og eigið fé 3.206 milljónum króna. Framangreindar upplýsingar eru samkvæmt könnuðum árshlutareikningi Landsbréfa hf., þann 30. júní 2017, en hægt er að nálgast ársreikninga og árshlutareikninga Landsbréfa á vef þess, <http://landsbref.is/um-landsbref/fjarhagsupplýsingar/>

3.5 Umsýsluþóknarir

Verðbréfa-, fjárfestingar- og fagfjárfestasjóðir B-hluta Landsbréfa greiða A-hluta Landsbréfa, umsýsluþóknun fyrir að annast daglegan rekstur sjóðanna, svo sem útreikning á innlausnarvirði, reikningshald, þjónustu við fjárfesta, vörslu verðbréfa og umsjón með skrá yfir eigendur hlutdeildarskírteina og stýringu eigna sjóðsins. Auk þess greiða sjóðirnir hlutdeild í beinum útlögðum kostnaði sem ekki er innifalinn í þóknun rekstrarfélagsins, svo sem vegna endurskoðunar sjóðanna, kauphallarkostnaðar, fjármálakerfa (annarra en eignastýringakerfis), áskriftar að verðbréfavísitölum, hugbúnaðar, lögfræðikostnaðar og kostnaðar við prentun útboðslýsinga og ársreikninga. Umsýsluþóknunin og kostnaðarhlutdeildin reiknast daglega sem fast hlutfall af heildareignum viðkomandi sjóðs í þeirri mynt sem hann er í. Landsbréf reka sjóði sem í sumum tilvikum greiða árangurstengdar þóknarir sem teljast til umsýsluþóknana félagsins. Landsbréf fá jafnframt sérstaka umsýsluþóknun frá Búseta húsnaðissamvinnufélagi í tengslum við hverja útgáfu í skuldabréfaflokknum BUS 56, og töku hans til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og nemur hún 1% af virði útgefina skuldabréfa.

3.6 Hlutfé rekstraraðila

Hlutfé Landsbréfa er kr. 35.000.000. Hver hlutur er að fjárhæð 1.0 kr. (ein króna) að nafnvirði. Engar skorður eru reistar við heimild hluthafa til meðferðar á hlutum sínum og engin forréttindi fylgja neinum hlut. Hluthafar þurfa ekki að sæta innlaun hluta sinna nema lög standi til annars.

Samkvæmt 4. grein samþykktu Landsbréfa er heimilt að hækka hlutfé þess með ályktun hluthafafundar og þarf til sama magn atkvæða og til breytingar á samþykktum Landsbréfa. Stjórn Landsbréfa ákveður nafnverð nýrra hluta, útboðsgengi og greiðslukjör. Hluthafar hafa forkaupsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutfjáreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutfjár.

Í 6. grein samþykktu Landsbréfa er greint frá því að stjórn Landsbréfa hefur forkaupsrétt fyrir hönd Landsbréfa að fölum hlutum. Að Landsbréfum frágengnu hafa hluthafar forkaupsrétt að hlutum í hlutfalli við hlutfjáreign sína. Verði ágreiningur um verð hluta skal það ákveðið með mati tveggja óvilhallra manna sem dómkvaddir skulu til þess starfa. Forkaupsréttahafi hefur tveggja mánaða frest til að beita forkaupsrétti sínum og telst fresturinn frá tilkynningu til stjórnar um tilboð. Þá mega ekki líða fleiri en þrír mánuðir frá því að kaup voru ákveðin þar til kaupverð er greitt. Óheimilt er að veðsetja eða gefa hluti í Landsbréfum, án samþykkis stjórnar Landsbréfa.

Stjórn Landsbréfa heldur hlutaskrá samkvæmt lögum skv. 5. grein samþykktu þess. Gagnvart Landsbréfum skoðast hlutaskrá sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í Landsbréfum og skal arður á hverjum tíma, svo og allar tilkynningar, sendast þeim sem skráður er eigandi viðkomandi hlutar í hlutaskrá Landsbréfa.

3.7 Stjórnarhættir rekstrarfélagsins og stjórnendur

Hvorki er til staðar félagsstjórn né framkvæmdastjórn hjá útgefanda þar sem útgefandi er fagfjárfestastjóður með enga eiginlega starfsemi. Rekstrarfélagið fer því með æðsta vald í málefnum útgefanda samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda kveða á um og kemur fram fyrir hönd útgefanda. Störf endurskoðunarnefndar stjórnar Landsbréfa taka líka til útgefandans. Í eftirfarandi umfjöllun eru því upplýsingar um stjórnarhætti og stjórnendur Landsbréfa, ásamt umfjöllun um sjóðsstjóra útgefanda sem er starfsmaður Landsbréfa.

3.7.1 Stjórnarhættir rekstrarfélagsins

Um stjórnarhætti rekstrarfélagsins fer skv. lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktum Landsbréfa og starfsreglum stjórnar, auk laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Þá er kveðið á um í 7. mgr. 54. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki að fjármálafyrirtækjum beri að fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja og fylgja Landsbréf því leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt 5. útgáfu, sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Kauphöllinni og Samtökum atvinnulífsins, á árinu 2015. Landsbréf útvista ýmsu sem snýr að stjórnarháttum til móðurfélagsins Landsbankans, eins og reglurvörslu og innri endurskoðun. Ákveðin frávík eru frá leiðbeiningum að því er varðar boðun og auglýsingu hluthafafundar, þ.m.t. aðalfunda, sem fyrst og fremst helgast af því að hluthafar eru aðeins tveir og báðir í samstæðu Landsbankans. Með sama hætti eru framboð til stjórnar ekki kynnt sérstaklega á vefsíðu félagsins. Stjórnarháttayfirlýsing Landsbréfa er aðgengileg á slóðinni <http://landsbref.is/library/Files/Reglur/stjornarhattayfirlýsing-2017-05-30.pdf>

Æðsta vald í málefnum Landsbréfa er í höndum lögmætra hluthafafunda, samkvæmt því sem lög og samþykktir ákveða. Hluthafar fara með ákvörðunarvald sitt á hluthafafundum. Samkvæmt 12. grein í

samþykktum Landsbréfa fylgir eitt atkvæði hverjum hlut. Hluthafar geta með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimild til að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn. Samkvæmt 11. grein í samþykktum Landsbréfa skal boða til hluthafafunda með tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðarbréfi eða á annan jafnsannanlegan hátt. Aðalfund skal boða eins og aðra hluthafafundi með minnst sjö daga fyrirvara og skal fundarefnið tilgreint í fundarboðinu. Aðalfund skal boða fyrir lok ágúst ár hvert, samkvæmt 1. mgr. 10. grein samþykktu Landsbréfa. Þar er jafnframt greint frá því að til aukafundar skal boða skriflega til hluthafa, þar sem fundarefni er tilgreint, með skemmst tveggja vikna fyrirvara.

Stjórn Landsbréfa stýrir öllum málefnum Landsbréfa milli hluthafafunda og gætir hagsmuna félagsins gagnvart þriðja aðila. Samkvæmt 1. mgr. 14. grein samþykktu Landsbréfa skipa fimm menn stjórn og tveir til vara. Stjórn er kjörin á aðalfundi Landsbréfa til eins árs í senn. Formaður stjórnar er kosinn sérstaklega en stjórnarmenn skipta að öðru leyti með sér verkum. Meirihluti stjórnar er óháður Landsbankanum. Stjórnarmenn þurfa uppfylla hæfisskilyrði laga um fjármálafyrirtæki. Það er á höndum formanns stjórnar að boða til stjórnarfundar en stjórnarmenn eða framkvæmdastjóri geta einnig krafist stjórnarfundar. Fundir stjórnar eru lögmatir ef meirihluti stjórnar sækir fundinn. Afl atkvæða ræður afgreiðslu mála. Verði atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns úrslitum. Samkvæmt 15. grein samþykktu Landsbréfa þarf undirskriftir meirihluta stjórnarmanna til þess að skuldbinda félagið. Stjórnin skal setja sér starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um framkvæmd starfa hennar. Reglurnar þurfa að uppfylla skilyrði laga um fjármálafyrirtæki og skulu staðfestar af Fjármálaeftirlitinu. Stjórn Landsbréfa starfar eftir starfsreglum stjórnar félagsins sem má finna á eftirfarandi slóð: <http://landsbref.is/um-landsbref/stjornarhaettir/>

Stjórn Landsbréfa ræður framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Samkvæmt 16. grein samþykktu Landsbréfa þarf framkvæmdastjóri að uppfylla hæfisskilyrði laga um fjármálafyrirtæki og staðist próf í verðbréfavíðskiptum, sbr. 14. gr. laga um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði og gildir hið sama um aðra starfsmenn Landsbréfa sem hafa umsjón með daglegri starfsemi í tengslum við víðskipti með fjármálagerninga. Hin daglega starfsemi tekur ekki til ráðstafana sem eru óvenjulegar eða mikilsháttar. Framkvæmdastjóri tekur ákvarðanir um heimildir einstakra starfsmanna til að skuldbinda félagið í samræmi við reglur sem stjórn Landsbréfa setur.

3.7.2 Stjórn og stjórnendur

3.7.2.1 Stjórn

Stjórn Landsbréfa skipa eftirtaldir aðilar:

Sigríður Hrólfsdóttir, stjórnarformaður

Sigríður er víðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands með MBA frá University of California í Berkley. Sigríður hefur verið sjálfstætt starfandi ráðgjafi frá 2010. Hún var framkvæmdastjóri Árvakurs 2009-2010, og framkvæmdastjóri fjárfestinga- og fjármálasviðs Tryggingarmiðstöðvarinnar 2007-2008. Auk þess að eiga sæti í stjórn Landsbréfa situr Sigríður í stjórnnum Símans hf., Mílu ehf., Hvert ehf., og Kvísla ehf. Sigríður var fyrst kjörin í stjórn Landsbréfa í apríl 2017 og er flokkuð sem óháður stjórnarmaður. Sigríður á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu víðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa.

Helga Gunnarsdóttir, meðstjórnandi

Helga sem er sérfræðingur hjá Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf., er með cand. Oecon frá víðskiptadeild Háskóla Íslands og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Helga hefur starfað hjá Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. og áður Landsbanka Íslands hf. frá 2003. Helga hefur einkum unnið að verkefnum fyrir fyrirtæki sem eru skráð í kauphöll eða hyggja á slíka skráningu. Helga situr ekki í

stjórnnum annarra félaga. Helga var kjörin í stjórn Landsbréfa í desember 2013 og er flokkuð sem háður stjórnarmaður. Fyrir utan tengsl hennar við Landsbankann sem starfsmaður hans, þá á hún engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa.

Jón Þór Grímsson, meðstjórnandi

Jón Þór er deildarstjóri lögfræðipjónustu fyrir Markaði í lögfræðideild Landsbankans. Hann er með cand.jur. próf frá lagadeild Háskóla Íslands og hefur réttindi sem héraðsdómslögmaður. Jón Þór hefur starfað hjá Landsbankanum hf. og áður hjá Landsbanka Íslands hf. frá árinu 2003. Jón Þór var kjörinn í stjórn Landsbréfa í desember 2013. Hann situr í stjórn einkahlutafélagsins Lindir Resources ehf. Jón Þór er starfsmaður Landsbankans sem háður stjórnarmaður. Fyrir utan tengsl hans við Landsbankann, sem starfsmaður hans, þá á hann engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa.

Kristinn Ingi Lárusson, meðstjórnandi

Kristinn Ingi er viðskiptafræðingur frá University of South Carolina, Columbia og með framhaldsgráðu frá University of Edinburgh. Hann starfar sem framkvæmdastjóri On-Waves ehf., Kristinn hefur setið í stjórn Landsbréfa síðan í apríl 2012 og sat fyrir þann tíma í stjórn Landsvaka hf. Hann hefur áralanga reynslu af fjármálamörkuðum. Kristinn er flokkaður sem óháður stjórnarmaður og á hann engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa.

Þórunna Jónsdóttir, meðstjórnandi

Þórunna útskrifaðist með MSc í Lyfjafræði frá Háskóla Íslands árið 1994 og með Master of Business gráðu frá IESE Business School, í Barcelona 1998. Árið 2008 lauk hún prófi í verðbréfamiðlun og útskrifaðist með doktorspróf úr Business Administration frá Cranfield University í Bretlandi árið 2011, en þar sérhæfði hún sig í ábyrgð og skyldum stjórnarmanna. Þórunna er stjórnendaráðgjafi og lektor við viðskiptadeild Háskólans í Reykjavík. Hún starfaði áður sem deildarforseti viðskiptadeildar HR og þar áður sem framkvæmdastjóri rekstrar og stjórnunar við sama skóla. Þórunna var framkvæmdastjóri samskipta- og viðskiptapróunar hjá Auði Capital hf. árin 2007-2011. Auk þess að vera í stjórn Landsbréfa á Þórunna sæti í stjórnnum Talna ehf., Festi hf., Maxam ehf., Krónunnar ehf. og er varamaður í stjórn Klak Innovit ehf. Þórunna var kjörin í stjórn Landsbréfa í apríl 2017 og er flokkuð sem óháður stjórnarmaður. Hún á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa.

Guðjón Valgeir Ragnarsson, varamaður

Guðjón er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands. Hann er forstöðumaður Hagdeildar Landsbankans og hefur gengt þeirri stöðu frá stofnun bankans. Guðjón situr ekki í stjórn annarra félaga. Hann á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa. Fyrir utan tengsl hans við Landsbankann sem starfsmaður, þá á hann engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa.

Heiður Agnes Björnsdóttir, varamaður

Heiður útskrifaðist sem viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands, árið 1993 og með Master of Business gráðu frá Háskólanum í Reykjavík, árið 2003. Hún starfar sem markaðsstjóri hjá Heilsuborg og hefur síðastliðinn sex ár starfað sem sjálfstæður ráðgjafi á sviði, þjónustu- og markaðsmála. Heiður situr ekki í stjórn annarra félaga og á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa.

3.7.2.2 Stjórnendur

Helgi Þór Arason, framkvæmdastjóri Landsbréfa

Helgi hóf störf sem framkvæmdastjóri Landsbréfa í byrjun júní 2014. Hann nam viðskiptafræði við Háskóla Íslands með áherslu á fjármál og hefur lokið Master of Business gráðu frá sama skóla. Þá hefur hann lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Helgi starfaði áður sem forstöðumaður Markaðsviðskipta hjá Landsbankanum hf., frá 2008, og sem miðlari skuldabréfa hjá Landsbanka Íslands á árunum 2003-2008. Helgi á engan eignarhlut í Landsbréfum né hefur gert kaupréttarsamning um kaup á hlutum í félaginu. Helgi situr í stjórn Landsbréfa - Horns II slhf., Landsbréfa - Horns III, Landsbréfa – ITF I slhf. og Landsbréfa – Veðskuldabréfasjóðs slhf. Hann á að öðru leyti engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila Landsbréfa eða hluthafa Landsbréfa. .

Ingvar Karlsson, sjóðstjóri Landsbréfa

Ingvar er með M.Sc. gráðu í hagfræði, frá Háskóla Íslands, árið 2005. Hann er með B.Sc. gráðu í matvælafræði frá Háskóla Íslands og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Ingvar er sjóðstjóri í sérhæfðum fjárfestingum í Landsbréfum og hefur unnið þar síðastliðin fimm ár. Á árunum 2005 til 2012 starfaði Ingvar sem sjóðstjóri hjá Landsvaka hf., rekstrarfélagi verðbréfasjóða í eigu Landsbankans. Ingvar situr í stjórn Landsbréfa – Horns II slhf. og Landsbréfa – Horns III slhf. Hann á öðru leyti engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa.

Heimilisfang stjórnar og framkvæmdastjórnar Landsbréfa og Landsbréfa- BÚS I er Borgartún 33, 105 Reykjavík, Ísland.

Stjórnarmenn rekstrarfélagsins, varastjórn, framkvæmdastjóri og sjóðstjóri útgefanda þiggja ekki laun eða önnur hlunnindi frá útgefanda. Enginn þessara aðila hefur gert samning við útgefanda um hlunnindi við starfslok. Engin fjölskyldutengsl eru á milli stjórnarmanna rekstrarfélagsins, varamanna, framkvæmdastjóra eða sjóðstjóra útgefanda.

Engir hugsanlegir hagsmunaárekstrar eru á milli skyldustarfa ofangreindra stjórnarmanna og stjórnenda útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa aðrir en þeir sem greint er frá hér að ofan. Ekki er um að ræða nein óvenjuleg viðskipti né nokkurs konar lánaþyrngreiðslu útgefanda við rekstrarfélagið, stjórnarmenn, starfsmenn eða endurskoðendur rekstrarfélagsins.

Hvorki stjórnarmaður, varamaður, framkvæmdastjóri eða sjóðstjóri, hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, hlotið opinbera kæru og/eða viðurlög af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda síðastliðin fimm ár eða verið dæmdur vanhæfur til að starfa sem aðili í stjórn, eða framkvæmdastjórn útgefanda, eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa eða lántaka síðustu fimm árin. Hafa þeir heldur ekki verið starfandi framkvæmdastjórar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldþrot eða við skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum.

3.7.3 Nefndir rekstrarfélagsins

Í samræmi við leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja eru starfandi tvær undirnefndir stjórnar Landsbréfa, þ.e. starfskjaranefnd og endurskoðunarnefnd.

3.7.3.1 Starfskjaranefnd

Stjórn Landsbréfa skipar í starfskjaranefnd og er hún skipuð af núverandi stjórnarmönnum. Í Starfskjaranefnd sitja Sigríður Hrólfsdóttir, formaður, Helga Gunnarsdóttir og Þórunn Jónsdóttir. Starfskjaranefnd fjallar um starfskjör hjá félaginu og setur launaramma. Nefndin gerir tillögur til stjórnar um kaupauka- og hvatakerfi fyrir starfsmenn Landsbréfa og mótar starfskjarastefnu

rekstrarfélagsins, sem finna má á vefsíðu Landsbréfa:
<http://landsbref.is/library/Files/Adalfundir/Starfskjarastefna-Landsbrefa-2017pdf.pdf>

3.7.3.2 Endurskoðunarnefnd

Í Endurskoðunarnefnd sitja Kristinn Ingi Lárusson, formaður, Jón Þór Grímsson og Þórunna Jónsdóttir. Endurskoðunarnefnd fjallar nánar um fjárhag félagsins og fyrirkomulag upplýsingagjafar frá stjórnendum og gengur þannig úr skugga um að þær upplýsingar sem stjórn fær um rekstur, hag og framtíðarhorfur gefi sem gleggsta mynd af stöðu félagsins á hverjum tíma.

Ekki er starfandi sérstök áhættunefnd í félaginu, sbr. 78. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, og fer stjórn sjálf með hlutverk áhættunefndar samkvæmt sérstakri undanþágu frá Fjármálaeftirlitinu, sbr. 5. mgr. 78. gr. laga nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki.

3.8 Slit og samruni

Samkvæmt 21. grein í samþykktum Landsbréfa gilda ákvæði laga um fjármálafyrirtæki um tillögur um slit og skipti á Landsbréfum. Ákvörðun um slit og skipti er því aðeins gild ef hún hlýtur samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða svo og samþykki hluthafa sem ráða minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundi. Hluthafafundur sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti á einnig að ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda, sbr. þó ákvæði 98. og 99. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Um samruna Landsbréfa við önnur félög fer eftir ákvæðum laga um fjármálafyrirtæki og ákvæðum laga um hlutafélög.

3.9 Nánari upplýsingar

Fyrir frekari upplýsingar hafið samband við stjórnarmenn Landsbréfa hf., framkvæmdastjóra Landsbréfa og/eða sjóðsstjóra útgefanda með póstsamskiptum í gegnum heimilisfang útgefanda og rekstrarfélags í Borgartúni 33, 105 Reykjavík. Símanúmer Landsbréfa er +354 410 2500 og tölvupóstfang er landsbref@landsbref.is. Vefsíða Landsbréfa hf. er www.landsbref.is

4 Upplýsingar um vörsluaðila

4.1 Almennar upplýsingar um vörsluaðilann

Samkvæmt 3. grein í reglum útgefanda er vörslufyrirtæki sjóðsins Landsbankinn, sem er móðurfélag Landsbréfa. Rekstrarfélaginu er þó heimilt að skipta um vörslufyrirtæki, en skv. 2 mgr. 21.gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði er óheimilt að skipta um vörslufyrirtæki án samþykkis Fjármálaeftirlitsins. Lögformlegt heiti hans og viðskiptaheiti er Landsbankinn hf. Megin starfsemi Landsbankans er alhliða banka- og fjármálaþjónusta.

Landsbankinn er hlutafélag, sbr. lög nr. 2/1995, sem var stofnaður 7. október 2008, en saga forvera hans nær allt aftur til ársins 1886, þegar Landsbanki Íslands hf. var stofnaður. Íslenska ríkið á 98,2% í bankanum og aðrir hluthafar um 1,8%. Bankasýsla ríkisins fer með eignarhlut íslenska ríkisins. Landsbankinn er fjármálafyrirtæki sem m.a. starfar samkvæmt lögum nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki og lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Landsbankinn sem vörslufyrirtæki lýtur síðast nefndum lögum.

Tilgangur Landsbankans er að starfrækja víðskiptabanka og er Landsbankanum heimilt að stunda hverja þá starfsemi sem fjármálafyrirtækjum er heimilt samkvæmt lögum á hverjum tíma og aðra starfsemi í tengslum við hana, í samræmi við lög nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki. Landsbankanum er jafnframt heimilt að taka þátt í starfsemi sem samrýmist rekstri hans og gerast eignaraðili í öðrum félögum í því skyni. Bankinn hefur gefið út fjármálagerninga sem teknir hafa verið til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, bæði á Íslandi og Írlandi. Í ljósi þessa fellur bankinn því undir upplýsingaskyldu útgefanda skv. lögum nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti og samkvæmt reglum kauphallanna á Íslandi og á Írlandi. Fjármálaeftirlitið á Íslandi hefur eftirlit með starfsemi Landsbankans.

Þann 30. september 2017 námu rekstrartekjur samstæðu bankans alls 41.642 milljónum kr. og þar af voru hreinar vaxtatekjur 27.070 milljónir kr. Hagnaður samstæðunnar fyrstu sex mánuði ársins 2017 eftir skatta nam 16.841 milljónum kr. Þann 30. september 2017 nam eigið fé samstæðunnar 243.132 milljónum kr. og heildareignir námu 1.198.958 milljónum kr. Arðsemi eigin fjár eftir skatta var 6,9% og eiginfjárhlutfallið var 26,8%. Framangreindar upplýsingar eru úr könnuðum árshlutareikningi bankans frá 30. september 2017.

Stjórn vörsluaðila er bankaráð Landsbankans:

- Helga Björk Eiríksdóttir, formaður (fædd 22. desember 1968)
- Magnús Pétursson, varaformaður (fæddur 26. maí 1947)
- Berglind Svavarsdóttir, meðstjórnandi (fædd 2. desember 1964)
- Einar Þór Bjarnason, meðstjórnandi (fæddur 10. desember 1962)
- Hersir Sigurgeirsson, meðstjórnandi (fæddur 16. janúar 1972)
- Jón Guðmann Pétursson, meðstjórnandi (fæddur 31. desember 1959)
- Sigríður Benediktsdóttir, meðstjórnandi (fædd 26. apríl 1972)
- Samúel Guðmundsson, varamaður (fæddur 16. nóvember 1967)

Framkvæmdastjóri vörsluaðila er Lilja Björk Einarsdóttir (fædd 4. ágúst 1973)

Símanúmer Landsbankans er +354-410-4000. Frekari upplýsingar um Landsbankann er að finna á vef bankans, www.landsbankinn.is

4.2 Hlutverk vörsluaðila

Landsbankinn sem vörslufyrirtæki Landsbréfa fer með, annast umsjá og varðveislu fjármálagerna í eigu sjóða í rekstri Landsbréfa og skal hlutverk Landsbankans sem vörslufyrirtækis vera í samræmi við 20. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði.

Í samræmi við fyrrgreind lög er almennt hlutverk vörsluaðila eftirfarandi:

- Tryggja að sala, útgáfa, endurkaup, innlausn og ógilding hlutdeildarskírteina verðbréfasjóðs fari samkvæmt lögum og reglum hlutaðeigandi aðila,
- tryggja að innlausnarvirði hlutdeildarskírteina sé reiknað í samræmi við lög og reglur hlutaðeigandi aðila,
- framfylgja fyrirmælum rekstrarfélags nema það sé í andstöðu við lög og samþykktir hlutaðeigandi aðila,
- tryggja að í viðskiptum með eignir verðbréfasjóðs sé endurgjald fyrir þær innt af hendi innan eðlilegra tímamarka, og
- tryggja að tekjum verðbréfasjóðs sé ráðstafað í samræmi við lög og reglur sjóðsins.

Samkvæmt 1. mgr. 22. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði ber vörslufyrirtæki ábyrgð gagnvart rekstrarfélagi og eigendum hlutdeildarskírteina vegna tjóns sem þeir kunna að verða fyrir og rekja má til ásetnings eða gáleysis starfsmanna vörslufyrirtækis við framkvæmd verkefna þess samkvæmt lögum.

4.3 Peningaþvætti

Rekstraraðili og vörsluaðili skulu í starfi sínu fyrir hönd útgefanda fylgja í einu og öllu ákvæðum laga nr. 64/2006 um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Hlutdeildarskírteinishafar hafa sannað á sér deili í samræmi við ákvæði laganna.

5 Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum

5.1 Almennar upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti rekstrarfélags:	Búseti húsnæðissamvinnufélag
Kennitala:	561184-0709
Félagaform:	Húsnæðissamvinnufélag samkvæmt sérstökum lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003, (með síðari breytingum), lög um húsnæðismál nr. 44/1998, auk annarra laga er snúa að rekstri fyrirtækja og eftir því sem á við lög um samvinnufélög nr. 22/1991.
Lögheimili:	Síðumúli 10, 108 Reykjavík.
Stofndagur:	15. október 1983
Hluthafar:	Búseti er húsnæðissamvinnufélag og lýtur lögum nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög.
Vefsíða:	www.buseti.is

Búseti er samkvæmt skilningi laganna þátttökufélag sem ætlað er að þjóna félagsmönnum sínum í samræmi við tilgang félagsins. Tilgangur Búseta hsf. er að útvega félagsmönnum fjölbreytt húsnæði á hagstæðum kjörum, en um leið að tryggja varðveislu og viðhald húsnæðisins. Dótturfélag Búseta er Leigufélagið Búseti ehf., kt. 561001-3910, Síðumúla 10, 108 Reykjavík (hér eftir „leigufélag Búseta“, „Búseti leigufélag“ eða „leigufélagið“), sem er í fullri eigu Búseta og býður almenningi íbúðir til langtímaleigu.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 22/1991, um samvinnufélög sem gilda um Búseta, þá bera félagsaðilar ekki ábyrgð á heildarskuldbindingum félagsins umfram greiðslu aðildargjalds, og með eignaraðild að sjóðum félagsins. Félagið þarf að gæta hagsmuna allra félagsmanna, hvort heldur þeir eru í íbúð félagsins eða eru að bíða eftir íbúð. Búseti er rekið án hagnaðarsjónarmiða og er í eigu félagsmanna hverju sinni. Í stað þess að ávinningur af rekstri renni til fárra eigenda þá rennur hann til allra notenda, sem eru jafnframt eigendur. Markmið Búseta er að byggja, reka og viðhalda íbúðarhúsnæði til langs tíma sem félagsmenn fá til afnota í ótilgreindan tíma eða eins lengi og þeir vilja. Einungis félagsmenn sem eru fjárráða og uppfylla þau skilyrði sem sett eru samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög og samþykktum Búseta geta keypt búseturétt.

Búseti býður upp á rúmlega 984 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og Akranesi. Þar af eru um 143 íbúðir í útleigu hjá Leigufélaginu Búseta. Sjá nánari umfjöllun í kafla 5.3 „Mótaðili útgefanda í fjárfestingum - Fasteignir Búseta“

Fjöldi félagsmanna Búseta þann 30. júní 2017 voru 4.712 en 4.305, miðað við árslok 2016 og meðalaldur félagsmanna er 45,1 ár. Samkvæmt upplýsingum úr ársskýrslu Búseta 2016, búa íbúar Búseta að meðaltali 9 ár og 2 mánuði í búseturéttaríbúð og 4 ár og 11 mánuði í leiguíbúð. Á árinu 2016 voru 58 búseturéttir seldir í nýbyggingu, 24 nýir leigusamningar undirritaðir og 34 eldri búseturéttir seldir nýjum eigendum.

Almennir efnahagslegir þættir, svo sem hagvöxtur, verðbólga, atvinnustig, vaxtastig og gengisskráning íslensku krónunnar, hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og þar af leiðandi á félagsmenn og þar með talið búseturéttarhafa í Búseta. Áðurnefndir þættir skipta því miklu fyrir félagið sjálft og geta haft áhrif á fjárhagslega afkomu félagsins og gjaldfærni.

Ákvarðanir stjórnvalda, sem m.a. geta ráðist af þróun stjórn mála á Íslandi geta haft bein eða óbein áhrif á starfsemi Búseta hsf. Um starfsemi félagsins gilda lög og reglugerðir og geta breytingar þar á ráðist stjórn málaumhverfinu á hverjum tíma. Áhætta Búseta felst í því að ákvarðanir stjórnvalda geta haft áhrif á áðurnefnda þætti og þannig haft áhrif á fjárhagslega afkomu félagsins og gjaldfærni.

Búseti hsf. greiðir opinber gjöld, svo sem fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns – og fráveitugjöld ásamt lögboðnum tryggingum. Allt utan lögboðinna trygginga er ákveðið hlutfall af fasteignamati hverrar eignar og getur tekið breytingum árlega. Hækkun þessara gjalda, skatta og skyldutrygginga getur haft áhrif á fjárhagslega afkomu og gjaldfærni Búseta hsf.

Í júlí 2017 framkvæmdi matsfyrirtækið Reitun ehf., kt. 600410-0590, Suðurlandsbraut 24, 108 Reykjavík (hér eftir Reitun) lánshæfismat á Búseta. Lánshæfiseinkun Búseta er i.AAA3 með stöðugum horfum. Skýrsla um lánshæfismat Búseta er að finna í kafla 12 „Greining og mat á lánshæfi Búseta“: Lánshæfismat Búseta er gefið út af lánshæfismatsfyrirtæki sem hefur staðfestu á Íslandi og er því með staðfestu á Evrópska efnahagssvæðinu og er ekki skráð í samræmi við reglugerð Evrópusambandsins nr. 1060/2009 um lánshæfismatsfyrirtæki, sem innleidd var í íslensk lög um lánshæfismatsfyrirtæki nr. 50/2017.

5.1.1 Fyrirkomulag á búseturéttarforminu

Búseturéttarformið fetar milliveg milli eignar og leigu. Kaupandi kaupir búseturétt og leggur fram eigið fé líkt og í eignarformi þó það sé jafnan nokkuð lægra. Í þessu felst að búseturéttarhafi kaupir hluta og leigir hluta af sjálfum sér sem eigandi Búseta. Búseturéttargjaldið stendur sem trygging fyrir réttum efnadum á búsetusamningi, þ.e. fyrir búsetugjaldi og skaðabótum vegna tjóns á húsnæðinu sem búseturéttarhafi ber ábyrgð á. Bein eignamyndum er ekki í búseturéttinum hjá Búseta heldur fær rétthafi í besta falli verðbætur ofan á kaupverðið við endursölu búseturéttar. Eigandi búseturéttar nýtur þó vaxtabóta eins og eigandi á almennum markaði. Búseturétturinn er skráð eign á skattaframtali og er aðfararhæfur líkt og eign í fasteign. Þá ber búseturéttshafi ekki skuldaáhættu af eigninni nema að því marki að mánaðarlegar greiðslur taka mið af áhvílandi lánum og rekstrarkostnaði, eins og fasteignagjöldum og tryggingum.

Búseturéttarsamningar eru gerðir til langs tíma en almennir leigusamningar til skemmri tíma eins og almennt gerist á leigumarkaði íbúðarhúsnæðis. Ekki hvílir kaupskylda á herðum Búseta á búseturéttum. Sjá nánar kafla 5.1.4 „Kaupskylda Búseta“. Búseti fær tryggingu frá búseturéttarhafa í formi andvirðis tveggja ára leigu og er því varin ef búseturéttarhafi getur ekki staðið við skuldbindingar sínar. Búseti hefur þann möguleika í búsetuleigusamningnum sínum að endursemjja um mánaðarlegar greiðslur komi til kostnaðarhækkana umfram áætlanir Búseta.

Búseti er öllum opin. Til að gerast félagsmaður þarf viðkomandi að skrá sig í félagið og greiða inntökugjald fyrsta árið og síðan árlegt félagsgjald. Þátttaka í félaginu er bundin við einstakling eða samtök fyrir þeirra hönd. Stjórn félagsins er heimilt að veita félagi eða lögaðila félagsaðild og ákveður reglur þar að lútandi. Allir félagsmenn fá úthlutað sérstöku félagsnúmeri í þeirri röð sem þeir ganga í félagið og er félagsmönnum er skylt að fara eftir samþykktum Búseta og öðrum reglum sem félagið eða stjórn þess setur. Búseturéttshafi getur selt búseturétt sinn hvenær sem er með ákveðnum

uppsagnarfresti. Ekki er hægt að segja búseturéttthafa upp húsnæðinu svo framarlega sem hann stendur í skilum með búsetugjaldið og fer eftir reglum Búseta.

Ef búseturéttarhafi greiðir ekki búsetugjald á eindaga er Búseta heimilt að rifta búsetusamningi. Áður en til riftunar kemur þarf Búseti að senda skriflega áskorun um greiðslu og vara við afleiðingum þess ef ekki er greitt. Ef búseturéttarhafi eða annar afnotahafi íbúðar gerist sekur um gróf og ítrekuð brot á skyldum sínum gagnvart búsetufélaginu eða einstökum íbúum viðkomandi húss getur búsetufélag viðkomandi húss lagt bann við búsetu og dvöl hins brotlega í húsinu og krafist þess að Búseti rifti búsetusamningi við búseturéttthafann. Við lok búsetusamnings skal búseturéttthafi skila húsnæðinu ásamt tilheyrandi fylgifé í sambærilegu ástandi og hann tók við því. Búseti hefur skuldajöfnunarrétt sem hefur forgang á aðrar kröfur líkt og fjárnám og gengur til uppgjörs á skuld komi riftunar af hendi Búseta. Andvirði búseturéttar dugar að jafnaði fyrir vanskilum eins til þriggja ára. Lögformlegt útburðarferli, með riftun, tekur að jafnaði sex til tólf mánuði. Afskriftir vegna þessa eru því hverfandi hjá félaginu og hefur búseturéttthafinn mikinn hvata til að standa í skilum og verja sinn búseturétt.

5.1.2 Búseturéttargjald

Búsetugjaldið inniheldur fjármagns- og rekstrarkostnað íbúðarinnar ásamt þjónustu og er því ekki til eignaraukningar fyrir búseturéttthafa. Mánaðarlegt búsetugjald sem búseturéttthafi greiðir innifelur greiðslur vegna afborgana lána sem hvíla á íbúðinni, ásamt greiðslu á skyldutryggingum, fasteignagjöldum, hússjóði, þjónustugjaldi og framlagi í innri og ytri viðhaldssjóð. Íbúar greiða sjálfir rafmagn innan íbúðar, innbústryggingu og hita í sérþýli. Þá greiðir íbúi alltaf sjálfsábyrgð vegna tryggingatjóna.

Samkvæmt grein 10 í samþykktum Búseta er það stjórn félagsins sem ákveður verð búseturéttar við kaup og sölu, greiðsluskilmála og fyrirkomulag á sölu búseturéttar skv. verklagsreglum sem hún setur sér. Búseturréttargjald tekur mið af verðmæti fasteignar og greiðslugrunni sem endurspeglar fjármögnun eignar með tillit til áhættustýringar Búseta. Við endursölu búseturéttar skal hámarks búseturéttargjald til seljanda taka mið af upphaflegu verði búseturéttarins, auk breytinga á vísitölu neysluverðs frá þeim degi er búseturéttthafi keypti búseturéttinn þar til hann er boðinn til sölu. Einnig er heimilt að bæta við verðið kostnaði vegna endurbóta hans á íbúð, að frádregnum kostnaði vegna lagfæringar á íbúð enda liggi fyrir samþykki stjórnar. Búseta er heimilt að hækka búseturéttargjald og greiðslugrunn í tengslum við endurbætur Búseta á íbúð og /eða endurfjármögnun lána.

Ef Búseti samþykkir að fara í endurbætur á íbúð sem nemur hærri fjárhæð en til er í viðhaldssjóði viðkomandi íbúðar á kostnaðurinn við endurbætur að bætast við og vera hluti af búsetugjaldi viðkomandi íbúðar. Búseta er heimilt vegna sérstakra aðstæðna búseturéttarhafa að skuldajafna hluta af búseturéttargjaldi viðkomandi búseturéttarhafa á móti mánaðarlegu búsetugjaldi.

5.1.3 Búsetufélag

Innan þeirra húsa þar sem Búseti á allar íbúðirnar er starfrækt búsetufélag og eru félagsmenn í því búseturéttarhafar viðkomandi húss. Skylduaðild er að búsetufélaginu og bera íbúar ábyrgð á því. Búsetufélögin starfa sem sérstök deild innan Búseta og bera ábyrgð á þeim verkefnum sem þeim er ætlað að sinna samkvæmt samþykktum Búseta og lögum um húsnæðissamvinnufélög. Formaður búsetufélags er jafnframt tengiliður við Búseta. Reikningsskil búsetufélaga eru ekki hluti af reikningsskilum Búseta. Hlutverk búsetufélags viðkomandi húss er að hafa umsjón með að hagnýting þess sé alltaf með eðlilegum hætti svo verðgildi þess haldist, þar að auki sinna þeim verkefnum og viðhaldi sem þeim ber að sinna lögum samkvæmt. Séu íbúðir fimm eða færri þarf ekki að mynda sérstakt búsetufélag, nema meirihluti búseturéttarhafa óski þess. Aðalfundur búsetufélags ákveður gjald í

hússjóð en stjórn Búseta getur ákveðið leiðbeinandi lágmarksgjald í hússjóð búsetufélags. Stjórn Búseta getur einnig tekið ákvörðun um að gripið verði til ráðstafana ef búsetufélagið sinnir ekki hlutverki sínu. Starfsemi búsetufélaga fer eftir lögum um fjöleignarhús eftir því sem við á innan þeirra marka sem eignarhald Búseta setur þeim. Búsetufélögin þurfa að afhenda Búseta ársreikninga viðkomandi búsetufélags fyrir 15. apríl ár hvert, auk bókhaldsgagna og reikningsyfirlita.

5.1.4 Kaupskylda Búseta

Á Búseta hvílir kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013. Sú kaupskylda er þó háð takmörkunum skv. samþykktum félagsins. Óski búseturéttshafi sem hefur kaupskyldurétt í samningi sínum eftir að selja búseturétt sinn og ef ekki finnst nýr búseti í íbúðina, eftir að uppsögn fór fram er Búseta skylt, innan sex mánaða þaðan í frá að kaupa búseturéttinn á því verði sem skilgreint er nánar í samningi, ýmist lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningum. Stjórn Búseta getur ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstraraðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá Búseta að búseturéttir sem seldir voru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu, né lágmarksverð. Búseturéttshafa er aldrei skylt að selja ef hann samþykkir ekki það tilboð sem hann fær í búseturéttinn. Í slíkum aðstæðum getur hann annað hvort hætt við sölu, gert gagntilboð eða sótt um að fá að framlengja íbúðina tímabundið og frestað þannig sölu ef hann kys og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á Búseta vegna þessara búseturéttanna er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikningi Búseta eins og gert var með búseturétti, sem seldir voru fyrir 1. júlí 2013, heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Seldir búseturéttir skv. ársreikningi 2016 voru metnir á 397,0 m.kr., samanborið við 68,0 m.kr. árið 2015. Þrátt fyrir að ákvæði um kaupskyldu hafi verið afnumið þá eru enn í gildi samningar þar sem kaupskyldan hvílir á Búseta og skv. ársreikningi 2016 er kaupskyldan metin á 928,2 m.kr., samanborið við 981,0 m.kr. árið 2015.

5.1.5 Lagalegt umhverfi mótaðila

Búseti starfar samkvæmt lögum nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög (með síðari breytingum), lög um breytingar á lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003 með síðari breytingum (réttarstaða búseturéttshafa, rekstur húsnæðissamvinnufélaga) og lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál og eftir því sem við á eftir lögum um samvinnufélög, nr. 22/1991. Jafnframt gilda um bókhald- og reikningsskil Búseta lög nr. 3/2006, um ársreikninga og lög nr. 145/1994 um bókhald. Búseta ber einnig að fara eftir skattalögum nr. 90/2003, um tekjuskatt og lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt og reglugerðum þeim tengdum.

Í daglegri starfsemi Búseta þarf að huga að ýmsum lagareglum er lúta að fasteignum og skipulagsmálum t.d. húsaleigulögum nr. 36/1994, lögum um brunavarnir, nr. 75/2000, og skipulagslög nr. 123/2010. Í skilningi laganna er fjölbýlishús Búseta ekki fjöleignarhús, þar sem eigandinn er einn, en í samþykktum Búseta er tilvísun í lög um fjöleignarhús. Lögin um fjöleignarhús ber því fyrst og fremst að skoða sem leiðbeinandi fyrir þá ákvörðunarbætti íbúa (búseta) er snúa að ákvörðunum um sameiginlegan kostnað húsfélags, umgengi og viðhald sameignar, ákvarðanir um dýrahald og lóðaframlagsþingir. Búseti getur gripið inni ákvarðanir búsetufélags fari það út fyrir starfsgrænna sinn eða sinnir ekki skyldum sínum.

Lög um húsnæðissamvinnufélög gera ráð fyrir því að félög eins og Búseti greiði ekki arð, í samræmi við 6. grein laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög (með síðari breytingum). Rekstrarhagnaður félagsins skal notaður til vaxtar eða viðhalds félagsins, s.s. til niðurgreiðslu lána.

5.1.5.1 Takmarkaðar fjármögnunarheimildir húsnæðissamvinnufélaga

Samkvæmt 5. gr. laga nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög (með síðari breytingum) er Búseta einungis heimilt að afla fjár með lánum sem tekin eru hjá fjármálafyrirtækjum og öðrum lánastofnunum, ásamt því að taka við styrkjum og framlögum frá samstarfsaðilum. Ákvæði er varðar lántöku húsnæðissamvinnufélaga er bundið við lán hjá fjármálafyrirtækjum og lánastofnunum og er þannig komið í veg fyrir að húsnæðissamvinnufélög geta fjármagnað sig með því að taka lán hjá aðilum sem ekki teljast til fjármálafyrirtækja eða lánastofnana. Í ljósi framangreinds búa húsnæðissamvinnufélög við þrengri möguleika til fjármögnunar heldur önnur félög með önnur rekstrarform. Auk þess setja fyrrgreind lög húsnæðissamvinnufélögum enn þrengri skorður þar sem þeim er ekki heimilt að fjármagna sig með útgáfu skuldabréfa, sem kann, við ákveðnar markaðsaðstæður, að vera fýsilegur fjármögnunarkostur fyrir húsnæðissamvinnufélög.

5.1.6 Kvaðir og lánveitingar mótaðila

Í 6. grein reglna Búseta er kveðið á um að ef Búseti fjármagnar sig á grundvelli laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, og reglugerðum settum samkvæmt þeim er Búseta óheimilt að selja íbúðir sínar meðan á þeim hvíla lán Íbúðarlánasjóðs eða lán sem sjóðurinn hefur yfirtekið, samkvæmt eldri lögum nema að fengnu samþykki Íbúðarlánasjóðs. Búsetusamningurinn á að vera þinglýst kvöð á viðkomandi búsetuíbúð. Búseta er heimilt að lána búseturéttarhafa við kaup á búseturétti hluta af búseturréttargjaldinu eða ganga í sjálfskuldarábyrgð fyrir slíku láni sem búseturéttarhafinn tekur hjá banka eða fjármálastofnun. Ef vanskil verða á afborgunum búseturéttarhafa á slíku láni jafngildir það vanskilum á búsetugjaldi og getur Búseti þá rift búsetusamningi við búseturéttarhafa.

5.2 Starfsemi

Hjá Búseta starfa um 12 starfsmenn sem sjá um daglegan rekstur og eftirlit með fasteignum þess. Starfsmenn Búseta vinna að rekstri og viðhaldi núverandi íbúða félagsins og þjónustu við þá félagsmenn sem í þeim búa, ásamt því að vinna með uppbyggingu nýrra íbúða og kynningu á félagiformi Búseta. Stjórn Búseta og framkvæmdastjóri marka þá stefnu sem framkvæmdastjóri og starfsmenn vinna er eftir hverju sinni. Starfsemi Búseta skiptis í þrjú megin svið:

Fjármál og rekstur

Fjármál og rekstur hefur umsjón með eftirfarandi verkefnum:

- Fjárstýringu
- Reikningshaldi
- Gerð fjárhagsáætlana
- Húsfélagsþjónustu
- Þjónustuveri

Viðhaldsþjónusta

Viðhaldsþjónusta sér um eftirfarandi verkefni:

- Viðhaldsverkefni
- Úttektir og ástandsskoðanir
- Verkstýringu
- Eftirlit
- Viðhaldsáætlanir

Þróun og nýframkvæmdir

Þróun og nýframkvæmdir sér um eftirfarandi verkefni:

- Þarfagreiningu
- Hönnun
- Hönnunarstýringu
- Verkáætlanir
- Framkvæmdastýringu
- Eftirlit

5.3 Fjárhagsupplýsingar mótaðila

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingunni ná yfir tímabilið 1. janúar 2014 til 30. júní 2017. Samandregnar fjárhagsupplýsingar Búseta eru fengnar úr endurskoðuðum ársreikningum og könnuðum árshlutareikningum samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar 2014 til 30. júní 2017. Tölurnar sýna lykiltölur úr rekstrarreikningi, efnahagsreikningi og sjóðsstreymi félagsins fyrir framangreint tímabil. Með samstæðureikningi er átt við ársreikning Búseta hsf. og dótturfélag þess, Leigufélag Búseta ehf.

Samstæðuárshlutareikningur Búseta fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2017 er kannaður af endurskoðanda félagsins og gerður í samræmi við alþjóðlegan ISRE 2410 staðal og lög um ársreikninga nr. 3/2006.

Samstæðuársreikningur Búseta fyrir árið 2016 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006, reglugerð nr. 696/1996 um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga og settar reikningsskilareglur. Samstæðureikningurinn er byggður á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði er fært til bókar á uppreiknuðu fasteignamati (m.v. vísitölu íbúðarverðs) og verðbréf eru metin á gangverði.

Samstæðureikningur Búseta fyrir árið 2015 var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og gerður í samræmi við lög um ársreikninga. Samstæðureikningur Búseta fyrir árið 2014 endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Ársreikningar húsfélaga í búsetuíbúðum eru ekki hluti af samstæðureikningnum. Búseti er í ábyrgð fyrir rekstri húsfélaga.

Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum Búseta síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans voru birt.

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu Búseta hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2017.

Rekstrarreikningur

Í eftirfarandi töflu er rekstrarreikningar samstæðunnar fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2017 og 2016. Jafnframt er að finna rekstrarreikninga fyrir fjárhagsárin 2016, 2015 og 2014.

	Samstæða				
	01.01.-30.06.2017	01.01.-30.06.2016	2016	2015	2014
Búsetutekjur og leigutekjur	649.047.913	541.200.216	1.110.556.420	1.050.722.647	982.733.364
Seldur búseturéttur			397.039.832	68.048.443	
Seldur búseturéttur án kaupskyldu	462.192.602	54.990.291			107.377.119
Aðrar tekjur	16.493.651	14.759.416	29.971.494	27.941.207	25.081.159
Rekstur íbúðarhúsnæðis	- 199.272.657	- 181.140.785	- 373.419.299	- 334.036.310	- 326.191.646
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	- 73.542.683	- 63.045.908	- 125.009.668	- 86.792.337	- 86.473.696
Afskriftir	- 8.123.474	- 7.618.270	- 15.162.616	- 9.347.886	- 6.942.737
Rekstrarhagnaður	846.795.352	359.144.960	1.023.976.163	716.535.764	695.583.563
Fjármunatekjur	13.473.473	11.037.001	27.008.050	41.186.157	21.905.086
Fjármagnsgjöld	- 427.008.604	- 408.897.296	- 736.830.129	- 708.332.030	- 568.645.812
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis	2.638.058.487	1.836.635.024	3.728.026.864	1.516.366.458	1.886.797.298
Hagnaður fyrir skatta	3.071.318.708	1.797.919.689	4.042.180.948	1.565.756.349	2.035.640.135
Tekjuskattur	- 614.263.742	- 359.583.938	- 827.255.627	- 349.252.970	- 424.695.251
Hagnaður ársins	2.457.054.966	1.438.335.751	3.214.925.321	1.216.503.379	1.610.944.884

Þann 30. júní 2017 námu rekstrartekjur samstæðunnar um 1,13 mö.kr, samanborið við 610,9 m.kr. fyrstu sex mánuði ársins 2016. Helstu breytinga má rekja til aukin fjölda félagsmanna og frekari sölu búseturéttta. Rekstrarhagnaður fyrstu sex mánuði ársins 2017 nam 846,8 m.kr. fyrir fjármagnsliði en hagnaður tímabilsins nam 2,5 mö.kr. Helstu breytingarnar má rekja til matsbreytingar á íbúðarhúsnæði.

Búseti stillir af búsetugjald miðað við kostnað, lán og áætlanir um viðhald.

Síðastliðinn ár hefur Búseti verið að vinna í því að stækka eignasafn sitt til þess að ná til stærri hóps fólks með breiðari og fjölbreyttari skírskotun. Á árinu 2016 fjölgaði um 750 manns í Búseta og 92 búseturéttir voru seldir (þar af 58 nýir). Fjöldi félagsmanna Búseta þann 31. desember 2014 voru 3.225 en þann 30. júní 2017 voru þeir orðnir samtals 4.712. Þessi fjölgun hefur skilað sér í aukningu tekna milli tímabila.

Efnahagsreikningur

Í eftirfarandi töflu er efnahagsreikningar samstæðunnar þann 30. júní 2017, 31. desember 2016, 31. desember 2015 og 31. desember 2014.

	Samstæðan			
	30.6.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Eignir				
Fastafjármunir				
Íbúðarhúsnæði og lóðir	31.076.557.155	27.056.242.322	20.477.572.757	18.940.206.299
Verk í vinnslu	4.555.889.796	3.934.494.227	3.326.156.990	1.605.371.376
Rekstrarfjármunir	172.669.904	165.616.352	179.628.788	158.863.518
				135.823
	35.805.116.855	31.156.352.901	23.983.358.535	20.704.577.016
Veltufjármunir				
Vörubirgðir	2.816.529	2.781.158	2.819.654	2.554.858
Viðskiptakröfur	37.213.046	36.790.665	20.147.230	22.602.202
Verðbréf	197.406.630	340.683.853	378.718.862	208.701.855
Næsta árs afborgun skuldabréfa		-	393.288	2.088.749
Aðrar skammtímakröfur	97.850.618	80.315.438	48.155.873	88.978.642
Handbært fé	184.434.052	189.104.233	347.271.358	200.087.661
	519.720.875	649.675.347	797.506.265	525.013.967
Eignir	36.324.837.730	31.806.028.248	24.780.864.800	21.229.590.983
Eigið fé og skuldir				
Eigið fé				
Stofngjald	8.120.900	8.120.900	8.120.900	8.120.900
Lögbundinn varasjóður	1.888.778	1.888.778	1.888.778	1.888.778
Endurmatsreikningur	14.173.373.210	12.062.926.421	9.080.504.930	7.867.411.764
Ójafnað tap	- 2.313.881.211	- 2.660.489.388	- 2.892.993.218	- 2.896.403.431
Eigið fé	11.869.501.677	9.412.446.711	6.197.521.390	4.981.018.011
Langtímaskuldir og skuldbindingar				
Skuldir við lánastofnir	14.612.437.301	14.620.682.263	11.533.904.899	11.551.859.422
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdarlán	-	3.532.859.153	3.295.140.519	
Búseturéttur	915.115.773	928.195.705	981.036.347	1.021.126.465
Tryggingafé vegna leiguíbúða	90.888.006	87.044.589	85.468.833	81.083.945
Tekjuskattsskuldbinding	3.184.599.871	2.570.336.129	1.743.080.502	1.393.827.532
	18.803.040.951	21.739.117.839	17.638.631.100	14.047.897.364
Skammtímaskuldir				
Viðskiptaskuldir	221.134.437	213.616.885	99.319.183	44.188.609
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	4.623.531.813	-	538.318.486	1.916.079.768
Næsta árs afborganir langtímaskulda	281.366.509	261.452.582	228.433.730	175.539.984
Aðrar skammtímaskuldir	526.262.343	179.394.231	78.640.911	64.867.247
	5.652.295.102	654.463.698	944.712.310	2.200.675.608
Skuldir	24.455.336.053	22.393.581.537	18.583.343.410	16.248.572.972
Eigið fé og skuldir	36.324.837.730	31.806.028.248	24.780.864.800	21.229.590.983

Íbúðarhúsnæði eru fasteignir í eigu samstæðunnar til að afla búsetutekna og leigutekna. Íbúðarhúsnæði er fært á gangverði í efnahagsreikningi. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við fasteignamat íbúðarhúsnæðis, að teknu tilliti til vísitölu íbúðaverðs. Breytingar á gangvirði/fasteignamati eru færðar undir liðinn matsbreytingar íbúðarhúsnæðis í rekstrarreikningi. Íbúðarhúsnæði er ekki afskrifað. Íbúðarhúsnæði í byggingu, sem ekki hefur verið tekið í notkun, er metið á kostnaðarverði þar sem fasteignamat liggur ekki fyrir. Hagnaður eða tap af sölu íbúðarhúsnæðis er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er fært, undir liðnum matsbreytingar íbúðarhúsnæðis, í rekstrarreikningi.

Á þeim íbúðum þar sem seldur hefur verið búseturéttur hvíla ákveðnar hömlur um meðferð þeirra enda er búseturréttarsamningurinn þinglýst kvöð á þeim eignum.

Heildareignir samstæðunnar námu 36,3 mö.kr. þann 30. júní 2017, samanborið við 31,8 ma.kr., þann 31. desember 2016. Bókfært virði fastafjármuna var á sama tíma 35,8 ma.kr. samanborið við 31,2 ma.kr. þann 31. desember 2016 og skiptast með eftirfarandi hætti: íbúðarhúsnæði og lóðir, verk í vinnslu og aðrir rekstrarfjármunir.

Eigið fé samstæðunnar þann 30. júní 2017 nam 11,9 mö.kr. samanborið við 9,4 ma.kr. þann 31. desember 2016. Heildarskuldir þann 30. júní 2017 námu 24,5 mö.kr. samanborið við 22,4 ma.kr., þann 31. desember 2016. Tryggingafé vegna leiguíbúða þann 30. júní 2017 nam 90,9 mö.kr. og er verðbætt.

Frá árinu 2012 hefur Búseti unnið í því að stækka íbúðasafnið sitt með byggingu nýrra íbúða við Smiðjuholt, Austurkór, Hólmvað, Ísleifsgötu og Laugarnesveg. Búseti hefur þar að auki úthlutaðar lóðir frá Reykjavíkurborg þar sem byggja á um 170 íbúðir. Lóðirnar eru við Keilugranda, Skógarveg og Árskóga. Sjá nánar umfjöllun kafla 5.4.1 „Framkvæmdir og nýbyggingar“.

Í eftirfarandi töflu má sjá töflu yfir fjárfestingar Búseta fyrir hvert fjárhagsár síðastliðna þriggja ára.

Fjárfestingar	2016	2015	2014
Smiðjuholt	3.158.319.052	1.603.315.418	654.169.050
Ísleifsgata	260.208.995	81.747.361	5.112.649
Austurkór			119.165.610
Laugarnesvegur	111.427.891	35.722.835	7.150.017
Hólmvað			488.390.050
Keyptar íbúðir	18.500.000	21.000.000	
Samtals	3.548.455.938	1.741.785.614	1.273.987.376

Ofangreindar fjárfestingar fela í sér eignfærslu á framkvæmdakostnaði vegna bygginga fasteigna. Framkvæmdakostnaður felur í sér kostnað við byggingu, hönnun, verkeftirlit og verkeftirlitsstjórnun. Auk kaupverð lóðar, gagnagerðargjöld, byggingarleyfisgjöld, tengigjöld, fjármagnskostnaðar og annars kostnaðar.

Sjóðsstreymi

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir sjóðstreymi samstæðunnar fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2017 og 2016. Jafnframt er að finna sjóðstreymi fyrir árin 2016, 2015 og 2014.

	Samstæða				
	01.01.-30.06.2017	01.01.-30.06.2016	2016	2015	2014
Rekstrarhreyfingar					
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	2.457.054.966	1.438.335.751	3.214.925.321	1.216.503.379	1.610.944.884
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:					
Afskriftir	8.123.474	7.618.270	15.162.616	9.347.886	6.942.737
Sölutap (hagnaður) fastafjármuna	20.534		-	- 279.140	
Matsbreyting verðbréfa	- 8.749.087	- 3.160.170	- 11.964.991	- 28.020.464	- 6.281.403
Verðbætur langtímalána	157.637.810	162.284.039	244.665.320	239.305.873	126.898.847
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	4.365.027	6.751.012	6.158.977	9.464.964	4.612.465
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	- 2.638.058.487	- 1.836.635.024	- 3.728.026.864	- 1.516.366.458	- 1.886.797.298
Tekjuskattur	614.263.742	359.583.938	827.255.630	349.252.970	424.695.251
Veltu fé frá (til) rekstri	594.657.979	134.777.816	568.176.009	279.209.010	281.015.483
Rekstrartengdar eignir (hækkun) lækkun	- 30.147.985	- 18.341.181	- 7.680.906	10.382.945	- 26.020.339
Rekstrartengdar skuldir hækkun (lækkun)	87.433.237	9.973.864	53.826.273	14.455.764	23.041.183
Handbært fé frá (til) rekstri	651.943.231	126.410.499	614.321.376	304.047.719	278.036.327
Fjárfestingahreyfingar					
Keypt íbúðarhúsnæði/Verk í vinnslu	- 1.864.434.488	- 1.307.255.768	- 3.424.319.886	- 1.654.707.141	- 1.306.617.376
Keyptar/seldar íbúðir	139.939.700	-			
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	- 15.197.559	- 852.028	53.990.820	- 29.834.015	- 25.245.092
Afborganir skuldabréfa	-	321.455	393.288	1.831.284	2.285.306
Keypt/seld verðbréf	151.976.663	-	50.000.000	- 141.996.543	8.914.513
	- 1.587.715.684	- 1.307.786.341	- 3.319.935.778	- 1.824.706.415	- 1.320.662.649
Fjármögnunarhreyfingar					
Afborganir langtímaskulda	- 145.968.845	- 107.021.535	- 2.714.531.865	- 228.164.037	- 173.761.069
Nýjar langtímaskuldir			5.620.000.000	23.797.387	349.828.899
Búseturéttur, breyting	- 16.787.905	- 41.543.118	- 58.751.991	- 48.798.795	- 57.975.785
Tryggingafé, breyting	3.186.363	902.759	1.330.985	3.628.601	6.314.987
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum/skammt.sk. við lánastofnanir	1.090.672.659	1.142.787.009	- 300.599.852	1.917.379.237	744.955.173
	931.102.272	995.125.115	2.547.447.277	1.667.842.393	869.362.205
Hækkun (lækkun) handbærs fjár	- 4.670.181	- 186.250.727	- 158.167.125	147.183.697	- 173.264.117
Handbært fé í upphafi árs	189.104.233	347.271.358	347.271.358	200.087.661	373.351.778
Handbært fé í lok árs	184.434.052	161.020.631	189.104.233	347.271.358	200.087.661
Aðrar upplýsingar					
Greidd fjármagnsgjöld	- 265.005.767	- 239.862.246	- 485.610.983	- 459.561.193	- 437.134.500

Handbært fé frá rekstri hélst nokkuð stöðugt á árunum fyrir 2016 en á því ári varð breyting á og tvöfaldaðist handbært fé frá rekstri frá árinu 2015. Fjárfestingar eru nú að hluta byrjaðar að skila félaginu leigu- og búseturéttartekjum.

5.3.1 Fjármögnun Búseta

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir, eins og Íbúðarlánasjóð og banka. Þann 30. júní 2017 nam bókfært verð veðsettra eigna 35,6 mö.kr. og eftirstöðvar áhvílandi lána námu 19,52 mö.kr. Í árslok 2016 nam bókfært verð veðsettra eigna um 30,99 mö.kr. og eftirstöðvar vaxtaberandi lána námu 18,42 mö.kr., þar af var 3,5 ma.kr. framkvæmdalán vegna bygginga íbúða við Smiðjuholt og Ísleifsgötu. Þessi lán eru með gjalddaga 2018. Í árslok 2015 var Búseti með framkvæmdalán að fjárhæð 3,8 ma.kr., vegna byggingu íbúða við Austurkór, Smiðjuholt og Ísleifsgötu. Af þessum 3,8 mö.kr. voru 538 m.kr. á gjalddaga á árinu 2016.

Í eftirfarandi yfirliti má sjá sundurliðun langtímaskulda samstæðu Búseta miðað við 30. júní 2017.

	Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	30.6.2017	31.12.2016	30.6.2017	31.12.2016
Jafngreiðslulán með 1% vöxtum	-	-	3.092.931.301	3.130.341.410
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	-	-	7.557.988	7.666.445
Jafngreiðslulán með 3,50% vöxtum	-	-	72.500.408	72.164.043
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	-	-	3.123.155.962	3.108.193.542
Jafngreiðslulán með 3,85% vöxtum	-	-	2.487.397.499	2.477.804.380
Jafngreiðslulán með 4,20% vöxtum	-	-	24.918.530	24.739.668
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	-	-	2.145.108.924	2.138.409.038
Jafngreiðslulán með 4,70% vöxtum	-	-	370.719.802	368.450.657
Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum	-	-	4.801.074	4.912.406
Jafngreiðslulán með 4,95% vöxtum	-	-	3.448.369.657	3.430.216.588
Jafngreiðslulán með 5,15% vöxtum	-	-	70.699.678	73.115.010
Jafngreiðslulán með 7,70% óvtr.vöxt	-	-	45.642.987	46.121.658
Framkvæmdalán með 6,95% óvtr.vö	-	2.311.670.533	-	-
Framkvæmdalán með 7,18% óvtr. v	-	350.236.572	-	-
Framkvæmdalán með 7,42% óvtr. v	-	870.952.048	-	-
	-	3.532.859.153	14.893.803.810	14.882.134.845
Næsta árs afborganir langtímaskulda	-	-	- 281.366.509	- 261.452.582
Langtímaskuldir 30.06.2017		3.532.859.153	14.612.437.301	14.620.682.263

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
Næsta árs afborganir	281.366.509	281.366.509
Afborganir 01.07.2018 - 30.06.2019	283.777.640	283.777.640
Afborganir 01.07.2019 - 30.06.2020	286.280.489	286.280.489
Afborganir 01.07.2020 - 30.06.2021	288.878.546	288.878.546
Afborganir 01.07.2021 - 30.06.2022	291.575.439	291.575.439
Afborganir síðar	13.461.925.187	13.461.925.187
	14.893.803.810	14.893.803.810

Framkvæmdalán Búseta eru til að fjármagna framkvæmdir við uppbyggingu íbúða. Sjá nánar kafla 5.4.1 „Framkvæmdir og nýbyggingar“. Þann 30. júní 2017 var Búseti einnig með 4,6 ma.kr. framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Smiðjuholt og Ísleifsgötu. Öll fjárhæðin er á gjalddaga á tímabilinu 1. júlí 2017 - 30. júní 2018 og er því færð á meðal skammtímaskulda í efnahagsreikningi félagsins þann 30. júní 2017.

Lánssamningur, dagsettur 22. desember 2016, sem upphaflega var á milli Landsbankans og Búseta að fjárhæð 3,14 ma.kr. er gerður til þess að endurfjármagna framkvæmdalán hjá Landsbankanum vegna uppbyggingar Búseta við Þverholt, Einholt, Laugarnesveg og Ísleifsgötu í Reykjavík og við Austurkór í Kópavogi. Þann 22. desember 2016 voru framkvæmd kröfuhafaskipti þar sem krafa Landsbankans á hendur Búseta var framseld til Landsbréfa - BÚS I gegn greiðslu. Með þessu tók Landsbréf - BÚS I við réttindum og skyldum kröfuhafa samkvæmt lánssamningi við Búseta sem skuldara.

Í neðangreindri töflu má sjá fjármögnunarskipulag samstæðu Búseta til lengri og skemmri tíma.

Fjármögnun samstæðunnar	30.6.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Eigið fé	11.869.501.677	9.412.446.711	6.197.521.390	4.981.018.011
Eiginfjárhlutfall*	32,7%	29,6%	25,0%	23,5%
Viðskiptaskuldir	221.134.437	213.616.885	99.319.183	44.188.609
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	4.623.531.813		538.318.486	1.916.079.768
Næsta árs afborganir langtímaskulda	281.366.509	261.452.582	228.433.730	175.539.984
Aðrar skammtímaskuldir	526.262.343	179.394.231	78.640.911	64.867.247
Langtímaskuldir og skuldbindingar	18.803.040.951	21.739.117.839	17.638.631.100	14.047.897.364
Eigið fé og skuldir	36.324.837.730	31.806.028.248	24.780.864.800	21.229.590.983

* Eiginfjárhlutfall reiknast þannig: Eigið fé/ Heildar eignir samstæðunnar

Miðað við ríkjandi horfur er aðeins þörf á endurfjármögnun núverandi framkvæmdalána og þeirra sem tekin verða í náninni framtíð vegna frekari uppbyggingaáforma félagsins. Í samræmi við lög nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög er Búseta óheimilt að greiða út arð. Sjá nánar kafla 5.1.5 „Lagalegt umhverfi mótaðila“.

5.4 Fasteignasafn Búseta

Búseti á rúmlega 991 eignir, eða samtals um 87.783 fermetra. Þar af eru 143 leiguíbúðir og 93 eignir í byggingu við Smiðjuholt og Ísleifsgötu. Fasteignamat 2018 fyrir fullbúnar fasteignir og fasteignir í útleigu hjá Leigufélaginu Búseta nemur 29,95 mö.kr, og gildandi brunabótamat er 20,00 ma.kr.

Samkvæmt árshlutareikningi 30. júní 2017 nam bókfært verð eigna félagsins um 35,64 mö.kr, þar af fullbúnar fasteignir um 31,08 mö.kr, og fasteignir í byggingu um 4,56 mö.kr. Fullbúnar fasteignir Búseta eru færðar á gangvirði, við ákvörðun á gangvirði er stuðst við mat sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins að teknu tilliti til vísitölu íbúðarverðs. Fasteignir sem eru í byggingu og hafa ekki verið teknar í notkun eru færðar á kostnaðarverði.

Tafla 5.4.1- Landfræðileg skipting fullbúinna fasteigna Búseta

Eignir	Fjöldi eininga	Meðalstærð eininga	Bókfært verð 30. júní 2017	Fasteignamat 2018
Reykjavík	434	90,6	15.458	15.102
Seltjarnarnes	22	82,8	863	805
Kópavogur	62	98,3	2.278	2.127
Garðabær	35	102,6	1.321	1.234
Hafnarfjörður	115	94,4	3.946	3.684
Mosfellsbær	75	89,1	2.628	2.453
Akranes	12	95,3	278	260
Samtals	755	93,3	26.772	25.664

Fjárhæðir eru í milljónum króna

Af fasteignum Búseta eru 88 fasteignir, eða um 9.811 fermetrar, veðsettar útgefanda í tengslum við lánssamninginn, dagsettan 22. desember 2016. Bókfært virði veðsettra eigna vegna lánssamning við útgefanda er um 4,36 ma.kr, skv. árshlutauppgjöri 30. júní 2017. Fasteignamat 2018 er 4,63 ma.kr, og brunabótamat 2,55 ma.kr. Enn vantar brunabótamat fyrir 25 eignir.

Í nóvember 2017 bættust við 55 veðsettar fasteignir eða 5.725 fermetrar til tryggingar skuldum Búseta, í tengslum við lánssamning dags. 14. nóvember 2017. Verðmat veðsettra eigna til tryggingar lánssamningsins er um 3,24 ma.kr., fasteignamat 2018 um 3,16 ma.kr. og brunabótamat um 2,17 ma.kr.

Landfræðileg skipting fasteigna Búseta er eftirfarandi:

Reykjavík

434 íbúðir í Reykjavík, eða samtals 40.054 fermetrar. Þar að auki eru 84 íbúðir í uppbyggingu við Smiðjuholtsreitinn, auk 9 íbúða í uppbyggingu við Ísleifsgötu. Um er að ræða fasteignir staðsettar í Einholti, Þverholti, Skólavörðustíg, Klapparstíg, Laugavegi, Síðumúla, Grafarholti, og Grafarvogi. Meðalstærð íbúða er um 90,6 fermetrar og fermetraverð er á bilinu 294 þ.kr. – 552 þ.kr.

Seltjarnarnes

22 íbúðir á Seltjarnarnesi, eða samtals 1.822 fermetrar. Allar fasteignirnar eru tveggja- fjögurra herbergja íbúðir og eru staðsettar við Eiðismýri 22-28.

Kópavogur

62 íbúðir í Kópavogi, eða samtals 5.476 fermetrar. Íbúðirnar eru við Arnarsmára 4-6, Trönuhjalla 13-17 og Austurkór 88-92. Fermetraverð fasteignanna er á bilinu 356þ.kr. - 408 þ.kr.

Garðabær

35 íbúðir í Garðabæ, eða samtals 3.591 fermetra. Íbúðirnar eru við Bæjargil 46-30, Löngumýri 59, Nónhæð 1, Skólatún 1-6, og Krókamýri 78. Fermetraverð er á bilinu 327 þ.kr. - 373 þ.kr.

Hafnarfjörður

115 íbúðir í Hafnarfirði, eða samtals 10.855 fermetrar. Íbúðirnar eru staðsettar við Berjavelli 4, Birkihlíð 2A-4B, Bæjarholt 7A-9, Dvergholt 1-3, Blikás 19-21, Þrastarás 10-12, Holtabyggð 2-6, Miðholt 1-5, Engjahlíð 3a og Suðurhvam 13. Fermetraverð þessara eigna er á bilinu 117,6 þ.kr. - 360 þ.kr.

Mosfellsbær

75 íbúðir í Mosfellsbæ, eða samtals 6.682 fermetrar. Íbúðirnar eru staðsettar við Bollatanga 10-23, Miðholt 1-13, Litlakrika 1 og Þverholt 13-15. Fermetraverð þessara eigna er á bilinu 327 þ.kr. - 335 þ.kr.

Akranes

12 íbúðir á Akranesi, eða samtals 1.143 fermetrar. Meðalstærð þeirra eru um 95,3 fermetrar. Íbúðirnar eru við Lerkigrund 5 og er fermetraverð þessara eigna um 236 þ.kr.

Leiguíbúðir í eigu dótturfélags Búseta

143 leiguíbúðir eru í eigu dótturfélags Búseta, Leigufélaginu Búseta. Íbúðirnar eru á höfuðborgarsvæðinu og helmingurinn af þeim er í pósnúmeri 113 í Grafarholtinu. Aðrar eignir eru í Árbæ, Norðlingaholti, Hafnarfirði, Álfanesi, Garðabæ og í Mosfellsbæ. Heildarstærð er um 11.138 fermetrar. Íbúðirnar eru tveggja- fjögurra herbergja. Fermetraverð er á bilinu 319 þ.kr. - 386 þ.kr. Leigufélag Búseta ehf. leigir einnig 73 íbúðir af móðurfélagi sínu Búseta og leigir áfram á almennum leigumarkaði. Samtals eru leigueiningarnar því um 216.

Tafla 5.4.2: Fjöldi leiguíbúða sem tilheyra Leigufélaginu Búseta

Eignir	Fjöldi eininga	Meðalstærð eininga	Bókfært verð 30.6.2017	Fasteignamat 2018
Reykjavík	131	77,5	4.212	3.932
Garðabær	12	82,3	380	355
Samtals	143	79,9	4.592	4.287

Fjárhæðir eru í milljónum króna

5.4.1 Framkvæmdir og nýbyggingar

Á árinu 2012 festi Búseti kaup á stórum byggingareit við Smiðjuholt og enn á eftir að afhenda íbúðir til búseturéttareigenda í síðasta áfanga, eins og sjá má í neðangreindri töflu. Þar að auki hefur Búseti verið að byggja íbúðir við Ísleifsgötu, en áætlað er að þær síðustu komi til afhendingar á næsta ári. Búseti hefur einnig úthlutaðar lóðir frá Reykjavíkurborg þar sem byggðar verða um 170 íbúðir. Lóðirnar eru við Keilugranda, Skógarveg og Árskóga. Hluti af samkomulagi við Reykjavíkurborg er forkaupsréttur á um 10% eininga til handa Félagsbústöðum sem hluti af blöndun byggðar.

Tafla 5.4.3: Áætlun um verk í vinnslu hjá Búseta og afhendingartími eftir árum

	Staðan*	2018	2019	2020	Fjöldi íbúða	Áætlað kostnaðarverð (ma.kr.)
Keilugrandi	undirbúningur	40	20	18	78	2,2
Skógarvegur, Fossvogi	í hönnun		20		20	0,7
Árskógar, Mjódd	í hönnun		36	36	72	2,1
Smiðjuholt	í vinnslu	84			84	2,9
Ísleifsgata/raðhús	í vinnslu	9			9	0,6
Samtals		133	76	54	263	8,5

*Verkáætlun miðast við 30. september 2017

Á árunum 2016 og 2017 voru seldir 134 nýir búsetaréttir, flestir í Smiðjuholti en einnig á Laugarnesvegi og Ísleifsgötu. Þar að auki voru 72 nýir búsetaréttir í lokaáfanga Smiðjuholts settir í sölu í september 2017. Meðal íbúða í byggingu þann 30. júní 2017 eru 130 íbúðir en í lok september 2017 voru þær orðnar 93 og er áætluð afhending á þeim íbúðum 2018. Á tímabilinu 2018-2020 er gert ráð fyrir að um 263 íbúðir verði teknar í notkun. Helstu eignir í uppbyggingu á tímabilinu 2018-2020 eru eftirfarandi:

- **Keilugrandi**

Við Keilugranda í Reykjavík eru framkvæmdir að hefjast við 78 íbúðir í mismunandi húsum. Íbúðirnar verða allt frá stúdíoíbúðum upp í fimm herbergja íbúðir. Áætluð afhending íbúða eru á tímabilinu 2019-2020.

- **Skógarvegur**

Við Skógarveg í Reykjavík er unnið að undirbúningi við framkvæmdir á 20 íbúða fjölbýlishúsi með tveggja til þriggja herbergja íbúðum.

- **Smiðjuholt**

Á Smiðjuholtsreitnum við Einholt og Þverholt byggir Búseti alls 204 íbúðir, þar af er búið að afhenda 120 íbúðir. Íbúðirnar eru allt frá stúdíóíbúðum upp í tveggja hæða sex herbergja íbúðir. Síðasti áfangi verður afhentur 2018. Heildarfermetrar er um 18.627 fermetrar og meðalstærð eigna er um 91,3 fermetrar.

- **Ísleifsgata**

Búseti býður upp á samtals 18 raðhúsaíbúðir sem allar eru fimm herbergja ýmist með eða án bílskúrs. Stefnt er að því að uppbyggingu við Ísleifsgötu verði að fullu lokið haustið 2018.

- **Árskógar**

Við Árskóga við mjódd mun Búseti reisa 72 íbúðir í tveimur byggingum. Þrjár íbúðategundir verða í boði; stúdíóíbúðir, tveggja herbergja og þriggja herbergja. Áætlað er að framkvæmdir hefjist á árinu 2018 og að flutt verði inn í kringum áramót 2019/2020.

5.4.2 Viðhald

Viðhald núverandi eigna Búseta er einn af stærstu þáttum í rekstri félagsins, ásamt þjónustu við íbúa. Viðhaldssjóður Búseta er samtryggingarsjóður sem allir rétthafar borga í, en honum er ætlað að mæta eðlilegu viðhaldi og skilgreindri endurnýjun eigna félagsins. Þar að auki á viðhaldssjóðurinn að standa straum af bilunum og göllum í fasteignum.

Hjá Búseta er starfrækt viðhaldsráð sem hefur það markmið að gæta þess að viðhaldi og/eða endurbótum á eignum félagsins sé sinnt. Jafnframt tekur viðhaldsráð ákvörðun um viðhald og/eða endurbætur á húsnæði í eigu félagsins. Í ákvörðunum um tekjugrunn hússjóðs eiga búsetufélög að taka tillit til áætlana um rekstrarkostnað og viðhaldsþörf sameignar, lóðar og bílaplans. Viðhaldsráði er heimilt að endurmeta gjaldið og áætlanir til að tryggja getu búsetufélagsins til nauðsynlegs viðhalds og endurbóta.

Samkvæmt grein 13 í samþykktum félagsins skiptist kostnaður við viðhald og endurbætur á búsetu íbúð á milli búseturéttarhafa og viðhaldssjóðs Búseta eftir ákvæðum laga um húsnæðissamvinnufélög. Hússjóður viðkomandi búsetufélags greiðir þann kostnað sem kveðið er á um í lögum um húsnæðissamvinnufélög að búsetufélög greiði. Viðhaldssjóður Búseta á að greiða allan þann kostnað við viðhald og endurbætur á húsnæði í eigu félagsins sem ekki er greiddur af búseturéttarhafa eða úr hússjóði viðkomandi búsetufélags, samkvæmt nánari reglum sem stjórn félagsins setur.

Greiðslur í viðhaldssjóð eiga að jafnaði að duga fyrir hefðbundnu utanhússviðhaldi, sem og skilgreindum grunnkerfum og innviðum húss. Stærri viðhaldsframkvæmdir innan íbúðar s.s. endurnýjun á innréttingum felur yfirleitt í sér endurskoðun á búsetugjaldi. Ekki öll viðhalds verkefni eru innifalin í búsetugjaldinu, en heimilt er að fjármagna sérstaklega, með viðbótarláni, stórar viðhaldsframkvæmdir sem hækka þá mánaðarlega greiðslu íbúa. Þetta er þó einungis gert við sölu búseturéttar í eldri íbúð og/eða þegar búseturéttihafi óskar eftir endurnýjun umfram það sem viðhaldssjóður stendur straum af.

Samkvæmt 11. grein í samþykktum Búseta er gerð úttekt á búsetuíbúð að hálfu félagsins við upphaf og lok búsetusamnings. Í sérstakri úttektaryfirlýsingu sem er hluti af búsetusamningnum kemur fram ítarleg lýsing á ástandi íbúðar og getur búseturéttarhafi, á grundvelli úttektaryfirlýsingar komið að aðfinnslum sínum og óskað úrbóta. Stjórn Búseta setur sér nánari reglur um úttekt á búsetuíbúðum og hvernig skilum íbúða skuli háttað.

Samkvæmt grein 12 í samþykktum er Búseta heimilt að láta framkvæma nauðsynlegar viðgerðir á búsetuíbúð og er búseturéttarhafa í slíkum tilvikum skylt að veita aðgang að íbúðinni. Búsetaréttarhafa

er jafnframt skylt að veita Búseta aðgang að íbúð sinni til eftirlits ef félagið hefur rökstuddan grun um grófar vanefndir á viðhaldsskyldum eða að húsnaðið sé notað á annan hátt en leyfilegt er.

Á næstu misserum mun félagið endurskoða greiðslur í viðhaldssjóð. Endurskoðunin mun taka fyrst og fremst mið af tveimur þáttum sem eru aldur eignanna og stærð. Íbúðir verða jafnframt flokkaðar í þrjá flokka eftir stærð. Sérbýli mun borga hlutfallslega hærra gjald af brunabótamati en stór fjölbýli.

5.5 Stjórnarhættir og stjórnendur Búseta

Stjórnarhættir Búseta eru markaðir af lögum um húsnaðissamvinnufélög nr. 66/2003 (með síðari breytingum) og samþykktum félagsins. Gildandi samþykktir Búseta eru dagsettar 9. júní 2017. Búseti fylgir ekki leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar voru út 2015 af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins og hafa ekki á að skipa endurskoðunar- eða launanevnd.

Samkvæmt 22. grein í samþykktum Búseta hafa skuldlausir félagsmenn rétt til fundarsetu á aðalfundum Búseta. Það er í höndum stjórnar Búseta að boða til aðalfunda og almennra félagsfunda. Boða þarf til aðalfundar með minnst 14 daga og mest 21 dags fyrirvara í fréttabréfi/dagblaði eða á annan fullnægjandi hátt, þar sem m.a. fundardagskrá er tilgreind. Til félagsfunda skal boða með minnst 7 daga fyrirvara og mest 14 daga fyrirvara með sama hætti. Við atkvæðagreiðslur ræður einfaldur meirihluti fundarmanna nema annað sé tekið fram í samþykktum Búseta og telst fundurinn löglegur ef löglega er til hans boðað.

Almennir félagsfundir eru haldnir ef stjórn Búseta telur ástæðu til milli aðalfunda. Félagsmenn geta einnig óskað eftir fundi og þarf þá skrifleg beiðni undirrituð af minnst 20 félagsmönnum að vera send til stjórnar Búseta. Stjórn Búseta er skylt að verða við slíkri beiðni og skal hún senda fundarboð innan 14 daga frá því að beiðni um fund barst stjórninni.

Á aðalfundi er stjórn Búseta kjörin. Kjörgengir til stjórnar eru félagsmenn sem eru lögráða. Samkvæmt 23. grein í samþykktum Búseta skal kjósa formann til eins árs í senn og fjóra meðstjórnendur sem kosnir eru til tveggja ára í senn. Varamenn eru kosnir með sama hætti, einn á ári til tveggja ára í senn. Framboðum til aðalstjórnar þarf að skila inn a.m.k. 10 dögum fyrir aðalfund. Stjórnin skiptir með sér verkum. Hlutverk stjórnarinnar er að hafa yfirumsjón með rekstri og fjármálum félagsins og taka ákvörðun um kaup og/eða byggingu húsnaðis og fjármögnun þess, sem og sölu á eignum í eigu Búseta.

Stjórnin ásamt framkvæmdastjóra mótar stefnu félagsins og gætir hagsmuna félagsmanna. Á milli aðalfunda fer stjórnin með málefni félagsins í samræmi við samþykktir. Jafnframt setur stjórnin sér starfsreglur um þau atriði sem kveðið er á um í samþykktum Búseta. Reglur sem hafa veruleg áhrif á félagsmenn þarf að bera undir samþykki félagsfundar. Sá félagsmaður sem telur á rétti sínum hallað getur lagt málið fyrir stjórn Búseta.

Samkvæmt 26. grein í samþykktum Búseta þurfa tillögur að breytingum á samþykktum Búseta að vera skriflegar og berast eigi síðar en tveimur vikum fyrir aðalfund. Það þarf samþykki 2/3 fundarmanna til breytingar á samþykktum Búseta.

Stjórnin ræður framkvæmdastjóra og veitir honum prókúrumboð. Framkvæmdastjóri ræður annað starfsfólk Búseta og annast daglegan rekstur Búseta í samráði við stjórnina og í umboði hennar. Stjórn Búseta hefur heimild til að skipa nefndir eða ráða aðila til að vinna að sérstökum verkefnum fyrir Búseta.

Stjórnarfundir Búseta eru haldnir að jafnaði einu sinni í mánuði. Formaður boðar til stjórnarfundar, en meirihluti stjórnar getur krafist stjórnarfundar ef þurfa þykir. Boða þarf á stjórnarfund með a.m.k. viku fyrirvara. Ákvarðanir eru aðeins lögmætar ef meirihluti stjórnar sé á fundi eða varamenn í þeirra stað í þeirri röð sem þeir eru kosnir. Á stjórnarfundum er málum ráðið til lykta með einföldum meirihluta atkvæða. Falli atkvæði jafnt ræður atkvæði formanns úrslitum.

Í samræmi við 6. grein 1. tl. í lögum nr. 66/2003 um húsnaðissamvinnufélög skal Búseti láta framkvæma á þriggja ára fresti eða oftár úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins til þess að tryggt sé að félagið sé sjálfbært til lengri tíma. Jafnframt skal Búseti í samræmi við 2. tl. 6. greinar halda nauðsynlegan varasjóð til að mæta sveiflum í rekstri starfseminnar.

5.5.1 Stjórn og stjórnendur

5.5.1.1 Stjórn

Stjórn Búseta er skipuð af fimm stjórnarmönnum og tveimur varamönnum. Í stjórninni sitja eftirfarandi aðilar:

Jón Ögmundsson, formaður.

Jón er félagsmaður í Búseta. Hann lauk lögfræðiprófi (cand. jur.) frá Háskóla Íslands árið 1985, og prófi í bandarískum lögum (juris doctor) frá háskólanum í Miami (UM) árið 1994. Hann hlaut lögmansréttindi í Flórída fylki árið 1995. Jón öðlaðist málflutningsréttindi fyrir áfrýjunardómstól District of Columbia í Bandaríkjunum árið 1996. Jón starfaði og var meðeigandi hjá Advel þar til 1. maí 2017. Jón er nú annar eiganda Atlus lögmanna slf. Hann er héraðsdómslögmaður frá 1999 og hæstaréttarlögmaður frá 2010. Jón hefur á undanförunum fimm árum setið í stjórn Fjölvvers ehf. og Búseta hsf. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Jóns fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hans eða annarra skyldustarfa hans.

Finnur Sigurðsson, meðstjórnandi

Finnur er félagsmaður og búseturéttshafi frá 2003. Hann lauk verslunarprófi frá Verslunarskóla Íslands árið 1990. Finnur er söluráðgjafi á fyrirtækjasviði Nýherja og hefur starfað hjá félaginu síðan 2002. Finnur hefur ekki setið í stjórnnum félaga undanfarin fimm ár. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Finns fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hans eða annarra skyldustarfa hans.

Helga Egla Björnsdóttir, meðstjórnandi

Helga er félagsmaður og búseturéttshafi frá 2002. Helga útskrifaðist með B.A. gráðu í frönsku frá Háskóla Íslands árið 1995 og er einnig með alþjóðlegt IATA/UFTAA próf (*e. International Air Transport Association/United Federation of Travel Agent's Association*). Helga hefur verið deildarstjóri innan tekjustýringar á Sölu og Markaðssviði hjá Icelandair frá 2014 en var þar áður verkefnastjóri innan sama sviðs og hefur starfað hjá Icelandair síðan 1996. Helga hefur ekki setið í stjórnnum félaga undanfarin fimm ár. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Helgu fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hennar eða annarra skyldustarfa.

Jón Hreinsson, meðstjórnandi

Jón er félagsmaður í Búseta. Jón lauk prófi í iðnrekstrarfræði frá Háskólanum á Akureyri 1994, B.Sc.-próf í viðskiptafræði frá Háskólanum á Akureyri árið 1996 og Master of Business Administration prófi frá Háskólanum í Reykjavík árið 2007. Hann hefur stundað kennslu við Háskólann í Reykjavík og Endurmenntun Háskóla Íslands á undanförunum árum. Hann hefur starfað sem fjármálastjóri Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands frá 2007. Hann hefur einnig verið meðdómari við héraðsdóm

Reykjavíkur. Jón situr í stjórn Vottunar hf. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Jóns fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hans eða annarra skyldustarfa hans

Jónína Lárusdóttir, meðstjórnandi

Jónína er búseturéttthafi. Hún útskrifaðist með leikskólakennarapróf frá Háskólanum í Uppsölum árið 1981, M.Ed.-próf frá Háskóla Íslands árið 2006 og með Master of Business Administration próf frá Háskóla Íslands árið 2008. Hún er leikskólastjóri á leikskólanum Klömbrum og hefur starfað þar frá 2011. Jónína hefur ekki setið í stjórnnum félaga undanfarin fimm ár. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Jónínu fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hennar eða annarra skyldustarfa.

Hildur Mósesdóttir, varamaður

Hildur er búseturéttthafi. Hildur útskrifaðist sem viðkenndur bókari frá Háskólanum í Reykjavík árið 2009. Hún stundaði einnig Rekstrar- og stjórnunarnám 2006-2007. Hildur starfar við bókhald hjá Nýsköpunarmiðstöð Íslands og hefur starfað þar frá 2016. Frá 2014-2016 starfaði hún við bókhald hjá Stjórnunni ehf. Frá 2013-2014 var hún fjármálastjóri hjá Lifandi markaði ehf., og frá 2012-2013 var Hildur aðalbókari Wow air ehf. Hildur sat í stjórn VR frá 2010-2013 og hefur setið í aðalstjórn Fylkis frá 2013. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Hildar fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hennar eða annarra skyldustarfa hennar

Gunnlaugur Magnússon, varamaður

Gunnlaugur er félagsmaður í Búseta. Hann útskrifaðist með verslunarpróf frá Verslunarskóla Íslands árið 1969. Gunnlaugur starfar sem sjálfstæður bókari og sér um bókhald fimm fyrirtækja. Gunnlaugur hefur ekki setið í stjórnnum félaga undanfarin fimm ár. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Gunnlaugs fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hans eða annarra skyldustarfa.

5.5.1.2 Stjórnendur

Framkvæmdastjóri Búseta er Bjarni Þór Þórólfsson

Bjarni lauk B.Sc.-prófi í viðskiptafræði frá Ríkisháskólanum í Kaliforníu árið 1993 og M.Sc.-prófi í rekstrarhagfræði frá Viðskiptaháskólanum í Kaupmannahöfn árið 2000. Bjarni Þór Þórólfsson tók við starfi framkvæmdastjóra Búseta í júlí 2017. Bjarni var útibússtjóri Byrs sparisjóðsins í Árbæ, á árunum 2000-2009. Bjarni starfaði hjá Reykjavík Geothermal sem yfirmaður fjármála og innkaupa frá árinu 2010 til 2013. Hann hefur einnig verið framkvæmdastjóri hugbúnaðarhúsa í Danmörku og Þýskalandi. Áður en Bjarni hóf störf hjá Búseta var hann framkvæmdastjóri Leigufélagsins Kletts á árunum 2013 til 2017. Hann hefur einnig stundað kennslu á háskólastigi fyrir viðskiptadeild Háskólans í Reykjavík. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Bjarna fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hans eða annarra skyldustarfa hans.

5.5.1.3 Viðskipti tengdra aðila, hagsmunaárekstrar stjórnar og framkvæmdastjórnar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Heildarlaun til stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta á árinu 2016 námu um 28,5 m.kr. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir um 11,3 m.kr. á árinu 2016, sem nemur 0,99% af veltu félagsins árið 2016. Á fyrstu sex mánuðum ársins 2017 innheimti Búseti um 5,7 m.kr. í búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum, sem nemur um 0,50% af veltu félagsins á tímabilinu. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

Stjórnarformaður Búseta, stjórnarmenn, varamenn og framkvæmdastjóri Búseta þiggja ekki laun eða önnur hlunnindi frá útgefanda skuldabréfanna og enginn þessara aðila hefur gert starfssamning við

Landsbréf eða útgefanda um hlunnindi við starfslok. Engin fjölskyldutengsl eru milli stjórnarmanna Búseta, framkvæmdastóra Búseta, stjórnarmanna Landsbréfa, framkvæmdastjóra Landsbréfa eða sjóðsstjóra útgefanda. Hvorki stjórnarmaður, varamaður né framkvæmdastjóri hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, hlotið opinbera kæru og/eða viðurlög af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda síðastliðin fimm ár eða verði dæmdur vanhæfur til að starfa sem aðili í stjórn, eða framkvæmdastjórn útgefanda eða Búseta, eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa eða lántaka síðustu fimm árin. Hafa þeir heldur ekki verið starfandi framkvæmdastjórar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldþrot eða við skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum.

5.5.2 Endurskoðendur Búseta

Endurskoðendur Búseta er Deloitte ehf. kt. 5210098-2449, Smáratorgi 3, 102 Kópavogi og fyrir þeirra hönd Hólmgrímur Bjarnason, löggiltur endurskoðandi (og aðili að Félagi löggiltra endurskoðenda). Hólmgrímur undirritaði árshlutareikning félagsins fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2017 og ársreikninga Búseta fyrir árin 2014-2016.

Endurskoðandinn er óháður Búseta í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi.

Deloitte ehf., hefur ekki sagt starfi sínu lausu eða verið leyst frá störfum á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar taka til í lýsingu þessari.

5.5.3 Dómsmál og gerðardómsmál

Búseti er og hefur ekki verið aðili að dóms- eða gerðardómsmálum (þ.m.t. þau mál sem eru til meðferðar eða yfirvofandi og útgefanda er kunnugt um) sem kunna að hafa veruleg áhrif á fjárhagsstöðu félagsins eða arðsemi þess undanfarna tólf mánuði. Búseta er enn fremur ekki kunnugt um að slík mál séu í farvatninu. Yfirlýsing þessi miðast við birtingu lýsingarinnar.

6 Tilkynning til fjárfesta

Útgefandalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefanda dagsettri 22. desember 2017, sem varðar beiðni stjórnar útgefanda um töku skuldabréfa sem gefin eru út af útgefanda, í flokknum BUS 56, til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Skuldabréfin eru gefin út af Landsbréfum - BÚS I, fagfjárfestasjóði sem rekinn er af Landsbréfum. Lýsing þessi er á íslensku og samanstendur af tveimur aðskildum skjölum; útgefandalýsingu þessari, og verðbréfalýsingu dagsettri 22. desember 2017, sem er útgefin í hvert sinn sem frekari útgáfa á skuldabréfaflokknum BUS 56 á sér stað.

Þann 5. desember 2016 gaf útgefandi út skuldabréfaflokkinn BUS 56, að fjárhæð ISK 3.200.000.000.-. Útgefið við staðfestingu þessarar lýsingar eru ISK 5.480.000.000,-. Andvirði skuldabréfanna var nýtt til að fjármagna starfsemi útgefanda.

Stjórn útgefanda hefur óskað eftir að skuldabréfaflokkurinn BUS 56 verði tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, en félagið uppfyllir öll skráningarskilyrði Nasdaq Iceland sem tilgreind eru í kafla 3.3 í reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, frá 1. mars 2017. Fyrsti viðskiptadagur með skuldabréfaflokkinn hjá Nasdaq Iceland verður tilkynntur af Nasdaq Iceland með minnst eins viðskiptadags fyrirvara.

Framangreint fer fram í samræmi við íslensk lög og reglugerðir, meðal annars lög nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti og reglugerð nr. 243/2006, um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2003/71/EB, sem hefur verið innleidd í íslensk lög. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum I, VII, VIII, XIII og XV við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Jafnframt er lýsingin útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga, sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland, 1. mars 2017. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu, í samræmi við 52. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti.

Í lýsingunni er að finna þær upplýsingar sem eru nauðsynlegar fjárfestum til þess að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda.

Fjárfestum er bent á að fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu og áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldabréfunum ættu fjárfestar að fara yfir allar upplýsingar í lýsingunni. Fjárfestum er sér í lagi ráðlagt að kynna sér þá áhættu- og óvissuþætti sem geta haft áhrif á útgefanda og virði skuldabréfanna, en þeim er lýst í kafla 1 í útgefandalýsingu þessari og í kafla 1 í verðbréfalýsingu Landsbréfa - BÚS I dagsettri 22. desember 2017. Fjárfestum er bent á að gera eigin sjálfstæðar kannanir á þeim þáttum sem sérstaklega geta átt við fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum. Hver fjárfestir verður að byggja ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfunum á eigin athugunum og greiningu á þeim upplýsingum sem fram koma í lýsingunni. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á skuldabréfunum sem fjárfestingakosti. Fjárfestum er einnig ráðlagt að kynna sér eigin réttarstöðu, þ.m.t. skattaleg atriði sem kunna að snerta fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Útgefandalýsingu eða önnur skjöl sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 22. desember 2017 skal hvorki senda í pósti né dreifa á annan hátt til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningaraðgerða eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landi. Útgefandalýsingu þessa skal hvorki senda í pósti né dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada, eða Japan. Útgefandi, rekstrarfélag,

vörslufyrirtæki eða umsjónaraðili eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar á lýsingunni til þriðja aðila.

6.1 Gildistími og skjöl til sýnis

Lýsing útgefanda dagsett 22. desember 2017 samanstendur af tveimur skjölum, útgefandalýsingu þessari, og verðbréfalýsingu dagsettri 22. desember 2017 og eftir atvikum viðaukum sem kunna að vera gerðir í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð. Lýsingin er í gildi í 12 mánuði frá staðfestingu hennar. Eftir birtingu lýsingarinnar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefanda eða varða hann.

Eftirfarandi skjöl eru hluti af útgefandalýsingunni og má finna í köflum 7, 8, 9, 10, 11 og 12:

- Reglur útgefanda samþykktar 24. nóvember 2016, og uppfærðar þann 15. desember 2016
- Stofnefnahagsreikningur útgefanda 2016
- Endurskoðaður árshlutareikningur útgefanda fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2017
- Samþykktir Landsbréfa, dagsettar 6. apríl 2017
- Verðbréfalýsing dagsett 22. desember 2017
- Kannaður árshlutareikningur samstæðu Búseta 2017
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Búseta 2016
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Búseta 2015
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Búseta 2014
- Samþykktir Búseta, dagsettar 9. júní 2017
- Skýrsla um greiningu og mat á lánshæfi Búseta, unnin af Reitun ehf.

Á meðan lýsingin er í gildi má nálgast hana, ásamt fyrrnefndum skjölum, á rafrænu formi á vefsíðu útgefanda, <http://www.landsbref.is/skrad-skuldabref>, auk þess sem fjárfestar geta nálgast lýsinguna á prentuðu formi, sér að kostnaðarlausu á skrifstofu útgefanda, Borgartúni 33, 105 Reykjavík.

6.2 Skjöl felld inn með tilvísun

Eftirfarandi skjöl eru felld með tilvísun inn í lýsinguna og skoðast sem órjúfanlegur hluti af lýsingunni.

- Kannaður árshlutareikningur Landsbréfa hf.
<http://www.landsbref.is/library/Files/Arsreikningaroguppgjor/Landsbref-Arshlutareikningur-300617.pdf>

6.3 Upplýsingaskylda

Við töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar skal útgefandinn sinna upplýsingaskyldu í samræmi við lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga útgefnum af Kauphöllinni, dagsettum 1. mars 2017. Núgildandi reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefna af kauphöllinni kveða m.a. á um að auk opinberra birtinga á ársreikningum og árshlutareikningum fyrir fyrstu sex mánuði hvers árs, þá skuli útgefandi skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta, birta opinberlega, án tafar eða eins fljótt og auðið er, allar áður óbirtar upplýsingar um ákvarðanir eða atvik sem hann vissi eða mátti vita af að hefðu marktæk áhrif á markaðsverð skuldabréfanna. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska Efnahagssvæðinu í gegnum fréttakerfi kauphallar. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda

upplýsingar til Fjármálaeftirlitsins, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglur kauphallar fyrir útgefendur fjármálagerna í eftirlitsskyni. Meðan skuldabréf útgefanda eru til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði mun rekstraraðili f.h. útgefanda birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef rekstrarfélagsins <http://www.landsbref.is/skrad-skuldabref>

6.4 Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, hefur fyrir hönd útgefanda og rekstrarfélagsins, umsjón með töku skuldabréfanna BUS 56 til víðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. hefur verið stjórn og stjórnendum útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingar útgefanda dagsettrar 22. desember 2017 og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda og rekstrarfélaginu, þar á meðal árshlutauppgjöri fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2017.

6.5 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli fjárfesta er vakin á hagsmunum útgefanda, Landsbréfa hf. og Landsbankans hf. vegna töku skuldabréfa Landsbréfa- BÚS I til víðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland.

- Landsbankinn hf. er eigandi Landsbréfa hf., rekstrarfélags sem annast rekstur fagfjárfestastjóðsins Landsbréf-BÚS I, sem er útgefandi skuldabréfanna BUS 56, sem þessi lýsing tekur til. Landsbréf sem einnig er eini eigandi hlutdeildarskírteina útgefanda hafði einnig umsjón með sölu skuldabréfanna, og umsjón með útreikningi og framkvæmd greiðslna útgefanda skv. ákvæðum skuldabréfanna. Stjóðstjóri útgefanda er jafnframt starfsmaður Landsbréfa. Útgefandi greiðir Landsbréfum þóknun vegna þessara verkefna, með þeirri mánaðarlegri þóknun sem hann fær frá Búseta.
- Landsbankinn er vörslufyrirtæki útgefandans og sér um að hafa eftirlit með mati rekstrarfélagsins og annast greiðslur útgefandans til skuldabréfaeigenda skv. skilmálum skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Jafnframt eru reikningsskil Landsbréfa unnin af Landsbankanum skv. sérstökum útvistunarsamningi. Landsbankinn þiggur þóknun frá Landsbréfum vegna þeirra verkefna sem falla undir vörslusamning sem er í gildi milli þessara tveggja aðila.
- Í tengslum við töku skuldabréfanna BUS 56 til víðskipta á skipulegan verðbréfamarkað hefur Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. verið útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingarinnar ásamt því að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til víðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrir það greiðir útgefandi Landsbankanum hf. þóknun.
- Landsbankinn hf. er víðskiptabanki útgefanda og eru tveir af fimm stjórnarmönnum Landsbréfa starfsmenn Landsbankans.
- Lánssamningar við Búseta, sem eru undirliggjandi eign útgefanda voru upphaflega gerðir við Landsbankann. Kröfuhafaskipti voru framkvæmd sama dag og lánssamningarnir voru undirritaðir, þar sem kröfur Landsbankans á hendur Búseta, voru framseldar til útgefanda gegn greiðslu. Með þessu tók útgefandi við réttindum og skyldum kröfuhafa samkvæmt lánssamningum við Búseta sem skuldara. Kröfuhafaskiptin voru framkvæmd á þeim forsendum að lánssamningarnir uppfylli skilyrði útgefanda. Engar þóknanir voru greiddar á milli útgefanda og Landsbankans vegna þessa. Samskonar kröfuhafaskipti kunna að eiga sér aftur stað á milli útgefanda og Landsbankans og/eða annarra lánastofnana, þar sem útgefandi tekur við réttindum

og skyldum Landsbankans og/eða annarra lánastofnana sem kröfuhafa skv. lánaskjöllum við Búseta.

- Í tengslum við hverja útgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 56 fær rekstrarfélagið Landsbréf sérstaka umsýsluþóknun frá Búseta húsnæðissamvinnufélagi og reiknast þóknunin sem ákveðið hlutfall af hverri útgáfu í skuldabréfaflokknum.

Í 15. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingasjóði og fagfjárfestingsjóði er kveðið á um aðskilnað reksturs og vörslu og óháði. Rekstrarfélag má ekki vera vörslufyrirtæki, meirihluti stjórnarmanna rekstrarfélags verðbréfasjóða skal vera óháður móðurfélagi og vörslufyrirtæki, rekstrarfélög skulu vera óháð móðurfélagi og vörslufyrirtæki í störfum sínum og ætíð hafa hagsmuni eigenda hlutdeildarskírteina að leiðarljósi, svo og að stjórnarmaður í rekstrarfélagi megi ekki vera í stjórn eða lykilstarfsmaður móðurfélags eða vörslufyrirtækis.

Útgefanda, Landsbréfum og Landsbankanum sem umsjónaraðila er ekki skylt að meta hvort kaup á skuldabréfum sem þessi lýsing tekur til er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt 16. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Útgefandi, Landsbréf og Landsbankinn fara fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu. Reglur Landsbankans um hagsmunaárekstra sem settar eru í samræmi við 8. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti er að finna á vefslóðinni https://www.landsbankinn.is/Uploads/Documents/UmLandsbankann/MiFID/1226-04_Utdrattur_ur_stefnu_Landsbankans_um_hagsmunaarekstra.pdf

Reglur Landsbréfa um hagsmunaárekstra sem settar eru á grundvelli 4. tl. 1. mgr. 26. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, 20. gr. reglugerðar nr. 995/2007, um fjárfestavernd og víðskiptahætti fjármálafyrirtækja og III. kafla reglugerðar nr. 471/2014, um skipulagskröfur rekstrarfélags verðbréfasjóða er að finna á vefslóðinni: <http://landsbref.is/library/Files/Stjornarhaettir/Reglur-Landsbrefa-um-hagsmuna%C3%A1rekstra-utdrattur-2015-03-03.pdf>

6.6 Endurskoðandi útgefanda, rekstrarfélags og vörslufyrirtækis

Samkvæmt 19. grein samþykktu Landsbréfa skal á aðalfundi Landsbréfa kjósa einn löggiltan endurskoðanda eða endurskoðunarfélag til eins árs í senn. Skal endurskoðandi rannsaka reikninga Landsbréfa fyrir hvert starfsár og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðendur má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna Landsbréfa.

Reikningsskil Landsbréfa eru unnin af Landsbankanum, samkvæmt sérstökum útivistunarsamningi. Landsbankinn er jafnframt vörslufyrirtæki sjóða í rekstri Landsbréfa, sbr. II. Kafla C laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði.

Endurskoðandi útgefanda, vörslufyrirtæki og Landsbréfa er Grant Thornton endurskoðun ehf., kt. 430190-1999, Suðurlandsbraut 20, 108 Reykjavík og fyrir þeirra hönd Davíð Arnar Einarsson og Sturla Jónsson. Davíð Arnar Einarsson og Sturla Jónsson eru aðilar að félagi löggiltra endurskoðenda.

Grant Thornton endurskoðun ehf. hefur ekki sagt starfi sínu lausu eða verið leyst frá störfum á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar taka til í lýsingunni.

6.7 Yfirlýsingar

6.7.1 Yfirlýsingar stjórnar og framkvæmdastjóra rekstraraðila

Stjórnarformaður Landsbréfa hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33, 105 Reykjavík, og framkvæmdastjóri Landsbréfa, lýsa hér með yfir fyrir hönd fagfjárfestastjóðsins Landsbréfa-BÚS I, að samkvæmt okkar bestu vitund eru upplýsingarnar sem útgefandalýsingin hefur að geyma, að undanskildum upplýsingum um mótaðila séu í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 22. desember 2017

Fyrir hönd Fagfjárfestastjóðsins Landsbréfa BÚS I



Sigríður Hrólfsdóttir, stjórnarformaður Landsbréfa hf.



Helgi Þór Arason, framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

6.7.2 Yfirlýsing endurskoðanda útgefanda og rekstraraðila

Stofnaefnahagsreikningur Landsbréfa - BÚS I var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðal (ISA). Það er álit endurskoðanda að stofnefnahagurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu sjóðsins þann 21. desember 2016, í samræmi við lög um ársreikninga og reglum um ársreikninga verðbréfa- og fjárfestingarsjóða.

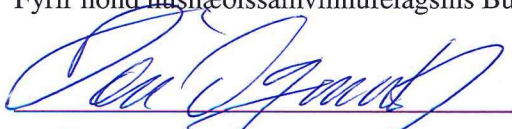
Árshlutareikningurinn fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2017 var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA). Það er álit endurskoðanda að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu sjóðsins þann 30. júní 2017, í samræmi við lög um ársreikninga og reglum um ársreikninga verðbréfa og fjárfestingarsjóða.

6.7.3 Yfirlýsing lántaka útgefanda

Stjórnarformaður húsnæðissamvinnufélagsins Búseta hsf., kt. 561184-0709, Síðumúla 10, 108 Reykjavík, sem er lántaki fagfjárfestastjóðsins Landsbréfa - BÚS I lýsir því yfir fyrir hönd húsnæðissamvinnufélagsins Búseta, að samkvæmt hans bestu vitund eru upplýsingarnar um Búseta sem þessi útgefandalýsing hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og engum upplýsingum verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík 22. desember 2017

Fyrir hönd húsnæðissamvinnufélagsins Búseta



Jón Ögmundsson, formaður.

6.7.4 Yfirlýsing endurskoðanda lántaka

Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Smáratorgi, 201 Kópavogi hefur kannað samstæðuárshlutareikninga Búseta fyrir tímabilin 1. janúar - 30. júní 2017, 1. janúar - 30. júní 2016 og endurskoðað samstæðuársreikninga Búseta fyrir árin 2016, 2015 og 2014. Áritun framangreindra reikninga var án athugasemda. Deloitte staðfestir að upplýsingar í kafla 5 „Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum“ í lýsingu þessari sem varðar framangreind reikningsskil eru í samræmi við kannaða árshlutareikninga Búseta fyrir tímabilin 1. janúar - 30. júní 2017, 1. janúar - 30. júní 2016 og endurskoðaða ársreikninga fyrir árin 2016, 2015 og 2014.

6.8 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar í útgefandalýsingu þessari byggja m.a. á gögnum sem útgefandi hefur aflað sér frá þriðja aðila. Þar er m.a. um að ræða upplýsingar frá Búseta og Reitun. Útgefandi staðfestir, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðilinn hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem gerir upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.

6.9 Skilgreiningar

Í útgefandalýsingu þessari vísa hugtökin;

„BUS 56“, „skuldabréfin“ og „skuldabréfaflokkurinn“ til skuldabréfaflokksins BUS 56 sem gefinn var út af Landsbréf-BÚS I, þann 15. desember 2016,

„Búseti“, „Búseti hsf., „félagið“, „lántaki“, eða „mótaðili útgefanda“ til húsnæðissamvinnufélagsins Búseta hsf., kt. 561184-0709, Síðumúla 10, 108 Reykjavík,

“einkahlutafélög” til laga um einkahlutafélög nr. 138/1994,

„FME“ og “Fjármálaeftirlitið” til Fjármálaeftirlitsins, kt. 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Íslandi,

„hlutafélagalög“ til laga um hlutafélög nr. 2/1995,

„lýsingin“ til lýsingar Landsbréfa-BÚS I dagsettrar 22. desember 2017, sem samanstendur af útgefandalýsingu þessari og verðbréfalýsingu dagsettri 22. desember 2017,

“Landsbankinn” til Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, Íslandi,

„Landsbréf“, „rekstrarfélagið“, „rekstraraðili“, til Landsbréfa hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33, 105 Reykjavík,

„Landsbréf- BUS I“, útgefandi, og „sjóðurinn“ til Landsbréfa- BÚS I, kt. 651116-9960, Borgartúni 33, 105 Reykjavík,

„Leiðbeiningar um stjórnarhætti“ eins og þeir eru gefnir út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfa 2015,

“lög um fjármálafyrirtæki” til laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002,

„lög um kauphallir“ til laga um kauphallir nr. 110/2007,

„lög um húsnæðissamvinnufélög“ til laga um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003,

“lög um verðbréfavíðskipti” til laga um verðbréfavíðskipta nr. 108/2007,

“lög um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði” til laga um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði nr. 128/2011,

„Nasdaq Iceland“ til Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

„Nasdaq verðbréfamiðstöð“ til Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

„Reitun“, „Reitun ehf.“ til Reitunar“, kt. 660410-0590, Suðurlandsbraut, 24, 108 Reykjavík, Íslandi,

“samkeppnislög” til samkeppnislaga nr. 44/2005,

„skuldaskjöl“ til skuldaskjala sem er samheiti yfir skuldabréf og láncsamninga sem gefin eru út eða kunna að vera gefin út af lántaka,

„umsjónaraðili“ til Fyrirtækjaraðgjafar Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, Íslandi,

„útgefandalýsingin“ til útgefandalýsingar dagsettrar 22. desember 2017,

„verðbréfalýsingin“ til verðbréfalýsingar dagsettrar 22. desember 2017,

„vörslufyrirtæki“, „vörsluaðili“ til vörsluaðilans Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, Íslandi,

nema annað megi skilja af samhenginu eða sé tekið fram í textanum.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í lýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum.

6.10 Skammstafanir og hugtök

e.	enska
ehf.	einkahlutafélag
gr.	grein
hf.	hlutafélag
hsf	húsnæðissamvinnufélag
ISK	íslenskar krónur
kr.	krónur
kt.	kennitala
mgr.	málgrein
m.kr.	milljónir króna

ma.kr.	milljarðar króna
nr.	númer
tl.	töluliður
VNV	Vísitala neysluverðs, reiknuð skv. Hagstofu Íslands
þ.kr.	þúsund króna

7 Reglur Landsbréfa BÚS - I

REGLUR FYRIR FAGFJÁRFESTASJÓÐINN LANDSBRÉF – BÚS I

Almennt

1. grein.

Landsbréf - BÚS I (hér eftir nefndur „sjóðurinn“) er fagfjárfestasjóður sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Sjóðurinn er stofnaður og rekinn af Landsbréfum hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33 í Reykjavík (hér eftir „Landsbréf“ eða „rekstrarfélagið“) sem fer með fyrirsvar sjóðsins sem rekstrarfélag hans.

Fjárreiður og ábyrgð

2. grein.

Sjóðurinn er ekki deildaskiptur. Fjárreiðum hans skal haldið aðgreindum í bókhaldi Landsbréfa og skulu fjárreiður hans sýndar í B-hluta ársreiknings Landsbréfa hf. Upplýsingar um eignasafn sjóðsins skulu veittar í ársreikningi og hálfársuppgjöri sem skal ávallt vera aðgengilegt eigendum hlutdeildar í sjóðnum.

Rekstrarfélagið ber ekki ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins og standa eignir hans einar undir mögulegum skuldbindingum sjóðsins, sbr. 2. mgr. 60. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.

Um rekstrarfélag og vörslufélag

3. grein

Daglegur rekstur og sjóðstjórn skal vera í höndum rekstrarfélagsins sem leggur sjóðnum til sjóðstjóra, einn eða fleiri.

Stjórn Landsbréfa hefur heimild til þess að gera samning um útvistun hluta af verkefnum sjóðsins til þriðja aðila. Stjórn Landsbréfa er þó aldrei heimilt að útvista öllum verkefnum sjóðsins og ekki er heimilt að útvista fjárfestingarákvörðunum fyrir sjóðinn til vörslufyrirtækis né annars félags, fari hagsmunir þess ekki saman við hagsmuni Landsbréfa og eigenda hlutdeildarskírteina eða útgefina skuldabréfa sjóðsins.

Vörslufélag sjóðsins er Landsbankinn hf. (hér eftir nefndur „vörslufélagið“) á grundvelli samnings sem rekstrarfélagið gerir við vörslufélagið. Rekstrarfélaginu er heimilt að skipta um vörslufyrirtæki.

Fjárfestingarstefna sjóðsins og fjármögnun hans

4. grein.

Fjárfestingarstefna sjóðsins miðar að því að ávaxta þá fjármuni sjóðsins sem aflað er með sölu hlutdeildarskírteina og sölu skuldabréfa. Heimilar fjárfestingar sjóðsins eru:

- a. 0% - 100%: Skuldabréf útgefin af Búseta hsf. tryggð með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu
- b. 0% - 100%: Lánssamningar gerðir við Búseta hsf. tryggðir með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu
- c. 0% - 100%: Peningamarkaðsgæðingar, reiðufé, innlán eða hlutdeildarskírteini sjóða sem að meirihluta fjárfesta í slíkum eignum

Ekki er gert ráð fyrir að sjóðurinn fjárfesti svo nokkru nemi samkvæmt c-lið, nema í undantekningartilvikum og þá mest til sex vikna.

Skuldabréf Búseta hsf., eða eftir atvikum lánssamningur við Búseta hsf., skal vera verðtryggt með föstum vöxtum og skulu ákvæði þess vera þannig úr garði gerð að greiðsluflæði afborgana, vaxta og verðbóta standi undir efndum sjóðsins á skuldabréfum sem sjóðurinn gefur út til að efna skyldur sem og vegna rekstrarkostnaðar sjóðsins.

Skuldabréf, eða eftir atvikum lánssamningur, skal tryggt með veði í tilteknum fasteignum Búseta hsf. á höfuðborgarsvæðinu. Lánshlutfall (e. Loan to Value) skal vera undir 80% við fjárfestingu. Fasteignir sem standa til tryggingar skulu vera fullkláraðar og tilbúnar til afhendingar.

Fjárhæð fjárfestinga sjóðsins samkvæmt þessari grein skal taka mið af söluandvirði þeirra skuldabréfa sem sjóðurinn gefur út, enda hafi Búseti hsf. samþykkt þau kjör (ávöxtunarkröfu skuldabréfanna). Þannig skal sjóðurinn fjárfesta í skuldabréfum eða fjárkröfum í samræmi viðávöxtunarkröfu sem skuldabréf sjóðsins eru seld á að teknu tilliti til umsýslupóknunar.

Hlutdeildarskírteini.

5. grein

Hlutdeildarskírteini eru gefin út til staðfestingar á eignarhlutdeild þeirra sem eiga hlutdeild í sjóðnum. Hlutdeildarskírteini sjóðsins er aðeins heimilt að selja fagfjárfestum gegn staðgreiðslu. Heildarfjöldi eininga í sjóðnum er 1.000.000 á stofnþingi sjóðsins. Sjóðurinn er lokaður og verða ekki gefin út fleiri hlutdeildarskírteini. Eigendur hlutdeildarskírteina hafa stöðu lánardrottins gagnvart sjóðnum, en kröfur þeirra á hendur sjóðnum eru réttlægri en aðrar kröfur á hendur sjóðnum.

Eigandi hlutdeildarskírteinis hefur réttarstöðu lánardrottins gagnvart sjóðnum ef til slita hans kemur og skal hann þá fá greidda hlutdeild sína af hreinni eign sjóðsins þegar aðrar skuldir hafa að fullu verið gerðar upp.

Hlutdeildarskírteini eru ekki innlausnarskyld að kröfu hlutdeildarskírteinishafa. Rekstrarfélaginu er heimilt að innleysa hlutdeildarskírteini, en þó því aðeins að sjóðurinn hafi þá greitt upp allar skuldbindingar sínar. Arður á hverju ári getur að hámarki verið 15% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arði skal bætt við höfuðstól sjóðsins og skilar sér til hlutdeildarskírteinshafa í herra gengi hlutdeildarskírteina, enda liggi fyrir að slík ráðstöfun skerði ekki getu sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíð miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar.

Landsbréf halda skrá yfir eigendur hlutdeildarskírteina í sjóðnum. Ekki skylt að gefa út hlutdeildarskírteini nema eigendur þeirra óski eftir því. Eigendur skulu þó ávallt geta aflað sér staðfestingar á hlutdeild sinni með öðrum hætti.

Aðilaskipti að hlutdeildarskírteinum í sjóðnum eru óheimil, nema með samþykki Landsbréfa. Þetta bann gildir þó ekki ef um er að ræða aðilaskipti á grundvelli arfs eða aðfarargerðar. Beiðni um eigendaskipti hlutdeildarskírteina í sjóðnum skal beina með skriflegum hætti til Landsbréfa. Glatist hlutdeildarskírteini á eigandinn rétt á að fá nýtt skírteini útgefið strax og hið eldra hefur verið ógilt með dómi.

Mat á eignum sjóðsins

6. grein.

Mat á eignum sjóðsins skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Skuldabréf og lánssamningar skulu vera uppreiknuð og skal virði samstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum.

Virði annarra fjármálagerna skal háð mati rekstrarfélags, undir eftirliti vörslufélags og endurskoðanda, að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni.

Þóknanir

7. grein.

Umsýsluþóknun rekstrarfélags greiðist af sjóðnum og er 0,10% á ársgrundvelli en lækkar í 0,075% þann 5. desember 2022. Um er að ræða fasta þóknun sem greidd er mánaðarlega af meðalvirði skuldabréfaflokka útgefinna af sjóðnum.

Árleg þóknun til vörslufyrirtækis er greidd af rekstrarfélaginu en aðrar viðskiptaþóknanir til dæmis vegna verðbrefaviðskipta, greiðir sjóðurinn sjálfur.

Fjármögnun og ráðstafanir

8. grein.

Sjóðurinn mun fjármagna fjárfestingar sínar með útgáfu skuldabréfa og hlutdeildarskírteina. Er sjóðnum heimilt að fjármagna fjárfestingar sínar með lántöku í bönkum og sparisjóðum og með útgáfu og sölu skuldabréfa.

Kröfur skuldabréfaeigenda skulu ávallt vera jafnrétt háar innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnrétt háum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

Greiðslum til sjóðsins skal ráðstafað í eftirfarandi röð:

1. Til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins þar með talin greiðsla umsýsluþóknunar til rekstrarfélags sjóðsins samkvæmt 7. gr.
2. Til eigenda skuldabréfa útgefnun af sjóðnum.
3. Til hlutdeildarskírteinishafa í samræmi við skilmála þeirra. Þess skal þó gætt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins á að standa við skuldbindingar sínar.

Breytingar á reglum og ákvörðun um samruna eða slit sjóðsins o.fl.

9. grein

Stjórn Landsbréfa tekur ákvörðun um breytingar á reglum þessum, sem og um slit á sjóðnum og skal slík ákvörðun ekki tekin nema hún sé í þágu hagsmuna hlutdeildarskírteinishafa og eigenda skuldabréfaflokka með tilliti til markaðsaðstæðna o.fl. Ef sjóðurinn er með útistandandi skuldabréf verður reglum sjóðsins ekki breytt nema að fengu samþykki 90% af eigendum slíkra skuldabréfa miðað við fjárhæð.

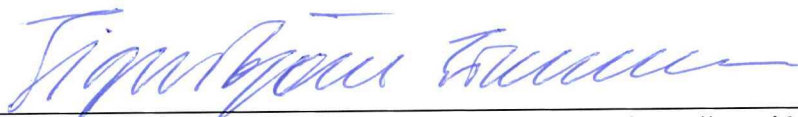
Rekstrarfélagi sjóðsins er með öllu óheimilt að sameina sjóðinn öðrum sjóðum eða lögaðilum nema með samþykki hlutdeildarskírteinishafa og kröfuhafa.

Komi til slita sjóðsins skulu Landsbréf koma eignum sjóðsins í verð með hagsmuni hlutdeildarskírteinishafa og eigenda skuldabréfaflokka í fyrirrúmi. Rekstrarfélaginu er heimilt að deila niður eignum sjóðsins í heild eða að hluta til með framsali á fjármálagerningum til hlutdeildarskírteinishafa (*in kind*) á sanngjarnan hátt, enda hafi skuldir við kröfuhafa sjóðsins verið gerðar upp að fullu.

Um sjóðinn gilda reglur IV. kafla laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði.

Þannig samþykkt í Reykjavík þann 24. nóvember 2016 og uppfært eftir breytingar á reglunum þann 15. desember 2016.

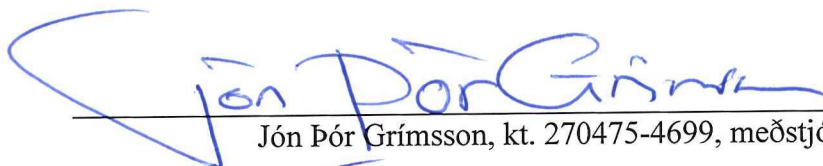
F. h. Landsbréfa hf.



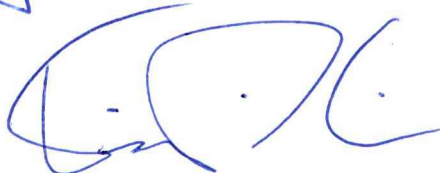
Sigurbjörn Jón Gunnarsson, kt. 290859-2719, formaður stjórnar



Helga Gunnarsdóttir, kt. 260469-5419, meðstjórnandi



Jón Þór Grímsson, kt. 270475-4699, meðstjórnandi



Kristinn Ingi Lárusson, kt. 191273-5599, meðstjórnandi



Sigríður Hrund Guðmundsdóttir, kt. 060665-3119, meðstjórnandi

8 Stofnefnahagsreikningur og árshlutareikningur Landsbréfa - BÚS I

Landsbréf - BÚS I

Stofnefnahagur 21. desember 2016

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Efnahagsreikningur	6
Skýringar	7

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Landsbréf - BÚS I er fagfjárfestastjóður sem er starfræktur er í samræmi við ákvæði IV.kafla í lögum um verðbréfasjóði, fjárfestingasjóði og fagfjárfestastjóði nr. 128/2011.

Yfirlýsing stjórnenda

Stjórn og framkvæmdastjóri Landsbréfa hf. staðfesta stofnefnahagsreikning sjóðsins með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. júlí 2017

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

Stjóri
Hjón
Jón Þór Grímsson
Helga Grímsdóttir
L. E.

Helga Þor Arason

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hlutdeildarskrárinshafa Landsbréf – BÚS 1.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi stofnefnahag fagfjárfestisjónsins Landsbréf – BÚS 1 (hér eftir „sjóðurinn“) þann 21. desember 2016. Stofnefnahagsreikningurinn hefur að geyma efnahagsreikning, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Sjóðurinn er í rekstri Landsbréfa hf og telst til B hluta ársreiknings félagsins.

Það er álit okkar að stofnefnahagurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu sjóðsins þann 21. desember 2016, í samræmi við lög og um ársreikninga og reglum um ársreikninga verðbréfa- og fjárfestingarsjóða.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA). Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda. Við erum óháð félaginu í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri Landsbréfa hf eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu stofnefnahagsins í samræmi við lög og reglur um ársreikninga. Stjórn og endurskoðunarnefnd Landsbréfa hf. skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikninga sjóðsins og stofnefnahag þennan.

Ábyrgð endurskoðanda

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að stofnefnahagsreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Sem hluti af endurskoðuninni sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, beitum við faglegu mati (e. professional judgment) og viðhöfum faglega tortryggni (e. professional skepticism). Eftirfarandi atriði eru einnig hluti af endurskoðun okkar á stofnefnahagi sjóðsins:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í stofnefnahagnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnuð og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits sjóðsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi sjóðsins.
- Metum í heild sinni hvort stofnefnahagsreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar með tilliti til glöggrar myndar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og höfum miðlað til þeirra upplýsingum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og þar sem viðeigandi er, hvaða varnir við höfum til að tryggja óhæði okkar.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á árinu 2016 og eru það lykilatriði endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfa ekki að upplýst sé um slík atriði eða í einstaka tilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar af slíkri upplýsingagjöf eru taldar vega þyngra en hagsmunir almennings af upplýsingunum.

Reykjavík, 27. júlí 2017

Grant Thornton endurskoðun ehf.

J. Steinar Jónsson
David A. Einarsson

Efnahagsreikningur 21. desember 2016

	21.12.2016
Eignir	
Handbært fé.....	1.000
Eignir samtals	<u>1.000</u>
Skuldir	
Hlutdeildarskírteini.....	1.000
Skuldir samtals	<u>1.000</u>

Skýringar

1. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

1.1 Grundvöllur reikningsskila

Stofnefnahagsreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um ársreikninga verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða. Stofnefnahagurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum króna. Gerð er grein fyrir helstu reikningsskilaaðferðum.

Við gerð reikningsskila þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum, skuldum, tekjum og gjöldum. Þó svo að mat þetta sé samkvæmt bestu vitund stjórnenda getur raunverulegt verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir reynst annað.

1.2 Handbært fé

Handbært fé samanstendur af óbundnum bankainnstæðum.

1.6 Skattamál

Fagfjárfestasjóðir 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. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði bréfanna við innlausn. 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 hérlandis.

2. Fjárhagsleg áhættustjórnun

2.1 Fjárhagslegir áhættuþættir

Starfsemi sjóðanna hefur í för með sér margvíslega áhættu svo sem áhrif breytinga á gengi fjármálagerna, erlendra gjaldmiðla, greiðsluhæfi skuldara og vaxtabreytinga. Áhættustjórnun sjóðanna beinist að aðgerðum til þess að stýra þessum áhættuþáttum. Sjóðstjórar sjóðanna leitast við að stýra áhættuþáttum meðal annars með virkri stýringu fjármálagerna þar sem það á við. Nánari upplýsingar um fjárhagslega áhættuþætti má finna í útboðslýsingum sjóðanna á vefsíðu félagsins www.landsbref.is.

3. Hlutdeildarskírteini

Í stofnefnahag eru hlutdeildarskírteini 1.000.000 hluta á upphafsgengi sjóðsins sem er 1,00

Landsbréf - BÚS I

Árshlutareikningur 30. júní 2017

Landsbréf - BÚS I
Borgartúni 33
105 Reykjavík

Kt: 651116-9960

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingar á hreinni eign	6
Efnahagsreikningur	7
Sjóðstreymi	8
Skýringar	9

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. 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.

Hagnaður varð af rekstri sjóðsins á tímabilinu að fjárhæð 14 þús. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um breytingu á hreinni eign. Hrein eign félagsins í lok tímabilsins nam 981 þús. kr.

Yfirlýsing stjórnenda

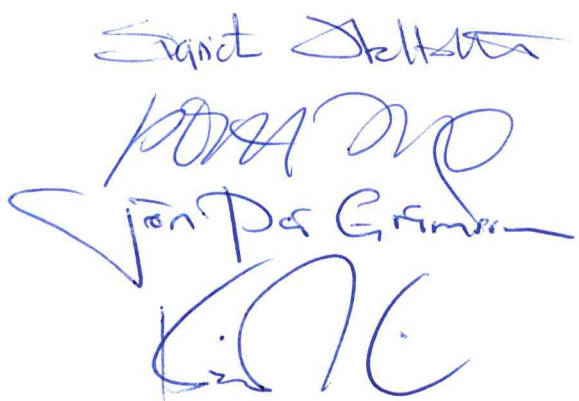
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er árshlutareikningurinn í samræmi við lög um ársreikninga, reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga, reglur FME um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða ásamt reglum FME um ársreikninga verðbréfasjóða. Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu sjóðsins 30. júní 2017.

Stjórn og framkvæmdastjóri Landsbréfa - BÚS I hafa í dag fjallað um árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 21. nóvember 2017

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

The block contains four handwritten signatures in blue ink. The first signature is 'Sigrid Skeltan'. The second is 'Pósthólfur'. The third is 'Jonas Grann'. The fourth is 'Kinn'. These are the signatures of the members of the Board and the Managing Director.The block contains a single handwritten signature in blue ink, 'Helgi Þor Arason', which is the signature of the Managing Director.

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hlutdeildarskrárinishafa Landsbréf – BÚS 1.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi árshlutareikning fagfjárfestastjóðsins Landsbréf – BÚS 1 (hér eftir „sjóðurinn“) þann 30. júní 2017. Árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Sjóðurinn er í rekstri Landsbréfa hf og telst til B hluta árshlutareiknings félagsins.

Það er álit okkar að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu sjóðsins þann 30. júní 2017, í samræmi við lög og um ársreikninga og reglum um ársreikninga verðbréfa- og fjárfestingarsjóða.

Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA). Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda. Við erum óháð félaginu í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri Landsbréfa hf. eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við lög og reglur um ársreikninga. Stjórn og endurskoðunarnefnd Landsbréfa hf. skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikninga sjóðsins og árshlutareikning þennan.

Ábyrgð endurskoðanda

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að árshlutareikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanleg vissu er mikil vissu, en ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda árshlutareikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Sem hluti af endurskoðuninni sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, beitum við faglegu mati (e. professional judgment) og viðhöfum faglega tortryggni (e. professional skepticism). Eftirfarandi atriði eru einnig hluti af endurskoðun okkar á árshlutareikningi sjóðsins:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í árshlutareikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits sjóðsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi sjóðsins.
- Metum í heild sinni hvort árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar með tilliti til glöggrar myndar.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og höfum miðlað til þeirra upplýsingum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og þar sem viðeigandi er, hvaða varnir við höfum til að tryggja óhæði okkar.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það lykilatriði endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfa ekki að upplýst sé um slík atriði eða í einstaka tilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar af slíkri upplýsingagjöf eru taldar vega þyngra en hagsmunir almennings af upplýsingunum.

fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.

Reykjavík, 21. nóvember 2017



Sturla Jónsson

Löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign 1. janúar til 30. júní 2017

	Skýr.	2017 1.1. - 30.6.	2016 1.1. - 30.6.
Fjármunatekjur			
Vextir.....		57.344	-
Verðbætur		32.791	-
Heildartekjur		<u>90.135</u>	<u>-</u>
Gjöld			
Umsýsluþóknun rekstrarfélags	1.3	1.578	-
Vextir og verðbætur.....		88.512	-
Heildargjöld		<u>90.091</u>	<u>-</u>
Hreinar tekjur		44	-
Innleystur hagnaður/tap af fjárfestingum.....		0	-
Óinnleystur hagnaður/tap af fjárfestingum.....		(30)	-
Hagnaður tímabilsins af rekstri sjóðsins		<u>14</u>	<u>-</u>
Hrein eign í byrjun árs		966	-
Hrein eign í lok tímabilsins		<u><u>981</u></u>	<u><u>-</u></u>

Efnahagsreikningur 30. júní 2017

	Skýr.	30.6.2017	31.12.2016
Eignir			
Fjárfestingar	3		
Framseljanleg verðbréf		3.162.265	3.147.390
Fjárfestingar samtals		<u>3.162.265</u>	<u>3.147.390</u>
Aðrar eignir			
Reiðufé	1.6	1.001	966
Aðrar eignir		242	70
Aðrar eignir samtals		<u>1.243</u>	<u>1.036</u>
Eignir samtals		<u>3.163.509</u>	<u>3.148.425</u>
Skuldir			
Skuld við rekstrarfélag		263	70
Útgefið skuldabréf.....		3.162.265	3.147.390
Skuldir samtals		<u>3.162.528</u>	<u>3.147.459</u>
Hrein eign		<u>981</u>	<u>966</u>
Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina		1.000.000	1.000.000
Gengi hlutdeildarskírteina		0,981	0,966

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2017

	2017	2016
Skýr.	1.1. - 30.6.	1.1. - 30.6.
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður tímabilsins af rekstri sjóðsins	14	-
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi:		
Vaxtatekjur og vaxtagjöld	(1.623)	-
	(1.608)	-
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:		
Skammtímakröfur, hækkun	1.421	-
Skammtímaskuldir, lækkun	193	-
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum	1.614	-
Innborgaðar vaxtatekjur og verðbætur	55.748	-
Greidd vaxtagjöld	(55.718)	-
Handbært fé frá rekstri	36	-
Fjárfestingarhreyfingar		
Innheimtar afborganir	17.948	-
	17.948	-
Fjármögnunarhreyfingar		
Greiddar afborganir	(17.948)	-
	(17.948)	-
Breyting á handbæru fé	35	-
Handbært fé í upphafi ársins	966	-
Handbært fé í lok tímabilsins	1.001	-

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, reglur FME um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða ásamt reglum FME um ársreikninga verðbréfasjóða. Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum króna. Árshlutareikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið á undan.

Landsbréf - BUS 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 byrjun júlí 2017. Arðstekjur eru tekjufærðar þegar ákvörðun aðalfundar um arðgreiðslu í viðkomandi félögum liggur fyrir. Fjármagnstekjuskattur vegna arðs af erlendum hlutabréfum er dreginn frá arðstekjunum í rekstrarreikningi. Gengismunur vegna verðbréfa er færður til tekna eða gjalda miðað við síðasta skráða kaupgengi í lok tímabilsins.

Í sjóðum skráðum í íslenskum krónum eru viðskipti í öðrum myntum en íslenskum krónum umreiknuð yfir í íslenskar krónur á gengi viðskiptadags. Í sjóðum skráðum í erlendra mynt er í árshlutareikningi fært yfir í íslenskar krónur í lok tímabilsins samkvæmt opinberu viðmiðunargengi Seðlabanka Íslands. Gengismunur sem myndast við greiðslu skulda og innheimtu krafna er færður í rekstrarreikning sem og áfallinn gengismunur á eignir og skuldir í lok tímabilsins.

1.3 Umsýslupóknun

Landsbréf - BUS 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 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 starfsemiinni. 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 innlaun.

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 hérlandis.

Skýringar frh.

1.6 Reiðufé

Reiðufé er laust fé á bankareikningum.

2. Fjárhagslegir áhættuþættir

Starfsemi sjóðsins hefur í för með sér margvíslega áhættu svo sem áhrif breytinga á gengi fjármálagerna, erlendra gjaldmiðla, greiðsluhæfi skuldara og vaxtabreytinga. Áhættustjórnun sjóðsins beinist að aðgerðum til þess að stýra þessum áhættuþáttum. Sjóðstjórn sjóðsins leitast við að stýra áhættuþáttum meðal annars með virkri stýringu eigna.

3. Sundurliðun fjárfestinga

Meðfylgjandi er sundurliðun á fjárfestingum og hlutfall af heildareignum í lok tímabilsins.

	Önnur verðbréf	%	Annað	%	Samtals 30.6.2017	%
Önnur framseljanleg verðbréf og peninga- markaðsgæringar						
Búseti húsnæðissamvinnufélag	3.162.265	100%	0	0%	3.162.265	100%
	3.162.265	100%	0	0%	3.162.265	100%
Reiðufé.....	0	0%	1.001	0%	1.001	0%
Aðrar eignir.....	0	0%	242	0%	242	0%
	0	0%	1.001	0%	1.243	0%
Eignir samtals	3.162.265	100%	1.001	0%	3.163.509	100%

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 30.6.2017	%	Staða 31.12.2016	%	Breyting	%
Búseti húsnæðissamvinnufélag	3.162.265	100%	3.147.390	100%	14.876	92%
Reiðufé	1.001	0%	966	0%	1.001	6%
Aðrar eignir	242	0%	70	0%	242	2%
Eignir samtals	3.163.509	100%	3.148.425	100%	16.119	100%

5. Uppsöfnun heildarkaup og uppsafnaðar heildarsölur

Engin viðskipti voru á tímabilinu.

6. Hlutdeildarskírteini

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

	Ávöxtun síðustu 6 mánaða	Ávöxtun ársins 2016*	Ávöxtun ársins 2015*	Ávöxtun ársins 2014*
Nafnávöxtun	1,14%	-	-	-
Raunávöxtun	0,10%	-	-	-

* Starfsemi sjóðsins hófst í desember 2016.

Skýringar frh.

6. Hlutdeildarskírteini, frh.

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

	30.6.2017	31.12.2016	31.12.2015*	31.12.2014*
Kaupgengi hlutdeildarskírteina	0,981	0,966	-	-
Bókf. verðmæti hlutdeildarskírteina ..	981	966	-	-

* Starfsemi sjóðsins hófst í desember 2016.

9 Samþykktir Landsbréfa hf.



**SAMÞYKKTIR
FYRIR LANDSBRÉF HF.**

I. Nafn félags, heimili og tilgangur

1. gr.

Félagið er hlutafélag og er nafn þess Landsbréf hf. Heimilisfang félagsins og varnarþing er að Borgartúni 33, Reykjavík.

2. gr.

Tilgangur félagsins er rekstur verðbréfasjóða, fjárfestingarsjóða og fagfjárfestasjóða samkvæmt lögum nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingasjóði og fagfjárfestasjóði. Tilgangur félagsins er einnig eignastýring og önnur starfsemi sem fellur undir starfsleyfi félagsins samkvæmt 27. gr. laga nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, fjárfestingar og lánastarfsemi innan þess ramma sem lög leyfa.

II. Hlutfé félagsins

3. gr.

Hlutfé félagsins er kr. 35.000.000. Hver hlutur er að fjárhæð 1 kr. (ein króna) að nafnvirði. Engar skorður eru reistar við heimild hluthafa til meðferðar á hlutum sínum og engin forréttindi fylgja neinum hlut. Hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema lög standi til annars.

4. gr.

Heimilt er að hækka hlutfé félagsins með ályktun hluthafafundar og þarf til sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum þessum. Stjórn félagsins skal ákveða nafnverð nýrra hluta, útboðsgengi og greiðslukjör. Hluthafar skulu hafa forkaupsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutafjäreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutafjár.

5. gr.

Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá samkvæmt lögum. Gagnvart félaginu skoðast hlutaskrá sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í félaginu og skal arður á hverjum tíma, svo og allar tilkynningar, sendast þeim sem skráður er eigandi viðkomandi hlutar í hlutaskrá félagsins.

6. gr.

Stjórn félagsins hefur forkaupsrétt fyrir félagsins hönd að fölum hlutum. Að félaginu frágengnu hafa hluthafar forkaupsrétt að hlutum í hlutfalli við hlutafjäreign sína. Verði ágreiningur um verð hluta skal það ákveðið með mati tveggja óvilhallra manna sem dómkvaddir skulu til þess starfa. Forkaupsréttarhafi hefur tveggja mánaða frest til að

beita forkaupsrétti sínum og telst fresturinn frá tilkynningu til stjórnar um tilboð. Þá mega ekki líða fleiri en þrír mánuðir frá því að kaup voru ákveðin þar til kaupverð er greitt. Óheimilt er að veðsetja eða gefa hluti í félaginu án samþykkis félagsstjórnar.

7. gr.

Félagið má eigi veita lán út á hluti sína nema lög leyfi. Félaginu er heimilt að kaupa eigin hluti að því marki sem lög leyfa. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft.

8. gr.

Hluthafi ber ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu.

III. Hluthafafundir

9. gr.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda.

10. gr.

Aðalfund félagsins skal halda fyrir lok ágúst ár hvert.

Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu kjörinna endurskoðenda eða hluthafa sem ráða a.m.k. einum tíunda hluta hlutafjár í félaginu. Skal krafan gerð skriflega og fundarefni tilgreint og fundur boðaður þá innan fjórtán daga. Ef stjórnin skirrist við að boða fund eftir móttöku slíkrar kröfu má leita atbeina stjórnvalda samkvæmt ákvæðum laga nr. 2/1995, um hlutafélög.

11. gr.

Félagsstjórn skal boða til hluthafafunda með tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðarbréfi eða símskeyti eða á annan jafnsannanlegan hátt. Aðalfund skal boða eins og aðra hluthafafundi, með minnst sjö daga fyrirvara. Fundarefnis skal getið í fundarboði.

Hluthafafundur er lögmætur ef hann er löglega boðaður og hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem hafa yfir að ráða helmingi hlutafjár í félaginu að minnsta kosti. Verði fundur ólögmætur vegna annmarka að þessu leyti skal boða til nýs fundar innan mánaðar með sjö daga fyrirvara og verður sá fundur lögmætur til að ræða þau mál sem ræða átti á fyrri fundinum ef hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem ráða yfir 10% hlutafjár í félaginu hið minnsta.

Hluthafafundur kýs fundarstjóra og fundarritara. Fundargerðarbók skal haldin og í hana skráð það sem gerist á hluthafafundum.

12. gr.

Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut. Hluthafar geta með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimild til að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn.

Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í lögum eða samþykktum þessum. Samþykki allra hluthafa þarf til þess:

- a) að skylda hluthafa til að leggja fram fé í félagsþarfir fram yfir skuldbindingar sínar,
- b) að takmarka heimild manna til meðferðar á hlutum sínum,
- c) að breyta ákvæðum samþykktanna um hlutdeild manna í félaginu eða jafnrétti þeirra á milli

Tillögur um breytingar á samþykktum félagsins eða um sameiningu þess við önnur félög eða fyrirtæki má ekki taka til meðferðar á fundum þess nema þess hafi verið getið í fundarboði.

13. gr.

Á aðalfundi skulu tekin fyrir þessi mál:

- 1. Stjórn félagsins skal skýra frá hag þess og rekstri á liðnu starfsári.
- 2. Efnahagsreikningur og rekstrarreikningur félagsins fyrir liðið starfsár skulu lagðir fram ásamt athugasemdum endurskoðenda félagsins til samþykktar.
- 3. Stjórn félagsins skal kjörin og endurskoðendur.
- 4. Starfskjarastefna félagsins.
- 5. Tekin skal ákvörðun um hvernig fara skal með hagnað eða tap og um arð og framlög í varasjóð.
- 6. Ákvörðun skal tekin um greiðslur til stjórnarmanna fyrir störf þeirra á starfsárinu.
- 7. Umræður og atkvæðagreiðslur um önnur málefni sem löglega eru upp borin.

IV. Félagsstjórn

14. gr.

Stjórn félagsins skal skipuð fimm mönnum og tveimur til vara, kjörnum til eins árs í senn. Formann stjórnar skal kjósa sérstaklega en stjórnarmenn skipta að öðru leyti með sér verkum. Stjórnarmenn skulu uppfylla hæfisskilyrði laga um fjármálafyrirtæki.

Formaður boðar til stjórnarfunda. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfundar. Sama rétt á framkvæmdastjóri. Stjórnarfundir eru lögmætir ef meirihluti stjórnarmanna sækir fund. Afl atkvæða ræður afgreiðslu mála. Verði atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns úrslitum. Halda skal fundargerð um stjórnarfundi.

15. gr.

Stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja aðila. Undirskriftir meirihluta stjórnarmanna skuldbinda félagið. Stjórn skal setja undirskriftarreglur fyrir starfsmenn félagsins að fenginni tillögu framkvæmdastjóra, þar sem fjallað skal um heimildir starfsmanna til að skuldbinda félagið.

Stjórnin skal setja sér starfsreglur þar sem nánar skal kveðið á um framkvæmd starfa hennar. Reglurnar skulu uppfylla skilyrði laga um fjármálafyrirtæki og skulu staðfestar af Fjármálaeftirlitinu.

16. gr.

Stjórn félagsins ræður framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Hún veitir og prókúruumboð fyrir félagið. Framkvæmdastjóri skal uppfylla hæfisskilyrði laga um fjármálafyrirtæki. Framkvæmdastjóri skal einnig hafa staðist próf í verðbréfavíðskiptum, sbr. 14. gr. laga, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði, og gildir hið sama um aðra starfsmenn félagsins sem hafa umsjón með daglegri starfsemi í tengslum við viðskipti með fjármálagerninga.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Hinn daglegi rekstur tekur ekki til ráðstafana sem eru óvenjulegar eða mikilsháttar. Framkvæmdastjóri tekur ákvarðanir um heimildir einstakra starfsmanna til að skuldbinda félagið í samræmi við reglur þær sem stjórn setur samkvæmt l. mgr. 15. gr.

Framkvæmdastjóri sér um reikningshald og ráðningu starfsliðs og ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðendum allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber lögum samkvæmt.

17. gr.

Stjórnarmenn, framkvæmdastjóri, starfsmenn, endurskoðendur og hverjir þeir sem taka að sér verk í þágu félagsins eru bundnir þagnarskyldu um allt það sem þeir fá vitneskju um við framkvæmd starfa síns og varðar viðskipta- eða einkamálefni viðskiptamanna þess, nema skylt sé að veita upplýsingar samkvæmt lögum. Þagnarskyldan helst þótt látið sé af starfi.

18. gr.

Stjórn félagsins ber að sjá til þess að skipulagi félagsins sé þannig háttað að tryggð sé samfelld og regluleg starfsemi og þjónusta við viðskiptavinum. Stjórn félagsins ber að setja félaginu reglur og verkferla sem tryggja að fyrirtækið, stjórn þess og starfsmenn fari að lögum og reglum sem um starfsemina gilda.

V. Reikningar og endurskoðun

19. gr.

Starfsár og reikningsár er almanaksárið. Stjórnin skal hafa lokið gerð ársreikninga og lagt fyrir endurskoðendur eigi síðar en einum mánuði fyrir aðalfund.

Á aðalfundi félagsins skal kjósa einn löggiltan endurskoðanda eða endurskoðunarfélag til eins árs í senn. Skal endurskoðandi rannsaka reikninga félagsins fyrir hver starfsár og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðendur má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins.

Endurskoðendur skulu hafa lokið endurskoðun ársreikninga eigi síðar en tveimur vikum fyrir aðalfund, ber þeim þá að senda hann til stjórnar félagsins ásamt athugasemdum sínum.

VI. Breytingar á samþykktum félagsins

20. gr.

Samþykktum þessum má breyta á lögmætum aðalfundi eða aukafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða, svo og með samþykki hluthafa sem ráða yfir a.m.k. 2/3 hlutum af því hlutafé í félaginu sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í samþykktum eða landslögum, sbr. 93. gr. laga um hlutafélög.

VII. Slit og samruni

21. gr.

Um tillögur um slit og skipti á félaginu gilda ákvæði laga um fjármálafyrirtæki. Ákvörðun um slit og skipti er því aðeins gild að hún hljóti samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða svo og samþykki hluthafa sem ráða minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundi. Hluthafafundur sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti félagsins skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda, sbr. þó ákvæði 98. og 99. gr. laga um fjármálafyrirtæki.

Um samruna félagsins við önnur félög, fer eftir ákvæðum laga um fjármálafyrirtæki og ákvæðum laga um hlutafélög.

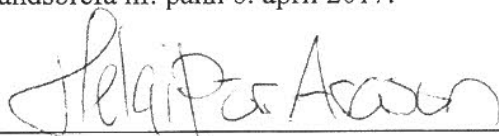
VIII. Önnur ákvæði

22. gr.

Þar sem ákvæði samþykkt þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hlíta ákvæðum laga um fjármálafyrirtæki, laga um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og

fagfjárfestasjóði, laga nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti, laga nr. 3/2006, um ársreikninga og laga um hlutafélög og ákvæðum reglugerða settum á grundvelli framangreindra laga.

Þannig samþykkt á hluthafafundi Landsbréfa hf. þann 8. maí 2013 og með breytingum samþykktum á aðalfundi Landsbréfa hf. þann 6. apríl 2017.



Helgi Þór Arason, framkvæmdastjóri

10 Árs og árshlutareikningar Búseta

Búseti hsf.

Árshlutareikningur samstæðu

01.01.-30.06.2017

Búseti hsf.
Síðumúla 10
108 Reykjavík
kt. 561184-0709

Búseti hsf.

Árshlutareikningur samstæðu

01.01.-30.06.2017

Efnisyfirlit

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Yfirlit um sjóðstreymi	6
Skýringar	7

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samstæðuárshlutareikning Búseta hsf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017. Samstæðuárshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á árshlutareikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuárshlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um samstæðuárshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

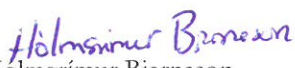
Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna 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 álit um endurskoðun ekki í ljós.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2017, efnahag þess 30. júní 2017 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 5. október 2017

Deloitte ehf.


Holmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Árshlutareikningurinn hefur að geyma samstæðureikning félagsins og dótturfélags þess, Leigufélag Búseta ehf.

Samkvæmt rekstrarreikningi námu rekstrartekjur samstæðunnar kr. 1.127.734.166 á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2017. Hagnaður af rekstrinum nam kr. 2.457.054.966. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar kr. 36.324.837.730, eigið fé í lok tímabilsins nam kr. 11.869.501.677 og eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 32,7%. Í árshlutareikningnum eru upplýsingar um mat á helstu eignum samstæðunnar.

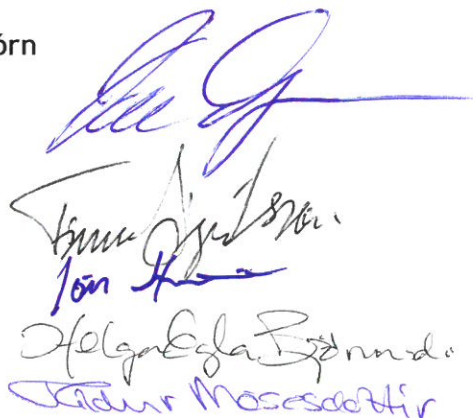
Þann 30. júní 2017 voru félagsmenn Búseta hsf. 4.712 en í árslok 2016 voru þeir 4.305.

Stjórn félagsins leggur til að hagnaður tímabilsins verði fluttur til næsta rekstrarárs.

Að álit stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta hsf. koma fram í árshlutareikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í lok tímabilsins, rekstrarárangri tímabilsins og fjárhagslegri þróun á tímabilinu. Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfesta hér með samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2017 með undirritun sinni.

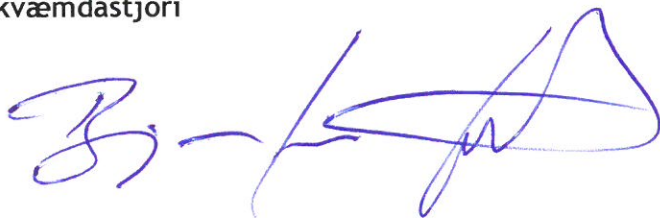
Reykjavík, 5. október 2017

Í stjórn



Four handwritten signatures in blue ink, representing the members of the Board of Directors.

Framkvæmdastjóri



One handwritten signature in blue ink, representing the Managing Director.

Rekstrarreikningur tímabilsins 01.01.-30.06.2017

	Skýr.	Samstæða	
		01.01.-30.06.2017	01.01.-30.06.2016
Búsetutekjur og leigutekjur		649.047.913	541.200.216
Seldur búseturéttur án kaupskyldu		462.192.602	54.990.291
Aðrar tekjur		16.493.651	14.759.416
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(199.272.657)	(181.140.785)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(73.542.683)	(63.045.908)
Afskriftir	6	(8.123.474)	(7.618.270)
Rekstrarhagnaður		846.795.352	359.144.960
Fjármunatekjur	4	13.473.473	11.037.001
Fjármagnsgjöld	4	(427.008.604)	(408.897.296)
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis	6	2.638.058.487	1.836.635.024
Hagnaður fyrir skatta		3.071.318.708	1.797.919.689
Tekjuskattur	5	(614.263.742)	(359.583.938)
Hagnaður tímabilsins		2.457.054.966	1.438.335.751

Efnahagsreikningur 30. júní 2017

Eignir		Samstæða	
	Skýr.	30.06.2017	31.12.2016
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	6	31.076.557.155	27.056.242.322
Verk í vinnslu		4.555.889.796	3.934.494.227
Rekstrarfjármunir	6	172.669.904	165.616.352
		35.805.116.855	31.156.352.901
Veltufjármunir			
Vörubirgðir		2.816.529	2.781.158
Viðskiptakröfur	7	37.213.046	36.790.665
Verðbréf		197.406.630	340.683.853
Aðrar skammtímakröfur	7	97.850.618	80.315.438
Handbært fé	7	184.434.052	189.104.233
		519.720.875	649.675.347
Eignir		36.324.837.730	31.806.028.248
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	8		
Stofngjald		8.120.900	8.120.900
Lögbundinn varasjóður		1.888.778	1.888.778
Endurmatsreikningur		14.173.373.210	12.062.926.421
Ójafnað tap		(2.313.881.211)	(2.660.489.388)
Eigið fé		11.869.501.677	9.412.446.711
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	9	14.612.437.301	14.620.682.263
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	9	0	3.532.859.153
Búseturéttur	10	915.115.773	928.195.705
Tryggingafé vegna leiguíbúða	11	90.888.006	87.044.589
Tekjuskattsskuldbinding	12	3.184.599.871	2.570.336.129
		18.803.040.951	21.739.117.839
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	13	221.134.437	213.616.885
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	14	4.623.531.813	0
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	281.366.509	261.452.582
Aðrar skammtímaskuldir	13	526.262.343	179.394.231
		5.652.295.102	654.463.698
Skuldir		24.455.336.053	22.393.581.537
Eigið fé og skuldir		36.324.837.730	31.806.028.248

Yfirlit um sjóðstreymi tímabilsins 01.01.-30.06.2017

	Samstæða	
	01.01.-30.06.2017	01.01.-30.06.2016
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	2.457.054.966	1.438.335.751
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	8.123.474	7.618.270
Sölutap (hagnaður) fastafjármuna	20.534	0
Matsbreyting verðbréfa	(8.749.087)	(3.160.170)
Verðbætur langtímalána	157.637.810	162.284.039
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	4.365.027	6.751.012
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(2.638.058.487)	(1.836.635.024)
Tekjuskattur	614.263.742	359.583.938
Veltufé frá (til) rekstri	594.657.979	134.777.816
Rekstrartengdar eignir (hækkun) lækkun	(30.147.985)	(18.341.181)
Rekstrartengdar skuldir hækkun (lækkun)	87.433.237	9.973.864
Handbært fé frá (til) rekstri	651.943.231	126.410.499
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(1.864.434.488)	(1.307.255.768)
Keyptar / seldar íbúðir	139.939.700	0
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(15.197.559)	(852.028)
Afborganir skuldabréfa	0	321.455
Keypt/seld verðbréf	151.976.663	0
	(1.587.715.684)	(1.307.786.341)
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(145.968.845)	(107.021.535)
Búseturéttur, breyting	(16.787.905)	(41.543.118)
Tryggingafé, breyting	3.186.363	902.759
Framkvæmdalán	1.090.672.659	1.142.787.009
	931.102.272	995.125.115
Hækkun (lækkun) handbærs fjár	(4.670.181)	(186.250.727)
Handbært fé í upphafi árs	189.104.233	347.271.358
Handbært fé í lok tímabils	184.434.052	161.020.631
Aðrar upplýsingar		
Greidd fjármagnsgjöld	(265.005.767)	(239.862.246)

Skýringar

1. Starfsemi

Búseti hsf. er húsnæðissamvinnufélag og starfar á grundvelli laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Félagið á og hefur yfirumsjón með rekstri íbúða sem það hefur byggt eða keypt til þess að veita félagsmönnum sínum búseturétt gegn greiðslu búseturéttargjalds.

Árshlutareikningur Búseta hsf. hefur að geyma samstæðureikning Búseta og dótturfélags þess Leigufélag Búseta ehf. (samstæðureikningur). Árshlutareikningar og hlutdeild í húsfélögum eru ekki hluti af samstæðureikningi Búseta.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuárshlutareikningur Búseta hsf. fyrir tímabilið 01.01.-30.06.2017 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Samstæðuárshlutareikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði og verðbréf eru metin á gangverði. Samstæðuárshlutareikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður og er gerður í íslenskum krónum.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum samstæðunnar.

Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreiknings þurfa stjórnendur, í samræmi við lög um ársreikninga, að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þar eiga sér stað.

Samstæða

Árshlutareikningur samstæðunnar tekur til árshlutareiknings móðurfélagsins og árshlutareikninga félaga sem eru undir stjórn þess (dótturfélög) á reikningsskiladegi. Ráðandi yfirstjórn í fyrirtækjunum fast með því að móðurfélagið hefur vald til þess að ákveða fjármála- og rekstrarstefnu þeirra, í því skyni að hafa hag af rekstri þeirra.

Samstæðan er samin í samræmi við kaupverðsreglu og í því tilviki sem eignarhald í dótturfélagi er minna en 100% er færð upp hlutdeild minnihluta í eigin fé og rekstrarafkomu. Þar sem hlutdeild minnihluta nemur óverulegum fjárhæðum er hún ekki sýnd sérstaklega í árshlutareikningnum.

Við kaup á dótturfélögum eru eignir og skuldir þeirra metnar til gangverðs á kaupdegi. Sé kaupverð hærri en hrein eign eftir slíkt mat er mismunurinn færður sem viðskiptavild. Rekstrarniðurstæða keypra eða seldra dótturfélaga á árinu er meðtalin í samstæðurekstrarreikningi frá og með kaupdegi eða fram að söludegi eftir því sem við á.

Meðal markmiða samstæðureikningsskilanna er að birta einungis tekjur, gjöld, eignir og skuldir samstæðunnar út á við og er því viðskiptum innan hennar eytt út við gerð reikningsskilanna. Ef við á eru gerðar leiðréttingar á reikningsskilum dótturfélaga til að samræma þau við reikningsskilaaðferðir samstæðunnar.

Eignarhlutar í dótturfélögum

Dótturfélög eru félög þar sem móðurfélagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar móðurfélagið hefur vald til ákvörðunartöku um fjármál og rekstur dótturfélagsins. Eignarhlutar í dótturfélögum er færðir samkvæmt hlutdeildaraðferð og eru eignarhlutar í hlutdeildarfélögum færðir á kostnaðarverði að teknu tilliti til hlutdeildar í rekstri og virðisrýrnunar einstakra fjárfestinga. Tap dótturfélaga umfram hlutdeild er aðeins gjaldfært hafi félagið gengist í ábyrgð eða stofnað til skuldbindinga fyrir þeirra hönd.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Skráning tekna

Tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið í samræmi við lög og settar reikningsskilareglur.

Vaxtatekjur eru færðar fyrir viðkomandi tímabil í samræmi við viðeigandi höfuðstól og vaxtaþrósentu.

Fjármagnskostnaður

Allur fjármagnskostnaður er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til.

Skattamál

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 20%.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattsinnæign er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

Varanlegir rekstrarfjármunir

Íbúðarhúsnæði eru fasteignir sem eru í eigu samstæðunnar til að afla búsetutekna og leigutekna. Íbúðarhúsnæði er fært á gangverði í efnahagsreikning. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við fasteignamat íbúðarhúsnæðis. Breytingar á gangvirði/fasteignamati eru færðar undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis í rekstrarreikning. Íbúðarhúsnæði er ekki afskrifað.

Íbúðarhúsnæði í byggingu, sem ekki hefur verið tekið í notkun, er metið á kostnaðarverði þar sem fasteignamat liggur ekki fyrir.

Hagnaður eða tap af sölu íbúðarhúsnæðis er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er fært, undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis, í rekstrarreikning.

Við ákvörðun á gangvirði íbúðarhúsnæðis er stuðst við mat sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins að teknu tilliti til vísitölu íbúðarverðs. Samkvæmt Fasteignamati ríkisins er fasteignamat gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimilaða og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Frá því í febrúar 2017 og til 30. júní 2017 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 7,1%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati. Við matið á íbúðarhúsnæði Búseta þann 30. júní 2017 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2017 og er það fasteignamat hækkað um hækkan vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2017 til júní 2017 eða 7,1%.

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýmun. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma eignanna þar til niðurlagsverði er náð.

Hagnaður eða tap vegna sölu rekstrarfjármuna er mismunur söluverðs og bókfærðs verðsigna á söludegi.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Áhættufjármunir og langtímakröfur

Áhættufjármunir og langtímakröfur, sem eru tryggingasjóður Íbúðalánasjóðs, skuldabréfaeign og verðbréf, eru færð niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir eignunum og lakkun á markaðsverði en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna eigna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi liðum í efnahagsreikningi. Þegar ástæður verðlökkunar eiga ekki lengur við er áður færð niðurfærsla bakfærð. Verðbréf eru færð á gangvirði í efnahagsreikningi. Matsbreytingarnar eru færðar í rekstrarreikning meðal fjármunatekna og fjármangsgjalda.

Birgðir

Vörubirgðir og aðrar vörur í vinnslu eru metnar á kostnaðarverði eða raunverði, hvort sem lægra reynist.

Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til niðurfærslu. Niðurfærslan er ekki endanleg afskrift heldur er myndaður mótreykingur til að mæta hugsanlegu tapi sem kann að myndast í framtíðinni.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að fráðregnum greiddum afborgunum og eru efurstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyra. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er færður til gjalda á lántökuári.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

3. Laun og annar starfsmannakostnaður

	Samstæða	
	01.01.-30.06.2017	01.01.-30.06.2016
Laun	76.568.300	69.386.607
Lífeyrissjóður	7.079.773	6.369.563
Önnur launatengd gjöld	7.289.598	7.136.356
Annar starfsmannakostnaður	3.229.315	2.973.216
Eignfærð laun	(25.557.497)	(20.806.151)
	<u>68.609.489</u>	<u>65.059.591</u>
Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:		
Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	30.921.412	27.592.823
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	37.688.077	37.466.768
	<u>68.609.489</u>	<u>65.059.591</u>

Skýringar

4. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	Samstæða	
	01.01.-30.06.2017	01.01.-30.06.2016
Matsbreyting verðbréfa	8.749.087	3.176.251
Aðrar vaxtatekjur	4.724.386	7.860.750
	<u>13.473.473</u>	<u>11.037.001</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(421.620.804)	(401.722.875)
Verðbætur á búseturétt	(3.707.973)	(6.249.206)
Verðbætur á tryggingafé	(657.054)	(501.806)
Önnur vaxtagjöld	(1.022.773)	(423.409)
	<u>(427.008.604)</u>	<u>(408.897.296)</u>
	<u>(413.535.131)</u>	<u>(397.860.295)</u>

5. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í árshlutareikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 614,3 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna tímabilsins 01.01.-30.06.2017 þar sem tekjuskattstofn félagsins er neikvæður.

6. Varanlegir rekstrarfjármunir

Samstæða	Verk í vinnslu	Íbúðarhúsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrarfjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	3.934.494.227	11.977.584.296	15.912.078.523	211.587.294
Tilbúnar íbúðir færðar úr verk í vinnslu	-1.417.156.346	1.417.156.346	0	
Eignfært á tímabilinu	2.131.386.915	0	2.131.386.915	15.342.559
Selt og aflagt á tímabilinu	-92.835.000	(34.900.000)	(127.735.000)	(202.696)
Staða 30.06.2017	<u>4.555.889.796</u>	<u>13.359.840.642</u>	<u>17.915.730.438</u>	<u>226.727.157</u>
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	15.078.658.026	15.078.658.026	0
Matsbreyting tímabilsins	0	2.638.058.487	2.638.058.487	0
Staða 30.06.2017	<u>0</u>	<u>17.716.716.513</u>	<u>17.716.716.513</u>	<u>0</u>
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	45.970.942
Afskrift tímabilsins	0	0	0	8.123.474
Selt og aflagt á tímabilinu	0	0	0	(37.163)
Staða 30.06.2017	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>54.057.253</u>
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	3.934.494.227	27.056.242.322	30.990.736.549	165.616.352
Bókfært verð 30.06.2017	<u>4.555.889.796</u>	<u>31.076.557.155</u>	<u>35.632.446.951</u>	<u>172.669.904</u>

Afskriftarhlutföll 3-20%

Íbúðarhúsnæði félagsins er fært á áætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu númer 2 um reikningsskilaaðferðir. Vakin er athygli á því að á þeim íbúðum þar sem seldur hefur verið búseturéttur hvíla samt ákveðnar hömlur um meðferð þeirra enda er búseturéttarsamningurinn þinglýst kvöð á þeim eignum.

Skýringar

6. Varanlegir rekstrarfjármunir (framhald)

Brunabótamat fasteigna samstæðunnar þann 30.06.2017 greinist þannig:

	Brunabótamat
Íbúðarhúsnæði	23.964.053.622
Síðumúli 10	127.450.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í lok tímabilsins nemur bókfært verð veðsettra eigna 35.632 milljónum króna og eftirstöðvar áhvilandi lána nema 19.537 milljónum króna.

7. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	Samstæða	
	30.06.2017	31.12.2016
Innlendar viðskiptakröfur	40.510.311	40.087.930
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(3.297.265)	(3.297.265)
	37.213.046	36.790.665

Aðrar skammtímakröfur

	Samstæða	
	30.06.2017	31.12.2016
Virðisaukaskattur	36.970.298	39.375.036
Fyrirframgreiddur kostnaður	26.499.763	0
Fjármagnstekjuskattur	11.910.461	6.221.007
Kröfur vegna sölu íbúða	22.130.300	34.335.000
Aðrar kröfur	339.796	384.395
	97.850.618	80.315.438

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

	Samstæða	
	30.06.2017	31.12.2016
Bankainnstæður í íslenskum krónum	184.430.752	189.100.233
Sjóður	3.300	4.000
	184.434.052	189.104.233

8. Eigið fé

Samstæða	Stofnfé	Varasjóður	Matsbreyting fasteigna	Ójafnað tap	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2016	8.120.900	1.888.778	9.080.504.930	(2.892.993.218)	6.197.521.390
Millifært			(745.605.373)	745.605.373	0
Hagnaður ársins			3.728.026.864	(513.101.543)	3.214.925.321
Eigið fé 1.1.2017	8.120.900	1.888.778	12.062.926.421	(2.660.489.388)	9.412.446.711
Millifært			(527.611.698)	527.611.698	0
Hagnaður tímabilsins			2.638.058.487	(181.003.521)	2.457.054.966
Eigið fé 30.06.2017	8.120.900	1.888.778	14.173.373.210	(2.313.881.211)	11.869.501.677

Skýringar

9. Langtímaskuldir

Samstæða	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	3.092.931.301	3.130.341.410
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	7.557.988	7.666.445
Jafngreiðslulán með 3,50% vöxtum	0	0	72.500.408	72.164.043
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	3.123.155.962	3.108.193.542
Jafngreiðslulán með 3,85% vöxtum	0	0	2.487.397.499	2.477.804.380
Jafngreiðslulán með 4,20% vöxtum	0	0	24.918.530	24.739.668
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	0	0	2.145.108.924	2.138.409.038
Jafngreiðslulán með 4,70% vöxtum	0	0	370.719.802	368.450.657
Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum	0	0	4.801.074	4.912.406
Jafngreiðslulán með 4,95% vöxtum	0	0	3.448.369.657	3.430.216.588
Jafngreiðslulán með 5,15% vöxtum	0	0	70.699.678	73.115.010
Jafngreiðslulán með 7,70% óvtr. vöxtum	0	0	45.642.987	46.121.658
Framkvæmdalán með 6,95% óvtr. vöxtum	0	2.311.670.533	0	0
Framkvæmdalán með 7,18% óvtr. vöxtum	0	350.236.572	0	0
Framkvæmdalán með 7,42% óvtr. vöxtum	0	870.952.048	0	0
	0	3.532.859.153	14.893.803.810	14.882.134.845
Næsta árs afborganir langtímaskulda	0	0	(281.366.509)	(261.452.582)
Langtímaskuldir 30.06.2017	0	3.532.859.153	14.612.437.301	14.620.682.263
Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:				
			Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
Næsta árs afborganir			281.366.509	281.366.509
Afborganir 01.07.2018-30.06.2019			283.777.640	283.777.640
Afborganir 01.07.2019-30.06.2020			286.280.489	286.280.489
Afborganir 01.07.2020-30.06.2021			288.878.546	288.878.546
Afborganir 01.07.2021-30.06.2022			291.575.439	291.575.439
Afborganir síðar			13.461.925.187	13.461.925.187
			14.893.803.810	14.893.803.810

10. Búseturéttur

Á félaginu hvílir kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013, sú kaupskylda er þó háð takmörkunum samkvæmt samþykktum félagsins. Óski búseturéttshafi sem hefur kaupskyldurétt í samningi sínum eftir að selja búseturétt sinn og ef ekki finnst nýr búseti í íbúðina innan sex mánaða eftir að uppsögn fór fram er félaginu skylt innan sex mánaða þaðan í frá að kaupa búseturéttinn á því verði sem skilgreint er nánar í samningi, ýmist lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningunum. Stjórn Búseta getur þó ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstraraðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá félaginu að búseturéttir sem seldir eru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á félaginu vegna þessara búseturéttanna er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikninginn heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Búseturéttshafa er aldrei skylt að selja ef hann samþykkir ekki það tilboð sem hann fær í búseturéttinn. Í slíkum aðstæðum getur hann annað hvort hætt við sölu, gert gagntilboð eða sótt um að fá að framleigja íbúðina tímabundið og frestað þannig sölu ef hann kys og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar.

Skýringar

11. Tryggingafé

Tryggingafé vegna leiguíbúða er verðbætt og nam samtals 90,9 milljónum króna þann 30. júní 2017.

12. Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding)

Samstæða	Inneign/ (skuldbinding)
Staða 1.1.2016	(1.743.080.502)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2016	(827.255.627)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2017	0
Staða 1.1.2017	(2.570.336.129)
Reiknaður tekjuskattur vegna tímabilsins 01.01.-30.06.2017	(614.263.742)
Tekjuskattur til greiðslu vegna tímabilsins 01.01.-30.06.2017	0
Staða 30.06.2017	(3.184.599.871)

Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding) greinist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:

Samstæða	30.06.2017	31.12.2016
Varanlegir rekstrarfjármunir	(3.813.387.811)	(3.276.365.089)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	628.787.940	706.028.960
	(3.184.599.871)	(2.570.336.129)

Yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði sem hér segir:

	Samstæða 30.06.2017
Frá hagnaði ársins 2017	45.200.962
Frá hagnaði ársins 2018	1.031.057.454
Frá hagnaði ársins 2019	703.454.503
Frá hagnaði ársins 2020	180.239.879
Frá hagnaði ársins 2021	427.942.392
Frá hagnaði ársins 2022	360.950.481
Frá hagnaði ársins 2023	328.356.075
Frá hagnaði ársins 2024	2.176.213
Frá hagnaði ársins 2025	46.939.929
Frá hagnaði ársins 2026	13.771.581
Frá hagnaði ársins 2027	3.850.236
	3.143.939.705

Skýringar

13. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir

	Samstæða	
	30.06.2017	31.12.2016
Innlendar viðskiptaskuldir	221.134.437	213.616.885
	221.134.437	213.616.885

Aðrar skammtímaskuldir

	Samstæða	
	30.06.2017	31.12.2016
Virðisaukaskattur	63.859	31.937
Fyrirframinnheimtar tekjur	187.981.054	86.066.940
Ógreiddar eftirstöðvar kaupsamnings	266.952.427	0
Ógreidd laun og launatengd gjöld	23.432.777	17.216.119
Ógreiddir áfallnir vextir	42.692.991	41.098.390
Ógreitt lántökugjald	0	34.490.834
Aðrar skuldir	5.139.235	490.011
	526.262.343	179.394.231

Næsta árs afborganir langtímaskulda

	Samstæða	
	30.06.2017	31.12.2016
Skuldir við lánastofnanir	281.366.509	261.452.582
	281.366.509	261.452.582

14. Skuldir við lánastofnanir

Þann 30. júní 2017 var félagið með um 4.624 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Smiðjuholt og Ísleifsgötu. Öll fjárhæðin er á gjalddaga á tímabilinu 1. júlí 2017 - 30. júní 2018 og er því færð á meðal skammtímaskulda.

15. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 5,7 milljónir króna á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2017. Búsetugjöldin eru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

16. Ábyrgðir og önnur mál

Á árinu 2012 festi Búseti kaup á stórum byggingareit við Smiðjuholt. Framkvæmdir eru í fullum gangi við þriðja áfanga og er um 120 íbúðir seldar af 204 íbúðaeiningum. Sala á síðasta áfanganum hófst í september 2017. Um þriðjungur eigna var afhentur til búseturéttareiganda árið 2016. Annar þriðjungur var afhentur síðastliðið sumar, og áætlað er að þriðji áfangi sem er í byggingu eða 84 einingar verði afhentar um mitt ár 2018. Framkvæmdir ganga vel. Eftirfarandi lóðir hefur Búseti fengið úthlutað frá Reykjavíkurborg þar sem byggðar verða um 170 íbúðir. Hluti af samkomulagi við borgina er forkaupsréttur á um 10% eininga til handa Félagsbústöðum sem hluti af blöndun byggðar.

Skógarvegur 16. Byggja má 20 íbúðir sem allar hafa staði í bílakjallara. Lóðin er að fullu greidd og reiknað er með að framkvæmdir hefjist á haustdögum.

Keilugrandi 1. Deiliskipulag gerir ráð fyrir um 78 íbúðareiningum, þar af um 6-7 einingar í sérstöku búsetuúrræði. Niðurrif eldri bygginga er hafið.

Árskógar 5-7. Deiliskipulag í vinnslu sem gerir ráð fyrir um 72 íbúðareiningum, þar af hluti með staði í bílakjallara. Hugmyndavinna í gangi með grunndrögum.

Ársreikningar húsfélaga í búsetuíbúðum eru ekki hluti af þessum samstæðureikningi. Búseti er í ábyrgð fyrir rekstri húsfélaga.

Tryggingasjóður er í vörslu Íbúðalánasjóðs og er verðtryggður og ber vexti. Í sjóðinn var lagt 1% af endanlegum samþykktum byggingarkostnaði hverrar íbúðar í samræmi við lög nr. 97 frá árinu 1993 og á árinu 1998 var greiðslum í sjóðinn hætt í kjölfar breytinga laganna. Sjóðnum er atlað að bæta hugsanlega byggingargalla íbúða í 15 ár frá byggingu húsa. Íbúðalánasjóður hefur ekki svarað erindum félagsins um stöðu tryggingasjóðsins þrátt fyrir margar ítrekanir þar um á undanförunum árum. Í ljósi stöðu Íbúðalánasjóðs og að ekki liggi fyrir upplýsingar um hlutdeild Búseta í sjóðnum var inneignin vegna varúðarsjónarmiða færð niður í krónur 0 í ársreikningi félagsins árið 2013. Eftir sem áður mun félagið halda áfram að reyna að fá upplýsingar um hlutdeild félagsins í sjóðnum og freista þess að fá það greitt.

Sundurliðanir

	Samstæða	
	01.01.-30.06.2017	01.01.-30.06.2016
Búsetutekjur og leigutekjur		
Búsetutekjur	398.120.468	307.463.055
Viðhaldstekjur	62.655.996	52.166.720
Leigutekjur	188.271.449	181.570.441
	<u>649.047.913</u>	<u>541.200.216</u>
Aðrar tekjur		
Félagsgjöld	11.011.036	9.368.000
Seldar vörur og þjónusta	3.796.340	2.528.188
Tjónabætur	0	898.887
Húsaleigutekjur	0	239.844
Aðrar tekjur	1.686.275	1.724.497
	<u>16.493.651</u>	<u>14.759.416</u>
Rekstur íbúðarhúsnæðis		
Rafmagn, hiti og ræsting	6.758.275	5.203.462
Viðhald húsnæðis	68.253.067	65.960.038
Rekstur sameignar	2.015.672	5.942.529
Vátryggingar húsnæðis	11.643.316	10.855.230
Fasteignagjöld	67.527.429	58.785.933
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	2.022.105	1.488.313
Laun og launatengd gjöld	30.921.412	27.592.823
Vöru- og þjónustukaup	2.370.532	1.221.144
Tap af sölu eigna	20.534	0
Annar kostnaður	7.740.315	4.091.313
	<u>199.272.657</u>	<u>181.140.785</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Launa og launatengd gjöld	37.688.077	37.466.768
Rekstur húsnæðis	2.926.738	2.767.732
Auglýsinga- og markaðskostnaður	3.173.565	3.087.909
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	13.981.451	7.257.917
Pappír, prentun, ritföng og sími	3.385.737	3.066.194
Skrifstofutæki og áhöld	10.700.212	6.914.437
Fundir og ráðstefnur	75.000	191.968
Gjafir og styrkir	87.500	60.500
Afskrifaðar tapaðar kröfur	0	323.556
Annar kostnaður	1.524.403	1.908.927
	<u>73.542.683</u>	<u>63.045.908</u>

Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

2016

Búseti hsf.
Síðumúla 10
108 Reykjavík
kt. 561184-0709

Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

2016

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit um sjóðstreymi	7
Skýringar	8

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Búseta hsf. fyrir árið 2016. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2016, efnahag þess 31. desember 2016 og breytingu á handbæru fé á árinu 2016, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Búseta hsf. í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Búseta hsf. Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanlega vissu er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.

- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.

- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.

- Metum í heild sinni hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við samstæðuársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

- Öflun fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á álit okkar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Reykjavík, 27. apríl 2017

Deloitte ehf.


Hólmgrímur Bjarnason,

endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning félagsins og dótturfélags þess, Leigufélag Búseta ehf.

Samkvæmt rekstrarreikningi námu rekstrartekjur samstæðunnar kr. 1.537.567.746 á árinu 2016. Hagnaður af rekstrinum nam kr. 3.214.925.321. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar í árslok 2016 kr. 31.806.028.248, eigið fé í lok ársins nam kr. 9.412.446.711 og eiginfjárlutfall samstæðunnar var 30%. Í ársreikningnum eru upplýsingar um mat á helstu eignum samstæðunnar.

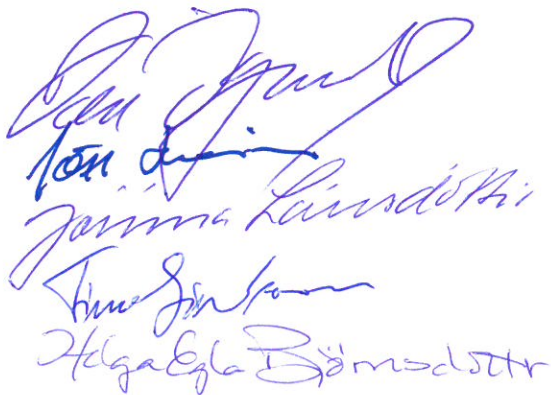
Þann 31. desember 2016 voru félagsmenn Búseta hsf. 4.305 en þeir voru 3.555 þann 31. desember 2015.

Stjórn félagsins leggur til að hagnaður ársins verði fluttur til næsta rekstrarárs.

Að áliti stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta hsf. koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu. Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfesta hér með samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2016 með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. apríl 2017

Í stjórn


Páll Jónsson
Tóni Jónsson
Jasmina Lárusdóttir
Tina Jónsson
Helga Elfa Bönsdóttir

Framkvæmdastjóri



Rekstrarreikningur ársins 2016

	Skýr.	Samstæða	
		2016	2015
Búsetutekjur og leigutekjur		1.110.556.420	1.050.722.647
Seldur búseturéttur		397.039.832	68.048.443
Aðrar tekjur		29.971.494	27.941.207
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(373.419.299)	(334.036.310)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(125.009.668)	(86.792.337)
Afskriftir 6		(15.162.616)	(9.347.886)
Rekstrarhagnaður		1.023.976.163	716.535.764
Fjármunatekjur	4	27.008.050	41.186.157
Fjármagnsgjöld	4	(736.830.129)	(708.332.030)
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis	6	3.728.026.864	1.516.366.458
Hagnaður fyrir skatta		4.042.180.948	1.565.756.349
Tekjuskattur 5		(827.255.627)	(349.252.970)
Hagnaður ársins		3.214.925.321	1.216.503.379

Efnahagsreikningur 31. desember 2016

Eignir		Samstæða	
	Skýr.	31.12.2016	31.12.2015
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnaði og lóðir	6	27.056.242.322	20.477.572.757
Verk í vinnslu	6	3.934.494.227	3.326.156.990
Rekstrarfjármunir	6	165.616.352	179.628.788
		<u>31.156.352.901</u>	<u>23.983.358.535</u>
Veltufjármunir			
Vörubirgðir		2.781.158	2.819.654
Viðskiptakröfur	7	36.790.665	20.147.230
Verðbréf		340.683.853	378.718.862
Næsta árs afborgun skuldabréfa		0	393.288
Aðrar skammtímakröfur	7	80.315.438	48.155.873
Handbært fé	7	189.104.233	347.271.358
		<u>649.675.347</u>	<u>797.506.265</u>
Eignir		<u>31.806.028.248</u>	<u>24.780.864.800</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	8		
Stofngjald		8.120.900	8.120.900
Lögbundinn varasjóður		1.888.778	1.888.778
Endurmatsreikningur		12.062.926.421	9.080.504.930
Ójafnað tap		(2.660.489.388)	(2.892.993.218)
Eigið fé		<u>9.412.446.711</u>	<u>6.197.521.390</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	9	14.620.682.263	11.533.904.899
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	9	3.532.859.153	3.295.140.519
Búseturéttur	10	928.195.705	981.036.347
Tryggingafé vegna leiguíbúða	11	87.044.589	85.468.833
Tekjuskattsskuldbinding	12	2.570.336.129	1.743.080.502
		<u>21.739.117.839</u>	<u>17.638.631.100</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	13	213.616.885	99.319.183
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	14	0	538.318.486
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	261.452.582	228.433.730
Aðrar skammtímaskuldir	13	179.394.231	78.640.911
		<u>654.463.698</u>	<u>944.712.310</u>
Skuldir		<u>22.393.581.537</u>	<u>18.583.343.410</u>
Eigið fé og skuldir		<u>31.806.028.248</u>	<u>24.780.864.800</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2016

	Samstæða	
	2016	2015
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	3.214.925.321	1.216.503.379
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	15.162.616	9.347.886
Sölutap (hagnaður) fastafjármuna	0	(279.140)
Matsbreyting verðbréfa	(11.964.991)	(28.020.464)
Verðbætur langtímalána	244.665.320	239.305.873
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	6.158.977	9.464.964
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(3.728.026.864)	(1.516.366.458)
Tekjuskattur	827.255.630	349.252.970
Veltufé frá (til) rekstri	568.176.009	279.209.010
Rekstartengdar eignir (hækkun) lækkun	(7.680.906)	10.382.945
Rekstartengdar skuldir hækkun (lækkun)	53.826.273	14.455.764
Handbært fé frá (til) rekstri	614.321.376	304.047.719
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(3.424.319.886)	(1.654.707.141)
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	53.990.820	(29.834.015)
Afborganir skuldabréfa	393.288	1.831.284
Keypt/seld verðbréf	50.000.000	(141.996.543)
	(3.319.935.778)	(1.824.706.415)
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(2.714.531.865)	(228.164.037)
Nýjar langtímaskuldir	5.620.000.000	23.797.387
Búseturéttur, breyting	(58.751.991)	(48.798.795)
Tryggingafé, breyting	1.330.985	3.628.601
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	(300.599.852)	1.917.379.237
	2.547.447.277	1.667.842.393
Hækkun (lækkun) handbærs fjár	(158.167.125)	147.183.697
Handbært fé í upphafi árs	347.271.358	200.087.661
Handbært fé í lok árs	189.104.233	347.271.358
Aðrar upplýsingar		
Greidd fjármagnsgjöld	(485.610.983)	(459.561.193)

Skýringar

1. Starfsemi

Búseti hsf. er húsnæðissamvinnufélag og starfar á grundvelli laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Félagið á og hefur yfirumsjón með rekstri íbúða sem það hefur byggt eða keypt til þess að veita félagsmönnum sínum búseturétt gegn greiðslu búseturéttargjalds.

Ársreikningur Búseta hsf. hefur að geyma samstæðureikning Búseta og dótturfélags þess Leigufélag Búseta ehf. (samstæðureikningur). Ársreikningar og hlutdeild í húsfélögum eru ekki hluti af samstæðureikningi Búseta.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuársreikningur Búseta hsf. fyrir árið 2016 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Samstæðuársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði og verðbréf eru metin á gangverði. Samstæðuársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður og er gerður í íslenskum krónum.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum samstæðunnar.

Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreiknings þurfa stjórnendur, í samræmi við lög um ársreikninga, að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

Samstæða

Ársreikningur samstæðunnar tekur til ársreiknings móðurfélagsins og ársreikninga félaga sem eru undir stjórn þess (dótturfélög) á reikningsskiladegi. Ráðandi yfirstjórn í fyrirtækjunum fæst með því að móðurfélagið hefur vald til þess að ákveða fjármála- og rekstrarstefnu þeirra, í því skyni að hafa hag af rekstri þeirra.

Samstæðan er samin í samræmi við kaupverðsreglu og í því tilviki sem eignarhald í dótturfélagi er minna en 100% er færð upp hlutdeild minnihluta í eigin fé og rekstrarafkomu. Þar sem hlutdeild minnihluta nemur óverulegum fjárhæðum er hún ekki sýnd sérstaklega í ársreikningnum.

Við kaup á dótturfélögum eru eignir og skuldir þeirra metnar til gangverðs á kaupdegi. Sé kaupverð herra en hrein eign eftir slíkt mat er mismunurinn færður sem viðskiptavild. Rekstrarniðurstaða keyptra eða seldra dótturfélaga á árinu er meðtalin í samstæðurekstrarreikningi frá og með kaupdegi eða fram að söludegi eftir því sem við á.

Meðal markmiða samstæðureikningsskilanna er að birta einungis tekjur, gjöld, eignir og skuldir samstæðunnar út á við og er því viðskiptum innan hennar eytt út við gerð reikningsskilanna. Ef við á eru gerðar leiðréttingar á reikningsskilum dótturfélaga til að samræma þau við reikningsskilaaðferðir samstæðunnar.

Eignarhlutar í dótturfélögum

Dótturfélög eru félög þar sem móðurfélagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar móðurfélagið hefur vald til ákvörðunartöku um fjármál og rekstur dótturfélagsins. Eignarhlutar í dótturfélögum er færðir samkvæmt hlutdeildaraðferð og eru eignarhlutar í hlutdeildarfélögum færðir á kostnaðarverði að teknu tilliti til hlutdeildar í rekstri og virðisrýrnunar einstakra fjárfestinga. Tap dótturfélaga umfram hlutdeild er aðeins gjaldfært hafi félagið gengist í ábyrgð eða stofnað til skuldbindinga fyrir þeirra hönd.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Skráning tekna

Tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið í samræmi við lög og settar reikningsskilareglur.

Vaxtatekjur eru færðar fyrir viðkomandi tímabil í samræmi við viðeigandi höfuðstól og vaxtaþrósentu.

Fjármagnskostnaður

Allur fjármagnskostnaður er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til utan fjármagnskostnaðar vegna eigna í byggingu en hann er eignfærður.

Skattamál

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 20%.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattsinnæign er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

Varanlegir rekstrarfjármunir

Íbúðarhúsnæði eru fasteignir sem eru í eigu samstæðunnar til að afla búsetutekna og leigutekna. Íbúðarhúsnæði er fært á gangverði í efnahagsreikning. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við fasteignamat íbúðarhúsnæðis. Breytingar á gangvirði/fasteignamati eru færðar undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis í rekstrarreikning. Íbúðarhúsnæði er ekki afskrifað.

Íbúðarhúsnæði í byggingu, sem ekki hefur verið tekið í notkun, er metið á kostnaðarverði þar sem fasteignamat liggur ekki fyrir.

Hagnaður eða tap af sölu íbúðarhúsnæðis er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er fært, undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis, í rekstrarreikning.

Við ákvörðun á gangvirði íbúðarhúsnæðis er stuðst við mat sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins að teknu tilliti til vísitölu íbúðarverðs. Samkvæmt Fasteignamati ríkisins er fasteignamat gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimilaða og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Frá því í febrúar 2016 og til ársloka 2016 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 13,8%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati. Við matið á íbúðarhúsnæði Búseta þann 31. desember 2016 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2016 og er það fasteignamat hækkað um hækkan vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2016 til desember 2016 eða 13,8%.

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádrögnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisýrnum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma eignanna þar til niðurlagsverði er náð.

Hagnaður eða tap vegna sölu rekstrarfjármuna er mismunur söluverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Áhættufjármunir og langtímakröfur

Áhættufjármunir og langtímakröfur, sem eru tryggingasjóður Íbúðalánasjóðs, skuldabréfaeign og verðbréf, eru færð niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir eignunum og lækkun á markaðsverði en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna eigna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi liðum í efnahagsreikningi. Þegar ástæður verðlækkunar eiga ekki lengur við er áður færð niðurfærsla bakfærð. Verðbréf eru færð á gangvirði í efnahagsreikningi. Matsbreytingarnar eru færðar í rekstrarreikning meðal fjármunatekna og fjármangsgjalda.

Birgðir

Vörubirgðir og aðrar vörur í vinnslu eru metnar á kostnaðarverði eða raunverði, hvort sem lægra reynist.

Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til niðurfærslu. Niðurfærslan er ekki endanleg afskrift heldur er myndaður mótreikningur til að mæta hugsanlegu tapi sem kann að myndast í framtíðinni.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er eignfærður og afskrifaður á líftíma lánsins.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

3. Laun og annar starfsmannakostnaður

	Samstæða	
	2016	2015
Laun	129.259.055	106.830.194
Lífeyrissjóður	12.677.781	10.460.968
Önnur launatengd gjöld	14.058.298	11.310.148
Annar starfsmannakostnaður	7.541.175	6.341.297
Eignfærð laun	(44.811.558)	(37.266.577)
	<u>118.724.751</u>	<u>97.676.030</u>
Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:		
Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	53.590.613	43.515.877
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	65.134.138	54.160.153
	<u>118.724.751</u>	<u>97.676.030</u>
Stöðugildi að meðaltali	12	10,2

Heildarlaun til stjórnar og framkvæmdastjóra félagsins á árinu 2016 námu um 28,5 milljónum króna.

Skýringar

4. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	Samstæða	
	2016	2015
Matsbreyting verðbréfa	11.146.615	28.313.868
Aðrar vaxtratekjur	15.861.435	12.872.289
	27.008.050	41.186.157

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(726.633.202)	(693.191.872)
Verðbætur á búseturétt	(5.914.206)	(8.708.677)
Verðbætur á tryggingafé	(1.065.549)	(2.433.802)
Önnur vaxtagjöld	(3.217.172)	(3.997.679)
	(736.830.129)	(708.332.030)
	(709.822.079)	(667.145.873)

5. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 827,3 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna ársins 2016 þar sem tekjuskattstofn félagsins er neikvæður.

6. Varanlegir rekstrarfjármunir

Samstæða	Verk í vinnslu	Íbúðar- húsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrar- fjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	3.326.156.991	9.126.941.594	12.453.098.585	210.437.114
Tilbúnar íbúðir færðar úr verk í vinnslu	(2.859.642.702)	2.859.642.702	0	0
Eignfært á árinu	3.529.955.938	18.500.000	3.548.455.938	1.150.180
Selt og aflagt á árinu	(61.976.000)	(27.500.000)	(89.476.000)	0
Staða í árslok	3.934.494.227	11.977.584.296	15.912.078.523	211.587.294
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	11.350.631.162	11.350.631.162	0
Matsbreyting ársins	0	3.728.026.864	3.728.026.864	0
Staða í árslok	0	15.078.658.026	15.078.658.026	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	30.808.326
Afskrift ársins	0	0	0	15.162.616
Selt og aflagt á árinu	0	0	0	0
Staða í árslok	0	0	0	45.970.942
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	3.326.156.991	20.477.572.756	23.803.729.747	179.628.788
Bókfært verð í árslok	3.934.494.227	27.056.242.322	30.990.736.549	165.616.352
Afskriftarhlutföll				3-20%

Íbúðarhúsnæði félagsins er fært á áætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu númer 2 um reikningsskilaaðferðir. Vakin er athygli á því að á þeim íbúðum þar sem seldur hefur verið búseturéttur hvíla samt ákveðnar hömlur um meðferð þeirra enda er búseturéttarsamningurinn þinglýst kvöð á þeim eignum.

Skýringar

6. Varanlegir rekstrarfjármunir (framhald)

Vátryggingamat fasteigna samstæðunnar í árslok 2016 greinist þannig:

	Vátrygginga- mat
Íbúðarhúsnæði	22.567.437.000
Síðumúli 10	122.530.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 30.991 milljónum króna og eftirstöðvar áhvilandi lána nema 18.415 milljónum króna.

7. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	Samstæða	
	31.12.2016	31.12.2015
Innlendar viðskiptakröfur	40.087.930	24.047.230
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(3.297.265)	(3.900.000)
	36.790.665	20.147.230

Aðrar skammtímakröfur

	Samstæða	
	31.12.2016	31.12.2015
Virðisaukaskattur	39.375.036	45.781.247
Fjármagnstekjuskattur	6.221.007	2.374.626
Skuldabréfaeign	384.395	0
Krafa vegna sölu íbúða	34.335.000	0
	80.315.438	48.155.873

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

	Samstæða	
	31.12.2016	31.12.2015
Bankainnstæður í íslenskum krónum	189.100.233	347.234.475
Sjóður	4.000	36.883
	189.104.233	347.271.358

8. Eigið fé

Samstæða	Stofnfé	Varasjóður	Matsbreyting fasteigna	Ójafnað tap	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1. 2015	8.120.900	1.888.778	7.867.411.764	(2.896.403.431)	4.981.018.011
Millifært			(303.273.292)	303.273.292	0
Hagnaður ársins			1.516.366.458	(299.863.079)	1.216.503.379
Eigið fé 1.1.2016	8.120.900	1.888.778	9.080.504.930	(2.892.993.218)	6.197.521.390
Millifært			(745.605.373)	745.605.373	0
Hagnaður ársins			3.728.026.864	(513.101.543)	3.214.925.321
Eigið fé 31.12.2016	8.120.900	1.888.778	12.062.926.421	(2.660.489.388)	9.412.446.711

Skýringar

9. Langtímaskuldir

Samstæða	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	3.130.341.410	3.187.789.684
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	7.666.445	7.869.664
Jafngreiðslulán með 3,50% vöxtum	0	0	72.164.043	71.477.863
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	3.108.193.542	0
Jafngreiðslulán með 3,85% vöxtum	0	0	2.477.804.380	0
Jafngreiðslulán með 4,20% vöxtum	0	0	0	453.630.904
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	0	0	2.163.148.706	4.152.835.631
Jafngreiðslulán með 4,70% vöxtum	0	0	368.450.657	363.878.347
Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum	0	0	4.912.406	5.116.000
Jafngreiðslulán með 4,95% vöxtum	0	0	3.430.216.588	3.395.052.252
Jafngreiðslulán með 5,15% vöxtum	0	0	73.115.010	77.734.628
Jafngreiðslulán með 8,75% óvtr. vöxtum	0	0	46.121.658	46.953.656
Framkvæmdalán með 6,95% óvtr. vöxtum	2.311.670.533	0	0	0
Framkvæmdalán með 7,18% óvtr. vöxtum	350.236.572	666.920.889	0	0
Framkvæmdalán með 7,42% óvtr. vöxtum	870.952.048	1.906.318.056	0	0
Framkvæmdalán með 7,70% óvtr. vöxtum	0	721.901.574	0	0
	3.532.859.153	3.295.140.519	14.882.134.845	11.762.338.629
Næsta árs afborganir langtímaskulda	0	0	(261.452.582)	(228.433.730)
Langtímaskuldir í árslok	3.532.859.153	3.295.140.519	14.620.682.263	11.533.904.899

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán	Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
Næsta árs afborganir	0	261.452.582	261.452.582
Afborganir 2018	3.532.859.153	262.006.838	3.794.865.991
Afborganir 2019	0	263.102.407	263.102.407
Afborganir 2020	0	264.240.907	264.240.907
Afborganir 2021	0	265.424.021	265.424.021
Afborganir síðar	0	13.565.908.091	13.565.908.091
	3.532.859.153	14.882.134.845	18.414.993.998

10. Búseturéttur

Á félaginu hvílir kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013, sú kaupskylda er þó háð takmörkunum samkvæmt samþykktum félagsins. Óski búseturéttshafi sem hefur kaupskyldurétt í samningi sínum eftir að selja búseturétt sinn og ef ekki finnst nýr búseti í íbúðina innan sex mánaða eftir að uppsögn fór fram er félaginu skylt innan sex mánaða þaðan í frá að kaupa búseturéttinn á því verði sem skilgreint er nánar í samningi, ýmist lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningunum. Stjórn Búseta getur þó ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstraradstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá félaginu að búseturéttir sem seldir eru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á félaginu vegna þessara búsetaréttar er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikninginn heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Búseturéttshafa er aldrei skylt að selja ef hann samþykkir ekki það tilboð sem hann fær í búseturéttinn. Í slíkum aðstæðum getur hann annað hvort hætt við sölu, gert gagntilboð eða sótt um að fá að framleigja íbúðina tímabundið og frestað þannig sölu ef hann kys og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar.

Skýringar

11. Tryggingafé

Tryggingafé vegna leiguíbúða er verðbætt og nam samtals 87 milljónum króna í árslok 2016.

12. Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding)

Samstæða	Inneign/ (skuldbinding)
Staða 1.1.2015	(1.393.827.532)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2015	(349.252.970)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2016	0
Staða 1.1.2016	(1.743.080.502)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2016	(827.255.627)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2017	0
Staða 31.12.2016	(2.570.336.129)

Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding) greinist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:

Samstæða	31.12.2016	31.12.2015
Varanlegir rekstrarfjármunir	(3.276.365.089)	(2.517.170.538)
Áhrif af yfirferanlegu skattalegu tapi	706.028.960	774.090.036
	(2.570.336.129)	(1.743.080.502)

Yfirferanlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði sem hér segir:

	Samstæða 31.12.2016
Frá hagnaði ársins 2017	293.949.603
Frá hagnaði ársins 2018	1.172.364.142
Frá hagnaði ársins 2019	703.454.503
Frá hagnaði ársins 2020	180.239.879
Frá hagnaði ársins 2021	427.942.392
Frá hagnaði ársins 2022	360.950.481
Frá hagnaði ársins 2023	328.356.075
Frá hagnaði ársins 2024	2.176.213
Frá hagnaði ársins 2025	46.939.929
Frá hagnaði ársins 2026	13.771.581
	3.530.144.798

Skýringar

13. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir	Samstæða	
	31.12.2016	31.12.2015
Innlendar viðskiptaskuldir	213.616.885	99.319.183
	213.616.885	99.319.183
Aðrar skammtímaskuldir	Samstæða	
	31.12.2016	31.12.2015
Virðisaukaskattur	31.937	45.182
Fyrirframinnheimtar tekjur	86.066.940	27.034.294
Ógreidd laun og launatengd gjöld	17.216.119	15.126.093
Ógreiddir áfallnir vextir	41.098.390	36.385.339
Ógreiddur lántökukostnaður	34.490.834	0
Aðrar skuldir	490.011	50.003
	179.394.231	78.640.911
Næsta árs afborganir langtímaskulda	Samstæða	
	31.12.2016	31.12.2015
Skuldir við lánastofnanir	261.452.582	228.433.730
	261.452.582	228.433.730

14. Skuldir við lánastofnanir

Í árslok 2016 var félagið með um 3.532 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Smiðjuholt og Ísleifsgötu. Þessi lán eru með gjalddaga 2018 og því eru þau færð meðal langtímaskulda í árslok 2016. Í árslok 2015 var félagið með um 3.833 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Austurkór, Smiðjuholt og Ísleifsgötu. Af þessum 3.833 milljónum voru 538 milljónir á gjalddaga á árinu 2016 og voru því færðar meðal skammtímaskulda en afgangurinn 3.295 milljónir voru með gjalddaga síðar og því færðar meðal langtímaskulda í árslok 2015.

15. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 11,3 milljónir króna á árinu 2016. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

2015

Búseti hsf.
Síðumúla 10
108 Reykjavík
kt. 561184-0709

Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

2015

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Yfirlit um sjóðstreymi	6
Skýringar	7

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Búseta hsf. fyrir árið 2015. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreiknings, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á samstæðuársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um að samstæðu ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits félagsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits fyrirtækisins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2015, efnahag þess 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 11. apríl 2016

Deloitte ehf.

Hólmgrímur Bjarnason
Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning félagsins og dótturfélags þess, Leigufélag Búseta ehf.

Samkvæmt rekstrarreikningi námu rekstrartekjur samstæðunnar kr. 1.146.712.297 á árinu 2015. Hagnaður af rekstrinum nam kr. 1.216.503.379. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar í árslok 2015 kr. 24.780.864.800, eigið fé í lok ársins nam kr. 6.197.521.390 og eiginfjárlutfall samstæðunnar var 25%. Í ársreikningnum eru upplýsingar um mat á helstu eignum samstæðunnar.

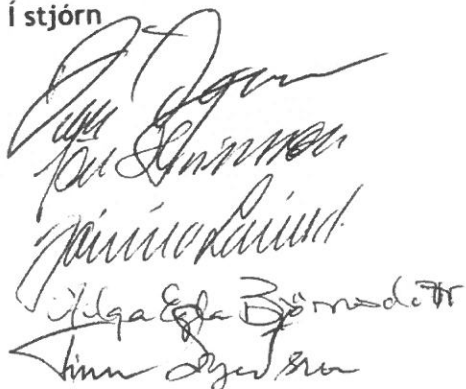
Þann 31. desember 2015 voru félagsmenn Búseta hsf. 3.555 en þeir voru 3.225 þann 31. desember 2014.

Stjórn félagsins leggur til að hagnaður ársins verði fluttur til næsta rekstrarárs.

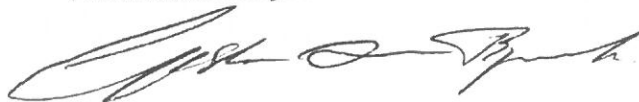
Að álit stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta hsf. koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu. Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfesta hér með samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2015 með undirritun sinni.

Reykjavík, 11. apríl 2016

Í stjórn



Framkvæmdastjóri



Rekstrarreikningur ársins 2015

	Skýr.	Samstæða	
		2015	2014
Búsetutekjur og leigutekjur		1.050.722.647	982.733.364
Seldur búseturéttur án kaupskyldu		68.048.443	107.377.119
Aðrar tekjur		27.941.207	25.081.159
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(334.036.310)	(326.191.646)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(86.792.337)	(86.473.696)
Afskriftir	6	(9.347.886)	(6.942.737)
Rekstrarhagnaður		716.535.764	695.583.563
Fjármunatekjur	4	41.186.157	21.905.086
Fjármagnsgjöld	4	(708.332.030)	(568.645.812)
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis	6	1.516.366.458	1.886.797.298
Hagnaður fyrir skatta		1.565.756.349	2.035.640.135
Tekjuskattur	5	(349.252.970)	(424.695.251)
Hagnaður ársins		1.216.503.379	1.610.944.884

Efnahagsreikningur 31. desember 2015

Eignir	Skýr.	Samstæða	
		31.12.2015	31.12.2014
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	6	20.477.572.757	18.940.206.299
Verk í vinnslu	6	3.326.156.990	1.605.371.376
Rekstrarfjármunir	6	179.628.788	158.863.518
Skuldabréfaeign - búseturéttur		0	135.823
		<u>23.983.358.535</u>	<u>20.704.577.016</u>
Veltufjármunir			
Vörubirgðir		2.819.654	2.554.858
Viðskiptakröfur	7	20.147.230	22.602.202
Verðbréf		378.718.862	208.701.855
Næsta árs afborgun skuldabréfa		393.288	2.088.749
Aðrar skammtímakröfur	7	48.155.873	88.978.642
Handbært fé	7	347.271.358	200.087.661
		<u>797.506.265</u>	<u>525.013.967</u>
		<u>24.780.864.800</u>	<u>21.229.590.983</u>
Eignir			
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	8		
Stofngjald		8.120.900	8.120.900
Lögbundinn varasjóður		1.888.778	1.888.778
Endurmatsreikningur		9.080.504.930	7.867.411.764
Ójafnað tap		(2.892.993.218)	(2.896.403.431)
		<u>6.197.521.390</u>	<u>4.981.018.011</u>
Eigið fé			
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	9	11.533.904.899	11.551.859.422
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	9	3.295.140.519	0
Búseturéttur	10	981.036.347	1.021.126.465
Tryggingafé vegna leiguíbúða	11	85.468.833	81.083.945
Tekjuskattsskuldbinding	12	1.743.080.502	1.393.827.532
		<u>17.638.631.100</u>	<u>14.047.897.364</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	13	99.319.183	44.188.609
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	14	538.318.486	1.916.079.768
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	228.433.730	175.539.984
Aðrar skammtímaskuldir	13	78.640.911	64.867.247
		<u>944.712.310</u>	<u>2.200.675.608</u>
		<u>18.583.343.410</u>	<u>16.248.572.972</u>
Skuldir		<u>24.780.864.800</u>	<u>21.229.590.983</u>
Eigið fé og skuldir			

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2015

	Samstæða	
	2015	2014
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	1.216.503.379	1.610.944.884
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	9.347.886	6.942.737
Sölutap (hagnaður) fastafjármuna	(279.140)	0
Matsbreyting verðbréfa	(28.020.464)	(6.281.403)
Verðbætur langtímalána	239.305.873	126.898.847
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	9.464.964	4.612.465
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(1.516.366.458)	(1.886.797.298)
Tekjuskattur	349.252.970	424.695.251
	<u>279.209.010</u>	<u>281.015.483</u>
Veltufé frá (til) rekstri		
Rekstrartengdar eignir (hækkun) lækkun	10.382.945	(26.020.339)
Rekstrartengdar skuldir hækkun (lækkun)	14.455.764	23.041.183
	<u>304.047.719</u>	<u>278.036.327</u>
Handbært fé frá (til) rekstri		
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(1.654.707.141)	(1.306.617.376)
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(29.834.015)	(25.245.092)
Afborganir skuldabréfa	1.831.284	2.285.306
Keypt/seld verðbréf	(141.996.543)	8.914.513
	<u>(1.824.706.415)</u>	<u>(1.320.662.649)</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(228.164.037)	(173.761.069)
Nýjar langtímaskuldir	23.797.387	349.828.899
Búseturéttur, breyting	(48.798.795)	(57.975.785)
Tryggingafé, breyting	3.628.601	6.314.987
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	1.917.379.237	744.955.173
	<u>1.667.842.393</u>	<u>869.362.205</u>
Hækkun (lækkun) handbærs fjár	147.183.697	(173.264.117)
Handbært fé í upphafi árs	200.087.661	373.351.778
Handbært fé í lok árs	<u>347.271.358</u>	<u>200.087.661</u>
Aðrar upplýsingar		
Greidd fjármagnsgjöld	<u>(459.561.193)</u>	<u>(437.134.500)</u>

Skýringar

1. Starfsemi

Búseti hsf. er húsnæðissamvinnufélag og starfar á grundvelli laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Félagið á og hefur yfirumsjón með rekstri íbúða sem það hefur byggt eða keypt til þess að veita félagsmönnum sínum búseturétt gegn greiðslu búseturéttargjalds.

Ársreikningur Búseta hsf. hefur að geyma samstæðureikning Búseta og dótturfélags þess Leigufélag Búseta ehf. (samstæðureikningur). Ársreikningar og hlutdeild í húsfélögum eru ekki hluti af samstæðureikningi Búseta.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuársreikningur Búseta hsf. fyrir árið 2015 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Samstæðuársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði og verðbréf eru metin á gangverði. Samstæðuársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður og er gerður í íslenskum krónum.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum samstæðunnar.

Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreiknings þurfa stjórnendur, í samræmi við lög um ársreikninga, að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

Samstæða

Ársreikningur samstæðunnar tekur til ársreiknings móðurfélagsins og ársreikninga félaga sem eru undir stjórn þess (dótturfélög) á reikningsskiladegi. Ráðandi yfirstjórn í fyrirtækjunum fæst með því að móðurfélagið hefur vald til þess að ákveða fjármála- og rekstrarstefnu þeirra, í því skyni að hafa hag af rekstri þeirra.

Samstæðan er samín í samræmi við kaupverðsreglu og í því tilviki sem eignarhald í dótturfélagi er minna en 100% er færð upp hlutdeild minnihluta í eigin fé og rekstrarafkomu. Þar sem hlutdeild minnihluta nemur óverulegum fjárhæðum er hún ekki sýnd sérstaklega í ársreikningnum.

Við kaup á dótturfélögum eru eignir og skuldir þeirra metnar til gangverðs á kaupdegi. Sé kaupverð hærra en hrein eign eftir slíkt mat er mismunurinn færður sem viðskiptavild. Rekstrarmiðurstaða keyptra eða seldra dótturfélaga á árinu er meðtalin í samstæðurekstrarreikningi frá og með kaupdegi eða fram að söludegi eftir því sem við á.

Meðal markmiða samstæðureikningsskilanna er að birta einungis tekjur, gjöld, eignir og skuldir samstæðunnar út á við og er því viðskiptum innan hennar eytt út við gerð reikningsskilanna. Ef við á eru gerðar leiðréttingar á reikningsskilum dótturfélaga til að samræma þau við reikningsskilaaðferðir samstæðunnar.

Eignarhlutar í dótturfélögum

Dótturfélög eru félög þar sem móðurfélagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar móðurfélagið hefur vald til ákvörðunartöku um fjármál og rekstur dótturfélagsins. Eignarhlutar í dótturfélögum er færðir samkvæmt hlutdeildaraðferð og eru eignarhlutar í hlutdeildarfélögum færðir á kostnaðarverði að teknu tilliti til hlutdeildar í rekstri og virðisrýrnunar einstakra fjárfestinga. Tap dótturfélaga umfram hlutdeild er aðeins gjaldfært hafi félagið gengist í ábyrgð eða stofnað til skuldbindinga fyrir þeirra hönd.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Skráning tekna

Tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið í samræmi við lög og settar reikningsskilareglur.

Vaxtatekjur eru færðar fyrir viðkomandi tímabil í samræmi við viðeigandi höfuðstól og vaxtaþrósentu.

Fjármagnskostnaður

Allur fjármagnskostnaður er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til utan fjármagnskostnaðar vegna eigna í byggingu en hann er eignfærður.

Skattamál

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 20%.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að korni til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattsinnægn er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

Varanlegir rekstrarfjármunir

Íbúðarhúsnæði eru fasteignir sem eru í eigu samstæðunnar til að afla búsetutekna og leigutekna. Íbúðarhúsnæði er fært á gangverði í efnahagsreikning. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við fasteignamat íbúðarhúsnæðis. Breytingar á gangvirði/fasteignamati eru færðar undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis í rekstrarreikning. Íbúðarhúsnæði er ekki afskrifað.

Íbúðarhúsnæði í byggingu, sem ekki hefur verið tekið í notkun, er metið á kostnaðarverði þar sem fasteignamat liggur ekki fyrir.

Hagnaður eða tap af sölu íbúðarhúsnæðis er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er fært, undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis, í rekstrarreikning.

Við ákvörðun á gangvirði íbúðarhúsnæðis er stuðst við mat sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins að teknu tilliti til vísitölu íbúðarverðs. Samkvæmt Fasteignamati ríkisins er fasteignamat gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimilaða og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Frá því í febrúar 2015 og til ársloka 2015 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 5,9%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati. Við matið á íbúðarhúsnæði Búseta þann 31. desember 2015 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2015 og er það fasteignamat hækkað um hækkan vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2015 til desember 2015 eða 5,9%.

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma eignanna þar til niðurlagsverði er náð.

Hagnaður eða tap vegna sölu rekstrarfjármuna er mismunur söluverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Áhættufjármunir og langtímakröfur

Áhættufjármunir og langtímakröfur, sem eru tryggingasjóður Íbúðalánasjóðs, skuldabréfæign og verðbréf, eru færð niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir eignunum og lækku á markaðsverði en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna eigna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi liðum í efnahagsreikningi. Þegar ástæður verðlækkunar eiga ekki lengur við er áður færð niðurfærsla bakfærð. Verðbréf eru færð á gangvirði í efnahagsreikningi. Matsbreytingarnar eru færðar í rekstrarreikning meðal fjármunatekna og fjármangsgjalda.

Birgðir

Vörubirgðir og aðrar vörur í vinnslu eru metnar á kostnaðarverði eða raunverði, hvort sem lægra reynist.

Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til niðurfærslu. Niðurfærslan er ekki endanleg afskrift heldur er myndaður mótreikningur til að mæta hugsanlegu tapi sem kann að myndast í framtíðinni.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyra. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er færður til gjalda á lántökuári.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

3. Laun og annar starfsmannakostnaður

	Samstæða	
	2015	2014
Laun	106.830.194	80.208.984
Lífeyrissjóður	10.460.968	7.718.326
Önnur launatengd gjöld	11.310.148	9.258.834
Annar starfsmannakostnaður	6.341.297	5.401.218
Eignfærð laun	(37.266.577)	(23.089.367)
	97.676.030	79.497.995

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	43.515.877	33.553.418
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	54.160.153	45.944.577
	97.676.030	79.497.995

Stöðugildi að meðaltali 12 10,2

Heildarlaun til stjórnar og framkvæmdastjóra samstæðunnar á árinu 2015 námu um 20,7 milljónum króna.

Skýringar

4. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	Samstæða	
	2015	2014
Matsbreyting verðbréfa	28.313.868	6.281.403
Aðrar vaxtatekjur	12.872.289	15.623.683
	41.186.157	21.905.086

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(693.191.872)	(561.372.983)
Verðbætur á búseturétt	(8.708.677)	(3.872.178)
Verðbætur á tryggingafé	(2.433.802)	(1.306.821)
Önnur vaxtagjöld	(3.997.679)	(2.093.830)
	(708.332.030)	(568.645.812)
	(667.145.873)	(546.740.726)

5. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 349,3 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna ársins 2015 þar sem tekjuskattstofn félagsins er neikvæður.

6. Varanlegir rekstrarfjármunir

Samstæða	Verk í vinnslu	Íbúðar- húsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrar- fjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	1.605.371.376	9.105.941.595	10.711.312.971	183.625.348
Eignfært á árinu	1.720.785.614	21.000.000	1.741.785.614	34.224.016
Selt og aflagt á árinu	0	0	0	(7.412.250)
Staða í árslok	3.326.156.990	9.126.941.595	12.453.098.585	210.437.114
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	9.834.264.704	9.834.264.704	0
Matsbreyting ársins	0	1.516.366.458	1.516.366.458	0
Staða í árslok	0	11.350.631.162	11.350.631.162	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	24.761.830
Afskrift ársins	0	0	0	9.347.885
Selt og aflagt á árinu	0	0	0	(3.301.389)
Staða í árslok	0	0	0	30.808.326
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	1.605.371.376	18.940.206.299	20.545.577.675	158.863.518
Bókfært verð í árslok	3.326.156.990	20.477.572.757	23.803.729.747	179.628.788
Afskriftarhlutföll				3-20%

Íbúðarhúsnæði félagsins er fært á áætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu númer 2 um reikningsskilaaðferðir. Vakin er athygli á því að á þeim íbúðum þar sem seldur hefur verið búseturéttur hvíla samt ákveðnar hömlur um meðferð þeirra enda er búseturéttarsamningurinn þinglýst kvöð á þeim eignum.

Skýringar

6. Varanlegir rekstrarfjármunir (framhald)

Vátryggingamat fasteigna samstæðunnar í árslok 2015 greinist þannig:

	Vátrygginga- mat
Íbúðarhúsnæði	18.525.798.000
Síðumúli 10	118.650.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 23.778 milljónum króna og eftirstöðvar áhvilandi lána nema 15.595 milljónum króna.

7. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur	Samstæða	
	31.12.2015	31.12.2014
Innlendar viðskiptakröfur	24.047.230	30.202.202
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(3.900.000)	(7.600.000)
	20.147.230	22.602.202

Aðrar skammtímakröfur	Samstæða	
	31.12.2015	31.12.2014
Virðisaukaskattur	45.781.247	42.548.067
Fyrirframgreiddur kostnaður	0	32.630.000
Fjármagnstekjuskattur	2.374.626	13.783.651
Aðrar kröfur	0	16.924
	48.155.873	88.978.642

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

	Samstæða	
	31.12.2015	31.12.2014
Bankainnstæður í íslenskum krónum	347.234.475	200.059.076
Sjóður	36.883	28.585
	347.271.358	200.087.661

8. Eigið fé

Samstæða	Stofnfé	Varasjóður	Matsbreyting fasteigna	Ójafnað tap	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1. 2014	8.120.900	1.888.778	6.357.973.548	(2.997.910.098)	3.370.073.128
Millifært			(377.359.081)	377.359.081	0
Hagnaður ársins			1.886.797.297	(275.852.414)	1.610.944.883
Eigið fé 1.1.2015	8.120.900	1.888.778	7.867.411.764	(2.896.403.431)	4.981.018.011
Millifært			(303.273.292)	303.273.292	0
Hagnaður ársins			1.516.366.458	(299.863.079)	1.216.503.379
Eigið fé 31.12.2015	8.120.900	1.888.778	9.080.504.930	(2.892.993.218)	6.197.521.390

Skýringar

9. Langtímaskuldir

Samstæða	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	3.187.789.684	3.228.928.197
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	7.869.664	8.047.422
Jafngreiðslulán með 3,50% vöxtum	0	0	71.477.863	70.810.089
Jafngreiðslulán með 4,20% vöxtum	0	0	453.630.904	455.692.726
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	0	0	4.152.835.631	4.091.711.999
Jafngreiðslulán með 4,70% vöxtum	0	0	363.878.347	359.275.721
Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum	0	0	5.116.000	5.300.159
Jafngreiðslulán með 4,95% vöxtum	0	0	3.395.052.252	3.377.605.802
Jafngreiðslulán með 5,15% vöxtum	0	0	77.734.628	82.230.863
Jafngreiðslulán með 8,75% óvtr. vöxtum	0	0	46.953.656	47.796.428
Framkvæmdalán með 7,37% óvtr. vöxtum	666.920.889	0	0	0
Framkvæmdalán með 7,45% óvtr. vöxtum	1.906.318.056	0	0	0
Framkvæmdalán með 7,70% óvtr. vöxtum	721.901.574	0	0	0
	3.295.140.519	0	11.762.338.629	11.727.399.406
Næsta árs afborganir langtímaskulda	0	0	(228.433.730)	(175.539.984)
Langtímaskuldir í árslok	3.295.140.519	0	11.533.904.899	11.551.859.422

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán	Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
Næsta árs afborganir	0	228.433.730	228.433.730
Afborganir 2017	806.929.575	228.433.730	1.035.363.305
Afborganir 2018	0	228.433.730	228.433.730
Afborganir 2019	2.488.210.944	228.433.730	2.716.644.674
Afborganir 2020	0	228.433.730	228.433.730
Afborganir síðar	0	10.620.169.979	10.620.169.979
	3.295.140.519	11.762.338.629	15.057.479.148

10. Búseturéttur

Á félaginu hvílir kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013, sú kaupskylda er þó háð takmörkunum samkvæmt samþykktum félagsins. Óski búseturéttahafi sem hefur kaupskyldurétt í samningi sínum eftir að selja búseturétt sinn og ef ekki finnst nýr búseti í íbúðina innan sex mánaða eftir að uppsögn fór fram er félaginu skylt innan sex mánaða þaðan í frá að kaupa búseturéttinn á því verði sem skilgreint er nánar í samningi, ýmist lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningunum. Stjórn Búseta getur þó ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstraraðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá félaginu að búseturéttir sem seldir eru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á félaginu vegna þessara búseturéttanna er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikninginn heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Búseturéttahafa er aldrei skylt að selja ef hann samþykkir ekki það tilboð sem hann fær í búseturéttinn. Í slíkum aðstæðum getur hann annað hvort hætt við sölu, gert gagntilboð eða sórt um að fá að framleigja íbúðina tímabundið og frestað þannig sölu ef hann kys og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar.

Skýringar

11. Tryggingafé

Tryggingafé vegna leiguíbúða er verðbætt og nam samtals 85,5 milljónum króna í árslok 2015.

12. Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding)

Samstæða	Inneign/ (skuldbinding)
Staða 1.1.2014	(969.132.281)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2014	(424.695.251)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2015	0
Staða 1.1.2015	(1.393.827.532)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2015	(349.252.970)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2016	0
Staða 31.12.2015	(1.743.080.502)

Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding) greinist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:

Samstæða	31.12.2015	31.12.2014
Varanlegir rekstrarfjármunir	(2.517.170.538)	(2.194.624.162)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	774.090.036	800.796.630
	(1.743.080.502)	(1.393.827.532)

Yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði sem hér segir:

	Samstæða 31.12.2015
Frá hagnaði ársins 2016	354.076.962
Frá hagnaði ársins 2017	293.949.603
Frá hagnaði ársins 2018	1.172.364.142
Frá hagnaði ársins 2019	703.454.503
Frá hagnaði ársins 2020	180.239.879
Frá hagnaði ársins 2021	427.942.392
Frá hagnaði ársins 2022	360.950.481
Frá hagnaði ársins 2023	328.356.075
Frá hagnaði ársins 2024	2.176.213
Frá hagnaði ársins 2025	46.939.929
	3.870.450.179

Skýringar

13. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir

	Samstæða	
	31.12.2015	31.12.2014
Innlendar viðskiptaskuldir	99.319.183	44.188.609
	99.319.183	44.188.609

Aðrar skammtímaskuldir

	Samstæða	
	31.12.2015	31.12.2014
Virðisaukaskattur	45.182	89.367
Fyrirframinnheimtar tekjur	27.034.294	20.851.394
Ógreidd laun og launatengd gjöld	15.126.093	8.626.214
Ógreiddir áfallnir vextir	36.385.339	35.271.296
Aðrar skuldir	50.003	28.976
	78.640.911	64.867.247

Næsta árs afborganir langtímaskulda

	Samstæða	
	31.12.2015	31.12.2014
Skuldir við lánastofnanir	228.433.730	175.539.984
	228.433.730	175.539.984

14. Skuldir við lánastofnanir

Í árslok 2015 var félagið með um 3.833 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Austurkór, Smiðjuholt og Ísleifsgötu. Af þessum 3.833 milljónum voru 538 milljónir á gjalddaga á árinu 2016 og eru því færðar meðal skammtímaskulda en afgangurinn 3.295 milljónir eru með gjalddaga síðar og því færðar meðal langtímaskulda í árslok 2015. Í árslok 2014 var félagið með um 1.916 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Austurkór, Smiðjuholt og Ísleifsgötu sem voru á gjalddaga á árinu 2015 og því var það allt fært meðal skammtímaskulda í árslok 2014.

15. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 10,6 milljónir króna á árinu 2015. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

Skýringar

16. Ábyrgðir og önnur mál

Á árinu 2012 festi Búseti kaup á stórum byggingareit við Smiðjuholt. Áætlað er að byggja þar um 200 íbúðaeiningar í þremur byggingaáföngum, samtals um 20 þúsund birta fermetra auka bílastæða í bílajakjallara. Framkvæmdir eru í fullum gangi og er stefnt að því að fyrstu íbúðirnar verði afhentar sumarið 2016 og að verklok á reitnum verði árið 2018.

Ársreikningar húsfélaga í búsetuíbúðum eru ekki hluti af þessum samstæðureikningi. Búseti er í ábyrgð fyrir rekstri húsfélaga.

Tryggingasjóður er í vörslu Íbúðalánasjóðs og er verðtryggður og ber vexti. Í sjóðinn var lagt 1% af endanlegum samþykktum byggingarkostnaði hverrar íbúðar í samræmi við lög nr. 97 frá árinu 1993 og á árinu 1998 var greiðslum í sjóðinn hætt í kjölfar breytinga laganna. Sjóðnum er ætlað að bæta hugsanlega byggingargalla íbúða í 15 ár frá byggingu húsa. Íbúðalánasjóður hefur ekki svarað erindum félagsins um stöðu tryggingasjóðsins þrátt fyrir margar ítrekanir þar um á undanförunum árum. Í ljósi stöðu Íbúðalánasjóðs og að ekki liggja fyrir upplýsingar um hlutdeild Búseta í sjóðnum var inneignin vegna varúðarsjónarmiða færð niður í krónur 0 í ársreikningi félagsins árið 2013. Eftir sem áður mun félagið halda áfram að reyna að fá upplýsingar um hlutdeild félagsins í sjóðnum og freista þess að fá það greitt.

Sundurliðanir

	Samstæða	
	2015	2014
Búsetutekjur og leigutekjur		
Búsetutekjur	589.206.153	554.645.073
Viðhaldstekjur	102.126.121	97.312.756
Leigutekjur	359.390.373	330.775.535
	<u>1.050.722.647</u>	<u>982.733.364</u>
Aðrar tekjur		
Félagsgjöld	12.604.550	9.588.000
Seldar vörur og þjónusta	4.721.270	6.549.112
Tjónabætur	1.694.143	833.003
Hagnaður af sölu eigna	279.140	0
Húsaleigutekjur	2.910.175	2.381.447
Aðrar tekjur	5.731.929	5.729.597
	<u>27.941.207</u>	<u>25.081.159</u>
Rekstur íbúðarhúsnæðis		
Rafmagn, hiti og ræsting	13.299.968	11.047.456
Viðhald húsnæðis	126.739.962	144.510.106
Rekstur sameignar	10.773.957	8.045.620
Vátryggingar húsnæðis	18.662.763	19.315.764
Fasteignagjöld	109.769.089	100.015.334
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	3.906.176	4.122.890
Laun og launatengd gjöld	43.515.877	33.553.418
Vöru- og þjónustukaup	1.979.270	940.241
Annar kostnaður	5.389.248	4.640.817
	<u>334.036.310</u>	<u>326.191.646</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Launa og launatengd gjöld	54.160.153	45.944.577
Rekstur húsnæðis	5.117.720	3.359.401
Auglýsinga- og markaðskostnaður	4.717.948	7.080.596
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	8.268.273	9.749.493
Pappír, prentun, ritföng og sími	3.902.136	3.654.786
Skrifstofutæki og áhöld	7.898.704	7.511.619
Tryggingar	1.373.219	1.290.000
Afskrifaðar tapaðar kröfur	(1.243.390)	4.397.816
Annar kostnaður	2.597.574	3.485.408
	<u>86.792.337</u>	<u>86.473.696</u>

16. Ábyrgðir og önnur mál

Á árinu 2012 festi Búseti kaup á stórum byggingareit við Smíðjunaft. Framkvæmdir eru í fullum gangi og er um 120 íbúðir seldar af 204 íbúðaeiningum. Um þriðjungur eigna var afhentur til búseturéttareiganda árið 2016. Annar þriðjungur verður afhendur sumarið 2017 og 80 einingar um mitt ár 2018. Framkvæmdir ganga vel. Eftirfarandi lóðir hefur Búseti fengið úthlutað frá Reykjavíkurborg þar sem byggðar verða um 170 íbúðir. Hluti af samkomulagi við borgina er forkaupsréttur á um 10% eininga til handa Félagsbústöðum sem hluti af blöndun byggðar.

- Skógarvegur 16. Byggja má 20 íbúðir sem allar hafa stæði í bílakjallara. Lóðin er að fullu greidd á árinu 2016, reiknað er með að framkvæmdir hefjist á haustdögum og eru teikningar lang komnar.
- Keilugrandi 1. Deiliskipulag gerir ráð fyrir um 78 íbúðareiningum, þar af um 6-7 einingar í sérstöku búsetuúrræði. Niðurrif eldri bygginga er hafið.
- Árskógar 5-7. Deiliskipulag í vinnslu sem gerir ráð fyrir um 72 íbúðareiningum, þar af hluti með stæði í bílakjallara.

Ársreikningar húsfélaga í búsetuíbúðum eru ekki hluti af þessum samstæðureikningi. Búseti er í ábyrgð fyrir rekstri húsfélaga. Tryggingasjóður er í vörslu Íbúðalánasjóðs og er verðtryggður og ber vexti. Í sjóðinn var lagt 1% af endanlegum samþykktum byggingarkostnaði hverrar íbúðar í samræmi við lög nr. 97 frá árinu 1993 og á árinu 1998 var greiðslum í sjóðinn hætt í kjölfar breytinga laganna. Sjóðnum er ætlað að bæta hugsanlega byggingargalla íbúða í 15 ár frá byggingu húsa. Íbúðalánasjóður hefur ekki svarað erindum félagsins um stöðu tryggingasjóðsins þrátt fyrir margar ítrekanir þar um á undanförunum árum. Í ljósi stöðu Íbúðalánasjóðs og að ekki liggja fyrir upplýsingar um hlutdeild Búseta í sjóðnum var inneignin vegna varúðarsjónarmiða færð niður í krónur 0 í ársreikningi félagsins árið 2013. Eftir sem áður mun félagið halda áfram að reyna að fá upplýsingar um hlutdeild félagsins í sjóðnum og freista þess að fá það greitt.

Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

2014

Búseti hsf.
Síðumúla 10
108 Reykjavík
kt. 561184-0709

Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

2014

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Yfirlit um sjóðstreymi	6
Skýringar	7

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Búseta hsf. fyrir árið 2014. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreiknings, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á samstæðuársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiist um að samstæðu ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits félagsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits fyrirtækisins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2014, efnahag þess 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 24. apríl 2015

Deloitte ehf.


Hólmgrímur Bjarnason

Skýrsla stjórnar

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning félagsins og dótturfélags þess, Leigufélag Búseta ehf.

Samkvæmt rekstrarreikningi námu rekstrartekjur samstæðunnar kr. 1.115.191.642 á árinu 2014. Hagnaður af rekstrinum nam kr. 1.610.944.884. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar í árslok 2014 kr. 21.229.590.983, eigið fé í lok ársins nam kr. 4.981.018.011 og eiginfjárlutfall samstæðunnar var 23,4%. Í ársreikningnum eru upplýsingar um mat á helstu eignum samstæðunnar.

Þann 31. desember 2014 voru félagsmenn Búseta hsf. 3.225 en þeir voru 2.982 þann 31. desember 2013.

Stjórn félagsins leggur til að hagnaður ársins verði fluttur til næsta rekstrarárs.

Að áliti stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta hsf. koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu. Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfesta hér með samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2014 með undirritun sinni.

Reykjavík, 24. apríl 2015

Í stjórn



Adalbjörg Þórðardóttir
forstjóri
Jarmar Lund

Framkvæmdastjóri



Rekstrarreikningur ársins 2014

	Skýr.	Samstæða	
		2014	2013
Búsetutekjur og leigutekjur		982.733.364	903.206.992
Seldur búseturéttur án kaupskyldu		107.377.119	46.888.593
Aðrar tekjur		25.081.159	29.335.469
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(326.191.646)	(270.841.867)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(86.473.696)	(84.023.263)
Afskriftir	6	(6.942.737)	(6.338.281)
Rekstrarhagnaður		695.583.563	618.227.643
Fjármunatekjur	4	21.905.086	25.495.586
Fjármagnsgjöld	4	(568.645.812)	(885.405.424)
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis	6	1.886.797.298	774.012.243
Hagnaður fyrir skatta		2.035.640.135	532.330.048
Tekjuskattur	5	(424.695.251)	(114.628.237)
Hagnaður ársins		1.610.944.884	417.701.811

Efnahagsreikningur 31. desember 2014

Eignir		Skýr.	31.12.2014	Samstæða 31.12.2013
Fastafjármunir				
Íbúðarhúsnæði og lóðir	6		18.940.206.299	16.176.308.078
Verk í vinnslu	6		1.605.371.376	1.208.484.923
Rekstrarfjármunir	6		158.863.518	140.561.163
Skuldabréfaeign - búseturéttur			135.823	1.720.154
			<u>20.704.577.016</u>	<u>17.527.074.318</u>
Veltufjármunir				
Vörubirgðir			2.554.858	1.991.339
Viðskiptakröfur	7		22.602.202	29.290.628
Verðbréf			208.701.855	211.334.965
Næsta árs afborgun skuldabréfa			2.088.749	2.789.724
Aðrar skammtímakröfur	7		88.978.642	19.543.844
Handbært fé	7		200.087.661	373.351.778
			<u>525.013.967</u>	<u>638.302.278</u>
Eignir			<u>21.229.590.983</u>	<u>18.165.376.596</u>
Eigið fé og skuldir				
Eigið fé	8			
Stofngjald			8.120.900	8.120.900
Lögbundinn varasjóður			1.888.778	1.888.778
Endurmatsreikningur			7.867.411.764	6.357.973.550
Ójafnað tap			(2.896.403.431)	(2.997.910.101)
Eigið fé			<u>4.981.018.011</u>	<u>3.370.073.127</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar				
Skuldir við lánastofnanir	9		11.551.859.422	11.768.955.294
Búseturéttur	10		1.021.126.465	1.035.355.585
Tryggingafé vegna leigufúða	11		81.083.945	74.028.671
Tekjuskattsskuldbinding	12		1.393.827.532	969.132.281
			<u>14.047.897.364</u>	<u>13.847.471.831</u>
Skammtímaskuldir				
Viðskiptaskuldir	13		44.188.609	15.395.674
Skuldir við lánastofnanir	14		1.916.079.768	510.518.605
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13		175.539.984	159.999.935
Aðrar skammtímaskuldir	13		64.867.247	261.917.424
			<u>2.200.675.608</u>	<u>947.831.638</u>
Skuldir			<u>16.248.572.972</u>	<u>14.795.303.469</u>
Eigið fé og skuldir			<u>21.229.590.983</u>	<u>18.165.376.596</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2014

	Samstæða	
	2014	2013
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	1.610.944.884	417.701.811
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	6.942.737	6.338.281
Matsbreyting verðbréfa	(6.281.403)	(4.711.418)
Verðbætur langtímalána	126.898.847	425.662.275
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	4.612.465	13.878.659
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(1.886.797.298)	(774.012.243)
Tekjuskattur	424.695.251	114.628.237
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	0	40.597.890
Veltufé frá (til) rekstri	281.015.483	240.083.492
Rekstartengdar eignir (hækkun) lækkun	(26.020.339)	(8.637.629)
Rekstartengdar skuldir hækkun (lækkun)	23.041.183	62.039.437
Handbært fé frá (til) rekstri	278.036.327	293.485.300
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(1.306.617.376)	(508.316.232)
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(25.245.092)	(20.942.133)
Afborganir skuldabréfa	2.285.306	4.908.355
Keypt/seld verðbréf	8.914.513	2.395.244
	(1.320.662.649)	(521.954.766)
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(173.761.069)	(244.272.493)
Nýjar langtímaskuldir	349.828.899	0
Búseturéttur, breyting	(57.975.785)	(10.157.499)
Tryggingafé, breyting	6.314.987	2.602.280
Hækkun/(lækkun) á skammtímask. við lánastofnanir	744.955.173	490.000.000
	869.362.205	238.172.288
Hækkun (lækkun) handbærs fjár	(173.264.117)	9.702.822
Handbært fé í upphafi árs	373.351.778	363.648.956
Handbært fé í lok árs	200.087.661	373.351.778
Aðrar upplýsingar		
Greidd fjármagnsgjöld	(437.134.500)	(405.266.600)

Skýringar

1. Starfsemi

Búseti hsf. er húsnæðissamvinnufélag og starfar á grundvelli laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Félagið á og hefur yfirumsjón með rekstri íbúða sem það hefur byggt eða keypt til þess að veita félagsmönnum sínum búseturétt gegn greiðslu búseturéttargjalds.

Ársreikningur Búseta hsf. hefur að geyma samstæðureikning Búseta og dótturfélags þess Leigufélag Búseta ehf. (samstæðureikningur). Ársreikningar og hlutdeild í húsfélögum eru ekki hluti af samstæðureikningi Búseta.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuársreikningur Búseta hsf. fyrir árið 2014 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Samstæðuársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði og verðbréf eru metin á gangverði. Samstæðuársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður og er gerður í íslenskum krónum.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum samstæðunnar.

Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreiknings þurfa stjórnendur, í samræmi við lög um ársreikninga, að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

Samstæða

Ársreikningur samstæðunnar tekur til ársreiknings móðurfélagsins og ársreikninga félaga sem eru undir stjórn þess (dótturfélög) á reikningsskiladegi. Ráðandi yfirstjórn í fyrirtækjunum fæst með því að móðurfélagið hefur vald til þess að ákveða fjármála- og rekstrarstefnu þeirra, í því skyni að hafa hag af rekstri þeirra.

Samstæðan er samin í samræmi við kaupverðsreglu og í því tilviki sem eignarhald í dótturfélagi er minna en 100% er færð upp hlutdeild minnihluta í eigin fé og rekstrarafkomu. Þar sem hlutdeild minnihluta nemur óverulegum fjárhæðum er hún ekki sýnd sérstaklega í ársreikningnum.

Við kaup á dótturfélögum eru eignir og skuldir þeirra metnar til gangverðs á kaupdegi. Sé kaupverð herra en hrein eign eftir slíkt mat er mismunurinn færður sem viðskiptavild. Rekstrarniðurstaða keyptra eða seldra dótturfélaga á árinu er meðtalin í samstæðurekstrarreikningi frá og með kaupdegi eða fram að söludegi eftir því sem við á.

Meðal markmiða samstæðureikningsskilanna er að birta einungis tekjur, gjöld, eignir og skuldir samstæðunnar út á við og er því viðskiptum innan hennar eytt út við gerð reikningsskilanna. Ef við á eru gerðar leiðréttingar á reikningsskilum dótturfélaga til að samræma þau við reikningsskilaaðferðir samstæðunnar.

Eignarhlutar í dótturfélögum

Dótturfélög eru félög þar sem móðurfélagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar móðurfélagið hefur vald til ákvörðunartöku um fjármál og rekstur dótturfélagsins. Eignarhlutar í dótturfélögum er færðir samkvæmt hlutdeildaraðferð og eru eignarhlutar í hlutdeildarfélögum færðir á kostnaðarverði að teknu tilliti til hlutdeildar í rekstri og virðisýrmunar einstakra fjárfestinga. Táp dótturfélaga umfram hlutdeild er aðeins gjaldfært hafi félagið gengist í ábyrgð eða stofnað til skuldbindinga fyrir þeirra hönd.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Skráning tekna

Tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið í samræmi við lög og settar reikningsskilareglur.

Vaxtatekjur eru færðar fyrir viðkomandi tímabil í samræmi við viðeigandi höfuðstól og vaxtaþrósentu.

Fjármagnskostnaður

Allur fjármagnskostnaður er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til.

Skattamál

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 20%.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Þrestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattsinnæign er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

Varanlegir rekstrarfjármunir

Íbúðarhúsnæði eru fasteignir sem eru í eigu samstæðunnar til að afla búsetutekna og leigutekna. Íbúðarhúsnæði er fært á gangverði í efnahagsreikning. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við fasteignamat íbúðarhúsnæðis. Breytingar á gangvirði/fasteignamati eru færðar undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis í rekstrarreikning. Íbúðarhúsnæði er ekki afskrifað.

Íbúðarhúsnæði í byggingu, sem ekki hefur verið tekið í notkun, er metið á kostnaðarverði þar sem fasteignamat liggur ekki fyrir.

Hagnaður eða tap af sölu íbúðarhúsnæðis er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er fært, undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis, í rekstrarreikning.

Við ákvörðun á gangvirði íbúðarhúsnæðis er stuðst við mat sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins að teknu tilliti til vísitölu íbúðarverðs. Samkvæmt Fasteignamati ríkisins er fasteignamat gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimilaða og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Frá því í febrúar 2014 og til ársloka 2014 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 7,8%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati. Við matið á íbúðarhúsnæði Búseta þann 31. desember 2014 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2014 og er það fasteignamat hækkað um hækun vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2014 til desember 2014 eða 7,8%.

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýmum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma eignanna þar til niðurlagsverði er náð.

Hagnaður eða tap vegna sölu rekstrarfjármuna er mismunur söluverðs og bókfærðs verðs eigna á söluadegi.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Áhættufjármunir og langtímakröfur

Áhættufjármunir og langtímakröfur, sem eru tryggingasjóður Íbúðalánasjóðs, skuldabréfaeign og verðbréf, eru færð niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir eignunum og lækun á markaðsverði en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna eigna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi liðum í efnahagsreikningi. Þegar ástæður verðlækkunar eiga ekki lengur við er áður færð niðurfærsla bakfærð. Verðbréf eru færð á gangvirði í efnahagsreikningi. Matsbreytingarnar eru færðar í rekstrarreikning meðal fjármunatekna og fjármangsgjalda.

Birgðir

Vörubirgðir og aðrar vörur í vinnslu eru metnar á kostnaðarverði eða raunverði, hvort sem lægra reynist.

Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til niðurfærslu. Niðurfærslan er ekki endanleg afskrift heldur er myndaður mótreikningur til að mæta hugsanlegu tapi sem kann að myndast í framtíðinni.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyra. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er færður til gjalda á lántökuári.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

3. Laun og annar starfsmannakostnaður

	Samstæða	
	2014	2013
Laun	80.208.984	66.458.354
Lífeyrissjóður	7.718.326	6.018.008
Önnur launatengd gjöld	9.258.834	8.461.686
Annar starfsmannakostnaður	5.401.218	4.661.324
Eignfærð laun	(23.089.367)	(26.198.115)
	<u>79.497.995</u>	<u>59.401.257</u>
Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:		
Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	37.884.690	23.272.061
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	41.613.305	36.129.196
	<u>79.497.995</u>	<u>59.401.257</u>
Stöðugildi að meðaltali	10,2	9,3

Heildarlaun til stjórnar og framkvæmdastjóra samstæðunnar á árinu 2014 námu um 16 milljónum króna.

Skýringar

4. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	Samstæða	
	2014	2013
Matsbreyting verðbréfa	6.281.403	5.546.829
Aðrar vaxtatekjur	15.623.683	19.948.757
	21.905.086	25.495.586

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(561.372.983)	(818.012.079)
Verðbætur á búseturétt	(3.872.178)	(17.881.020)
Verðbætur á tryggingafé	(1.306.821)	(2.602.927)
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	0	(40.597.890)
Önnur vaxtagjöld	(2.093.830)	(6.311.508)
	(568.645.812)	(885.405.424)
	(546.740.726)	(859.909.838)

5. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 424,7 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna ársins 2014 þar sem tekjuskattstofn félagsins er neikvæður.

6. Varanlegir rekstrarfjármunir

Samstæða	Verk í vinnslu	Íbúðarhúsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrarfjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	1.208.484.923	8.228.840.672	9.437.325.595	158.380.256
Endurflokkun rekstrarfjármuna	-388.710.873	388.710.873	0	0
Eignfært á árinu	785.597.326	488.390.050	1.273.987.376	25.245.092
Staða í árslok	1.605.371.376	9.105.941.595	10.711.312.971	183.625.348
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	7.947.467.406	7.947.467.406	0
Matsbreyting ársins	0	1.886.797.298	1.886.797.298	0
Staða í árslok	0	9.834.264.704	9.834.264.704	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	17.819.093
Afskrift ársins	0	0	0	6.942.737
Staða í árslok	0	0	0	24.761.830
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	1.208.484.923	16.176.308.078	17.384.793.001	140.561.163
Bókfært verð í árslok	1.605.371.376	18.940.206.299	20.545.577.675	158.863.518
Afskriftarhlutföll				3-20%

Íbúðarhúsnæði félagsins er fært á áætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu númer 2 um reikningsskilaaðferðir. Vakin er athugi á því að á þeim íbúðum þar sem seldur hefur verið búseturéttur hvíla samt ákveðnar hömlur um meðferð þeirra enda er búseturéttarsamningurinn þinglýst kvöð á þeim eignum.

Skýringar

6. Varanlegir rekstrarfjármunir (framhald)

Vátryggingamat fasteigna samstæðunnar í árslok 2014 greinist þannig:

	Vátrygginga- mat
Íbúðarhúsnæði	17.279.240.000
Síðumúli 10	113.100.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 20.545 milljónum króna og eftirstöðvar áhvilandi lána nema 13.644 milljónum króna.

7. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	Samstæða	
	31.12.2014	31.12.2013
Innlendar viðskiptakröfur	30.202.202	36.890.628
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(7.600.000)	(7.600.000)
	22.602.202	29.290.628

Aðrar skammtímakröfur

	Samstæða	
	31.12.2014	31.12.2013
Virðisaukaskattur	42.548.067	14.605.783
Fyrirframgreiddur kostnaður	32.630.000	0
Fjármagnstekjuskattur	13.783.651	2.962.662
Aðrar kröfur	16.924	1.975.399
	88.978.642	19.543.844

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

	Samstæða	
	31.12.2014	31.12.2013
Bankainnstæður í íslenskum krónum	200.059.076	373.304.473
Sjóður	28.585	47.305
	200.087.661	373.351.778

8. Eigið fé

Samstæða	Stofnfé	Varasjóður	Matsbreyting fasteigna	Ójafnað tap	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1. 2013	8.120.900	1.888.778	5.738.763.754	(2.796.402.116)	2.952.371.316
Millifært			(154.802.449)	154.802.449	0
Hagnaður ársins			774.012.243	(356.310.432)	417.701.811
Eigið fé 1.1.2014	8.120.900	1.888.778	6.357.973.548	(2.997.910.099)	3.370.073.127
Millifært			(377.359.081)	377.359.081	0
Hagnaður ársins			1.886.797.297	(275.852.414)	1.610.944.883
Eigið fé 31.12.2014	8.120.900	1.888.778	7.867.411.764	(2.896.403.431)	4.981.018.010

Skýringar

9. Langtímaskuldir

Samstæða	Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2014	31.12.2013
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	3.228.928.197	3.291.906.479
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	8.047.422	8.254.363
Jafngreiðslulán með 3,50% vöxtum	70.810.089	70.694.872
Jafngreiðslulán með 4,20% vöxtum	455.692.726	114.916.853
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	4.091.711.999	4.079.768.073
Jafngreiðslulán með 4,70% vöxtum	359.275.721	357.222.110
Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum	5.300.159	5.476.089
Jafngreiðslulán með 4,95% vöxtum	3.377.605.802	3.360.304.623
Jafngreiðslulán með 5,15% vöxtum	82.230.863	87.346.410
Jafngreiðslulán með 8,13% vöxtum	47.796.428	48.542.857
Framkvæmdalán	0	504.522.500
	11.727.399.406	11.928.955.229
Næsta árs afborganir langtímaskulda	(175.539.984)	(159.999.935)
Langtímaskuldir í árslok	11.551.859.422	11.768.955.294

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir
Næsta árs afborganir	175.539.984
Afborganir 2016	175.539.984
Afborganir 2017	175.539.984
Afborganir 2018	175.539.984
Afborganir 2019	175.539.984
Afborganir síðar	10.849.699.486
	11.727.399.406

10. Búseturéttur

Á félaginu hvílir kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013, sú kaupskylda er þó háð takmörkunum samkvæmt samþykktum félagsins. Óski búseturéttshafi sem hefur kaupskyldurétt í samningi sínum eftir að selja búseturétt sinn og ef ekki finnst nýr búseti í íbúðina innan sex mánaða eftir að uppsögn fór fram er félaginu skylt innan sex mánaða þaðan í frá að kaupa búseturéttinn á því verði sem skilgreint er nánar í samningi, ýmist lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningunum. Stjórn Búseta getur þó ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstraráðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá félaginu að búseturéttir sem seldir eru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á félaginu vegna þessara búseturéttanna er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikninginn heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Búseturéttshafa er aldrei skylt að selja ef hann samþykkir ekki það tilboð sem hann fær í búseturéttinn. Í slíkum aðstæðum getur hann annað hvort hætt við sölu, gert gagntilboð eða sótt um að fá að framleigja íbúðina tímabundið og frestað þannig sölu ef hann kys og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar.

Skýringar

11. Tryggingafé

Tryggingafé vegna leiguíbúða er verðbætt og nam samtals 81,1 milljónum króna í árslok 2014.

12. Tekjuskattsinnæign/(-skuldbinding)

Samstæða	Innæign/ (skuldbinding)
Staða 1.1.2013	(854.504.044)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2013	(114.628.237)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2014	0
Staða 1.1.2014	(969.132.281)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2014	(424.695.251)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2015	0
Staða 31.12.2014	(1.393.827.532)

Tekjuskattsinnæign/(-skuldbinding) greinist þannig á einstaka liði cfnahagsreikningsins:

Samstæða	31.12.2014	31.12.2013
Varanlegir rekstrarfjármunir	(2.194.624.162)	(1.798.601.147)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	800.796.630	829.468.866
	(1.393.827.532)	(969.132.281)

Yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði sem hér segir:

	Samstæða 31.12.2014
Frá hagnaði ársins 2015	180.472.902
Frá hagnaði ársins 2016	354.076.962
Frá hagnaði ársins 2017	293.949.603
Frá hagnaði ársins 2018	1.172.364.142
Frá hagnaði ársins 2019	703.454.503
Frá hagnaði ársins 2020	180.239.879
Frá hagnaði ársins 2021	427.942.392
Frá hagnaði ársins 2022	360.950.481
Frá hagnaði ársins 2023	328.356.075
Frá hagnaði ársins 2024	2.176.213
	4.003.983.152

Skýringar

13. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir	Samstæða	
	31.12.2014	31.12.2013
Innlendar viðskiptaskuldir	44.188.609	15.395.674
	44.188.609	15.395.674
Aðrar skammtímaskuldir	Samstæða	
	31.12.2014	31.12.2013
Virðisaukaskattur	89.367	115.741
Fyrirframinnheimtar tekjur	20.851.394	59.605.482
Ógreiddar eftirstöðvar kaupsamnings	0	156.083.490
Ógreidd laun og launatengd gjöld	8.626.214	7.333.718
Ógreiddir áfallnir vextir	35.271.296	37.387.953
Aðrar skuldir	28.976	1.391.040
	64.867.247	261.917.424
Næsta árs afborganir langtímaskulda	Samstæða	
	31.12.2014	31.12.2013
Skuldir við lánastofnanir	175.539.984	159.999.935
	175.539.984	159.999.935

14. Skuldir við lánastofnanir

Í árslok 2014 var félagið með um 1.916 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Austurkór, Smiðjuholt og Ísleifsgötu. Félagið stefnir síðan að því að ganga frá langtímafjármögnun á þessum lánum.

15. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 10,9 milljónir króna á árinu 2014. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

Skýringar

16. Ábyrgðir og önnur mál

Á árinu 2012 festi Búseti kaup á stórum byggingareit við Smiðjuholt (Einholt og Þverholt). Áætlað er að byggja þar um 33 þúsund fermetra húsnaði (brúttó fm) með um 205 íbúðaeiningum í þremur byggingaáföngum. Þar af eru um 8.200 fermetra bílageymsla undir húsunum og garði. Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir auk samþykktra teikninga vegna fyrstu tveggja áfanganna. Framkvæmdaleyfi liggur fyrir, niðurrífi eldri eigna er lokið og jarðvinna hófst í byrjun apríl 2014. Stefnt er að því að fyrstu íbúðirnar verði afhentar um mitt ár 2016 og að verklok á reitnum verði árið 2018. Áætlað markaðsvirði eignarinnar með íbúðum og bílageymslum er varlega áætlað nálægt átta milljörðum króna.

Ársreikningar húsfélaga í búsetuíbúðum eru ekki hluti af þessum samstæðureikningi. Búseti er í ábyrgð fyrir rekstri húsfélaga.

Tryggingasjóður er í vörslu Íbúðalánasjóðs og er verðtryggður og ber vexti. Í sjóðinn var lagt 1% af endanlegum samþykktum byggingarkostnaði hvernar íbúðar í samræmi við lög nr. 97 frá árinu 1993 og á árinu 1998 var greiðslum í sjóðinn hætt í kjölfar breytinga laganna. Sjóðnum er ætlað að bæta hugsanlega byggingargalla íbúða í 15 ár frá byggingu húsa. Íbúðalánasjóður hefur ekki svarað erindum félagsins um stöðu tryggingasjóðsins þrátt fyrir margar ítrekanir þar um á undanförunum árum. Í ljósi stöðu Íbúðalánasjóðs og að ekki liggja fyrir upplýsingar um hlutdeild Búseta í sjóðnum var inneignin vegna varúðarsjónarmiða færð niður í krónur 0 í ársreikningi félagsins árið 2013. Eftir sem áður mun félagið halda áfram að reyna að fá upplýsingar um hlutdeild félagsins í sjóðnum og freista þess að fá það greitt.

Sundurliðanir

	Samstæða	
	2014	2013
Búsetutekjur og leigutekjur		
Búsetutekjur	554.645.073	512.986.995
Viðhaldstekjur	97.312.756	91.916.003
Leigutekjur	330.775.535	298.303.994
	<u>982.733.364</u>	<u>903.206.992</u>
Aðrar tekjur		
Félagsgjöld	9.588.000	7.799.000
Seldar vörur og þjónusta	6.549.112	6.731.759
Tjónabætur	833.003	2.174.055
Húsaleigutekjur	2.381.447	2.405.834
Aðrar tekjur	5.729.597	10.224.821
	<u>25.081.159</u>	<u>29.335.469</u>
Rekstur íbúðarhúsnæðis		
Rafmagn, hiti og ræsting	11.047.456	9.081.301
Viðhald húsnæðis	144.510.106	109.862.723
Rekstur sameignar	8.045.620	7.611.244
Vátryggingar húsnæðis	19.315.764	17.904.997
Fasteignagjöld	100.015.334	94.221.694
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	4.122.890	3.053.890
Laun og launatengd gjöld	33.553.418	23.272.061
Vöru- og þjónustukaup	940.241	607.087
Annar kostnaður	4.640.817	5.226.870
	<u>326.191.646</u>	<u>270.841.867</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Launa og launatengd gjöld	45.944.577	36.129.196
Rekstur húsnæðis	3.359.401	4.388.390
Auglýsinga- og markaðskostnaður	7.080.596	8.721.221
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	9.749.493	9.133.225
Pappír, prentun, ritföng og sími	3.654.786	3.942.076
Skrifstofutæki og áhöld	7.511.619	10.891.697
Tryggingar	1.290.000	0
Afskrifaðar tapaðar kröfur	4.397.816	6.514.748
Annar kostnaður	3.485.408	4.302.710
	<u>86.473.696</u>	<u>84.023.263</u>

11 Samþykktir Búseta

Samþykktir

Búseta húsnæðissamvinnufélags, Reykjavík

1. Kafli

Almenn ákvæði

1. gr.

Heiti félagsins, heimili og varnarþing

Félagið heitir Búseti húsnæðissamvinnufélag, Reykjavík, skammstafað Búseti hsf., Reykjavík. Heimili og varnarþing félagsins er í Reykjavík.

2. gr.

Orðskýringar

Með orðinu Búseti í samþykktum þessum er átt við Búseta húsnæðissamvinnufélag, Reykjavík. Þar sem fjallað er um félagið í samþykktum þessum er átt við Búseta. Merking orða í samþykktum þessum er sem hér greinir:

Búsetuíbúð er íbúð í eigu Búseta.

Búseturéttur er ótímabundinn afnotaréttur félagsmanns í Búseta af búsetuíbúð.

Búseturéttarhafi er félagsmaður í Búseta sem keypt hefur búseturétt.

Búseturéttargjald er það gjald sem félagsmaður greiðir til þess að kaupa búseturétt.

Búsetusamningur er samningur milli búseturéttarhafa og Búseta um búseturétt.

Búsetugjald er það gjald sem búseturéttarhafi greiðir mánaðarlega til Búseta vegna rekstrar-, viðhalds- og fjármögnunarkostnaðar.

Búsetufélag er félag búseturéttarhafa í tilteknu húsi í eigu Búseta.

Félagsmaður er hver sá sem gengur í Búseta með greiðslu inntökugjalds og síðan félagsgjalds.

Félagsgjald er árlegt gjald sem félagsmaður greiðir til félagsins og viðheldur félagsrétti hans.

3. gr.

Tilgangur og starfssvæði Búseta

Tilgangur Búseta er að kaupa, byggja og eiga gott og hagkvæmt íbúðarhúsnæði fyrir félagsmenn sína og gæta þess að hagnýting og viðhald á eignum félagsins sé ávallt með eðlilegum hætti og þannig að verðgildi þeirra haldist.

Starfssvæði Búseta er höfuðborgarsvæðið og nágrennasveitarfélög.

Samþykktir þessar gilda eingöngu um íbúðir í eigu Búseta sem félagsmönnum er veittur búseturéttur í. Sérstakar samþykktir gilda um leiguíbúðir sem dótturfélag Búseta á, rekur og leigir, undir heitinu Leigufélag Búseta ehf. Búseta er þó heimilt vegna sérstakra aðstæðna að leigja út búsetuíbúðir til félagsmanna, og eftir atvikum annarra, til að tryggja hagsmuni félagsins t.d. ef enginn kaupandi er að búseturétti og bjóða forgang að kaupum síðar meir. Skal stjórn félagsins setja nánari reglur um útleigu slíkra íbúða og forgang að kaupum. Um réttindi og skyldur fer eftir reglum félagsins og ákvæðum húsaleigulaga.

4. gr.

Markmið og starfsemi Búseta

Markmið Búseta er að byggja, kaupa og eiga íbúðarhúsnæði sem félagsmönnum er látið í té með búseturétti við gerð búsetusamnings og greiðslu búseturéttargjalds sem tryggir þeim ótímabundin afnot af íbúðunum gegn greiðslu búsetugjalds og hafa yfirumsjón með rekstri þess húsnæðis.

Búseta er einnig heimilt:

Að byggja, kaupa, eiga, leigja og reka húsnæði fyrir starfsemi félagsins eða sem tengist starfsemi þess svo sem þjónustu- og dvalarhúsnæði.

Að stofna félag eða eiga aðild að félögum með takmarkaðri ábyrgð eins og samvinnusamböndum samkvæmt lögum um samvinnufélög og hlutafélögum, þ.m.t. einkahlutafélögum, enda standi slík félög að verkefnum sem teljast mikilvæg fyrir starfsemi Búseta.

Að stuðla að sparnaði félagsmanna í tengslum við félagsaðildina með því að taka til ávöxtunar sparifé þeirra sem þeir hyggjast nota til að kaupa búseturétt.



Að skapa búseturéttihöfum tækifæri til hlutfallslegrar eignaaukningar á búseturétti.
Að útvega fjármögnun til byggingarframkvæmda, kaupa á húsnæði og þess rekstrar sem félagið annast.

5. gr.

Fjárhagsgrundvöllur félagsins

Búseta skal aflað fjár sem hér segir:

1. Með inntökugjöldum félagsmanna sem leggjast í stofnsjóð félagsins.
2. Með árlegu félagsgjaldi í rekstrarsjóð félagsins. Kostnaður við að kaupa og byggja húsnæði, þar með talinn kostnaður af auknum rekstri meðan á undirbúningi kaups og byggingarframkvæmda og uppgjöri vegna þeirra stendur, telst ekki rekstrarkostnaður í þessu sambandi.
3. Með gjöldum, fyrir veitta þjónustu við félagsmenn og aðra, sem renna í rekstrarsjóð félagsins svo sem þóknun við kaup og sölu á búseturétti.
4. Með lánum sem tekin eru hjá fjármálafyrirtækjum, lánastofnunum eða á almennum markaði, með útgáfu skuldabréfa og/eða með styrkjum og framlögum frá samstarfsaðilum.
5. Með framlagi í varasjóð. Stjórn leggur fyrir aðalfund tillögu að framlagi til varasjóðs, þó ekki lægra en 0,5% af mánaðarlegu búsetugjaldi. Varasjóð er heimilt að nýta til að mæta óvæntum kostnaði og jafna tap. Komi til jöfnunar taps skal bera það undir félagsfund.
6. Með sölu á eignum félagsins.
7. Með innheimtu búsetugjalda.

6. gr.

Kvaðir og lánveitingar

Sé Búseta veitt lán á grundvelli laga um húsnæðismál og reglugerða settum samkvæmt þeim skal félagið sem og viðkomandi búseturéttarhafa uppfylla þau skilyrði sem þar eru sett fram svo sem vegna tekju- og eignamarka. Er Búseta óheimilt að selja íbúðir sínar meðan á þeim hvíla lán Íbúðalánasjóðs eða lán sem sjóðurinn hefur yfirtekið samkvæmt eldri lögum nema að fengnu samþykki Íbúðalánasjóðs.

Skal búsetusamningi vera þinglýst sem kvöð á viðkomandi búsetuíbúð.

Búseta er heimilt að lána búseturéttarhafa við kaup á búseturétti hluta af búseturéttargjaldinu eða ganga í sjálfskuldarábyrgð fyrir slíku láni sem búseturéttarhafinn tekur hjá banka eða fjármálastofnun. Ef vanskil verða á afborgunum búseturéttarhafa á slíku láni jafngildir það vanskilum á búsetugjaldi og getur Búseti þá rift búsetusamningi við búseturéttarhafa.

Ef Búseti samþykkir að fara í endurbætur á íbúð sem nemur hærri fjárhæð en til er í viðhaldssjóði viðkomandi íbúðar skal kostnaðurinn við endurbæturnar bætast við og vera hluti af búsetugjaldi viðkomandi íbúðar.

Búseta er heimilt vegna sérstakra aðstæðna búseturéttarhafa að skuldajafna hluta af búseturéttargjaldi viðkomandi búseturéttarhafa á móti mánaðarlegu búsetugjaldi. Skal stjórn félagsins setja nánari reglur um það svo sem tímamörk og fjárhæðir.

II. Kafli

Félagsaðild og brottfall aðildar

7. gr.

Félagsaðild

Félagið er öllum opið. Til að gerast félagsmaður þarf viðkomandi að skrá sig í félagið og greiða inntökugjald fyrsta árið og síðan árlegt félagsgjald. Þátttaka í félaginu er bundin við einstakling eða samtök fyrir þeirra hönd. Einstaklingar undir 18 ára aldri borga hálf félagsgjald, einnig árið sem þeir verða 18 ára. Stjórn félagsins er heimilt að veita félagi eða lögaðila félagsaðild og ákveður reglur þar að lútandi.

Allir félagsmenn fá úthlutað sérstöku félagsnúmeri í þeirri röð sem þeir ganga í félagið. Stjórn félagsins er heimilt að endurúthluta félagsmönnum nýjum félagsnúmerum en þó með þeim hætti að röðin breytist ekki.

Félagsréttur og númer eru ekki framseljanleg en við andlát félagsmanns færast þau yfir til eftirlifandi maka eða sambúðarmaka í sambúð sem skráð er í þjóðskrá, enda hafi viðkomandi aðilar átt barn saman, eigi von á barni saman eða sambúðin hafi verið skráð í a.m.k. tvö ár, óski hann eftir því innan 12 mánaða frá andláti félagsmanns, nema stjórn félagsins færi fram gildar ástæður er mæla gegn því. . Félagsmönnum er skylt að fara eftir samþykktum félagsins og öðrum reglum sem félagið eða stjórn þess setur innan marka samþykktanna og að lögum. Atkvæðisrétt á fundum félagsins öðlast félagsmenn við sjálffræðisaldur.

8. gr.

Úrsögn eða brottvikning úr félaginu

Félagsmenn geta sagt sig úr félaginu og skulu þeir gera það skriflega. Hafi félagsmaður ekki greitt árgjald tvö ár í röð skal hann strikaður af félagsskrá í lok síðara ársins sem hann greiðir ekki félagsgjaldið.

Úr félaginu má vísa hverjum þeim sem viðhefur sviksamlegt athæfi gagnvart félaginu eða veldur félaginu tjóni, gerist brotlegur við lög um húsnæðissamvinnufélög, samþykktir eða reglur félagsins. Sé viðkomandi búsetturéttarhafi skal félagið rifta búsetusamningi við hann.

Ef félagið riftir búsetusamningi við búseturéttarhafa getur það haft í för með sér brottvikningu úr félaginu.

Skal stjórn Búseta taka ákvörðun um riftun á búsetusamningi og brottvikningu úr félaginu á grundvelli samþykpta þessara og laga um húsnæðissamvinnufélög og ákveða hvort einstaklingi sem vikið hefur verið úr félaginu skuli vera veitt innganga í félagið að nýju.

III. KAFLI

Réttindi og skyldur félagsmanna

9. gr.

Kaup búseturéttar

Þeir félagsmenn einir geta keypt búseturétt sem eru fjárráða og uppfylla þau skilyrði sem sett eru samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög og samþykktum þessum.

Ef um er að ræða kaup á búseturétti í sérstökum og sérhönnuðum íbúðum, sem byggðar eru, t.d. fyrir aldraða og fatlaða, skal félagsmaður uppfylla skilyrði sem félagið kann að setja, s.s. um aldur og örorkustig.

Hver einstaklingur getur einungis átt einn búseturétt nema með sérstakri tímabundinni undanþágu frá stjórn. Eigandi búseturéttar er að jafnaði einn nema um hjón sé að ræða eða einstaklinga sem hafa átt sameiginlegt heimilishald í a.m.k. tvö ár.

10. gr.

Kaup- og endursöluverð búseturéttar

Stjórn Búseta ákveður verð búseturéttar við kaup og sölu, greiðsluskilmála og fyrirkomulag á sölu búseturéttar samkvæmt verklagsreglum sem hún setur sér.

Búseturéttargjald tekur mið af verðmæti fasteignar og greiðslugrunni sem endurspeglar fjármögnun eignar með tilliti til áhættustýringar Búseta.

Við endursölu búseturéttar skal hámarks búseturéttargjald til seljanda taka mið af upphaflegu verði búseturéttarins auk vísitölubreytingar neysliverðs frá þeim degi er búseturéttthafi keypti búseturéttinn þar til hann er boðinn til sölu. Einnig er heimilt að bæta við verðið kostnaði vegna endurbóta hans á íbúð að frádregnum kostnaði vegna lagfæringa á íbúð enda liggi fyrir því samþykki stjórnar.

Búseta er heimilt að hækka búseturéttargjald og greiðslugrunn í tengslum við endurbætur Búseta á íbúð og/eða endurfjármögnun lána.



Samþykktir Búseta 2017



Ef fleiri en einn félagsmaður býður hæsta verðið, upp að hámarks búseturéttargjaldi, ræður félagsröð innan félagsins og gengur sá fyrir sem lægsta félagsnúmerið hefur. Seljandi búseturéttar, þ.e. búseturéttarhafi, getur hafnað tilboði í búseturétt. Höfnun skal vera skrifleg og jafngildir afturköllun á uppsögn búsetusamningsins ef um er að ræða búsetusamning með lágmarksverði, skv. búsetusamningi. Ítarlegri úthlutunarreglur eru settar af stjórn.

Stjórn Búseta getur ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstraraðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Ákvæði þetta skal útfært nánar í starfsreglum stjórnar.

Allir búsetusamningar sem gerðir eru fyrir 1. október 2000 eru með verð búseturéttar bundið við neyslu- eða lánskjaravísitölu.

Búsetusamningar sem gerðir eru eftir 1. júlí 2013 hafa ekki lágmarksverð. Á félaginu hvílir ekki kaupskylda á búseturétti sem félagið hefur ráðstafað til félagsmanns.

11. gr.

Úttekt á búsetuíbúð

Við upphaf og lok búsetusamnings skal fara fram úttekt á búsetuíbúð af hálfu félagsins. Á sérstaka úttektaryfirlýsingu sem Búseti leggur til, sem er hluti af búsetusamningi, skal skrá sem ítarlegasta lýsingu á búsetuíbúð og ástandi hennar og getur búseturéttarhafi þá strax komið að aðfinnslum sínum og óskað úrbóta.

Úttektaryfirlýsing skal gerð í tvíriti og skulu aðilar búsetusamnings undirrita hana og halda einu eintaki hvor. Úttektaryfirlýsinguna skal leggja til grundvallar ef ágreiningur verður um bótaskyldu búseturéttarhafa við skil húsnæðisins.

Skal stjórn Búseta setja nánari reglur um úttekt á búsetuíbúðum og hvernig skilum skuli háttað.

12. gr.

Breytingar á búsetuíbúð og aðgangur Búseta að íbúð

Búseturéttarhafa er óheimilt að framkvæma breytingar eða endurbætur á húsnæðinu eða búnaði þess nema að fengnu samþykki Búseta og gerðu samkomulagi um skiptingu kostnaðar og hvernig með skuli fara við lok búsetusamnings. Að öðrum kosti eignast Búseti endurbæturnar án sérstaks endurgjalds við lok búsetusamnings nema félagið kjósi á þeim tíma eða áður að krefjast þess að búseturéttarhafi komi húsnæðinu í upphaflegt horf.

Er Búseta heimilt að láta framkvæma nauðsynlegar viðgerðir á búsetuíbúð og er búseturéttarhafa í slíkum tilvikum skylt að veita aðgang að íbúðinni. Þá er búseturéttarhafa skylt að veita Búseta aðgang að íbúð sinni til eftirlits ef félagið hefur rökstuddan grun um grófar vanefndir á viðhaldsskyldum eða að húsnæðið sé notað á annan hátt en leyfilegt er.

13. gr.

Viðhald á húsnæði Búseta

Búseturéttarhafa er skylt að fara vel með húsnæðið og í samræmi við umsamin afnot þess. Skal kostnaður við viðhald og endurbætur á búsetuíbúð skiptast á milli búseturéttarhafa og viðhaldssjóðs Búseta eftir ákvæðum laga um húsnæðissamvinnufélög. Heimilt er að víkja frá þeirri skiptingu í búsetusamningi. Við ákvörðun á greiðslum í viðhaldssjóð er heimilt að taka tillit til aldurs, ástands og húsgerðar. Gjald í viðhaldssjóð skal vera að lágmarki 0,75% af brunabótamati íbúðar.

Skal hússjóður viðkomandi búsetufélags greiða þann kostnað sem kveðið er á um í lögum um húsnæðissamvinnufélög að búsetufélög greiði.

Skal viðhaldssjóður Búseta greiða allan þann kostnað við viðhald og endurbætur á húsnæði í eigu félagsins sem ekki er greiddur af búseturéttarhafa eða úr hússjóði viðkomandi búsetufélags samkvæmt nánari reglum sem stjórn félagsins setur.

Verði húsnæðið eða fylgifé þess fyrir tjóni af völdum búseturéttarhafa, heimilismanna eða annarra manna sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það skal búseturéttarhafi gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má. Ef búseturéttarhafi vanrækir þessar skyldur sínar er Búseta heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað búseturéttarhafa. Áður skal þó Búseti veita búseturéttarhafa frest í einn mánuð til þess að ljúka viðgerðinni.

14. gr.

Viðhaldsráð

Viðhaldsráð Búseta skipar stjórn félagsins, framkvæmdastjóri þess og sá starfsmaður félagsins sem hefur yfirumsjón með viðhaldi eignanna og úttekt þeirra. Markmið viðhaldsráðs er að gæta þess að viðhaldi og/eða endurbótum á eignum félagsins sé sinnt og taka ákvörðun um viðhald og/eða endurbætur á húsnæði í eigu félagsins. Formenn búsetufélaganna skulu vera tengiliðir búsetufélaganna við viðhaldsráð Búseta. Ef ekki er starfrækt búsetufélag í viðkomandi húsi skulu búseturéttarhafar tilnefna einn í húsinu sem tengilið þess við viðhaldsráðið.

Búsetufélög skulu í ákvörðunum sínum um tekjugrunn hússjóðs taka tillit til áætlana um rekstrarkostnað og viðhaldsþörf sameignar, lóðar og bílaplans. Viðhaldsráð Búseta er heimilt að endurmeta gjaldið og áætlanir til að tryggja getu búsetufélagsins til nauðsynlegs viðhalds og endurbóta.

15. gr.

Búsetufélög

Innan þeirra húsa þar sem Búseti á allar íbúðirnar skal starfrækt búsetufélag og eru félagsmenn í því búseturéttarhafar viðkomandi húss. Skylduaðild er að búsetufélaginu.

Búsetufélögin starfa sem sérstök deild innan Búseta og bera ábyrgð á þeim verkefnum sem þeim er ætlað að sinna samkvæmt samþykktum þessum og lögum um húsnæðissamvinnufélög. Skal formaður búsetufélags vera tengiliður við Búseta.

Hlutverk búsetufélags viðkomandi húss er að hafa umsjón með að hagnýting þess sé ávallt með eðlilegum hætti svo verðgildi þess haldist auk þess að sinna þeim verkefnum og viðhaldi sem þeim ber lögum samkvæmt. Skal búsetufélag í húsi þar sem eingöngu eru íbúðir í eigu Búseta setja sér húsreglur. Skal stjórn Búseta setja reglur um hvernig gæludýrahaldi sé háttað í húsnæði félagsins.

Stjórn búsetufélags skal kosin á aðalfundi búsetufélags og fer stjórnin með málefni félagsins milli aðalfunda sem haldnir skulu árlega fyrir lok marsmánaðar. Séu íbúðir 5 eða færri þarf ekki að mynda sérstakt búsetufélag nema meirihluti búseturéttarhafa óski þess.

Aðalfundur búsetufélags skal ákveða gjald í hússjóð búsetufélags sem innheimt er með búsetugjaldi og búsetufélag ráðstafar í samræmi við lög um húsnæðissamvinnufélög og reglur félagsins. Hússjóður skal skiptast í rekstrarsjóð annars vegar og framkvæmdasjóð hins vegar. Búsetufélögin skulu ekki vera rekin með tapi. Stjórn Búseta getur ákveðið leiðbeinandi lágmarksgjald í hússjóð búsetufélags. Þá getur stjórn Búseta tekið ákvörðun um að gripið verði til ráðstafana ef búsetufélagið sinnir ekki hlutverki sínu.

Skal starfsemi búsetufélaga fara eftir lögum um fjöleignarhús eftir því sem við á innan þeirra marka sem eignarhald Búseta setur þeim. Er búsetufélögum og einstökum búseturéttarhöfum því óheimilt að samþykkja og gera breytingar á eigninni nema með samþykki Búseta.

Skulu búsetufélögin afhenda Búseta ársreikninga viðkomandi búsetufélags fyrir 15. apríl ár hvert, auk bóhaldsgagna og reikningsyfirlita.

16. gr.

Framsal eða framleiga búseturéttar

Búseturéttarhafa er óheimilt að framselja búseturétt sinn eða framleigja íbúðina án skriflegs samþykkis stjórnar félagsins. Skal stjórn Búseta setja nánari reglur um framsal búseturéttar og framleigu íbúða.

Óski búseturéttarhafi eftir því að framleigja íbúðina skal hann beina skriflegri fyrirspurn þar að lútandi til Búseta. Ef Búseti veitir slíkt samþykki skal leigusamningur áritaður af félaginu. Leigusamningur sem gerður er án samþykkis Búseta er ógildur og getur félagið rift búsetusamningi við viðkomandi búseturéttarhafa, vikið honum úr félaginu og krafist útburðar leigjanda og/eða búseturéttarhafa.

Félagið getur heimilað að réttur til afnota af íbúð færist yfir til maka eða lögerfingja við andlát félagsmanns, hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna eða setu í óskiptu búi. Sá sem þannig eignast búseturétt skal um leið skrá sig í félagið í stað fyrri búseturéttarhafa enda notfæri hann sér réttinn og búi í íbúð hjá félaginu. Ef félagsmaður lætur maka eftir búseturétt við sambúðarslit, sem er ekki félagsmaður, missir hann númerið sitt en getur síðan gengið í félagið að nýju.

Ef erfingi hyggst nýta sér búseturéttinn þá skal endurákvarða mánaðarlegt búsetugjald og fær erfingi nýtt félagsnúmer eins og nýr félagsmaður nema viðkomandi sé þegar félagsmaður. Erfingi skal tilkynna Búseta skriflega ef hann hyggst nýta sér erfðarétt sinn til búsetu innan 21 dags frá því að skiptum dánarbús er lokið en eigi síðar en 12 mánuðum frá andláti búseturéttshafa, að öðrum kosti skal erfingi selja búseturéttinn.

Búseturéttarhafa er óheimilt að veðsetja búseturétt sinn.

17. gr.

Sala og uppsögn búseturéttar. Búsetusamningur er óuppsægjalegur af hálfu félagsins. Óski búseturéttshafi eftir að selja búseturétt sinn þá skal hann tilkynna Búseta sannarlega um að búseturétturinn sé til sölu og skal þá félagið annast um sölu á búseturéttinum. Ef búseturéttshafi unir ekki tilboðum í búseturéttinn er honum heimilt að leigja íbúðina tímabundið samkvæmt reglum Búseta um framleigu.

Um eldri samninga með lágmarksverði samkvæmt búsetusamningi gildir að uppsagnarfrestur búseturéttarhafa er sex mánuðir. Skal uppsögn vera skrifleg og send með sannanlegum hætti. Telst uppsagnarfrestur hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn var send.

Búseti hefur forkaupsrétt á búseturétti og er heimilt að gera búseturéttshafa tilboð í réttinn.

18. gr.

Riftun

Ef búseturéttarhafi greiðir ekki búsetugjald á eindaga er félaginu heimilt að rifta búsetusamningi. Áður en til riftunar kemur skal félagið senda skriflega áskorun um greiðslu og vara við afleiðingum þess ef ekki er greitt. Greiði búseturéttarhafi ekki búsetugjaldið innan 14 sólarhringa frá dagsetningu greiðsluáskorunar getur félagið rift búsetusamningi og ber búseturéttarhafanum að rýma húsnæðið þegar í stað, að öðrum kosti verður höfðað útburðarmál á hendur honum.

Ef búseturéttarhafi eða annar afnotahafi íbúðar gerist sekur um gróf og ítrekuð brot á skyldum sínum gagnvart búsetufélaginu eða einstökum íbúum viðkomandi húss t.d. á umgengisskyldum og húsreglum, getur búsetufélag viðkomandi húss lagt bann við búsetu og dvöl hins brotlega í húsinu og krafist þess að félagið rifti búsetusamningi við búseturéttarhafann. Áður en búsetufélagið gripur til þessara aðgerða verður stjórn búsetufélagsins að skora a.m.k. einu sinni skriflega og með sannanlegum hætti á hinn brotlega að taka upp betri siði og vara hann við afleiðingunum. Ef hann lætur ekki segjast getur búsetufélagið með ákvörðun 2/3 hluta búseturéttarhafa í viðkomandi húsi tekið ákvörðun um að skora á félagið að rifta búsetusamningi við viðkomandi. Ef brot eða ónæði bitnar aðallega eða eingöngu á einstökum eða fáum íbúum viðkomandi húss og búsetufélagið vill ekki beita sér í málinu getur viðkomandi snúið sér til félagsins vegna málsins. Getur Búseti þrátt fyrir fyrirmæli þessarar greinar ávallt rift samningi við búseturéttarhafa ef skilyrði riftunar er fyrir hendi án framangreindra afskipta búsetufélags og einstakra búseturéttarhafa.

Brjótí búseturéttarhafi á annan hátt skyldur sínar, svo sem með því að nýta húsnæðið á annan hátt, framselja eða framleiga búseturéttinn án samþykkis stjórnar félagsins eða brýtur gegn ákvæðum laga um húsnæðissamvinnufélög, sbr. einkum 2.-7. tl. 1. mgr. 22. gr. laganna, eða gegn samþykktum og reglum félagsins getur félagið rift búsetusamningnum. Skal við riftun á búsetusamningi fara eftir ákvæðum laga um húsnæðissamvinnufélög.

19. gr.

Lok búseturéttar

Búseturéttargjaldið stendur sem trygging fyrir réttum efndum á búsetusamningi, þ.e. fyrir búsetugjaldi og skaðabótum vegna tjóns á húsnæðinu sem búseturéttarhafi ber ábyrgð á. Við lok búsetusamnings skal búseturéttarhafi skila húsnæðinu ásamt tilheyrandi fylgifé í sambærilegu ástandi og hann tók við því. Ber búseturéttarhafi óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun á húsnæðinu eða spjöllum á því að svo miklu leyti sem slíkt telst ekki eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar húsnæðisins eða stafar að atvikum sem voru búseturéttarhafa sannanlega óviðkomandi.

Félaginu er heimilt að ráðstafa búseturéttargjaldinu til greiðslu á vangoldnu búsetugjaldi og/eða viðhaldi húsnæðisins við skil húsnæðis. Jafnframt er félaginu heimilt að ráðstafa búseturéttargjaldinu til greiðslu alls þess kostnaðar sem hlýst af því að rýma íbúðina.

IV. Kafli **Fundir og félagsstjórn**

20. gr.

Aðalfundur

Aðalfundur Búseta skal haldinn ár hvert fyrir lok maí mánaðar.

Á aðalfundi skulu fyrir tekin eftirtalin mál:

1. Skýrsla stjórnar og umræður um hana.
2. Framlagning ársreikninga til samþykktar og umræður um þá.
3. Ákvörðun um fjárhæð inntökugjalds og árlegs félagsgjalds.
4. Ákvörðun um stjórnarlaun.
5. Ákvörðun um framlag til varasjóðs.
6. Tillögur að breytingum á samþykktum félagsins.
7. Kosning formanns.
8. Kosning tveggja meðstjórnenda til tveggja ára.
9. Kosning eins varamanns til tveggja ára.
10. Kosning löggilts endurskoðanda til eins árs
11. Mál sem tiltekin eru í fundarboði.
12. Önnur mál.

21. gr.

Almennir félagsfundir

Almenna félagsfundir skal halda ef stjórn félagsins telur ástæðu til milli aðalfunda. Einnig geta félagsmenn óskað eftir slíkum fundi og skulu þær óskir sendar skriflega til stjórnar félagsins og undirritaðar af minnst 20 félagsmönnum. Er stjórn félagsins skylt að verða við slíkri ósk og skal hún senda út fundarboð innan 14 daga frá því að ósk um fund barst stjórninni.

22. gr.

Fundarboðun og fundarsókn

Rétt til fundarsetu á aðalfundum félagsins og almennum félagsfundum eru skuldlausir félagsmenn.

Stjórn félagsins skal boða til aðalfunda og almennra félagsfunda. Til aðalfunda skal boða með minnst 14 daga og mest 21 dags fyrirvara í fréttabréfi/dagblaði eða á annan fullnægjandi hátt. Í fundarboði skal tilgreina dagskrá fundarins. Til félagsfunda skal boða með minnst 7 daga fyrirvara og mest 14 fyrirvara með sama hætti.

Við atkvæðagreiðslur ræður einfaldur meirihluti fundarmanna nema annað sé tekið fram í samþykktum þessum. Fundur telst löglegur ef löglega er til hans boðað.

23. gr.

Stjórn Búseta

Stjórn félagsins skal kosin á aðalfundi. Stjórnina skipa formaður sem kosinn er til eins árs í senn og fjórir meðstjórnendur sem kosnir eru til tveggja ára í senn, þ.e. á þann hátt að kosnir eru tveir meðstjórnendur hverju sinni á aðalfundi. Stjórnin skiptir með sér verkum að öðru leyti á fyrsta stjórnarfundinum sem haldinn er eftir aðalfund félagsins. Varamenn skulu kosnir með sama hætti, einn á ári til tveggja ára í senn. Verði varamenn sjálfkjörnir ræður hlutkesti röð þeirra.

Kjörgengir til stjórnar eru fullgildir félagsmenn sem eru lögráða, eru ekki á vanskilaskrá og hafi ekki hlotið refsingu sem útlakar þá frá störfum að stjórnun félaga og fyrirtækja. Framboðum til aðalstjórnar skal skilað skriflega til stjórnar félagsins a.m.k. 10 dögum fyrir aðalfund. Tilkynna skal framboð til formanns sérstaklega.

Hlutverk stjórnar Búseta er að hafa yfirumsjón með rekstri og fjármálum félagsins og taka ákvörðun um kaup og/eða byggingu húsnæðis og fjármögnun þess, sem og sölu á eignum í eigu félagsins. Skal stjórnin ásamt framkvæmdastjóra félagsins móta stefnu félagsins og gæta hagsmuna félagsmanna í hvívetna. Stjórn félagsins fer með málefni þess milli aðalfunda í samræmi við samþykktir þessar.

Skal stjórn Búseta setja sér starfsreglur um þau atriði sem kveðið er á um í samþykktum þessum sem falla undir verksvið stjórnarinnar og skulu reglurnar vera aðgengilegar félagsmönnum svo sem á heimasíðu félagsins. Reglur sem hafa veruleg áhrif á skyldur og réttindi félagsmanna skal bera undir samþykki félagsfundar.

Félagsmaður sem telur að á rétti sínum sé hallað getur lagt málið fyrir stjórn Búseta.

Rétt til að rita firma félagsins og skuldbinda það hafa þrír stjórnarmenn hið minnsta, formaður ásamt tveimur meðstjórnendum. Stjórnin ræður framkvæmdastjóra félagsins og veitir honum prókúruumboð. Framkvæmdastjóri ræður annað starfsfólk félagsins og annast daglegan rekstur félagsins í samráði við stjórnina og í umboði hennar. Stjórnin getur veitt öðrum einstaklingum prókúruumboð fyrir hönd félagsins. Stjórnin getur skipað nefndir eða ráðið aðila til að vinna að sérstökum verkefnum fyrir félagið.

24. gr.

Stjórnarfundir

Stjórnarfundir skal halda að jafnaði einu sinni í mánuði. Formaður boðar til stjórnarfunda, en meirihluti stjórnar getur krafist stjórnarfundar ef þurfa þykir. Til stjórnarfunda skal boða með a.m.k. viku fyrirvara.

Ákvarðanir stjórnarfundar eru því aðeins lögmætar að meirihluti stjórnar sé á fundi eða varamenn í þeirra stað í þeirri röð sem þeir eru kosnir. Heimilt er öðrum varamönnum að sitja stjórnarfundum, en án atkvæðisréttar, ef þeir hafa ekki verið kallaðir í stað aðalmanna.

Á stjórnarfundum er málum ráðið til lykta með einföldum meiri hluta atkvæða. Falli atkvæði jafnt ræður atkvæði formanns úrslitum.

Stjórnin skal halda fundargerðarbók um meginatriði þess sem gert er og ákveðið er á fundum. Skulu stjórnarmenn undirrita fundargerðir.

25. gr.

Endurskoðun og reikningsár

Endurskoðandi félagsins skal vera löggiltur. Reikningsár félagsins er almanaksárið. Reikningar félagsins skulu endurskoðaðir samkvæmt lögum um ársreikninga eftir því sem við getur átt.

V. KAFLI

Ýmis ákvæði.

26. gr.

Tillögur til breytinga á samþykktum félagsins skulu vera skriflegar og berast stjórn félagsins eigi síðar en þremur vikum fyrir aðalfund. Samþykki 2/3 fundarmanna þarf til breytinga á samþykktum félagsins.

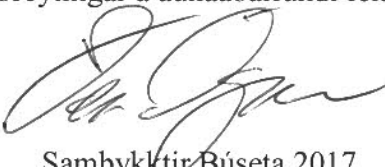
Samþykktir félagsins, svo og breytingar á þeim, öðlast gildi að fenginni staðfestingu Fyrirtækjaskrá Ríkisskattstjóra..

27. gr.

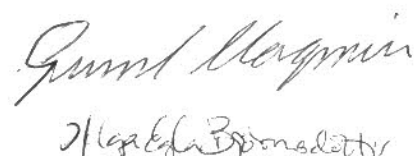
Félagið starfar samkvæmt ákvæðum laga nr. 29/2016 um húsnæðissamvinnufélög og lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál og eftir því sem við á eftir lögum um samvinnufélög.

Um félagsslit fer eftir ákvæðum laga um samvinnufélög.

Þannig eftir breytingar á aukaadalfundi félagsins 23.mái 2017.



Samþykktir Búseta 2017



Guðlaugur Þórðarson

12 Greining og mat á lánshæfi Búseta

Búseti hsf.

Lánshæfiseinkunn		i.AA3
Horfur		Stöðugar
i.AAA	i.BBB1	i.B2
i.AA1	i.BBB2	i.B3
i.AA2	i.BBB3	i.CCC1
i.AA3	i.BB1	i.CCC2
i.A1	i.BB2	i.CCC3
i.A2	i.BB3	i.CC
i.A3	i.B1	i.C

Heildareinkunn: i.AA3
 Horfur: Stöðugar
 Breyting: óbreytt

Fjárhagur (m.kr.)	2015	2016
Tekjur	1.147	1.538
EBITDA	726	1.039
EBIT	717	1.024
Hagnaður án matsbreytinga fasteigna	-300	-513
Hagnaður m. matsbreytingum fasteigna	1.217	3.215
Eignir samtals	24.781	31.806
Eigið fé samtals	6.198	9.412
Skuldir samtals	18.583	22.394
Eiginfjárlutfall	25%	30%
Vxt. br. sk.	15.596	18.415
Veltufjárlutfall	0,8	1,0
Vxt. br. sk. / EBITDA	21,5	17,7
Vxt. br. sk. / Tekjur	13,6	12,0
Vxt. br. sk. / Hb. fé frá rekstri	51,3	30,0
EBITDA / Greiddur fjármagnskostnaður	- 1,6	- 2,1
EBIT / Greiddur fjármagnskostnaður	- 1,6	- 2,1
(Hb. fé frá rekstri + fjármagnskostn.) / fjármagnskostn.	1,7	2,3

Heimild: Búseti hsf.

Greinendur:

Oddný Ólafía Sævarsdóttir
 Ari Freyr Hermannsson

Matsnefnd:

Ólafur Ásgeirsson
 Þórður Jónsson

Mat Reitunar á lánshæfi Búseta er **i.AA3 með stöðugum horfum**. Fjárhagsstaða félagsins er traust, áætlanir stjórnenda hafa gengið eftir, eftirspurn eftir eignum er góð og endurfjármögnun á markaði gekk vel. Veðrymi er áfram gott og öflug lagaumgjörð er einnig grunnur einkunnar. Markaðsstaða, fjárhagsstaða, gæði eigna, reynsla og stjórnendur eru allt jákvæðir áhrifaþættir. Meiri óvissa er hins vegar tengd nýbyggingum eins og ávallt og stórt framkvæmdalán er til endurfjármögnunar á næsta ári.

Á Íslandi eru nokkur húsnæðissamvinnufélög starfrækt og er Búseti hsf. stærst af þeim húsnæðissamvinnufélögum sem eru í rekstri hér á landi. Nokkuð viðamikil lög gilda um þessi félög og var þeim breytt nýlega til að efla þau og treysta betur hag félagsmanna með búseturétt. Húsnæðissamvinnufélög bjóða lausn á íbúðamarkaði sem getur kallast þriðja leiðin og er mitt á milli þess að eiga og leigja húsnæði. Þessi félög eru rekin án hagnaðarsjónarmiða og eru í eigu félagsmanna.

Búseti var stofnaður árið 1983 og því er komin reynsla á starfsemi félagsins. Erlendis hafa sambærileg félög starfað mun lengur. Í dag býður Búseti upp á um 819 íbúðir sem staðsettar eru á höfuðborgarsvæðinu og nokkrar á Akranesi. Auk þess eru 153 íbúðir í byggingu og 159 íbúðir í þróun. Á síðasta ári bættust við 69 íbúðir við eignasafn félagsins en það hefur annast framkvæmdir að mestu sjálft. Félagið er frekar smátt í sniðum, en fer stækkandi, en stærð félagsins hefur áhrif á lánshæfi til lækkunar. Félagsmenn eru rúmlega 4.300 talsins og fjölgaði um 750 manns í félaginu í fyrra. Samkvæmt áætlunum félagsins er búist við að íbúðum muni fjölga um rúmlega 300 á næstu fjórum árum. Á síðasta ári stóð félagið í miklum framkvæmdum og höfðu þær eðlilega áhrif á fjárhagsstöðu félagsins. Staða félagsins er þó áfram sterk eins og kom fram í síðasta lánshæfismati. Eftirspurn eftir íbúðum Búseta, sérstaklega nýjum íbúðum, hefur verið góð sem er þáttur í því að viðhalda sterku lánshæfismati.

Tilgangur Búseta er áfram að veita félagsmönnum aðgengi að íbúðum á sanngjörnu verði. Það verð er á milli þess að vera kostnaðarverð og markaðsverð. Sjóðstreymi félagsins tekur mið af þessu og dugar rétt ríflega til að þjónusta skuldir, þ.e. vexti og afborganir.

Reitun telur afar litlar líkur á verulegum tekjusakdrætti og þá ekki nema til komi byltingakenndar lausnir í íbúðabyggingum eða breytingar á byggingareglugerðum sem gætu lækkað byggingakostnað verulega. Einnig gæti lækkun á vaxtastigi leitt til þess að eftirspurn eftir leiguhúsnæði drægist saman. Það myndi hafa áhrif á eftirspurn eftir eignum Búseta.

Tekjustreymi félagsins er traust þar sem félagið stillir af búsetugjald miðað við kostnað, lán og áætlanir um viðhald. Einnig er tekjustreymið traust þar sem lítil hreyfing er á búsetuleigjendum sem eykur stöðugleika og fyrirsjáanleika. Efnahagshrunið hafði lítil áhrif á tekjustreymi og nýtingarhlutfall félagsins og afar fáir búsetuhafar hættu í kerfinu. Nýtingarhlutfall eigna Búseta hefur verið mjög gott frá upphafi.

EBITDA er hlutfallslega lág m.v. umfang starfseminnar sem kemur til vegna eðlis hennar. Framlegðin er hins vegar nægjanleg til að standa undir skuldbindingum félagsins að öðru óbreyttu en ekki mikið meira en það. Ef félagið hefði ekki þá möguleika sem það hefur til að breyta leigusamningum þyrfti framlegðin að vera meiri. Lág EBITDA hefur áhrif á lánshæfismatið. Þó dregur Reitun úr þeim áhrifum í matsgrind vegna sérstöðu félagsins.

Þar sem gott jafnvægi er á milli inn- og útstreymis fjár í sjóð er félagið með sterka lausafjárstöðu sem samanstendur af handbæru fé og auðseljanlegum verðbréfum. Að teknu tilliti til lausafjárstöðu og trausts tekjustreymis metur Reitun það sem svo að þjónustumargfaldari skulda *(DSCR) sé vel traustur. Skuldarmargfaldarinn er hins vegar mjög hár í alþjóðlegu samhengi og hefur neikvæð áhrif á lánshæfismatið. Meginástæða þessa er lág EBITDA sem er í samræmi við tilgang félagsins. Veltufjárhlutfall hækkaði upp í 1,0 á síðasta ári.

Reitun reiknaði markaðsvirði fasteigna félagsins út frá tekjustreymi en eins og við mátti búast myndast ekkert viðbótarvirði af leigusamningum sem eru jafn nálægt kostnaðarvirði og hjá Búseta. Búseti styðst við fasteignamat við mat á bókfærðu virði fasteigna félagsins. Það er nokkuð sanngjarnt viðmið að mati Reitunar og er það því notað óbreytt í mati þessu.

Í árslok 2016 var veðsetningarhlutfall eigna félagsins komið niður í 55% og lækkar um 2% milli ára. Væri hlutfallið lægra myndi það hafa áhrif á lánshæfiseinkunn til hækkunar. Lægra hlutfall eykur líkur á fullum endurheimtum kröfuhafa þar sem eignaverð má lækka nokkuð áður en til taps kemur. Næmnigreining er sýnd síðar í skýrslunni. Félagið endurfjármagnaði sig á markaði á síðasta ári og fékk góð kjör. Vextir voru á bilinu 3,55% - 3,8%.

Matsgrind Reitunar byggir á mörgum mismunandi þáttum sem tengjast sjóðstreymi, lausafjárstöðu, fjármögnun, skuldbindingu, fjármagnsskipan, arðsemi, eignagæðum, veðsetningu og stöðu á markaði. Allar viðmiðanir eru alþjóðlegar en að hluta til hefur þurft að aðlagja þær íslenskum aðstæðum. Lánshæfiseinkunn tekur mið af innlendum samanburði og er því innlend einkunn (e. national rating) en ekki alþjóðleg.

*DSCR: Debt Service Coverage Ratio

Helstu styrkleikar Búseta

- Húsnæðissamvinnufélag með sterka lagaumgjörð
- Klár vilji stjórnvalda til að efla leigumarkað með íbúðarhúsnæði
- Traust tekjustreymi og möguleikar til hækkunar leigusamninga ef þarf
- Nokkuð góð geta til að þjónusta skuldir
- Líklegt að bókfært virði eigna Búseta séu undir markaðsverði og veðsetningarhlutfall því í raun enn lægra
- Útgreiðsla arðs til eigenda ekki heimil skv. lögum
- Sterk markaðsstaða
- Eftirspurn á íbúðamarkaði verður góð á næstu árum
- Hátt nýtingarhlutfall
- Þekking og reynsla stjórnenda og starfsfólks

Helstu veikleikar/óvissa Búseta

- EBITDA lág en hefur dugað fyrir skuldbindingum
- Óvissa tengd nýframkvæmdum og nýjum búsetuleigjendum
- Mikill óstöðugleiki í efnahagsmálum gæti valdið brotthvarfi leigjenda
- Tækni- og/eða lagabreytingar sem gætu lækkað húsnæðisverð umtalsvert
- Vaxtalækkun sem myndi leiða til aukinnar eftirspurnar eftir eigin húsnæði
- Breytingar í áherslum á staðarvali nýbygginga og/eða umhirðu á núverandi eignum

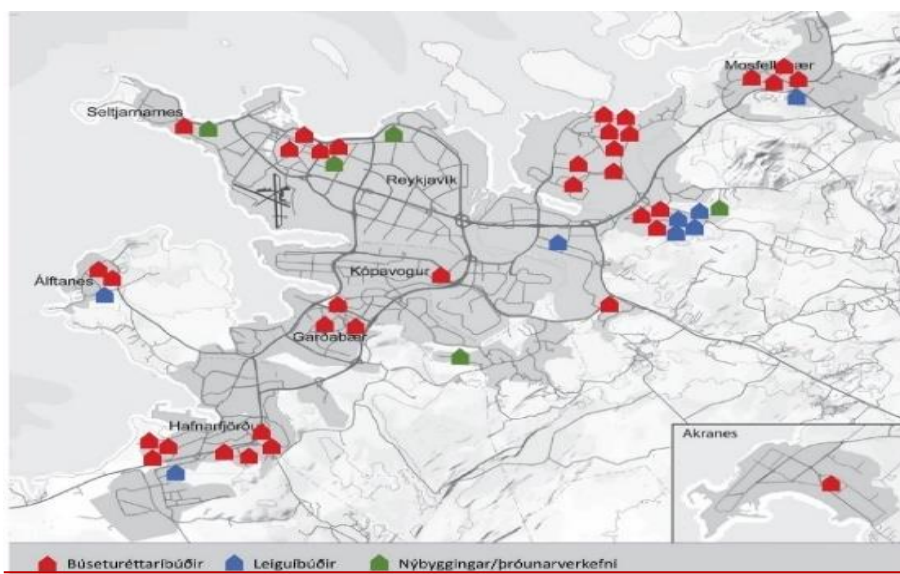
Efnisyfirlit

SAGA BÚSETA – FÉLAGSLEGAR HUGSJÓNIR	5
Dreifing eigna félagsins	6
A. VIÐSKIPTAÁHÆTTA	7
Lög til verndar félagsmönnum	7
Helstu áhættuþættir og áhættuvilji	8
Nýbyggingar	9
Efnahagshorfur	9
B. FJÁRMÁLAÁHÆTTA	11
Fjármálastefna	11
Sjóðstreymi	11
Verðmat fasteigna	13
Lausafjárstaða	13
Rekstrarframlegð og skuldsetning	14
Viðhald og þróun á eiginfé	16
Gjaldeyris- og verðtryggingaráhætta	16
C. ENDURHEIMTUGREINING	17
AÐFERÐAÐFRÆÐI	19
FJÁRHAGSKAFLI	20
Viðauki 1: Fjárhagur	20
FYRIRVARAR	24

Saga Búseta – félagslegar hugsjónir

Búseti hsf. er húsnæðissamvinnufélag, rekið án hagnaðarsjónarmiða og í eigu félagsmanna. Félagið var stofnað árið 1983 og er það elsta sinnar tegundar á landinu. Hlutverk og umgjörð félagsins er mörkuð í lögum. Hlutverk þess er að byggja, kaupa, eiga og hafa umsjón með rekstri íbúðarhúsnæðis sem félagsmönnum er látið í té með búseturétti sem tryggir ótímabundin afnot af íbúðunum gegn greiðslu búseturéttargjalds. Húsnæðissamvinnufélögum er einnig heimilt að stofna félag/félög og eiga aðild að félögum með takmarkaðri ábyrgð svo lengi sem þessi félög teljist mikilvæg fyrir starfsemi húsnæðissamvinnufélags. Yfirbyggingu rekstrar er haldið í lágmarki svo ávinningur til handa félagsmönnum sé sem mestur. Félagið vill einnig gæta hagsmuna allra félagsmanna, hvort sem þeir séu búseturéttahafar eða í bið eftir íbúð.

Félagið er það stærsta sinnar tegundar á Íslandi með rúmlega 4.300 félagsmenn (búseturéttahafa). Fjölgun félagsmanna í fyrra var um 750 manns og er það metfjölgun frá upphafi. Í dag býður Búseti upp á um 800 íbúðir sem staðsettar eru á höfuðborgarsvæðinu og Akranesi, sjá mynd 1. Félagið hefur einnig í bígerð byggingu húsnæðis á Skógarvegi, Keilugranda og Árskógum. Það er stefna Búseta að geta boðið félagsmönnum sínum fjölbreytt úrval eigna. Með því er hægt að höfða til fjölbreyttari hóps til að gerast félagsmenn. Undir merkjum Búseta er einnig rekið leigufélag sem annast útleigu á eignum án búseturéttar. Af þessum 819 íbúðum sem Búseti á eru um 210 íbúðir í útleigu í gegnum leigufélagið. Það er markmið leigufélagsins að leigjandi hjá félaginu búi við leiguöryggi. Með leigufélaginu fæst sveigjanleiki fyrir Búseta ef bústuréttur selst ekki á eign er mögulegt að leigja eignina út í gegnum leigufélagið. Á mynd 1 má sjá staðsetningu eigna Búseta.



Mynd 1: Staðsetning eigna Búseta
Heimild: Búseti hsf

Dreifing eigna félagsins

Eignasamsetning Búseta og staðsetning eigna er góð. Nær allt eignasafnið er á höfuðborgarsvæðinu fyrir utan fáeinar eignir á Akranesi en þær telja undir 2% af safninu. Eins og kom fram að ofan eru verkefni í bígerð hjá félaginu sem snúa að byggingu eigna á höfuðborgarsvæðinu.



Íbúðirnar eru fjölbreyttar að stærðum og gerðum. Þær minnstu eru um 40 m² en þær stærstu eru um 160 m². Stefnt er að því að auka framboð á eignum til félagsmanna Búseta. Sem stendur eru um 160 eignir í þróun en rúmlega 150 eignir í byggingu.

Búseti leggur áherslu á viðhald fasteigna til að varðveita gæði og tryggja sem hæst endursöluverð sem og ánægju búseturéttshafa. Almenn getur gott viðhald á eignum leitt til þess að endurheimtur séu hærri en ella, komi til þess. Búseti hefur sérstakan viðhaldssjóð sem virkar sem samtryggingarsjóður sem rétthafar greiða í. Þessum viðhaldssjóði er ætlað að mæta hefðbundnu utanhúsviðhaldi og ákveðnum þáttum sem snúa að innviðum og grunnkerfi eigna. Sjóðnum er einnig ætlað að standa straum af kostnaði vegna bilana og galla í eignum. Á síðustu árum hefur gengið nokkuð á viðhaldssjóð Búseta en hann er þó enn sterkur og mun standa undir væntum kostnaðarútlátum.

Nýir búseturéttir tæplega 60 talsins á árinu 2016

Félagsmenn Búseta eru um 4.300 og eru konur fleiri en karlar. Á árinu 2016 bætti Búseti nýjum eignum við eignasafn sitt með nýbyggingum. Á árinu voru svo seldir 92 búseturéttir og voru 58 af þeim nýir. Búist er við að fjöldi nýrra búseturéttanna á árinu 2017 verði um 100. Þetta er jákvæð þróun og merki um góða eftirspurn eftir eignum Búseta og því leigufyrirkomulagi sem félagið stendur fyrir. Búseturéttshafar dvelja í rúmlega 9 ár í íbúð að meðaltali. Aldurssamsetning félagsmanna er einnig nokkuð dreifð og enginn einn aldurflokkur sem stendur upp úr.

A. Viðskiptaáhætta

Markaðsstaða og samkeppni

Búseti hefur nokkra sérstöðu á innlendum fasteignamarkaði og oft er talað um félagið sem þriðja möguleikann á fasteignamarkaði, mitt á milli leiguhúsnæðis og eigin húsnæðis. Eins og aðstæður eru á fasteignamarkaði í dag, þar sem talsverð umfræftirspurn er eftir húsnæði, hefur mikil umræða spunnist um úrræði og möguleika fyrir einstaklinga og fjölskyldur á fasteignamarkaði. Einnig hefur mikið verið fjallað um hagnað leigufélaga og fasteignafélaga. Búseti starfar, eins og áður hefur komið fram, eftir lögum sem setja félaginu ákveðnar skorður. Einnig er krafa um hagnað og arð af félaginu ekki til staðar og getur félagið því boðið félagsmönnum búseturétt í eign sem vel er við haldið fyrir sanngjarnt endurgjald. Félagsform húsnæðissamvinnufélags er nokkuð frábrugðið hlutafélagaformi. Húsnæðissamvinnufélög líkt og Búseti eru þekkt víða um heim og eiga sér langa sögu. Á norðurlöndunum eru þessi félög mjög algeng.

Búsetugjald

Starfsemi félagsins, líkt og sambærilegra erlendra félaga, er vel skilgreint og afmarkað. Megintilgangur er að leigja búseturéttarhöfum íbúðarhúsnæði en einnig hefur félagið heimild til að leigja á almennum markaði í gegnum eigið leigufélag. Búseturéttahafar greiða búseturéttargjald við upphaf búsetaleigu, yfirleitt á bilinu 10 – 30%. Mánaðarlegt búsetugjald lækkar eftir því sem upphafgreiðsla er hærri. Búseturéttargjaldið er tekjamyndandi í fyrstu sölu og myndar eigið fé um leið og félagið hefur skuldajöfnunarrétt ef vanskil verða á mánaðargjöldum en þessi uppsetning tryggir til muna greiðsluhæfi félagsins. Það er mikilvægt m.a. vegna þess að markmið húsnæðissamvinnufélaga er að félagsmenn greiði búsetugjald sem er á milli kostnaðarverðs og markaðsverðs. Almennt eru því búseturéttahafar að greiða lægri leigu en markaðsleigu auk þeirrar tryggingar sem felst í búseturéttinum fyrir leigjandann sem er með búseturéttinn. Stjórnvöld hafa lagt áherslu á að efla leiguformið á íbúðarhúsnæðismarkaði og eru húsnæðissamvinnufélagaformið hluti af því. Mikil eftirspurn er eftir íbúðum hjá Búseta líkt og almennt á leigumarkaðnum og eru biðlistar eftir því að fá íbúð hjá Búseta. Félagsmenn eru jafnframt mun fleiri en þeir sem hafa keypt sér búseturétt.

Önnur húsnæðissamvinnufélög og önnur samkeppni

Þegar talað er um félög sem starfa með félagsleg sjónarmið að leiðarljósi er ekki beint hægt að tala um samkeppni á þeim markaði. Búseti er stærsta húsnæðissamvinnufélagið hér á landi. Önnur félög sem eru sambærileg við Búseta eru Búmenn hsf. og Búfesti hsfv. en það hét áður Búseti á Norðurlandi. Áðurnefnd félög eru nokkuð minni en Búseti. Tilgangur allra þessara félaga er í grunninn sá sami. Þó er áherslumunur á þessum félögum ásamt því að staðsetning eigna er frábrugðin milli þeirra. Samkeppnisaðilar Búseta á höfuðborgarsvæðinu eru hin hefðbundnu leigufélög sem eru á markaði.

Húsnæðissamvinnufélög geta farið í þrot líkt og gerðist hjá Búmönnum hsf. Greiðsluferfiðleikar Búmanna hafa áhrif á lánsþæfismat Búseta þar sem um mjög svipuð félög er að ræða. Að mati Reitunar er það hins vegar jákvætt gagnvart Búseta að eignir eru nær eingöngu á stórhöfuðborgarsvæðinu en eignir Búmanna voru á Suðurlandi og Suðurnesjum. Auk þess tryggja nýlegar lagabreytingar betur rekstur þessara fyrirtækja en áður. Fjallað er nánar um áhrif lagabreytinga síðar í skýrslunni. Jafnframt sýnir þessi reynsla Búmanna mikilvægi stjórnenda og almennrar rekstraráhættu.

Lög til verndar félagsmönnum

Breytingar á lögum um húsnæðissamvinnufélög, nr. 66/2003, voru samþykkt á Alþingi árið 2015. Markmið með breytingunum var „að auðvelda húsnæðissamvinnufélögum að starfa á Íslandi, að auka vernd búseturéttarhafa og skýra nánar réttarstöðu þeirra, annarra félagsmanna sem og húsnæðissamvinnufélaganna sjálfra. Einnig er markmiðið að stuðla að sjálfbærum rekstri slíkra félaga. Gerð er krafa um nákvæmari ákvæði í samþykktum húsnæðissamvinnufélaga um fjármál þeirra. Þá verður húsnæðissamvinnufélögum óheimilt að kveða á um kaupskyldu á búseturétti í samþykktum sínum og búsetusamningum.“

Í 10. grein þessara laga segir um búseturétt:

„Búseturéttur veitir félagsmanni ótímabundinn afnotarétt yfir íbúð enda brjóti félagsmaður ekki gegn ákvæðum laga þessara. Enginn einstaklingur getur átt nema einn búseturétt

og enginn getur átt búseturétt nema hann búi jafnframt í því íbúðarhúsnæði sem búseturéttinum fylgir, sbr. þó ákvæði 19. gr. Eigandi búseturéttar er að jafnaði einn nema um hjón sé að ræða eða einstaklinga sem hafa haft sameiginlegt heimilishald í a.m.k. tvö ár.“

Með þessu er verið að tryggja að ekki sé hægt að ganga á rétt búseturéttshafa. Í 12. og 13. gr. er tilgreint hvað skuli innifalið í búsetugjaldi auk þess hvernig ástand húsnæðis skuli vera.

Lögunum, eins og áður sagði, er ætlað að standa vörð um hagsmuni félagsmanna. Til viðbótar að gæta að ekki sé hægt að segja upp búseturétti búseturéttshafa nema að ákveðnum skilyrðum uppfylltum, þá er félaginu settar skorður varðandi fjárúttektir úr sjóðum þess. Samkvæmt 7 gr. laga um breytingu á lögum um húsnæðissamvinnufélög er ekki heimilt að greiða fé út til þeirra sem að félaginu standa sem arð eða hvers konar ígildi arðs. Í lögunum er einnig tilgreint að allur rekstrarafgangur félagsins skuli notaður til vaxtar eða viðhalds félagsins, svo sem til niðurgreiðslu skulda. Í sömu grein kemur einni fram að:

„Húsnæðissamvinnufélag skal á þriggja ára fresti eða oftar láta framkvæma úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins til þess að tryggt sé að félagið sé sjálfbært til lengri tíma. Óheimilt er að fela framkvæmd úttektar skv. 1. málsl. aðila sem er starfsmaður sama félags eða félagasamstæðu og endurskoðandi skv. 28. gr. b starfar hjá.

Húsnæðissamvinnufélag skal halda nauðsynlegan varasjóð til að mæta sveiflum í rekstri starfseminnar,“

Helstu áhættuþættir og áhættuvilji

Í lögum um húsnæðissamvinnufélög er kveðið á um það, með beinum og óbeinum hætti, að í rekstri þeirra skuli gætt varkárni og áhættufælgni. Telja verður líklegt að undir öllum eðlilegum kringumstæðum og með skynsamri stjórnun eigi þau markmið að nást, a.m.k. í tilviki Búseta. Eins og alltaf er þó margvísleg áhætta til staðar. Sem dæmi væri að mjög neikvæð efnahagsþróun gæti mögulega leitt til þess að leigjendur hefðu ekki lengur efni á mánaðarlegum greiðslum vegna t.d. hárrar verðbólgu, minnkandi ráðstöfunartekna, lækkandi atvinnustigs o.s.frv. Það reyndi hins vegar verulega á þetta í efnahagskreppunni 2008 og olli þá ekki neinum stórum vandkvæðum.

Búseti gerir ekki kröfu um greiðslumat gagnvart nýjum búseturéttshöfum. Hins vegar er skoðað hvort viðkomandi sé á vanskilaskrá. Þó svo greiðslumat hafi sína kosti og galla þá er án þess erfiðara að meta greiðslugetu búseturéttshafa. Sú trygging sem felst í búseturéttargjaldinu er hins vegar nokkuð traust og telja verður líklegt að sá aðili sem tilbúinn er að leggja það fram telji sig geta með nokkru öryggi greitt þau búsetugjöld sem koma þar á eftir.

Búseti er alfarið fjármagnað í íslenskum krónum og ber því enga gengisáhættu milli eigna- og skuldahliðar. Stefna fyrirtækisins er að halda því óbreyttu.

Samþykktir Búseta kveða á um að búseturéttshafar njóti ávinnings af leiguforminu m.a. í gegnum hagstætt búsetugjald út frá undirliggjandi kostnaði, leiguöryggi og þjónustu. Félagið þarf að gæta sérstaklega að því að engin mistök séu gerð í útreikningum. Stækkun fyrirtækisins getur aukið hættu á mistökum og yfirsjón og því mikilvægt að huga vel að kerfum og starfsferlum sem lágmarka möguleika á mistökum.

Vöxtur félagsins hefur verið stöðugur og drifinn áfram af eftirspurn félagsmanna ásamt fjárhagsstöðu félagsins. Búseti má ekki greiða út arð til félagsmanna, lögum samkvæmt, þannig að öllum hagnaði er ráðstafað í að greiða niður skuldir og/eða áframhaldandi uppbyggingu.

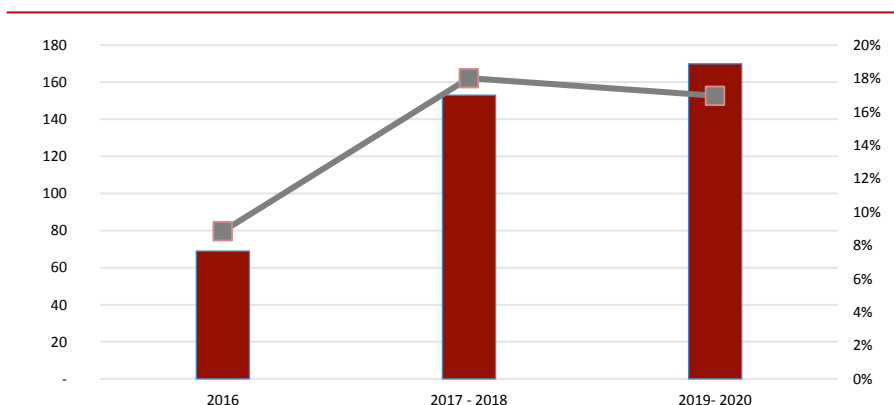
Eins og fram hefur komið er eignadreifing bundin við stór-Reykjavíkursvæðið. Telja verður líklegt, að öðru óbreyttu, að sú stefna sé áhættuminni en ef eignasafnið væri dreift víða um land. Eignir eru einnig í góðu standi. Gott viðhald er tryggt í gegnum búsetusamninga og innt af hendi af Búseta sjálfum. Ef á þyrfti að halda að selja eignir ætti því að vera nokkuð tryggt að þær væru seldar í góðu ásigkomulagi. Þessi þáttur skorar jákvætt í matsgrind Reitunar.

Reitun metur jákvætt þá reynslu og þekkingu sem félagið hefur aflað sér frá stofnun. Það byggir upp traust og eykur líkur á því að fleiri félagsmenn bætist við í framtíðinni og eftirspurn eftir búseturétti verði áfram góð.

Nýbyggingar

Á áinu 2016 voru fyrstu íbúðir á Smiðjuholtsreitnum tilbúnar ásamt fyrstu íbúðunum við Ísleifsgötu og Laugarnesveg. Á því ári bættust 69 nýjar eignir við safn Búseta. Góð eftirspurn var eftir þessum eignum og seldist búseturéttur á þær allar. Á árinu 2017 og 2018 er áætlað að 153 nýjar íbúðir bætist svo til viðbótar við safnið. Enn fremur er unnið að hönnun og undirbúningi nýbygginga á þremur svæðum í Reykjavík. Þessi svæði eru Skógarvegur, Keilugrandi og Árskógar. Þessi svæði eru mjög álitleg og á eftirsóknarverðum stað í Reykjavík. Búist er við að þessar eignir, um 170 talsins, muni bætast við safn Búseta á árunum 2019-2020.

Félagið heldur að hluta sjálft utan um þessar framkvæmdir og bætti við starfsfólki í þeim tilgangi. Ástæðan fyrir því að félagið vill annast verkefni meira sjálft í stað þess að kaupa alla vinnu er fyrst og fremst að lágmarka kostnað sem félagsmenn njóta svo góðs af í formi lægra búsetugjalds. Á mynd 2 má sjá verk í vinnslu á komandi árum sem og hlutfall þeirra af eignasafni.



Mynd 2: Verk í vinnslu og hlutfall þeirra af safni
Heimild: Búseti

Efnahagshorfur

Hagvöxtur á Íslandi var meiri á síðasta ári en spár gerðu ráð fyrir. Verg landsframleiðsla jókst um 7,2% að raunvirði frá fyrra ári samanborið við 4,1% hagvöxt árið 2015 og 1,9% árið 2014. Hagvöxtur hefur því ekki mælst meiri frá árinu 2007 þegar hann var 9,4%. Einkaneysla jókst um 6,9% að raunvirði á síðasta ári og fjármunamyndun um 22,7%. Fjármunamyndun atvinnuvega hefur verið sterk en íbúðafjárfesting hefur setið á hakanum. Búast má við frekari vexti í íbúðafjárfestingum á næstu misserum þar sem skortur er á íbúðum. Seðlabanki Íslands spáir áframhaldandi hagvexti á þessu og næstu árum þó hann geri ráð fyrir minnkandi hagvexti en samkvæmt Peningamálum 2017/1 spáir bankinn 5,3% hagvexti í ár, 3,1% 2018 og 2,6% 2019. Búast má við að hagvaxtarspá bankans fyrir 2017 í næstu Peningamálum 2017/2 verði hækkuð að einhverju leyti en þegar síðasta spá var gerð spáði bankinn 6,0% hagvexti 2016. Greiðslukortavelta einstaklinga hefur haldið áfram að vaxa og erlendum ferðamönnum fjölgað sem koma hingað. Seðlabankinn spáir 6,8% raunvexti einkaneyslu á þessu ári, 4,8% á því næsta og 3,1% 2019.

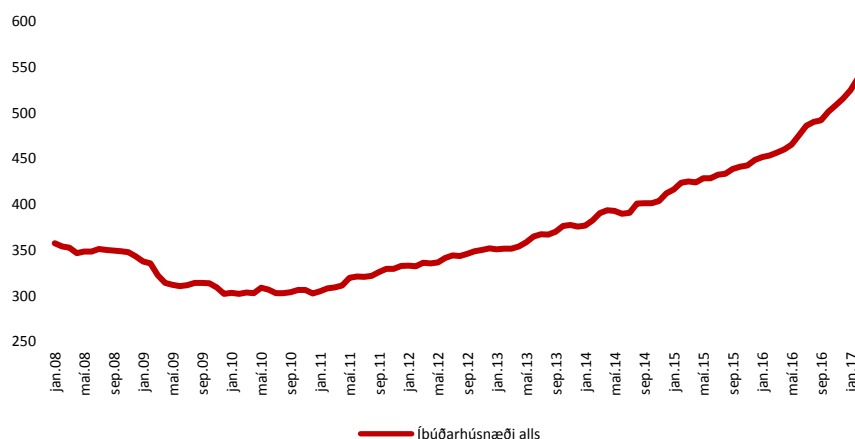
Tólf mánaða verðbólga er nú um 1,9% og er hún búin að vera undir 2,5% verðbólguþröngmið Seðlabanka Íslands frá 2014. Búist er við að hún verði áfram á þessu róli næstu mánuði en þar togast á miklar hækkanir á fasteignaverði og innflutt verðhjóðnun. Þá eru lággjaldaverslanir á borð við Costco að opna í lok maí og H&M að opna á haustmánuðum 2017 sem hefur verið að setja þrýsting á um lægri verð hjá birgjum íslenskra verslana sem gæti skilað sér í lægri verðbólgu en reiknað hefur verið með. Hins vegar gæti koma fataverslunarinnar H&M aukið heimsóknir fólks í verslunarmiðstöðvar og flutt það sem var áður erlend verslun til Íslands. Ekki er mikill verðbólguþrýstingur í augnablikinu en framleiðsluspenna hefur aukist hratt og nafnlaun og fasteignaverð hækkað. Verðvísitölur fasteigna hafa hækkað töluvert undanfarna mánuði og er í

raun að draga verðbólguna áfram. Ef ekki væri fyrir fasteignaliðinn í VNV hefði hún lækkað um 1,8% á sl. tólf mánuðum. Verðbólga í okkar helstu viðskiptalöndum hefur verið að taka við sér, t.a.m. í Bandaríkjunum, Bretlandi og Kína sem gæti átt eftir að aukast frekar á næstu misserum og sett þrýsting á innflutt verðlag til hækkunar.

Jafnvægisraunstyrvextir hafa verið að lækka eftir því sem verðbólga og verðbólguvæntingar hafa haldið í við verðbólguþætti Seðlabankans en þeir voru um 3% en eru orðnir eitthvað lægri eða um 2-2,5%. Það eru því forsendur fyrir því að raunvextir fari lækkanði á komandi misserum haldi Íslendingar rétt á spöðunum í baráttunni við að halda verðbólguþætti Seðlabankans.

Fasteignamarkaðurinn fylgir hagsveiflu

Húsnæðismarkaðurinn er í eðli sínu mjög næmur fyrir breytingum í efnahagsumhverfi. Hagkvæmni og rekstrarárangur er mjög háður raunhagkerfinu. Eftir efnahagshrunið árið 2008 tók fasteignaverð dýfu. Vísitala fasteignaverðs lækkaði um rúm 15% á næstu tveimur árum. Frá því að vísitalan var lægst eftir hrun, febrúar 2010, og til dagsins í dag hefur vísitalan hækkað um rúm 80%. Á mynd 3 má sjá þróun vísitölu fasteignaverðs frá árinu 2002. Inn í þessa hækkun fasteignaverðs spila aðgerðir ríkisins, lægri vextir á markaði og takmarkað framboð nýbygginga. Íbúðir seljast nú á methraða og fasteignaverð hækkar hratt.



Mynd 3: Vísitala fasteignaverðs

Heimild: Þjóðskrá Íslands

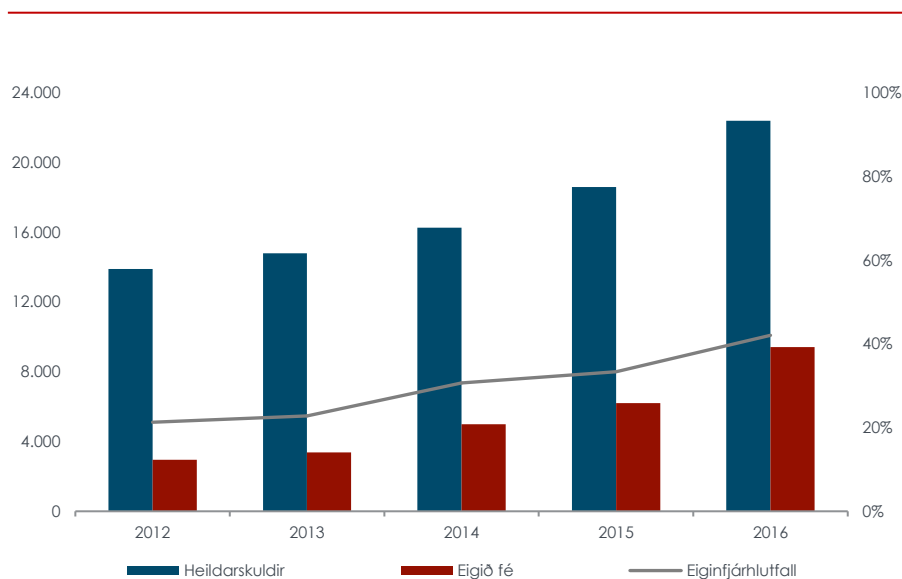
Fasteignaverð er sem stendur í hæstu hæðum. Ekki hefur verið nægjanlegt framboð af íbúðarhúsnæði sem valdið hefur miklum verðhækkunum og er vísitala fasteignaverðs því orðin hærri en langtímaleitni fasteignaverðs. Fólksfjölgun, aukinn kaupmáttur og ferðamenn hafa drifið áfram hækkun fasteignaverðs og þrátt fyrir miklar hækkunir gæti húsnæðisverð eitthvað haldið áfram að hækka þó svo ólíklegt sé að vöxturinn verði jafn sterkur og hefur verið.

B. Fjármálaáhætta

Fjármálastefna

Þar til í fyrra hafði stærsti hluti fjármögnunar Búseta farið í gegnum Íbúðalánasjóð auk bankafjármögnunar og sölu á búseturétti. Sú breyting varð á síðasta ári að Búseti sótti fjármagn beint á markað. Rúmlega sex milljarðar króna voru sóttir á markað og var það notað til að fjármagna nýbyggingar ásamt því að endurfjármagna Leigufélag Búseta. Með þessu náðist að lækka vaxtakostnað félagsins. Vaxtarkjör í endurfjármögnun lágu á bilinu 3,55 – 3,8. Það að félagið hafi sótt fjármagn á markaðinn og þar með fjölgað fjármögnunarleiðum er jákvætt m.t.t. lánsþæfismats. Jákvætt væri ef félagið tryggði sér jafnframt enn meira aðgengi að skammtímalánsfé í gegnum lánalínur sem hægt væri að draga á þegar þess gerðist þörf.

Búseti er ekki með neina lánaskilmála í fjármögnun sinni fyrir utan almenna veðskilmála.



Mynd 4: Fjármagnsskipan
Heimild: Búseti, Reitun

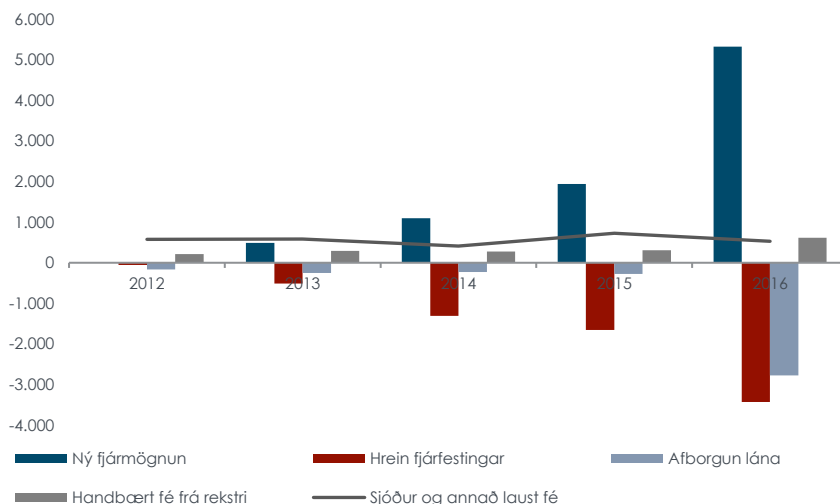
Eins og sést á mynd 4 hér að ofan hafa skuldir félagsins hækkað milli ára en eigið fé og eignarfjárhlutfall félagsins hefur einnig hækkað. Það má benda á að eignir félagsins eru varlega metnar að mati Reitunar. Fjárhagsskipan breyttist samhliða fjármögnun nýrra verkefna. Í síðasta mati lagði Reitun mat á áætlanir Búseta og bentu þær til þess að félagið myndi standa vel undir þeim breytingum sem verkefnin hefðu í för með sér. Jákvætt er að sjá að áætlanir hafa gengið eftir.

Sjóðstreymi

Sjóðstreymi Búseta hefur í gegnum tíðina verið sterkt. Miðað við afkomu síðasta árs þá hefur ekki orðið breyting á því. Búseturéttarsamningar eru gerðir til langs tíma en almennir leigusamningar til skemmri tíma eins og almennt gerist á leigumarkaði íbúðarhúsnæðis. Ekki hvílir kaupskylda á herðum Búseta á búseturéttum og tryggir það sjóðstreymi félagsins frekar. Trygging Búseta fyrir greiðslu á leigu er góð. Félagið fær tryggingu frá búseturéttafa í formi andvirðis tveggja ára leigu. Því er Búseti vel varinn ef búseturéttshafi getur ekki staðið við skuldbindingar sínar. Einnig hefur Búseti þann möguleika í búsetuleigusamningum sínum að endursemja um mánaðarlegar greiðslur komi til kostnaðarhækkana umfram áætlanir Búseta. Vanskil hjá félaginu eru lítil og hafa verið lítil, m.a.s. í kjölfar efnahagshrunsins þó svo þau hafi aukist á þeim tíma. Í efnahagshruninu gerðist það að lán félagsins hækkuðu talsvert og eigið fé þess minnkaði. Þá gat félagið aukið tekjur sínar til að geta staðið undir afborgunum og kostnaði við rekstur og viðhald eigna. Fáir

búseturéthafar kusu að hætta í kerfinu í kjölfar efnahagshrunsins og voru ástæður fyrir brotthvarfi þeirra sem hættu mismunandi.

Á mynd 5 má sjá áhrif þeirra miklu verkefna sem félagið hefur lagt í, á sjóðstreymið. Miklar fjárfestingar kalla á fjármögnun þar sem handbært fé frá rekstri dugar engan veginn til að standa undir þeim. Handbært fé frá rekstri hélt nokkuð stöðugt á árunum fyrir 2016 en á því ári varð breyting á og tvöfaldaðist handbært fé frá rekstri frá árinu áður. Fjárfestingar eru nú að hluta byrjaðar að skila félaginu leigu- og búseturéttartekjum. Gert er ráð fyrir að nýjar fjárfestingar minnki síðan aftur þegar núverandi verkefni í vinnslu klárast.



Mynd 5: Sjóðsjöfnuður
Heimild: Búseti

Reitun telur ekki ástæðu til að endurreikna sjóðstreymi út frá sínum forsendum við mat á þjónustuhlutfalli skulda og veðsetningarlutfalli *(LTV). Öllum eignum er vel við haldið og þær vel váttryggðar þannig að ólíklegt er að einhver óvæntur viðhaldskostnaður myndist umfram það sem nú er þegar gert ráð fyrir og er innifalið í leigugreiðslum. Einnig ber Búseti mjög takmarkaða ábyrgð á öllum breytingakostnaði við endurútleigu auk þess sem eingöngu er um íbúðarhúsnæði að ræða. Taflan hér að neðan sýnir mat Reitunar á vaxtaþekju annarsvegar og þjónustuhlutfalli skulda hins vegar. Eins og sést í töflu 1 styrktist bæði vaxtaþekja og skuldaþjónustuhlutfall umtalsvert á síðasta ári og hefur það jákvæð áhrif á lánshæfismatið. Þessi hækkun er einnig góð í því ljósi að samningar og tryggingar eru þess eðlis að félagið getur leyft sér að stýra verðskrá þannig að tekjur nánast endurspeglar einvörðungu kostnað, greidda vexti og afborganir. Til viðbótar hefur félagið ýmsar leiðir til að fjármagna sig dugi þessar tekjur ekki auk þess sem það hefur reglulega tækifæri á að breyta gjöldum til samræmis við kostnað.

Vaxtaþekja og þjónustuhlutfall skulda	2012	2013	2014	2015	2016
EBIT	567	618	696	717	1.024
Greidd vaxtagjöld	397	405	437	460	485
Vaxtaþekja	1,4	1,5	1,6	1,6	2,1

EBIT	567	618	696	717	1.024
Greidd vaxtagjöld	397	405	437	460	482
Næsta árs afborgun	158	244	174	228	261
Greitt samtals	555	650	611	688	743
Skuldapjónustuhlutfall	1,0	1,0	1,1	1,0	1,4

Tafla 1: Vaxtaþekja og þjónustuhlutfall skulda
Heimild: Búseti, Reitun

Verðmat fasteigna

Markaðsverð eigna var endurmetið um 28% í samræmi við hækkun vísitölu fasteignaverðs á árinu 2016. Horfur fyrir árið 2017 eru sambærilegar og telur Reitun að fasteignaverð muni hækka eitthvað til viðbótar, þótt hækkunin verði ekki eins hröð og á síðustu misserum.

Veðsetningarhlutfall út frá bókfærðu virði lækkaði um 2% á síðasta ári og var 55% í árslok.

Almennt þegar unnið er verðmat á fasteignum fasteignafélaga, við gerð lánshæfismats, er fundin ávöxtunarkrafa til núvirðingar á reiknuðu sjóðstreymi. Þegar leiguverð er ákvarðað á markaði og nýtingarhlutfall er eðlilegt þá á slíkt verðmat að vera ágætur mælikvarði á veðsetningarhlutfall. Í tilviki Búseta, þar sem leiguverð er lægra en á markaði, þá gilda þessi viðmið ekki eins og sést í töflu 2 þar sem einfaldur útreikningur er framkvæmdur. Í þessum útreikningum er miðað við lága verðtryggða ávöxtunarkröfu. Þrátt fyrir lága kröfu er virði eigna, samkvæmt sjóðstreymismati, lægra heldur en skv. fasteignamati.

Ekkert viðbótarvirði er því í samningum Búseta við leigjendur umfram fasteignamat eða bókfært virði fasteigna, að mati Reitunar. Það þarf ekki að koma á óvart þar sem eðli og tilgangur fyrirtækisins er þannig. Veðsetningarhlutfall er því metið út frá bókfærðu virði.

Veðsetningarhlutfall hefur farið lakkandi og er nú ágætt þar sem um íbúðarhúsnæði er að ræða. Reitun er meðvitað um að þegar nýju byggingarnar klárast að þá verði þar einhver hækkun inni sem mun auka eigið fé og veðsvigrúm enn frekar.

Reiknað veðhlutfall (% og m.kr)	2012	2013	2014	2015	2016
Tekjur af fasteignum	861	979	1.115	1.147	1.537,6
Ávöxtunarkrafa	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Verðmat út frá sjóðstreymi	<u>14.349</u>	<u>16.324</u>	<u>18.587</u>	<u>19.112</u>	<u>25.626</u>
Bókfært verð	16.050	17.385	18.940	20.478	27.056
Langtímalán með veði	11.243	11.929	11.727	11.762	14.882
Veðhlutfall, reiknað (LTV)	70%	69%	62%	57%	55%

Tafla 2: Reiknað veðhlutfall
Heimild: Búseti, Reitun

Lausafjárstaða

Veltufjárhlutfall félagsins hækkaði á síðasta ári úr 0,8 í 1,0. Stærsta einstaka ástæðan er endurfjármögnun framkvæmdaláns með langtímaláni. Að teknu tilliti til þessa, góðrar framlegðar og aðgengis að fjármagni verður að telja lausafjárstöðu félagsins sterka sem stendur og engar fyrirsjáanlegar breytingar sem ættu að hafa áhrif á hana til hins verra. Reitun metur sem svo að Búseti geti staðið af sér margvíslegar neikvæðar sviðsmyndir. Í töflu 3 er lagt mat á lausafjárstöðu auk þess sem framkvæmd er einföld næmnigreining um 10% og 50% lækkan tekna. Tekjur

d

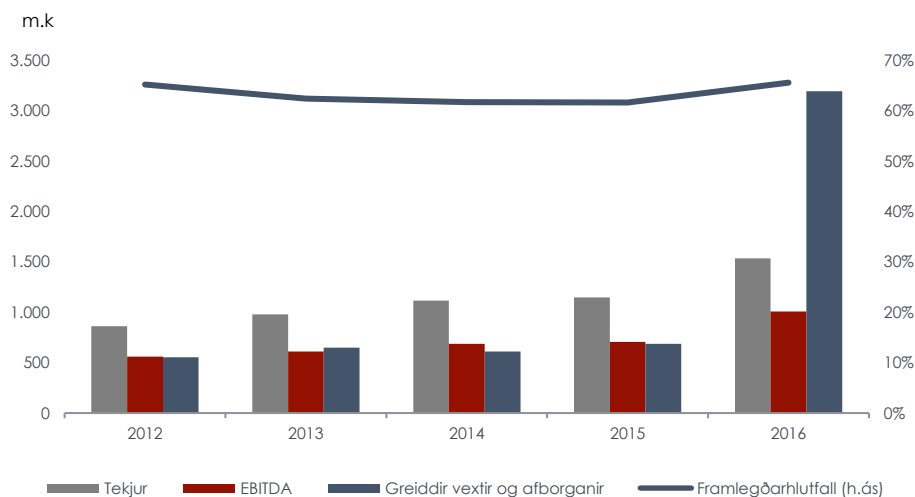
félagsins ásamt sjóði og verðbréfum hafa verið 1,7x kostnaður auk afborgana langtímaskulda. Reitun metur þetta hlutfall sem ígildi þjónustuhlutfalls skulda í þeim tilvikum þar sem eingöngu er verið að skoða hlutfallið út frá CMBS lánsþæfismötum. Hlutfallið 1,7 og hærra þykir í því samhengi vera traust og styður það gott lánsþæfismat Búseta. Tekjur gætu dregist saman og því er nauðsynlegt að hafa sterka lausafjárstöðu. Lækkun tekna um 10% í eitt ár hefði ekki umtalsverð áhrif á félagið og jafnvel þó tekjur lækkuðu um 50% að þá gæti félagið staðið það af sér til eins ár en ekki mikið lengur en það.

Mat á lausafjárstöðu (ma.kr og hlutfall)	2012	2013	2014	2015	2016	Næmnigreining	
						Lækkun í 90% tekna	Lækkun í 50% tekna
Tekjur	861	979	1.115	1.147	1.538	1.384	769
Handbært fé	364	373	200	347	189	189	189
Verðbréf	212	214	211	379	341	341	341
	1.437	1.567	1.526	1.873	2.067	1.914	1.103
Rekstur íbúðarhúsnæðis	216	271	326	334	373	373	373
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	73	84	86	87	125	125	125
Greiddur fjármagnskostnaður	397	405	437	460	486	486	486
	685	760	850	880	984	984	984
Fjöldi ára	2,1	2,1	1,8	2,1	2,1	1,9	1,1
Afborganir langtímaskulda	158	244	174	228	261	261	261
	843	1.004	1.024	1.109	1.245	1.245	1.245
Fjöldi ára	1,7	1,6	1,5	1,7	1,7	1,5	0,9

Tafla 3: Mat á lausafjárstöðu
Heimild: Búseti, Reitun

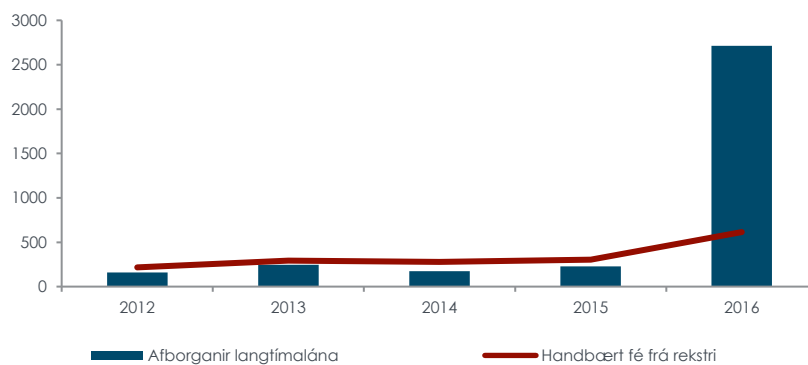
Rekstrarframlegð og skuldsetning

Rekstrarframlegð Búseta er sterk og í samræmi við skuldahlutfall. Eins og sést á mynd 6 þá er landslagið breytt þegar kemur að samræmi milli EBITDA og greiddra vaxta og afborgana. Á myndinni má sjá stórt stökk í greiddum vöxtum og afborgunum og er það tilkomið vegna endurfjármögnunar á fjármögnunarlánum. Tekjur og EBITDA félagsins aukast milli ára í takt við aukin fjölda eigna í útleigu og er jákvætt að sjá áætlanir stjórnenda félagsins ganga upp.



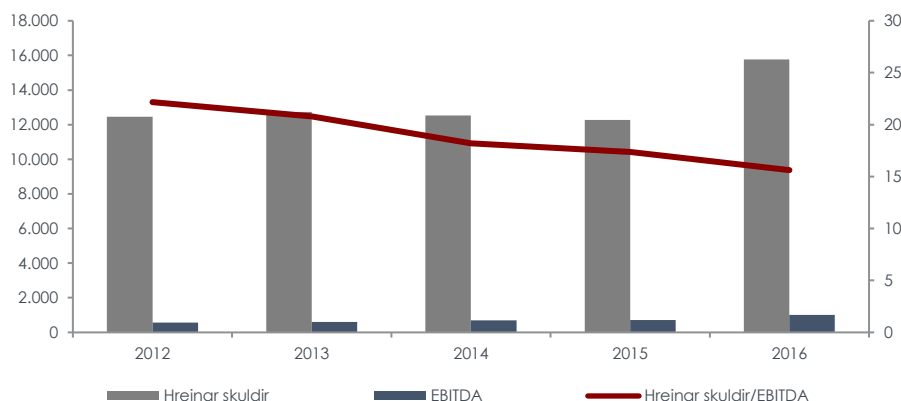
Mynd 6: Tekjur, greiddir vextir, afborganir lána, EBITDA og framlegð
Heimild: Búseti, Reitun

Á mynd 7 sést að handbært fé frá rekstri hefur aukist milli ára en hún ekki raunsanna mynd sökum þess að Búseti endurfjármagnaði lán á árinu 2016 og ekki tekið tillit til nýja lánsins í myndunum. Hefði það verið gert hefðu afborganir langtímalána hækkað milli ára en handbært fé frá rekstri hefði fyllilega staðið undir þeirri hækkun. Á næsta ári er gjalddagi á framkvæmdaláni upp á rúma 3,5 ma.kr. en að öðru leyti eru afborganir næstu ára rúmar 260 m.kr. á ári að öðru óbreyttu.



Mynd 7: Afborgun langtímalána og handbært fé frá rekstri
Heimild: Búseti, Reitun

Skuldamargfaldarinn (hreinir vaxtaberandi skuldir/EBITDA) hefur farið lækkandi undanfarin ár eins og sést á mynd 8. Þessi margfaldari er hins vegar hár m.t.t. láns hæfis eins og víða hjá fasteignafélögum. Hluti af skýringu fyrir háum margfaldara er lág EBITDA. Ef um hefðbundið fasteignafélag væri að ræða þá væri EBITDA hærri og margfaldarinn því hlutfallslega lægri. Það þarf því að skoða þennan margfaldara út frá því.



Mynd 8: Skuldamargfaldari án nýframkvæmda
Heimild: Búseti, Reitun

Samkvæmt nýjasta ársreikningi félagsins kemur fram að á félaginu hvíli kaupskylda á búseturéttum sem seldir voru fyrir 1. júlí 2013. Sú kaupskylda er þó háð takmörkunum samkvæmt samþykktum félagsins. Búseturéttahafi sem hefur kaupskyldurétt í samningi sínum getur óskað eftir að selja búseturétt sinn. Ef nýr búseti finnst ekki innan sex mánaða eftir að uppsögn fór fram var félaginu skylt innan sex mánaða, þaðan í frá, að kaupa búseturéttinn á verði sem skilgreint er í samningi. Ýmist var um að ræða lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningunum. Á árinu 2013 var sú breyting gerð að búseturéttir sem seldir voru eftir 1. júlí 2013 bera ekki kaupskyldu. Sú breyting styrkir tvímælalaust lausafjárstöðu félagsins.

Viðhald og þróun á eiginfé

Í 7. gr laga númer 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög stendur:

„Óheimilt er að greiða fé úr húsnæðissamvinnufélagi til þeirra sem að félaginu standa sem arð eða hvers konar ígildi arðs. Rekstrarafgangur félagsins skal notaður til vaxtar eða viðhalds félagsins, svo sem til niðurgreiðslu lána þess.“

Þessari grein er ætlað að tryggja hagsmuni félagsmanna og koma í veg fyrir að eigendur félagsins geti ráðstafað hagnaði þess þannig að það leiði til taps félagsmanna. Með þessu hefur eigið fé félagsins vaxið yfir tíma. Eigið fé félagsins er tryggt. Það sem gæti haft mest áhrif á það eru sveiflur í fasteignaverði sem gæti leitt til lækkunar á matsvirði eigna. Það gerðist í kringum efnahagshrunið árið 2008 þegar eigið fé félagsins lækkaði um 10%. Það var ekki vegna tekjusatráttar heldur vegna lækkunar fasteignaverðs. Eiginfjárlutfall félagsins lækkaði þá niður í 11% úr 25% en er nú komið yfir 30%.

Gjaldeyris- og verðtryggingaráhætta

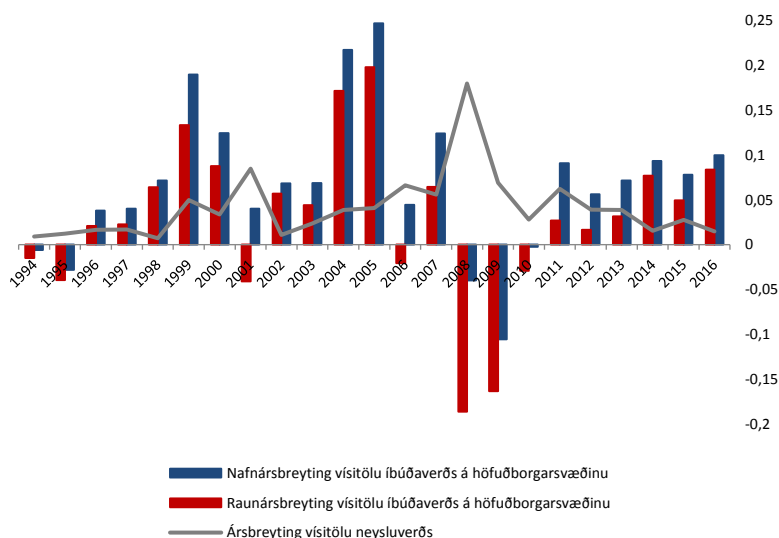
Búseti ber enga gengisáhættu, hvorki í rekstri félagsins né efnahag þess. Allar tekjur og kostnaður eru í íslenskum krónum og sama gildir um allar eignir og skuldir. Lánin eru verðtryggð og bera misjafna vexti. Í samningum félagsins við félagsmenn sína er miðað við að búsetugjald félagsmanna þróist í takt við verðlag og því er verðtryggingaráhætta félagsins takmörkuð.

C. Endurheimtugreining

Búseti á gott eignasafn og er með traustan rekstur. Eignasafnið ætti að gefa lánveitendum aukið traust á félaginu í formi nægra endurheimta undir eðlilegum kringumstæðum.

Reitun notar bókfært verð fasteigna Búseta án breytinga við mat á veðsetningu og í greiningu á endurheimtum. Fasteignir eru íbúðarhúsnæði og við ákvörðun á virði þess er stuðst við fasteignamat íbúðarhúsnæðis. Búseti hefur ekki nýtt sér verðmat utanaðkomandi sérfræðings við endurmat á fasteignum byggt á sjóðstreymi. Lausleg skoðun Reitunar bendir hins vegar til þess að þar sem leigutekjur byggja á kostnaðarvirði, þá er ekki að myndast neitt viðbótarvirði af leigusamningum og því er að mati Reitunar eðlilegast að styðjast við fasteignamat.

Í árslok 2015 var bókfært virði fasteigna 20,5 ma.kr. (án nýframkvæmda) og voru þær veðsettar að upphæð 11,8 ma.kr. Í árslok 2016 var bókfært virði fasteigna um 27 ma.kr. og nam veðsetning um 14,6 mö.kr. og lækkar veðsetningahlutfall því lítillega milli ára. Fasteignamat tekur mið af breytingu á fasteignaverði. Fasteignaverð breytist í samræmi við þróun efnahagsmála. Eins og sést á mynd 9 hefur vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu lækkað nokkrum sinnum síðustu 20 ár eða svo. Mestar urðu ársbreytingarnar 2008-2010 samtals um 37,8% að raunvirði og 14,7% að nafnvirði. Þær lækkanir sem urðu þar á undan voru mun lægri.



Mynd 9: Ársbreyting vísitölu íbúðaverðs
Heimild: Þjóðskrá, Hagstofan, Reitun

Vegna þessara miklu sveiflna miðar Reitun við breytingar á bilinu 10-50% í sínu næmnisprófi, sjá töflu 4. Það próf bendir hins vegar til að kröfuhafar væru vel settir með fasteignir Búseta sem veð þar sem verðlækkun gæti orðið meiri en 40% áður en krafa breyttist í almenna kröfu. Ástæða þessa er sú að veðsetning er nú innan við 60%.

Endurheimtugreining (ma.kr.)					
Virði fasteigna	27.056				
Áætlað hlutfall veðsetningar	100%				
Veðsett	27.056				
Óveðsett	0,0				
Sviðsmyndir um verðlækkun íbúðarhúsnæðis	10%	20%	30%	40%	50%
Lækkað verð veðsettra eigna	24.350	21.645	18.939	16.234	13.528

Kröfur kröfuhafa veðeigna	14.621	14.621	14.621	14.621	14.621
Endurheimtur kröfuhafa veðeigna	14.621	11.762	11.762	11.762	10.239
Nýjar almennar kröfur v. veðkrafna	0	0	0	0	1.093
Endurheimtur kröfuhafa veðeigna	100%	100%	100%	100%	93%

Tafla 4: Næmnispróf vegna mikilla verðbreytinga á íbúðaverði
Heimild: Búseti, Reitun

Aðferðafræði

Aðferðafræði Reitunar við lánshæfismat á Búseta fellur undir mat á fasteignafélögum. Hins vegar þarf að taka tillit til þess eðlismunar sem felst í leigu- og eigendafyrirkomulagi Búseta í samanburði við önnur fasteignafélög. Fasteignafélög þurfa að hafa traustan fjárhag og góða lausafjárstöðu vegna þeirra miklu fjárfestinga sem fylgir slíkri starfsemi. Þættir eins og sjóðstreymi, vaxta- og afborgunarþekja, uppreiknað veðsetningarhlutfall skipta hvað mestu máli fyrir lánshæfismat á þessum rekstri auk þess sem almennur rekstur, stjórnendur, framtíðarsýn og fjárfestingar skipta einnig máli.

Greining á lánshæfi skiptist upp í huglæga og hlutlæga þætti. Fyrri hluti skýrslunnar tekur á huglægum þáttum rekstursins líkt og viðskiptaáhættu þar sem m.a. markaðsstaða félagsins er skoðuð og lagt mat á þætti í ytra umhverfi. Síðari hlutinn tekur á hlutlægum þáttum s.s. fjármálaáhættu þar sem m.a. er lagt mat á fyrirsjáanleika sjóðstreymis. Mat á undirliggjandi eignum sem og væntar endurheimtur, komi til greiðslufalls, vega þungt við gerð lánshæfismats fasteignafélaga. Notast er við alþjóðlegar matsgrindur og viðmiðanir við matið og horft einkum til *REITs, *REOCs og *CMBS.

Lánshæfiseinkunn Reitunar er innlend einkunn (national rating). Þannig er einkunnarskalanum hliðrað og bestí innlendi lántakinn, ríkissjóður, gefin viðmiðunareinkunnin i.AAA og aðrir innlendir lántakendur metnir út frá honum. Lánshæfiseinkunn viðkomandi útgefanda sýnir þannig líkur á greiðslufalli og væntum tapslíkum umfram ríkissjóð.

Einkunnarskalinn sem Reitun notast við er mjög í samræmi við alþjóðlega einkunnarskala fyrir utan að i. er bætt fyrir framan til að sýna að um innlendan skala sé að ræða.

*REIT: Real Estate Investment Trust

*REOC: Real Estate Operating Company

*CMBS: Commercial Mortgage-Backed Securities

Fjárhagskaflí

Viðauki 1: Fjárhagur

Rekstrarreikningur ársins	2013	2014	2015	2016
Búsetu- og leigutekjur	903.206.992	982.733.364	1.050.722.647	1.110.556.420
Seldur búseturéttur án kaupskyldu	46.888.593	107.377.119	68.048.443	397.039.832
Aðrar tekjur	29.335.469	25.081.159	27.941.207	29.971.494
Rekstur íbúðarhúsnæðis	-270.841.867	-326.191.646	-334.036.310	-373.419.299
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	-84.023.263	-86.473.696	-86.792.337	-125.009.668
Afskriftir fastafjármuna	-6.338.281	-6.942.737	-9.347.886	-15.162.616
Virðisrýrnun fastafjármuna		0	0	
Rekstrarhagnaður	618.227.643	695.583.563	716.535.764	1.023.976.163
	63%	62%	62%	67%
Fjármunatekjur	25.495.586	21.905.086	41.186.157	27.008.050
Fjármagnsgjöld	-885.405.424	-568.645.812	-708.332.030	-736.830.129
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	774.012.243	1.886.797.298	1.516.366.458	3.728.026.864
Hagnaður fyrir skatta	532.330.048	2.035.640.135	1.565.756.349	4.042.180.948
Tekjuskattur	-114.628.237	-424.695.251	-349.252.970	-827.255.627
Hagnaður af áframhaldandi starfsemi	417.701.811	1.610.944.884	1.216.503.379	3.214.925.321
Aflögð starfsemi		0	0	
Hagnaður ársins	417.701.811	1.610.944.884	1.216.503.379	3.214.925.321

Efnahagsreikningur

Eignir	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
-				
Fastafjármunir		-		
Íbúðarhúsnæði og lóðir	17.384.793.001	18.940.206.299	20.477.572.757	27.056.242.322
Verk í vinnslu		1.605.371.376	3.326.156.990	3.934.494.227
Rekstrarfjármunir	140.561.163	158.863.518	179.628.788	165.616.352
Eignarhlutir í dótturfélagi				
Tryggingasjóður	0	0	0	0
Skuldabréfaeign - búseturéttur	1.720.154	135.823	0	0
Tekjuskattsinneign		0	0	0
Kröfur á tengd félög		0	0	0
	17.527.074.318	20.704.577.016	23.983.358.535	31.156.352.901
Veltufjármunir				
Rekstrarvörubirgðir	1.991.339	2.554.858	2.819.654	2.781.158
Viðskiptakröfur	29.290.628	22.602.202	20.147.230	36.790.665
Verðbréf	211.334.965	208.701.855	378.718.862	340.683.853
Næsta árs afborgun skuldabréfa	2.789.724	2.088.749	393.288	0
Kröfur á tengd félög		0	0	0
Aðrar skammtímakröfur	19.543.844	88.978.642	48.155.873	80.315.438
Heiti liðar		0	0	
Handbært fé	373.351.778	200.087.661	347.271.358	189.104.233
Heiti liðar		0	0	
	638.302.278	525.013.967	797.506.265	649.675.347
Eignir	18.165.376.596	21.229.590.983	24.780.864.800	31.806.028.248

Eigið fé og skuldir
Eigið fé

Stofngjald	8.120.900	8.120.900	8.120.900	8.120.900
Yfirverðsreikningur hlutafjár		0	0	
Varasjóður	1.888.778	1.888.778	1.888.778	1.888.778
Endumatsreikningur	6.357.973.550	7.867.411.764	9.080.504.930	12.062.926.421
Gangvirðisreikningur		0	0	
Býðingarmunur		0	0	
Heiti liðar		0	0	
Ójafnað tap	-2.997.910.101	-2.896.403.431	-2.892.993.218	-2.660.489.388
Eigið fé	3.370.073.127	4.981.018.011	6.197.521.390	9.412.446.711

Langtímaskuldir og skuldbindingar

Skuldir við lánastofnanir	11.768.955.294	11.551.859.422	11.533.904.899	14.620.682.263
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	0	0	3.295.140.519	3.532.859.153
Búseturéttur	1.035.355.585	1.021.126.465	981.036.347	928.195.705
Tryggingafé vegna leigufélaga	74.028.671	81.083.945	85.468.833	87.044.589
Skuldir við tengd félög		0	0	

Tekjuskattsskuldbinding	969.132.281	1.393.827.532	1.743.080.502	2.570.336.129
Aðrar skuldbindingar		0	0	
	13.847.471.831	14.047.897.364	17.638.631.100	21.739.117.839
Skammtímaskuldir				
Viðskiptaskuldir	15.395.674	44.188.609	99.319.183	213.616.885
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	510.518.605	1.916.079.768	538.318.486	0
Aðrar skuldbindingar		0	0	
Næsta árs afborganir langtímaskulda	159.999.935	175.539.984	228.433.730	261.452.582
Ógreiddir reiknaðir skattar		0	0	
Heiti liðar		0	0	
Næsta árs afborganir framkvæmdalána		0	0	
Aðrar skammtímaskuldir	261.917.424	64.867.247	78.640.911	179.394.231
	947.831.638	2.200.675.608	944.712.310	654.463.698
Skuldir	14.795.303.469	16.248.572.972	18.583.343.410	22.393.581.537
Eigið fé og skuldir	18.165.376.596	21.229.590.983	24.780.864.800	31.806.028.248

Yfirlit um sjóðstreymi ársins	2013	2014	2015	2016
Rekstrarhreyfingar		-		
Hagnaður samkvæmt rekstrareikningi	417.701.811	1.610.944.884	1.216.503.379	3.214.925.321
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:				
Afskriftir	6.338.281	6.942.737	9.347.886	15.162.616
Söluhagnaður fastafjármuna	0	0	-279.140	0
Matsbreyting verðbréfa	-4.711.418	-6.281.403	-28.020.464	-11.964.991
Verðbætur langtímalána	425.662.275	126.898.847	239.305.873	244.665.320
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	13.878.659	4.612.465	9.464.964	6.158.977
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	-774.012.243	-1.886.797.298	-1.516.366.458	-3.728.026.864
Tekjuskattur	114.628.237	424.695.251	349.252.970	827.255.630
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	40.597.890			
Veltufé frá rekstri	240.083.492	281.015.483	279.209.010	568.176.009
Rekstrartengdar eignir, (hækkun)	-8.637.629	-26.020.339	10.382.945	-7.680.906
Rekstrartengdar skuldir, hækkun	62.039.437	23.041.183	14.455.764	53.826.273
Handbært fé frá (til) rekstri	293.485.300	278.036.327	304.047.719	614.321.376
Fjárfestingahreyfingar				
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	-508.316.232	-1.306.617.376	-1.654.707.141	-3.424.319.886
Selt íbúðarhúsnæði	0	0	0	
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	-20.942.133	-25.245.092	-29.834.015	53.990.820
Keypt/seld skuldabréf		0	0	

Afborganir skuldabréfa	4.908.355	2.285.306	1.831.284	393.288
Keypt/seld verðbréf	2.395.244	8.914.513	-141.996.543	50.000.000
Keyptir/seldir eignarhlutar í dóttur-/hlutdeildarfélögum			0	0
Hækkun/(lækkun) á kröfum á tengd félög		0	0	
Keypt/seld markaðsverðbréf		0	0	
Handbært fé vegna samruna		0	0	

-521.954.766	-1.320.662.649	-1.824.706.415	-3.319.935.778
--------------	----------------	----------------	----------------

Fjármögnunarhreyfingar

Greiddur arður		0	0	
Afborganir langtímaskulda	-244.272.493	-173.761.069	-228.164.037	-2.714.531.865
Nýjar langtímaskuldir		349.828.899	23.797.387	5.620.000.000
Búseturéttur, breyting	-10.157.499	-57.975.785	-48.798.795	-58.751.991
Tryggingafé, breyting	2.602.280	6.314.987	3.628.601	1.330.985
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	490.000.000	744.955.173	1.917.379.237	-300.599.852

238.172.288	869.362.205	1.667.842.393	2.547.447.277
-------------	-------------	---------------	---------------

Hækkun, (lækkun) handbærs fjár	9.702.822	-173.264.117	147.183.697	-158.167.125
Handbært fé í upphafi árs	363.648.956	373.351.778	200.087.661	347.271.358

Handbært fé í lok árs	373.351.778	200.087.661	347.271.358	189.104.233
-----------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Aðrar upplýsingar

Greiddur fjármagnskostnaður	-405.266.600	-437.134.500	-459.561.193	-485.610.983
-----------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Fyrirvarar

Skýrslan er unnin samkvæmt samningi við Búseta hsf. um greiningu og mat á láns hæfi á Búseta hsf.

Við gerð þessarar greiningar og mats á láns hæfi er gengið út frá því að þau gögn og upplýsingar sem Reitun hefur fengið aðgang að til skoðunar séu sannleikanum samkvæmt og ekki liggi fyrir frekari gögn. Hafi Reitun fengið afhent ljósrit af skjölum gengur Reitun út frá því að þau séu í samræmi við frumrit viðkomandi skjala og ekki hafi verið gerðir neinir viðaukar eða breytingar á þeim eftir á. Þá er gengið út frá því að allar undirritanir á skjöl og samninga sem Reitun hefur fengið aðgang að séu réttar og skuldbindandi fyrir félagið.

Þær skoðanir og spár sem hér koma fram eru byggðar á almennum upplýsingum og mögulega trúnaðarupplýsingum sem Reitun hefur undir höndum þegar matið er ritað. Helstu heimildir eru ársskýrslur og ýmis gögn frá þeim aðila sem verið er að meta, s.s. lánasamningar, starfsreglur og fjárhagslegar sundurliðanir auk annarra upplýsinga sem og annarra aðgengilegra opinberra upplýsinga sem birst hafa í fjölmiðlum og á öðrum vettvangi sem félagið telur áreiðanlegar. Reitun ábyrgist þó ekki áreiðanleika eða nákvæmni upplýsinganna og ber enga ábyrgð á áreiðanleika upplýsingaveitna sem stuðst er við. Upplýsingar í umfjöllun eru einungis birtar í upplýsingarskyni og þær ber ekki að skoða sem tilboð á einn eða annan hátt og þær skulu ekki nýttar á þeirri forsendu að um sé að ræða ráðleggingar vegna fjárfestinga í fjármálagerningum. Fjárfestar eru eindregið hvattir til að afla sér sjálfstæðra ráðlegginga eigin ráðgjafa áður en fjárfest er í fjármálagerningum, s.s. vegna lagalegrar eða skattalegrar stöðu sinnar. Reitun og starfsfólk Reitunar taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram.

Þrátt fyrir að þess sé sérstaklega gætt að upplýsingarnar séu réttar og nákvæmar þegar þær eru settar fram getur Reitun, eða starfsmenn Reitunar ekki tekið ábyrgð á villum. Mat á upplýsingum endurspeglar skoðanir Reitunar á þeim degi sem þær eru settar fram, en þær geta breyst án fyrirvara. Hvorki Reitun né stjórnendur eða starfsmenn félagsins bera ábyrgð á beinu eða óbeinu tjóni sem hlýst af upplýsingum sem finna má í þessu mati eða dreifingu slíkra upplýsinga.

Sérstök athygli er vakin á því að áætlanir og spár geta breyst fyrirvaralaust á jákvæðan eða neikvæðan hátt og eru háðar utanaðkomandi óvissu og breytum sem gjarnan eru ekki á valdi Reitunar. Reitun og starfsmenn félagsins taka ekki ábyrgð á því ef að láns hæfismat einstakra útgefanda sem félagið hefur metið og gefið einkunn á breytist. Reitun ábyrgist ekki að gera breytingar á þeim upplýsingum sem birtar eru í skýrslunni ef forsendur þeirra breytast eða ef í ljós kemur að þær eru rangar eða ónákvæmar.

Reitun, starfsmenn Reitunar, stjórnarmenn eða aðilar tengdir Reitun kunna að eiga hagsmuna að gæta varðandi einstök félög sem greiningar, verðmatsskýrslur og annað útgáfuefni Reitunar lýtur að hverju sinni. Hagsmunir kunna að vera ýmsir t.d. sem hluthafar eða ráðgjafar, eða hagsmunir sem lúta að annarri veittri þjónustu. Útgefandi verðbréfa sem metin eru greiðir Reitun fyrir þá þjónustu. Verðmöt og greiningar eru engu að síður unnin sjálfstætt af Reitun.

Reitun á allan höfundarrétt að upplýsingum í skýrslunni. Óheimilt er með öllu að dreifa þeim upplýsingum sem finna má í matinu eða nýta þær með öðrum hætti án heimildar Reitunar.