

Íbúðalánasjóður
Ársreikningur
2019

Lokaársreikningur

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing umsjónaraðila	2 - 3
Áritun óháðs endurskoðanda	4 - 5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjárfirlit	8
Sjóðstreymisyfirlit	9
Skýringar við ársreikning	10 - 32

Skýrsla og yfirlýsing umsjónaraðila

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf félaga sem hafa verðbréf sín skráð á alþjóðlegum verðbréfamarkaði.

Í kjölfar tillagna starfshóps sem félags- og barnamálaráðherra skipaði haustið 2017 um leiðir til að draga úr áhættu ríkisins vegna stórauðsna uppgreiðsna hjá Íbúðalánasjóði var ákveðið að skilja með lögformlegum hætti á milli annars vegar þeirrar starfsemi Íbúðalánasjóðs sem snýr að stefnumótun og framkvæmd húsnæðismála og hins vegar þeirrar starfsemi sem snýr að fjármálaumsýslu vegna fjármögnunar og eldri lánveitinga. Með lögum nr. 137/2019, um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og lögum nr. 151/2019 um úrvinnslu eigna og skulda ÍL-sjóðs, hefur verið skilið með lögformlegum hætti á milli þessara starfsþátta.

Ráðherra sem fer með fjármál ríkisins fer nú með yfirstjórn ÍL-sjóðs sem sérstakt úrvinnsluverkefni. Öll starfsemi Íbúðalánasjóðs er laut að húsnæðismálum er nú á ábyrgð Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar sem heyrir undir félagsmálaráðuneytið.

Í ársreikningi þessum er lagt fram lokauppgjör Íbúðalánasjóðs sem samhliða er aflagður í núverandi mynd. Ársreikningurinn sýnir rekstrarafkomu sjóðsins á árinu og stöðu efnahags eftir uppskiptingu.

Afkoma Íbúðalánasjóðs árið 2019 var neikvæð sem nemur 3.866 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi, samanborið við 312,6 millj. kr. rekstrartap árið 2018. Ekkert eigið fé var í lok árs þar sem með lögformlegum aðskilnaði er Íbúðalánasjóður formlega lagður niður í núverandi mynd. Eignir, skuldir og eigið fé mynda grunn að stofnefnahagsreikningum þeirra eininga sem taka við starfsemi Íbúðalánasjóðs; ÍL-sjóðs, Húsnæðissjóðs og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Hreinar vaxtatekjur á árinu voru neikvæðar um 3.093 millj. kr. samanborið við 1.486 millj. kr. neikvæðar vaxtatekjur á árinu 2018. Miklar uppgreiðslur á árinu sem og á síðustu árum, hafa haft neikvæð áhrif á þróun vaxtatekna og aukið endurfjárfestingaráhættu sjóðsins. Það hefur leitt til neikvæðs vaxtamunar, en á móti uppgreiðslum hefur sjóðurinn fengið tekjur af uppgreiðslugjöldum sem hafa þó ekki gert sjóðinn skaðlausan. Rekstrarkostnaður ársins var 2.119 millj. kr. samanborið við 1.935 millj. kr. árið 2018. Hækkunin skýrist af rekstrarkostnaði fjárfestingareigna (Leigufélagið Bríet ehf.) að fjárhæð kr. 124 millj. kr. og auk þess af auknum umsvifum vegna starfsemi húsnæðisbótakerfisins og nýrra verkefna á sviði húsnæðismála. Íbúðalánasjóður greiddi á árinu 124,6 millj. kr. til reksturs Umboðsmanns skuldara og Fjármálaeftirlitsins, eða sem nam um 19,8% af öðrum rekstrarkostnaði sjóðsins.

Vanskil numu við slit um 1% af heildarlánnum en voru 2% í lok árs 2018.

Íbúðalánasjóður seldi Leigufélaginu Bríeti ehf., sem sjóðurinn stofnaði í lok árs 2018, 251 fasteign á árinu og hætti í kjölfarið leigustarfsemi.

Uppskipting Íbúðalánasjóðs

Við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs taka þrjár stofnanir við eignum og skuldum sjóðsins; ÍL-sjóður, Húsnæðissjóður og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun sem einnig yfirtók starfsemi Mannvirkjastofnunar þann 31.12.2019.

ÍL-sjóður er sá hluti starfsemi Íbúðalánasjóðs sem snýr að útgáfu HFF bréfa, eldri lánastarfsemi og fjárstýringu eigna utan lánasafns, s.s. lausafjár og annarra verðbréfa. ÍL-sjóður mun starfa áfram á sömu kennitölu og Íbúðalánasjóður. Lögin fela ekki í sér neinar breytingar á áður útgefinni ríkisábyrgð vegna skuldabréfaútgáfu Íbúðalánasjóðs (HFF) og réttarstaða eigenda HFF bréfa er óbreytt.

Við uppskiptingu lánasafns hefur verið unnið út frá þeirri forsendu að lán til félagslegra þarfa, leiguíbúða auk lána til einstaklinga veitt eftir 1. janúar 2013 teljist til lánasafns Húsnæðissjóðs, en öll önnur lán teljast til lánasafns ÍL-sjóðs. Miðað við 31. desember 2019 nemur þannig lánasafn Húsnæðissjóðs 126,7 ma.kr að bókfærðu virði eða sem nemur tæplega 32% af heildarsafni. Lánasafn ÍL-sjóðs nemur 274 ma.kr. eða 68% af heildarlánasafni.

Skýrsla og yfirlýsing umsjónaraðila, frh.:

Við ákvörðun á skiptingu eigin fjár milli starfspáttanna var lagt upp með að eigið fé Húsnæðissjóðs uppfylli kröfur um nægilegt eiginfjárlutfall að teknu tilliti til áhættu undirliggjandi lánasafns, væri starfspátturinn rekinn sem sjálfstæð rekstrareining. Sem endurgjald fyrir lánasafnið gefur Húsnæðissjóður út skuldabréf til ÍL-sjóðs.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun tekur við þeirri starfsemi Íbúðalánasjóðs sem lýtur að stefnumótun og framkvæmd húsnæðismála og starfsemi Mannvirkjastofnunar. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun tekur við rekstrarfjármunum Íbúðalánasjóðs sem og öðrum óefnislegum eignum. Öllum starfsmönnum Íbúðalánasjóðs var boðið starf hjá sameinaðri Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Af 83 starfsmönnum í lok árs 2019 fóru við uppskiptingu sjóðsins 5 til starfa hjá Bríeti leigufélagi, 73 til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og 1 fylgdi ÍL-sjóði til Fjármála- og efnahagsráðuneytisins.

Leigufélagið Bríeti rennur til ríkissjóðs.

Með þessum reikningsskilum er lagt fram lokauppgjör Íbúðalánasjóðs í þeirri mynd sem verið hefur. Íbúðalánasjóður og forverar hans hafa í langan tíma gengt mikilvægu hlutverki á húsnæðismarkaði með því að stuðla að auknu aðgengi almennings að húsnæðislánum. Íbúðalánasjóður var stofnaður með lögum nr. 44/1998 sem sjálfstæð stofnun sem í stað þess að njóta framlaga frá ríkinu var ætlað að standa undir skuldbindingum sínum með eigin tekjum og verðbréfaútgáfu. Margir samverkandi þættir leiddu til þeirrar stöðu sem sjóðurinn var kominn í og gerðu að verkum að stjórnvöld töldu nauðsynlegt að aðskilja þá starfsemi sem hafði með útgáfu HFF bréfa, eldri lánastarfsemi og fjárstýringu eigna utan lánasafns að gera frá þeirri starfsemi sem snýr að húsnæðisstuðningi ríkisins, rannsóknum og greiningum á húsnæðismarkaði og áreiðanlegri upplýsingagjöf um húsnæðismál. Með tilkomu banka og lífeyrissjóða á húsnæðislánamarkað er ekki þörf á aðkomu stjórnvalda á almennum markaði en áfram er þörf á styrki stefnu þegar kemur að félagslegum úrræðum og að tryggja almenningi aðgang að húsnæði óháð efnahag og búsetu. Markmiðið með uppskiptingu Íbúðalánasjóðs er að gera Húsnæðis- og mannvirkjastofnun kleift að vaxa og dafna sem stjórnþæki stjórnvalda á sviði húsnæðis-, mannvirkja- og öryggismála samhliða því að ÍL-sjóður fái þá umgjörð sem nauðsynleg er fyrir úrvinnslu eigna og skulda sjóðsins.

Stjórnarhættir

Við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs var stjórn Íbúðalánasjóðs lögð niður. Þar með féll einnig úr gildi umboð allra undirnefnda stjórnar, þ.e. áhættunefndar, endurskoðunarnefndar og rekstrarþróunarnefndar.

Yfirlýsing umsjónaraðila

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að lokaársreikningur þessi gefi glögga mynd af heildarafkomu, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu sjóðsins þann 31. desember 2019 og breytingar á handbæru fé á árinu. Jafnframt er það álit okkar að lokaársreikningur sjóðsins og skýrsla umsjónaraðila geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri sjóðsins, lýsi stöðu hans og helstu áhættuþáttum og óvissu sem sjóðurinn býr við. Umsjónaraðili hefur í dag fjallað um ársreikning sjóðsins fyrir árið 2019, sem eru lokareikningsskil vegna slita sjóðsins, og staðfestir hann með undirritun sinni.

Reykjavík,

fyrir hönd ráðherra,
Guðmundur Árnason

(rafræn undirritun)

Áritun óháðs endurskoðanda

Til fjármála- og efnahagsráðherra

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Íbúðalánasjóðs („sjóðsins“) fyrir árið 2019. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu sjóðsins 31. desember 2019 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð sjóðnum í samræmi við gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringu nr. 4 í ársreikningnum þar sem kemur fram að sjóðnum var í árslok 2019 slitið með sérstökum lögum þar um og lauk þar með starfsemi sjóðsins. Samhliða færðist starfsemi hans, eignir og skuldir til þriggja stofnana: ÍL-sjóðs, Húsnæðissjóðs og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Lykilþættir endurskoðunar

Lykilþættir endurskoðunar eru þeir þættir, sem samkvæmt faglegu mati okkar, höfðu mest vægi við endurskoðun ársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á einstökum lykilþáttum en tókum á þeim við endurskoðun á ársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum. Engir lykilþættir voru tilgreindir við endurskoðun okkar.

Ábyrgð ráðherra á ársreikningnum

Ráðherra er ábyrgur fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga og fyrir því innra eftirliti sem hann telur nauðsynlegt til að gera honum kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber ráðherra að leggja mat á rekstrarhæfi félagsins og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema hann ætli annað hvort að leysa sjóðinn upp eða hætta starfsemi hans, eða hefur engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Ráðherra skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort ársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur ársreikningsins taka á grundvelli hans.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu 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, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits sjóðsins.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun ráðherra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi sjóðsins. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert sjóðinn órekstrarhæfan.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.

Við upplýsum ráðherra meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

Við lýsum því einnig yfir við ráðherra að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og upplýsum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega talist hafa áhrif á óhæði okkar og þegar við á, til hvaða varnaraðgerða við höfum gripið.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst ráðherra um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun ársreikningsins og eru því lykilþættir endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum þáttum í áritun okkar nema lög og reglur útiloki að upplýst sé um þá eða, við einstakar mjög sjaldgæfar kringumstæður, þegar við metum að ekki skuli upplýsa um lykilþátt þar sem neikvæðar afleiðingar þess eru taldar vega þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu umsjónaraðila sem fylgir þessum ársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Sigurjón Örn Arnarson, endurskoðandi, ber ábyrgð á endurskoðun ársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík,

KPMG ehf.

Reynir Stefán Gylfason

Sigurjón Örn Arnarson

(rafræn undirritun)

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2019

	Skýr.	2019	2018
Vaxtatekjur		46.398.909	53.285.808
Vaxtagjöld		(49.491.601)	(54.771.682)
Hrein vaxtagjöld	19	<u>(3.092.692)</u>	<u>(1.485.874)</u>
Leigutekjur	25	67.478	0
Aðrar tekjur	20	449.590	432.848
		<u>517.068</u>	<u>432.848</u>
Rekstrartekjur samtals		<u>(2.575.623)</u>	<u>(1.053.026)</u>
Laun og launatengd gjöld	21	1.225.584	1.023.209
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	25	85.466	0
Annar rekstrarkostnaður	22	631.369	797.424
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	24	177.067	114.013
Rekstrargjöld samtals		<u>2.119.486</u>	<u>1.934.646</u>
(Gjöld umfram tekjur) tekjur umfram gjöld af fullnustueignum	26	(22.288)	204.133
Hrein rekstrargjöld.....		<u>(4.717.397)</u>	<u>(2.783.539)</u>
Virðisaukning útlána, verðbréfa og fullnustueigna	27	601.837	2.471.015
Hlutdeild í afkomu dótturfélags	28	249.768	0
Tap ársins og heildarafkoma.....		<u>(3.865.793)</u>	<u>(312.524)</u>

Aðrar upplýsingar

Þann 31. desember 2019 var Íbúðalánasjóði skipt upp og honum slitið. Nánari upplýsingar um uppskiptinguna má finna í skýringu nr. 4.

Meðfylgjandi skýringar eru órjúfanlegur hluti af rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu

Efnahagsreikningur 31. desember 2019

	Skýr.	31.12.2019	31.12.2018
Eignir			
Handbært fé	6	0	76.827.449
Kröfur á lánastofnanir	7	0	21.050.909
Önnur verðbréf	8	0	212.149.874
Krafa á ríkissjóð	9	0	1.330.355
Útlán	10	0	426.888.831
Fullnustueignir	11	0	431.091
Fjárfestingareignir	12	0	6.044.575
Rekstrarfjármunir	13	0	150.405
Óefnislegar eignir	14	0	85.500
Aðrar eignir	15	0	691.566
Eignir samtals		<u>0</u>	<u>745.650.554</u>
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa	16	0	722.915.782
Önnur lántaka	17	0	139.417
Aðrar skuldir	18	0	512.076
Skuldir samtals		<u>0</u>	<u>723.567.275</u>
Eigið fé			
Stofnfé		0	57.655.408
Ójafnað tap		0	(35.572.129)
Eigið fé samtals		<u>0</u>	<u>22.083.279</u>
Skuldir og eigið fé samtals		<u>0</u>	<u>745.650.554</u>

Aðrar upplýsingar

Þann 31. desember 2019 var Íbúðalánasjóði skipt upp og honum slitið, eins og fram kemur í skýringu 4.

Meðfylgjandi skýringar eru órjúfanlegur hluti af efnahagsreikningi

Eiginfjáryfirlit 31. desember 2019

Árið 2019	Skýr.	Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2019		57.655.408	(35.572.129)	22.083.279
Tap ársins og heildarafkoma			(3.865.793)	(3.865.793)
Eigið fé fyrir úthlutun til eiganda		57.655.408	(39.437.922)	18.217.486
Úthlutun til eiganda		(57.655.408)	39.437.922	(18.217.486)
Eigið fé 31. desember 2019		0	0	0

Árið 2018		Stofnfé	Ójafnað tap	samtals
Eigið fé 31. desember 2017		57.655.408	(32.761.719)	24.893.689
Leiðrétting á verðbréfaútgáfu			(1.285.579)	(1.285.579)
Leiðrétt eigið fé 31. desember 2017		57.655.408	(34.047.298)	23.608.110
Áhrif innleiðingar IFRS 9 þann 1. janúar 2018			(1.865.803)	(1.865.803)
Eigið fé 1. janúar 2018		57.655.408	(35.913.101)	21.742.307
Endurflokkun fjárfestingareigna			653.496	653.496
Tap ársins og heildarafkoma			(312.524)	(312.524)
Eigið fé 31. desember 2018		57.655.408	(35.572.129)	22.083.279

Aðrar upplýsingar

Þann 31. desember 2019 var Íbúðalánasjóði skipt upp og honum slitið. Nánari upplýsingar um uppskiptinguna má finna í skýringu nr. 4.

Meðfylgjandi skýringar eru órjúfanlegur hluti af eiginfjáryfirliti

Sjóðstreymisýfirlit árið 2019

	2019	2018
Rekstrarhreyfingar		
Tap ársins og heildarafkoma	(3.865.793)	(312.524)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir, verðbréfum og útlánum ..	(17.636.497)	(21.751.036)
Verðbætur af lántökum	19.460.016	23.750.360
Verðbætur af leigueign	(5.086)	0
Reiknaðir vextir af leiguskuld	9.748	0
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	177.067	114.013
Virðisaukning	(601.387)	(2.471.015)
Matsbreyting fjárfestingareigna	(95.869)	0
Hlutdeild í afkomu dótturfélags	(249.768)	0
	(2.807.569)	(670.202)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:		
Útlán	37.883.009	86.859.091
Fullnustueignir	129.283	3.038.687
Krafa á ríkissjóð	73.350	4.898.047
Aðrar eignir	144.668	(255.352)
Aðrar skuldir	86.149	194.897
Handbært fé frá rekstri	<u>35.508.890</u>	<u>94.065.168</u>
Fjárfestingarhreyfingar		
Krafa á tengda aðila, breyting	28.192	0
Fjárfest í eignarhlutum í dótturfélagi	(899.500)	(500)
Kröfur á lánastofnanir, breyting	(13.249.175)	(13.704.890)
Önnur verðbréf, breyting	2.116.629	(31.410.479)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum og óefnislegum eignum	(140.938)	(33.643)
Fjárfestingarhreyfingar	<u>(12.144.792)</u>	<u>(45.149.512)</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir	(40.344.094)	(38.696.620)
Úthlutun handbærs fjár við uppskiptingu	(59.847.453)	0
Fjármögnunarhreyfingar	<u>(100.191.547)</u>	<u>(38.696.620)</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(76.827.449)	10.219.036
Handbært fé í ársbyrjun	<u>76.827.449</u>	<u>66.608.413</u>
Handbært fé í lok ársins	<u>0</u>	<u>76.827.449</u>

Aðrar upplýsingar

Þann 31. desember 2019 var Íbúðalánasjóði skipt upp og honum slitið. Nánari upplýsingar um uppskiptinguna má finna í skýringu nr. 4.

Meðfylgjandi skýringar eru órjúfanlegur hluti af sjóðstreymisýfirliti

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Upplýsingar um Íbúðalánasjóð

Íbúðalánasjóður („sjóðurinn“) var á árinu 2019 með höfuðstöðvar að Borgartúni 21, Reykjavík. Íbúðalánasjóður var rekinn sem sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins en með gildistöku laga nr. 137/2019 og 151/2019 var Íbúðalánasjóði skipt upp og hluti starfseminnar færður í nýja Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og sá hluti sem snýr að útgáfu HFF bréfa, eldri lánastarfsemi og fjárstýringu eigna utan lánasafns, s.s. lausafjár og annarra verðbréfa, var fluttur í nýjan sjóð undir heitinu ÍL-sjóður. Fram að uppskiptingu starfaði sjóðurinn samkvæmt lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, lögum um húsnæðisbætur nr. 75/2016, húsaleigulögum nr. 36/1994 og lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016. Íbúðalánasjóður laut sérstakri stjórn og heyrði stjórnarfarslega undir félagsmálaráðuneytið. Fjármálaeftirlitið hafði eftirlit með sjóðnum á grundvelli laga nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi. Ríkissjóður Íslands bar ábyrgð á öllum fjárhagslegum skuldbindingum Íbúðalánasjóðs í samræmi við lög. Skuldabréfaútgáfa Íbúðalánasjóðs fylgir ÍL-sjóði sem mun starfa áfram á sömu kennitölu og Íbúðalánasjóður. Breytt skipulag felur ekki í sér neinar breytingar á áður útgefinni ríkisábyrgð vegna skuldabréfaútgáfu Íbúðalánasjóðs (HFF).

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs 2019 felur í sér lokauppgjör sjóðsins þar sem honum er slitið en ÍL-sjóður, Húsnæðissjóður og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun munu taka við eignum og skuldum Íbúðalánasjóðs eins og fram kemur í skýringu 4.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningur íbúðalánasjóðs er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, auk viðeigandi krafna í lögum um ársreikninga nr. 3/2006.

Upplýsingar um reikningsskilaaðferðir er að finna í skýringu 32.

b. Starfrækslugjaldmiðill

Ársreikningurinn er gerður og birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill Íbúðalánasjóðs. Fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.

c. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Gerð reikningsskilanna krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Þetta mat og tengdar forsendur eru byggðar á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru eðlilegir á reikningsskiladegi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

Mat og forsendur eru endurskoðaðar reglulega og eru áhrifin af breytingum færð á því tímabili sem breyting er gerð og jafnframt á síðari tímabilum ef breytingin hefur áhrif á þau.

Upplýsingar um mikilvæg atriði, þar sem óvissa í mati hefur mest áhrif á skráðar fjárhæðir í reikningsskilunum, er að finna í eftirfarandi skýringum:

- Virðisrýrnun útlána, sjá skýringu 10.
- Fullnustueignir, sjá skýringu 11.
- Skuldbindingar og óvissar skuldir vegna dómsmála, sjá skýringu 30.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð ársreiknings sjóðsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings sjóðsins fyrir árið 2018 að undanskildum þeim breytingum sem fylgja innleiðingu IFRS 16 - Leigusamningar, en nánar er fjallað um breyttar reikningsskilaaðferðir vegna innleiðingar nýrra staðla í skýringu 32. Fjallað er um áhrif af innleiðingu IFRS 16 í skýringu 3 a. hér að neðan.

a. Breytingar á reikningsskilaaðferðum

IFRS 16 - Leigusamningar var innleiddur frá og með 1. janúar 2019. Með staðlinum eru settar fram leiðbeiningar um skráningu, mat, framsetningu og skýringar fyrir leigusamninga. Markmið staðalsins er að tryggja að leigutaki og leigusali veiti upplýsingar sem endurspeglar viðskiptin. Sjóðurinn hefur innleitt IFRS 16 með því að nota afturvirka aðferð sem hefur í för með sér að samanburðartölum er ekki breytt. Nýtingarréttur eigna að fjárhæð 85,0 millj.kr. og hins vegar leiguskuldir að fjárhæð 85,5 millj. kr. er færður til bókar.

Við mat á leiguskuldum voru leigusamningar núvirtir miðað við markaðskröfu verðtryggða skuldabréfa Íbúðalánasjóðs 1. janúar 2019 sem var 1,3%.

Lágmarksleigugreiðslur samkvæmt ársreikningi 2018.....	211.967
Áhrif af notkun ávöxtunarkröfu.....	(72.706)
Leiguskuld staða 1. janúar 2019.....	<u>139.261</u>

4. Uppskipting Íbúðalánasjóðs

Í skýrslu stjórnar kemur fram að Íbúðalánasjóði var lögformlega skipt upp með gildistöku laga nr. 137/2019 um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, sbr. einnig lög nr. 151/2019 um úrvinnslu eigna og skulda ÍL-sjóðs. Með uppskiptingunni verða til þrjár stofnanir sem taka við eignum og skuldum sjóðsins, ÍL-sjóður, Húsnæðissjóður (HS) og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) sem varð til við sameiningu Húsnæðisstofnunar og Mannvirkjastofnunar.

Í 18. gr. laga nr. 137/2019 er kveðið á um uppskiptinguna en þar kemur eftirfarandi fram:

"Við uppskiptinguna tekur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun við hlutverki, verkefnum og skyldum þess hluta Íbúðalánasjóðs sem tilheyrir rekstri Húsnæðisstofnunar samkvæmt starfsþáttayfirliti í ársreikningi Íbúðalánasjóðs 2018, sbr. skýringu 4 í ársreikningnum. Að auki tekur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun yfir starfsemi og eignir leigufélagsins Brietar ehf. sem heyrir undir ÍL-sjóð samkvæmt starfsþáttayfirlitinu, sbr. skýringu 13 í ársreikningi Íbúðalánasjóðs 2018.

Eignir og réttindi þess hluta Íbúðalánasjóðs sem tilheyrir rekstri Húsnæðisstofnunar samkvæmt starfsþáttayfirliti í ársreikningi Íbúðalánasjóðs 2018, sbr. skýringu 4 í ársreikningnum, renna við uppskiptinguna til Húsnæðissjóðs, að undanskildu lausafé og rekstrareignum.

Réttindi, skyldur, eignir og skuldbindingar Íbúðalánasjóðs sem ekki flytjast til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og Húsnæðissjóðs verða áfram í Íbúðalánasjóði, sem fær nafnið ÍL-sjóður.

Uppskiptingin miðast við 1. janúar 2018 og miðast endanlegar fjárhæðir við uppgjör 31. desember 2019. Við uppskiptingu lánasafnsins var ákveðið að lán til félagslegra þarfa, leiguíbúða, auk lána til einstaklinga veitt eftir 1. janúar 2013, teljist til lánasafns Húsnæðissjóðs, en öll önnur lán teljast til lánasafns ÍL-sjóðs. Miðað við 31. desember 2019 nemur þannig lánasafn Húsnæðissjóðs 127 ma.kr að bókfærðu virði eða sem nemur tæplega 32% af heildarsafni. Lánasafn ÍL-sjóðs nemur 274 ma.kr. eða 68% af heildarlánasafni. "

Við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs keypti Húsnæðissjóður hluta af útlánasafni Íbúðalánasjóðs á bókfærðu virði gegn endurgjaldi að sömu fjárhæð, 126,7 ma.kr. vegna viðskiptanna. Útlánasafnið er fært upp til gangvirðis hjá Húsnæðissjóði við móttöku skv. ákvæðum settra reikningsskilareglna, en gangvirði er 4,7 ma.kr. hærra en bókfært virði og fylgir endurgjaldið sama gangvirði. Gengið er út frá því að gangvirðishækkunin sé liður í uppskiptingunni og fer því þessi hækkun ekki í gegn um rekstur Íbúðalánasjóðs. Ekki hefur verið gengið endanlega frá skilmálum endurgjaldsins að öðru leyti en því að við móttöku þess hjá ÍL-sjóði verði það jafnt gangvirði hinna keyptu útlána, en gert er ráð fyrir að um verði að ræða lán með vaxtakjörum sem endurspeglar eðlilega markaðsvexti og heimildum til uppgreiðslu.

Skýringar, frh.:

4. Uppskipting Íbúðalánasjóðs, frh.:

Meðfylgjandi tafla sýnir bókfært verð eigna og skulda Íbúðalánasjóðs eins og þær hefðu birst í ársreikningi Íbúðalánasjóð hefði ekki komið til slita sjóðsins skv. lögum, að öðru leyti en því að sá hluti útlána sem tilheyrir starfsþættinum "Húsnæðisstofnun" hefur verið seldur hinum nýja sjóði, Húsnæðissjóði, á bókfærðu verði gegn endurgjaldi að sömu fjárhæð. Við móttöku hjá ÍL-sjóði skal endurgjaldi vera jafnt gangviðri hinna keyptu útlána. Taflan hér að neðan sýnir hvernig eignir og skuldir Íbúðalánasjóðs skiptast við uppskiptingu á sjóðnum.:

Eignir	Íbúðalána- sjóður fyrir sölu útlána	Sala útlána til Húsnæðis- sjóðs	Íbúðalána- sjóður fyrir uppskipting	ÍL-sjóður	Húsnæðis- sjóður	Húsnæðis- mannvirkja- stofnun	Ríkis- sjóður
Handbært fé.....	59.847.453		59.847.453	42.746.374	17.101.080	0	0
Kröfur á lánastofn....	35.049.305		35.049.305	35.049.305	0	0	0
Önnur verðbréf.....	215.715.079		215.715.079	215.715.079	0	0	0
Krafa á ríkissjóð.....	1.365.499		1.365.499	1.365.499	0	0	0
Krafa á tengda aðila	4.911.243		4.911.243	4.911.243	0	0	0
Útlán.....	400.657.294	(126.706.639)	273.950.655	273.950.655	0	0	0
Endurgjald frá HS....	0	126.706.639	126.706.639	126.706.639	0	0	0
Fullnustueignir.....	337.687		337.687	337.687	0	0	0
Rekstrarfjármunir.....	152.633		152.633	0	0	152.633	0
Óefnislegar eignir....	157.672		157.672	0	0	157.672	0
Eignarhl.í dótturfél...	2.362.982		2.362.982	0	0	0	2.362.982
Aðrar eignir.....	439.731		439.731	358.082	0	81.650	0
Eignir samtals	720.996.580	0	720.996.580	701.140.563	17.101.080	391.955	2.362.982
Skuldir							
Verðbréfaútgáfa.....	701.932.464		701.932.464	701.932.464	0	0	0
Önnur lántaka.....	238.657		238.657	238.657	0	0	0
Aðrar skuldir.....	607.973		607.973	216.018	0	391.955	0
Skuldir samtals	702.779.094	0	702.779.094	702.387.139	0	391.955	0

ÍL-sjóður, Húsnæðissjóður og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun munu semja ársreikning fyrir árið 2019 sem er þá stofnefnahagsreikningur þessara félaga. Þar má nálgast nánari og ítarlegri upplýsingar um efnahags- og skuldaliði sem og eiginfjárstöðu þeirra. Eignarhlutur í dótturfélagi færast yfir til ríkissjóðs.

Skýringar, frh.:

5. Flokkun og gangvirði fjáreigna og fjárskulda

Samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastaðli IFRS 9 Fjármálagerningar ber að flokka fjáreignir á grundvelli viðskiptalíkans við stjórnun fjáreigna og einkenna samningsbundins sjóðstreymis eignarinnar. Flokkunin hefur áhrif á það hvernig fjármálagerningar eru metnar. Fjáreignir ber að flokka niður í eftirfarandi meginflokkka:

(1) fjáreignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði ef markmið með eigninni er að eiga fjáreignina til gjalddaga og innheimta á tilsettum gjalddögum samningsbundnar greiðslur sem samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum.

(2) fjáreignir metnar á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu (FVOCI) ef markmiðið er að eiga fjáreignina til gjalddaga og innheimta samningsbundnar greiðslur á tilsettum gjalddögum sem samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum, sem og sölu fjáreignar.

(3) fjáreignir metnar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning sem nær þannig til allra annarra fjáreigna.

Fjárskuldum skal skipt í tvo flokka, fjárskuldir færðar á afskrifuðu kostnaðarverði og hins vegar fjárskuldir færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

Samanburður bókfærðs verðs og gangvirðis

31. desember 2018	Bókfært verð	Gangvirði
Eignir:		
Handbært fé	76.827.449	76.827.449
Kröfur á lánastofnanir	21.050.909	21.050.909
Önnur verðbréf	212.149.874	212.766.694
Krafa á ríkissjóð	1.330.355	1.330.355
Útlán	426.888.831	505.141.489
Aðrar eignir	691.566	691.566
Fjáreignir samtals	<u>738.938.984</u>	<u>817.808.462</u>
Skuldir:		
Verðbréfaútgáfa	722.915.782	876.174.600
Önnur lántaka	139.417	139.417
Aðrar skuldir	340.084	340.084
Fjárskuldir samtals	<u>723.395.283</u>	<u>876.654.101</u>

Gangvirði

Gangvirði útlána er metið með því að núvirða greiðsluflæði útlánasafnsins með ávöxtunarkröfu Íbúðabréfa auk 1,0% álags. Álagið endurspeglar kostnað við rekstur lánasafnsins og útlánaáhættu auk uppgreiðsluáhættu í tilvikum lána sem eru án uppgreiðsluákvæðis.

Gangvirði Íbúðabréfa byggir á gengi bréfanna á markaði. Gangvirði Húsnæðisbréfa er metið með núvirðingu greiðsluflæðis með vöxtum Íbúðabréfa auk 0,5% vaxtaálags, vegna lakari seljanleika en í tilvikum Íbúðabréfa. Gangvirði Húsbréfa er metið með núvirðingu á vöxtum Íbúðabréfa auk 1,0% álags vegna seljanleika- og uppgreiðsluáhættu bréfanna.

Gangvirðismat ríkisverðbréfa byggir á uppgefnum verðum á virkum markaði fyrir sams konar eignir.

Gangvirði annarra verðbréfa sem færð eru á kaupkröfu í ársreikningnum er metið á síðasta þekkta markaðsverði einstakra flokka.

Skýringar, frh.:

6. Handbært fé og bundnar innstæður

Handbært fé og bundnar innstæður greinast þannig:	31.12.2019	31.12.2018
Innstæður hjá Seðlabanka Íslands	40.163.283	68.117.841
Innstæður í fjármálastofnunum	19.684.170	8.709.608
	<u>59.847.453</u>	<u>76.827.449</u>
Ráðstöfun við slit Íbúðalánasjóðs:		
- til ÍL-sjóðs	(42.746.374)	0
- til Húsnæðissjóðs	(17.101.080)	0
Handbært fé samtals	<u>0</u>	<u>76.827.449</u>

7. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:	31.12.2019	31.12.2018
Millibankalán	34.617.573	9.953.346
Aðrar kröfur	33.601	14.623
Bankavíxlar	398.131	11.082.939
	<u>35.049.305</u>	<u>21.050.908</u>
Ráðstöfun við slit Íbúðalánasjóðs:		
- til ÍL-sjóðs	(35.049.305)	0
Kröfur á lánastofnanir samtals	<u>0</u>	<u>21.050.908</u>

8. Önnur verðbréf

Önnur verðbréf greinast þannig:	31.12.2019	31.12.2018
Sértryggð skuldabréf	73.736.968	127.507.247
Skuldabréf sveitarfélaga	17.594.084	9.230.473
Ríkisverðbréf	115.229.295	75.441.180
Skuldabréf fyrirtækja	9.157.048	0
Afskriftareikningur	(2.317)	(29.026)
	<u>215.715.079</u>	<u>212.149.874</u>
Ráðstöfun við slit Íbúðalánasjóðs:		
- til ÍL-sjóðs	(215.715.079)	0
Önnur verðbréf samtals	<u>0</u>	<u>212.149.874</u>

9. Krafa á ríkissjóð

Sem krafa á ríkissjóð er fært skuldabréf, upphaflega að fjárhæð 1.240 millj.kr. sem greiða skal í einu lagi þann 1. janúar 2021. Bréfið er með sérstakri ótímabundinni uppgreiðsluheimild af hálfu Ríkissjóðs að hluta til eða í heilu lagi. Eingöngu eru innheimtar vaxtagreiðslur af skuldabréfinu á lánstímanum. Bréfið er ekki framseljanlegt af hálfu Íbúðalánasjóðs. Við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs, samanber skýringu 4, yfirtók ÍL-sjóður skuldabréfið.

Skýringar, frh.:

10. Útlán

Útlán greinast þannig:	31.12.2019	31.12.2018
Lán til einstaklinga	289.026.476	299.348.366
Lán til lögaðila	118.032.694	134.591.552
Afskriftarreikningur	(6.401.876)	(7.051.087)
	<u>400.657.294</u>	<u>426.888.831</u>
Ráðstöfun við slit Íbúðalánasjóðs:		
- til ÍL-sjóðs	(273.950.655)	0
- til Húsnæðissjóðs	(126.706.639)	0
Útlán samtals	<u>0</u>	<u>426.888.831</u>

Breytingar afskriftareiknings á árinu 2019:

	12 mánaða			
	útlánatap		Vænt útlánatap út líftíma	
	Áhættustig 1	Áhættustig 2	Áhættustig 3	Samtals
Staða afskriftareiknings 1. janúar 2019	(1.100.020)	(2.728.924)	(3.222.143)	(7.051.087)
Vænt útlánatap vegna nýrra útlána	(29.361)	(6.797)	(3.671)	(39.829)
Áður utan lánasafns	(1.611)	0	(18.481)	(20.092)
Bakfært vænt útlánatap vegna uppgreiðslna	160.929	207.193	57.459	425.581
Flutt í áhættustig 1	(791.116)	778.975	12.142	0
Flutt í áhættustig 2	27.964	(196.532)	168.567	0
Flutt í áhættustig 3	4.693	116.386	(121.079)	0
Breytingar á líkani eða undirliggjandi áhættuþáttum	370.815	72.966	(305.874)	137.907
Framlag á móti afskrift	116	46.753	98.776	145.644
Yfirtekið við uppskiptingu	1.357.591	1.709.981	3.334.304	6.401.876
Afskriftarreikningur útlána 31. desember 2019	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Breytingar afskriftareiknings á árinu 2018:

	12 mánaða			
	útlánatap		Vænt útlánatap út líftíma	
	Áhættustig 1	Áhættustig 2	Áhættustig 3	Samtals
Staða afskriftareiknings 1. janúar 2018	(1.533.357)	(2.163.342)	(4.811.638)	(8.508.337)
Vænt útlánatap vegna nýrra útlána	35.298	30.552	3.218	69.068
Bakfært vænt útlánatap vegna uppgreiðslna	109.279	217.182	112.170	438.631
Flutt í áhættustig 1	(347.627)	303.836	43.791	0
Flutt í áhættustig 2	321.322	(2.014.985)	1.693.663	0
Flutt í áhættustig 3	3.130	74.197	(77.327)	0
Breytingar á líkani eða undirliggjandi áhættuþáttum	311.608	821.999	(1.330.020)	(196.413)
Framlag á móti afskrift	327	1.637	1.144.000	1.145.964
Afskriftarreikningur útlána 31. desember 2018	<u>(1.100.020)</u>	<u>(2.728.924)</u>	<u>(3.222.143)</u>	<u>(7.051.087)</u>

Skýringar, frh.:

11. Fullnustueignir

Í árslok 2019 voru engar fasteignir í eigu Íbúðalánasjóðs (árslok 2018: 36) sem sjóðurinn hafði leyst til sín til fullnustu krafna. Heildarfjöldi fasteigna til sölu í eigu sjóðsins greinist þannig:

	31.12.2019	31.12.2018
Fjöldi fasteigna í eigu sjóðsins í ársbyrjun	36	419
Fasteignir innleystar til fullnustu krafna á árinu	11	23
Fasteignir seldar á árinu	(31)	(155)
Endurflokkaðar eignir	2	(251)
Ráðstafað við slit til ÍL-sjóðs	(18)	0
Fjöldi fasteigna í lok ársins	0	36

Fullnustueignir í eigu sjóðsins greinast þannig eftir landsvæðum:

	31.12.2019	31.12.2018
Suðurnes	0	2
Höfuðborgarsvæði	0	8
Suðurland	0	10
Vesturland	0	2
Austurland	0	8
Norðurland	0	4
Vestfirðir	0	2
Fjöldi fasteigna í lok ársins	0	36

Fullnustueignir í árslok greinast þannig:

31.12.2018	Fjöldi	Fasteignamat	Hreint gangvirði	Bókfært verð
Í leigu.....	1	49.100	37.902	29.491
Eignir í sölumeðferð hjá fasteignasölum.....	20	448.480	306.810	260.422
Auðar.....	10	240.300	154.183	138.985
Aðrar eignir *	5	142.998	244.514	2.193
Samtals.....	36	880.878	743.409	431.091

* í vinnslu, leiguvanskilum eða eignir sem eru nýkomnar í safnið og verið að vinna úr.

Breytingar á árinu:

	2019	2018
Bókfært verð 1.1.	431.091	6.631.138
Innheimt á árinu	306.801	361.423
Selt á árinu	(503.500)	(3.400.110)
Endurflokkaðar eignir á árinu.....	58.586	(4.586.637)
Endurheimt vegna fullnustueigna.....	44.709	1.425.277
Ráðstafað við slit til ÍL-sjóðs	(337.687)	0
Bókfært verð 31.12.	0	431.091

12. Fjárfestingareignir

Í árslok 2018 voru 251 fullnustueign sjóðsins endurflokkaðar sem fjárfestingaeign. Fjárfestingareignir sjóðsins voru seldar til Leigufélagsins Bríetar ehf. í byrjun mars 2019 en ákvörðun var tekin á árinu 2018 að leigufélagið myndi taka yfir eignarhald og rekstur á fjárfestingaeignum sjóðsins.

Skýringar, frh.:

13. Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
Heildarverð			
Heildarverð 1.1.2018	292.149	30.727	322.876
Viðbætur á árinu	30.674	0	30.674
Heildarverð 31.12.2018	322.823	30.727	353.550
Viðbætur á árinu	25.803	0	25.803
Ráðstafað við slit til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.....	(348.626)	(30.727)	(379.353)
Heildarverð 31.12.2019	0	0	0
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2018	162.860	9.747	172.607
Afskrifað á árinu	29.512	1.027	30.539
Afskrifað 31.12.2018	192.372	10.774	203.146
Afskrifað á árinu	22.547	1.027	23.574
Ráðstafað við slit til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.....	(214.919)	(11.801)	(226.720)
Afskrifað 31.12.2019	0	0	0
Bókfært verð			
Bókfært verð 1.1.2018	129.289	20.980	150.269
Bókfært verð 31.12.2018	130.451	19.953	150.404
Bókfært verð 31.12.2019	0	0	0

14. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:

	Hugbúnaður
Heildarverð	
Heildarverð 1.1.2018	671.550
Viðbætur á árinu	2.969
Heildarverð 31.12.2018	674.519
Viðbætur á árinu	115.134
Ráðstafað við slit til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.....	(789.653)
Heildarverð 31.12.2019	0
Afskriftir	
Afskrifað 1.1.2018	505.545
Afskrifað á árinu	83.474
Afskrifað 31.12.2018	589.019
Afskrifað á árinu	42.962
Ráðstafað við slit til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.....	(631.981)
Heildarverð 31.12.2019	0
Bókfært verð	
Bókfært verð 1.1.2018	166.005
Bókfært verð 31.12.2018	85.500
Bókfært verð 31.12.2019	0

Skýringar, frh.:

15. Aðrar eignir

Aðrar eignir sundurliðast þannig:	31.12.2019	31.12.2018
Eir skuldabréf	0	95.081
Önnur skuldabréf	0	141.166
Kaupsamningar	11.105	155.913
Nýtingarréttur leigueigna	84.970	0
Aðrar eignir	328.933	288.389
Virðisaukaskattur inneign	14.723	11.017
	<u>439.731</u>	<u>691.566</u>
Ráðstöfun við slit Íbúðalánasjóðs:		
- til ÍL-sjóðs	(358.082)	0
- til Húsnæðissjóðs	(81.650)	0
Aðrar eignir samtals	<u>0</u>	<u>691.566</u>

16. Verðbréfaútgáfa

Íbúðalánasjóður hefur gefið út íbúðabréf í þremur HFF flokkum. Heiti hvers flokks segir til um hvenær viðkomandi skuldabréf eru með lokagjalddaga. Um er að ræða verðtryggð jafngreiðslulán með tveimur afborgunum á ári. Húsbref eru verðtryggð jafngreiðslulán og eru útdraganleg. Húsnæðisbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán. Við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs, sbr. skýringu 4, yfirtók ÍL-sjóður alla verðbréfaútgáfu sjóðsins og skuldbindingar þeim tengdum.

	Lokagjalddagi	Fjöldi afborgana á ári	Eftirstætt nafnverð	Áritaðir vextir	31.12.2018 Bókfært verð
Íbúðabréf HFF24	2024	2	56.524.778	Fastir 3,75%	106.251.839
Íbúðabréf HFF34	2034	2	111.848.826	Fastir 3,75%	202.076.157
Íbúðabréf HFF44	2044	2	213.230.708	Fastir 3,75%	388.953.137
Húsbref (lokagjalddagi 2040)	2040	Útdraganleg	1.381.293	4,75% - 6,00%	8.315.093
Húsnæðisbréf	2020/2038	2	7.107.181	2,70% - 6,25%	17.319.556
Verðbréfaútgáfa samtals			<u>390.092.786</u>		<u>722.915.782</u>

Breytingar á árinu:

Staða 1.1.2019	722.915.781
Hreyfingar sem hafa áhrif á sjóðstreymi:	
Afborganir	(40.438.285)
Afföll	(2.148.744)
Hreyfingar sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi:	
Verðbætur	21.603.713
Ráðstafað við slit til ÍL-sjóðs.....	(701.932.464)
Staða 31.12.2019	<u>0</u>

17. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:	31.12.2019	31.12.2018
Tryggingasjóður	0	7.395
Útdregin húsbref	238.657	132.022
Ráðstöfun við slit Íbúðalánasjóðs	238.657	139.417
- til ÍL-sjóðs	(238.657)	0
Önnur lántaka samtals	<u>0</u>	<u>139.417</u>

Breytingar á árinu:

Staða 1.1.2019	139.417
Hreyfingar sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi:	
Útdregin ósótt húsbref, breyting	99.240
Ráðstafað við slit til ÍL-sjóðs.....	(238.657)
Staða 31.12.2019	<u>0</u>

Skýringar, frh.:

18. Aðrar skuldir

Aðrar skuldir sundurliðast þannig:	31.12.2019	31.12.2018
Laun og launatengd gjöld	238.268	171.992
Umframframlög húsnæðisbóta	75.317	192.100
Leiguskuldir	85.521	0
Aðrar skuldir	208.867	147.984
	<u>607.973</u>	<u>512.076</u>
Ráðstöfun við slit Íbúðalánasjóðs:		
- til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar	(391.955)	0
- til Húsnæðissjóðs	(216.018)	0
Aðrar skuldir samtals	<u>0</u>	<u>512.076</u>

19. Hrein vaxtagjöld

Vaxtatekjur

Vaxtatekjur af liðum sem ekki eru metnir á gangvirði:	2019	2018
Vaxtatekjur af handbæru fé	3.413.470	2.896.231
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánnum	29.302.923	36.604.459
Vaxtatekjur af kröfum á ríkissjóð og lánastofnanir	1.113.297	1.192.896
Vaxtatekjur af sértryggðum skuldabréfum	6.532.958	7.816.113
Vaxtatekjur af ríkisbréfum	4.557.725	3.694.819
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum	594.168	431.675
Vaxtatekjur af skuldabréfi við tengdan aðila	225.880	0
	<u>45.740.421</u>	<u>52.636.192</u>
Framlag ríkissjóðs vegna niðurgreiddra vaxta af útlánnum*	658.488	649.616
Vaxtatekjur samtals	<u>46.398.909</u>	<u>53.285.808</u>

* Framlag ríkissjóðs er vegna niðurgreiddra vaxta af útlánnum vegna félagslegra leiguíbúða til sveitarfélaga og félagasamtaka, svo sem nemendafélaga og félaga öryrkja og fatlaðra.

Vaxtagjöld

Vaxtagjöld af liðum sem ekki eru metnir á gangvirði:	2019	2018
Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu	49.487.520	54.760.669
Vaxtagjöld af annarri lántöku	1.762	11.013
Annað	2.319	0
Vaxtagjöld samtals.....	<u>49.491.601</u>	<u>54.771.682</u>
Hrein vaxtagjöld samtals	(3.092.692)	(1.485.874)

20. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:	2019	2018
Innheimtu- og þjónustutekjur	146.714	191.205
Framlög ríkis vegna umsýslu húsnæðisbóta	140.700	136.300
Aðrar tekjur	162.176	105.342
	<u>449.590</u>	<u>432.847</u>

21. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2019	2018
Laun	858.621	748.746
Lífeyrissjóðsiðgjöld	175.579	96.415
Fjársýsluskattur	53.435	32.742
Orlofsskuldbinding	15.667	18.364
Önnur launatengd gjöld	88.267	86.902
Annar starfsmannatengdur kostnaður	34.015	40.040
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>1.225.584</u>	<u>1.023.209</u>
Meðal starfsmannafjöldi umreiknað í heilsársstörf	83	79

Skýringar, frh.:

22. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:	2019	2018
Innheimtukostnaður	45.754	74.077
Rekstur húsnæðis	10.416	132.323
Rekstur tölvukerfa	142.413	209.856
Endurskoðun og könnun reikningsskila (sjá skýringu 23)	23.506	21.563
Aðkeypt sérfræðipjónusta	146.822	85.955
Kostnaður vegna innleiðingar IFRS 9	0	17.609
Verðmöt fasteigna	4.570	7.708
Auglýsingar, kynningarefni og styrkir	51.035	32.919
Umboðsmaður skuldara	41.749	51.368
Eftirlitsgjald FME	71.598	70.388
Lánshæfismat	8.993	1.466
Vörslu- og þjónustugjöld	43.539	46.139
Annar rekstrarkostnaður	40.974	46.053
Annar rekstrarkostnaður samtals	<u>631.369</u>	<u>797.424</u>

23. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda greinist þannig:	2019	2018
Endurskoðun ársreiknings	13.534	13.143
Könnun árshlutareiknings	3.353	5.378
Innri endurskoðun	5.286	2.462
Önnur endurskoðunar tengd þjónusta	1.334	580
Endurskoðun og könnun reikningsskila samtals	<u>23.506</u>	<u>21.563</u>
Kostnaður vegna innleiðingar IFRS 9	0	17.609
Þóknun endurskoðenda samtals	<u>23.506</u>	<u>39.172</u>

24. Afskriftir ársins

Afskriftir ársins greinast þannig:	2019	2018
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna (sbr. skýringu 13)	23.574	30.539
Afskriftir óefnislegra eigna (sbr. skýringu 14)	42.962	83.474
Afskriftir nýtingarréttar leigueigna	110.531	0
Afskriftir samtals	<u>177.067</u>	<u>114.013</u>

25. Tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum

Tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum greinast þannig:	2019	2018
Tekjur vegna útleigu fjárfestingareigna	67.478	0
Kostnaður af fjárfestingareignum	(67.478)	0
Gjöld umfram tekjur af fjárfestingareignum	<u>(17.988)</u>	<u>0</u>

Þann 31. mars 2019 voru fjárfestingareignir seldar til Leigufélagsins Bríet.

26. Gjöld umfram tekjur af fullnustueignum

Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum greinast þannig:	2019	2018
Tekjur vegna útleigu fasteigna	1.165	416.253
Kostnaður vegna fullnustueigna	(23.453)	(212.120)
Tekjur umfram gjöld af fullnustueigna	<u>(22.288)</u>	<u>204.133</u>

Kostnaður vegna fasteigna til sölu í töflunni hér að ofan nær eingöngu til beins útlagðs kostnaðar vegna fasteignanna sjálfra eins og fasteignagjöld, tryggingar, viðhald, orkukostnaðar og þóknun aðkeyptra umsjónarmanna. Sé tekið tillit til alls kostnaðar eins og rekstrarkostnaðar sjóðsins sem fellur til vegna umsýslunnar væri kostnaður umtalsvert hærri en fram kemur í sundurliðun hér að ofan.

Skýringar, frh.:

27. Virðisaukning

Virðisaukning í rekstrarreikningi greinist þannig:	31.12.2019	31.12.2018
Virðisaukning útlána.....	600.002	345.728
Virðisrýrnun annarra fjáreigna.....	(32.324)	(29.026)
Endurheimt vegna fullnustueigna.....	35.880	1.362.469
Endurflokkun fjárfestingareigna.....	0	804.442
Virðisrýrnun annarra krafna.....	(1.722)	(12.598)
Virðisaukning samtals.....	<u>601.837</u>	<u>2.471.015</u>

28. Eignarhlutur í dótturfélagi

Dótturfélag sjóðsins, Leigufélagið Bríet ehf., hóf starfsemi á árinu 2019. Í árslok 2019 var eigið fé dótturfélagins 2.363 millj.kr. færð til eignar hjá sjóðnum og hlutdeild í afkomu félagsins að fjárhæð 250 millj. kr. færð til tekna í rekstrarreikningi sjóðsins. Eignir félagsins eru færðar á gangvirði og því er lítið á að eigið fé endurspegli gangvirði félagsins. Ekki er gerður samstæðuársreikningur með dótturfélaginu þar sem áhrif þess á rekstur og efnahag Íbúðalánasjóðs eru metin óveruleg.

29. Tengdir aðilar og laun stjórnenda

Þeir sem flokkast sem tengdir aðilar Íbúðalánasjóðs tengjast eignarhaldi, stjórn og stjórnendum. Íbúðalánasjóður er í opinberri eigu og heyrir stjórnarfarslega undir ráðuneyti og ráðherra fjármála og efnahagsmála. Stofnanir ríkisins og sjálfseignarstofnanir fjárhagslega háðar hinu opinbera teljast til tengdra aðila sjóðsins. Lánveitingar til tengdra aðila eru á sambærilegum grundvelli og viðskipti við ótengda aðila. Engin íbúðalán voru við tengda aðila þann 31. desember 2019 (árslok 2018: 0 millj. kr.).

Laun stjórnar, forstjóra og lykilstjórnenda greinast þannig:

	2019	
	Laun	Mótframlag í lífeyrissjóð
Hermann Jónasson, forstjóri.....	19.342	2.224
Haukur Ingibergsson, stjórnarformaður.....	3.740	0
Sigurbjörn Ingimundarson, varaformaður stjórnar.....	1.992	159
Elín Oddný Sigurðardóttir, stjórnarmaður.....	2.344	188
Valdimar Valdemarsson, stjórnarmaður.....	2.164	171
Ásta Björg Pálmadóttir, stjórnarmaður.....	2.060	237
Lykilstjórnendur (9).....	114.190	13.110

Með samþykki laga nr. 137/2019 þann 22. desember 2019 um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, var stjórn félagsins leyst upp.

	2018	
	Laun	Mótframlag í lífeyrissjóð
Hermann Jónasson, forstjóri.....	17.822	2.406
Haukur Ingibergsson, stjórnarformaður.....	3.241	65
Sigurbjörn Ingimundarson, varaformaður stjórnar.....	2.132	170
Elín Oddný Sigurðardóttir, stjórnarformaður.....	520	42
Valdimar Valdemarsson, stjórnarformaður.....	2.515	201
Ásta Björg Pálmadóttir, stjórnarmaður.....	1.613	186
Drífa Snædal, fyrrv. stjórnarmaður.....	1.229	98
Lykilstjórnendur (6).....	95.549	12.211

Skýringar, frh.:

30. Önnur mál

Íbúðalánasjóður er aðili að málum sem eru rekin fyrir dómstólum. Hér er um að ræða ýmis konar mál, en ágreiningur um lögmæti uppgreiðsluþóknunar sem nú liggur fyrir Hæstarétti að ákvarða um gæti haft talsverð áhrif á fjárhag sjóðsins. Verði niðurstaðan sú að uppgreiðslugjöld verði dæmd ólögmæt gæti beinn kostnaður sjóðsins verið á bilinu 4-6 ma.kr. en þá er ekki lagt mat á afleiddan kostnað sem gæti falist í enn frekari uppgreiðslum á útlánnum sjóðsins. Önnur mál hafa óveruleg fjárhagsleg áhrif.

Í mars 2021 féll dómur í Landsrétti sem staðfesti dóm Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-1560/2019. Í málinu var Íbúðalánasjóður sýknaður af kröfum Búseta vegna vaxtauppgjörs í tengslum við slit á Tryggingasjóði á árinu 2018.

31. Áhættustýring

a. Yfirlit um áhættur og skipulag áhættustýringar

Eftirfarandi er lýsing á áhættustýringu Íbúðalánasjóðs eins og hún var fyrir uppskiptingu sjóðsins með gildistöku laga nr. 137/2019 um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og lög nr. 151/2019 um úrvinnslu eigna og skulda ÍL-sjóðs.

Lykilatriði í daglegri stjórn Íbúðalánasjóðs er að draga úr þeim áhættum sem sjóðurinn stendur frammi fyrir og tengdar eru fjáreignum og fjárskuldum. Þær áhættur sem sjóðurinn býr einkum við og máli skipta eru:

- Útlánaáhætta og önnur mótaðilaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Vaxta-, uppgreiðslu- og verðtryggingaráhætta
- Rekstraráhætta

Eftirfarandi eru upplýsingar um skipulag fjárstýringar og áhættustýringar sjóðsins sem og upplýsingar um hverja og eina ofangreinda áhættu ásamt markmiðum, stefnu og ferli við mat og stýringu viðkomandi áhættu. Jafnframt er gerð grein fyrir eiginfjárstýringu sjóðsins.

Skipulag áhættustýringar

Íbúðalánasjóður er ekki rekinn í hagnaðarskyni og tekur fjárstýring og áhættustýring hans mið af því. Þannig er meginmarkmið hans að leitast stöðugt við að halda lágu áhættustigi í fjármálastarfsemi sinni og stefna að því að lágmarka fjárhagsáhættu og kostnað með hliðsjón af rekstrarmarkmiðum sínum.

Stjórn Íbúðalánasjóðs

- Ber ábyrgð á að móta og samþykkja áhættustefnu.
- Sér til þess að virk áhættustýring sé til staðar hjá sjóðnum, er innihaldi skilvirka ferla og vinnulag.
- Gerir sér grein fyrir áhættu sem fylgir starfsemi sjóðsins og setur áhættu viðunandi mörk.
- Fær yfirlit og skýrslur um áhættu sjóðsins og framkvæmd áhættustýringar.
- Hefur eftirlit með áhættustýringu og metur árangur áhættustefnu.
- Skipar áhættunefnd stjórnar.

Endurskoðunarnefnd Íbúðalánasjóðs

- Fer með eftirlit með fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits sjóðsins, innri endurskoðun, ef við á, og áhættustýringu.

Áhættunefnd stjórnar

- Fær til umræðu og ákvörðunar tillögur stjórnar er varða mikilvæg atriði í lánastarfsemi og fjár- og áhættustýringu sjóðsins.
- Gerir sér grein fyrir áhættu sem fylgir starfsemi sjóðsins og setur áhættu viðunandi mörk.
- Mótar tillögur að áhættuvilja og áhættustefnu til stjórnar og ákveður nánari útfærslu.
- Hefur eftirlit með áhættustýringu.
- Stýrir vinnu við gerð innra mats á eiginfjárbörf.

Forstjóri

- Ræður áhættustjóra og setur honum erindisbréf.

Áhættustjóri

- Hefur umsjón með og ber ábyrgð á deild áhættustýringar.
- Hefur milliliðalausan aðgang að stjórn.
- Ber ábyrgð á framkvæmd áhættustýringar, þ.m.t. greiningu, mælingu, mati, álagsprófum og upplýsingagjöf til stjórnar.
- Tekur virkan þátt í mótun áhættustefnu og kemur að öllum mikilvægum ákvörðunum sem tengjast áhættustýringu.

Skýringar, frh.:

31. Áhættustýring, frh.:

a. Yfirlit um áhættur og skipulag áhættustýringar, frh.:

Fjárhagsnefnd

- Í fjárhagsnefnd sitja forstjóri, framkvæmdastjóri fjárstýringar, framkvæmdastjóri rekstrarsviðs og áhættustjóri.
- Leggur fram tillögur til stjórnar um verðbréfaútgáfu og vaxtaálag og tekur ákvarðanir um fjárstýringarleiðir.
- Tryggir að upplýsingagjöf til stjórnar sé fullnægjandi og stefnu fjárstýringar og áhættustýringar sé fylgt.
- Fjallar um mikilvæg atriði er varða fjár- og áhættustýringu sjóðsins.

Áhættuvarnir

Mikilvægt er að viðhalda ákveðnu jafnvægi í samsetningu lánsfjármagns og útlána sjóðsins. Áhættustýringarreglur sjóðsins kveða á um að sjóðurinn lágmarki áhættu sína og stýri vaxta- og útlánaáhættu innan ákveðinna viðmiðunarmarka.

Fjárstýring og áhættustýring sjóðsins vinna eftir reglum sjóðsins um fjárstýringu og áhættustýringu. Þar eru áhættur og vikmörk þeirrar áhættu sem snýr að starfseminni skilgreindar.

b. Útlánaáhætta

Hámarksútlánaáhætta

Eftirfarandi tafla sýnir hámarksútlánaáhættu sjóðsins:

Útlánaáhætta innan efnahagsreiknings	2019	2018
Handbært fé.....	0	76.827.449
Kröfur á lánastofnanir.....	0	21.050.909
Önnur verðbréf.....	0	212.149.874
Krafa á ríkissjóð.....	0	1.330.355
Útlán.....	0	426.888.831
Aðrar fjáreignir.....	0	680.549
Útlánaáhætta í efnahagsreikningi samtals.....	0	738.927.967
Hámarksútlánaáhætta.....	0	738.927.967

Útlán skipt eftir landssvæðum

Eftirfarandi tafla sýnir útlán sjóðsins skipt eftir landssvæðum:

Árslok 2018	Höfuðborgar- svæðið	Suðurland og Suðurnes	Vesturland og Vestfirðir	Norðurland	Austurland	Bókfært virði
Lán til einstaklinga.....	178.303.577	60.027.485	18.476.826	28.288.540	11.553.933	296.650.361
Lán til lögaðila.....	78.921.123	22.092.873	6.962.943	19.701.729	2.559.802	130.238.470
Útlán samtals.....	257.224.700	82.120.358	25.439.769	47.990.269	14.113.735	426.888.831

Skýringar, frh.:

31. Áhættustýring, frh.:

b. Útlánaáhætta

Gæði útlána

Eftirfarandi tafla sýnir bæði heildarvirði útlána og vænt útlánatap og flokkun í áhættustig:

31. desember 2018

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	Samtals
Áhættustig 1			
Heildarvirði.....	248.358.735	122.972.484	371.331.219
12 mánaða vænt útlánatap.....	(489.559)	(610.461)	(1.100.020)
Bókfært virði.....	247.869.176	122.362.023	370.231.199
Áhættustig 2			
Heildarvirði.....	44.650.076	8.204.001	52.854.077
Vænt útlánatap á líftíma.....	(1.584.706)	(1.144.219)	(2.728.925)
Bókfært virði.....	43.065.370	7.059.782	50.125.152
Áhættustig 3			
Heildarvirði.....	6.339.555	3.415.067	9.754.622
Vænt útlánatap á líftíma.....	(623.741)	(2.598.401)	(3.222.142)
Bókfært virði.....	5.715.814	816.666	6.532.480
Bókfært virði samtals.....	296.650.360	130.238.471	426.888.831

Eftirfarandi tafla sýnir heildarvirði og bókfært virði útlána eftir vanskilastöðu.

31. desember 2018

	Ekki í vanskilum	30-59 daga vanskil	60-89 daga vanskil	Vanskil frá 90 dögum	Afskrifta-reikningur	Bókfært virði
Lán til einstaklinga.....	285.057.230	5.938.617	1.657.133	3.997.380	(2.698.006)	296.650.360
Lán til lögaðila.....	128.321.594	1.100.210	0	816.666	(4.353.081)	130.238.471
	413.378.824	7.038.827	1.657.133	4.814.046	(7.051.087)	426.888.831

Eftirfarandi tafla sýnir vanskilafjárhæð útlána flokkuð eftir aldri:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Útlán í vanskilum:						
Vanskil undir:						
30-59 dögum.....	0	75.040	0	255.019	0	330.059
60-89 dögum.....	0	30.838	0	0	0	30.838
Vanskil frá 90 dögum	0	489.534	0	1.276.706	0	1.766.240
Vanskil samtals.....	0	595.412	0	1.531.725	0	2.127.137

Til að hámarka endurheimt útlána kann að koma til þess að skilmálum lána sé breytt. Skilmálabreytingar hafa ekki haft í för með sér tilflutning lána milli stiga sem leiðir af sér að vænt útlánatap sem áður byggði á líftíma byggji nú á 12 mánaða væntu útlánatapi.

Endanleg afskrift útlána

Íbúðalánasjóður færir endanlega afskrift útlána við eftirtaldir aðstæður:

- Við tap á sölu uppboðsíbúða þegar söluverð íbúðar reynist lægra en mat hennar skv. 57. grein laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.
- Við samþykkt stjórnar Íbúðalánasjóðs um niðurfellingu kröfu í samræmi við reglugerð nr. 359/2010, um meðferð krafna Íbúðalánasjóðs sem glatað hafa veðtryggingu.
- Við hlítinu laga nr. 101/2010 sbr. 3. mr. 47. gr. laga um húsnæðismál um afskriftir skv. samningi um greiðsluaðlögun
- Við fjárhagslega endurskipulagningu lögaðila skv. samningi þar um skv. lögum nr. 101/2010 skv. 6. mgr. 47. gr. laga um húsnæðismál.

Skuldbindandi lánsloforð

Skuldbindingar sem ekki eru færðar í efnahagsreikning:

	2019	2018
Skuldbindandi lánsloforð í árslok.....	0	4.581.075

Skýringar, frh.:

31. Áhættustýring, frh.:

b. Útlánaáhætta

Gæði veðtrygginga

Útlán Íbúðalánasjóðs eru tryggð með fasteignaveði. Lán við lánveitingu eru að hámarki 80% af kaupverði eignar, ef ekki koma til aðrar takmarkanir á hámarkslánsfjárhæð, sem er 30 m.kr. til einstaklinga. Hámarksfasteignamat eignar má þó ekki vera yfir 50 m.kr. Eftir lánveitingu eru einstök veð ekki metin sérstaklega til gangvirðis nema í tengslum við mat á mögulegri virðisryrnun. Fyrir almennum lánveitingum til íbúðakaupa er sett það skilyrði að fyrir liggja bindandi kauptilboð, sem að öllu jöfnu má jafna við gangverð viðkomandi eignar á kaupdegi.

Veðsetningarhlutfall heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er að meðaltali um 32,2% í lok ársins, en var 34,2% í lok árs 2018. Lán sjóðsins eru að stærstum hluta á 1. veðrétti. Veðsetningarhlutföll, það er uppreiknaðar eftirstöðvar lána án sérgreindrar virðisryrnunar sem hlutfall af fasteignamati, greinast þannig í árslok:

	2019	2018
Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 50% af fasteignamati	0,0%	85,3%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati	0,0%	10,4%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati	0,0%	2,8%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati	0,0%	0,5%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati	0,0%	0,3%
Hlutfall af heildarlánum sem er yfir 110% af fasteignamati.....	0,0%	0,8%
	<u>0,0%</u>	<u>100%</u>

c. Lausafjánhætta

Stýring lausafjánhættu

Lausafjánhætta er hættan á því að Íbúðalánasjóður geti ekki staðið í skilum með samningsbundnar afborganir vaxta og höfuðstóls af lánsfjármögnun sinni. Með öflugum og virku eftirliti á lausafjárstöðu leitast sjóðurinn við að tryggja að ávallt sé til nægt laust fé til að geta staðið við skuldbindingar sínar ef tímabundið misvægi stofnast milli greiðslufláðis af útlánum sjóðsins og öðrum fjáreignum annars vegar og skuldum hans hins vegar.

Fjárstýring sjóðsins felur í sér lausafjargreiningu og lausafjáráætlun. Lausafjáráætlun sjóðsins er skipulögð fram í tímann með hliðsjón af starfsáætlun og fjárhagsáætlun. Lausafjáráætlunin er uppfærð reglulega.

Mæling lausafjánhættu

Lykilatriði í lausafjárstýringu sjóðsins er að tryggja að jafnvægi sé á milli greiðslufláðis fjáreigna og fjárskulda. Eftirfarandi tafla sýnir greiðslufláði fjáreigna og fjárskulda sjóðsins í árslok með vöxtum.

Eftirstöðvagreining fjáreigna og fjárskulda:

31. desember 2018	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	76.827.449	0	0	0	76.827.449
Önnur verðbréf.....	15.241.323	6.153.522	67.416.633	183.493.737	272.305.215
Krafa á ríkissjóð.....	16.919	16.643	1.341.446	0	1.375.008
Útlán.....	7.469.878	23.015.668	114.801.207	646.694.654	791.981.407
Kröfur á lánastofnanir.....	16.089.786	5.100.000	0	0	21.189.786
Aðrar eignir.....	1.348	4.045	21.123	111.007	137.523
Fjáreignir samtals.....	<u>115.646.703</u>	<u>34.289.878</u>	<u>183.580.409</u>	<u>830.299.398</u>	<u>1.163.816.388</u>
Fjárskuldir:					
Lántaka og aðrar skuldir.....	13.524.187	54.807.697	253.719.251	749.114.265	1.071.165.400
Skuldbindandi lánsloforð.....	0	4.581.075	0	0	4.581.075
Fjárskuldir samtals.....	<u>13.524.187</u>	<u>59.388.772</u>	<u>253.719.251</u>	<u>749.114.265</u>	<u>1.075.746.475</u>
Hrein staða.....	<u>102.122.516</u>	<u>(25.098.894)</u>	<u>(70.138.842)</u>	<u>81.185.133</u>	<u>88.069.913</u>

Taflan hér á undan sýnir samningsbundið greiðslufláði útlána og lántöku sjóðsins og innifelur bæði afborganir og samningsbundna vexti, en ekki áætlaða verðbólgu. Handbært fé sjóðsins, sem nota má til að mæta tímabundnu ójafnvægi í greiðslufláði fjáreigna og fjárskulda, er fært á fyrsta tímabil í tölfunni. Ef ójafnvægi skapaðist milli greiðslufláðis fjáreigna og fjárskulda myndi sjóðurinn mæta ójafnvæginu með því að ganga á handbært fé, með sölu verðbréfa eða útgáfu eigin verðbréfa ef þörf er á.

Skýringar, frh.:

31. Áhættustýring, frh.:

d. Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er skilgreind sem hættan á því að framtíðargreiðslufæði fjármálagerninga sveiflist vegna breytinga á markaðsvöxtum. Íbúðalánasjóður færir hvorki fjárskuldir né fjáreignir á gangvirði og gangvirðisáhætta vegna vaxtabreytinga því takmörkuð. Í árslok 2018 báru um 89,6% af fjáreignum sjóðsins og 99,9% af fjárskuldum hans bera fasta vexti og því eru áhrif vaxtabreytinga á greiðslufæði ekki veruleg. Ákvörðun um breytingar vaxta þeirra útlána sem bera breytilega vexti er að öllu leyti í höndum sjóðsins. Hins vegar hefur mismunur á meðallíftíma eigna og skulda í för með sér áhættu því ef jafnaðar er ekki gætt hafa breytingar á vaxtastigi áhrif á hreinar vaxtatekjur sjóðsins. Meðallíftími fjáreigna sjóðsins í árslok 2018 var 12,29 ár og fjárskulda 9,42 ár. Samkvæmt áhættustefnu sjóðsins má þessi munur nema allt að 0,9 árum.

Vegnir virkir vextir af fjármögnun sjóðsins án eigin fjár námu 4,34% í árslok 2019 og vegnir virkir vextir útlána námu á sama tíma 4,37%. Vaxtamunur útlánasafns og lántöku sjóðsins er því jákvæður um 0,03%.

Áhættunefnd metur áhættu sem sjóðurinn býr við vegna uppgreiðslu lána og annarra þátta sem tengjast vaxtaáhættu og verðleggur hana þegar útlánsvextir sjóðsins eru ákveðnir. Til að draga enn frekar úr þessari áhættu hefur sjóðurinn jafnframt boðið lán með uppgreiðsluálagi sem bera lægri vexti en lán án slíks álags. Þá er mánaðarlega mælt raunhlutfall uppgreiðslna og gerðar spár um uppgreiðsluhlutföll. Á grundvelli áætlaðra uppgreiðslna endurskoðar sjóðurinn fjármögnun sína stöðugt til að lágmarka vaxtanæmi eignasafns síns.

Uppgreiðsluáhætta

Lántakendum er í mörgum tilvikum heimilt að greiða upp lán sín hjá sjóðnum fyrir gjalddaga án sérstaks gjalds. Uppgreiðsluheimild er hins vegar ekki í útgefnum verðbréfum sjóðsins, að húsbrefum undanskildum. Af þessum sökum getur jafnvægi meðallíftíma fjáreigna og fjárskulda raskast. Slíkt hefði í för með sér endurfjárfestingaráhættu og þar með vaxtaáhættu.

Í árslok 2018 voru um 141 ma.kr. af útlánnum sjóðsins varin með uppgreiðsluálagi að hluta til eða að öllu leyti og uppgreiðanlegum húsbrefum komi til þess að lántakandi velji að greiða upp lán sitt fyrir lok lánstíma.

Verðtryggingaráhætta

Verðtryggingaráhætta er hættan á að sveiflur í vísitölu neysluverðs hafi áhrif á gangvirði og sjóðstreymi verðtryggðra fjármálagerninga. Megnið af útlánnum sjóðsins eru verðtryggð, fjármöggnuð með verðtryggðum skuldabrefum. Verðtryggingaráhættan skýrist að mestum hluta af því að ekki eru allar fjáreignir verðtryggðar en skuldir sjóðsins eru allar verðtryggðar. Stýring verðtryggingaráhættu felst í að reikna út næmni heildarstöðu sjóðsins í verðtryggðum eignum og skuldum gagnvart breytingu á neysluvísitölu.

	2019	2018
Verðtryggðar fjáreignir:		
Útlán	0	426.454.111
Ríkisverðbréf og aðrar eignir	0	191.260.184
Fjáreignir samtals	0	617.714.295
Verðtryggðar fjárskuldir:		
Verðbréfaútgáfa	0	722.915.782
Önnur lántaka	0	139.417
Fjárskuldir samtals	0	723.055.199
Verðtryggingarjöfnuður samtals	0	(105.340.904)

Skýringar, frh.:

31. Áhættustýring, frh.:

e. Eigið fé og eiginfjárstýring

Langtímamarkmið Íbúðalánasjóðs er að eiginfjárlutfall hans sé yfir 5,0%. Við mat á eiginfjárlutfallinu er farið eftir alþjóðlegum stöðlum um mat á eiginfjárlutfalli (Basel II). Ef eiginfjárlutfall sjóðsins stefnir niður fyrir 4,0% ber stjórn sjóðsins að vekja athygli félags- og jafnréttismálaráðherra á því. Jafnframt skal stjórn sjóðsins þá leggja fram tillögur um leiðir til að ná langtímamarkmiði um eiginfjárlutfall.

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:	2019	2018
Eigið fé samkvæmt ársreikningi	0	22.083.279
Óefnislegar eignir	0	(85.500)
Eiginfjárgrunnur	0	21.997.779
Heildar eiginfjárkrafa (m.v. 8% af áhættugrunni) greinist þannig:		
Útlánaáhætta	0	242.631.000
Rekstraráhætta	0	3.583.338
	0	246.214.338
Eiginfjárlutfall í árslok		8,93%

32. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Að undanskyldum þeim breytingum sem fylgja upptöku nýrra staðla og skýrt er frá sérstaklega hefur þeim reikningsskilaaðferðum sem settar eru fram hér á eftir verið beitt með samræmdum hætti á öllum þeim tímabilum sem birt eru í ársreikningnum. Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Engar tekjur eða gjöld eru færð á yfirlit um heildarafkomu í reikningsskilum Íbúðalánasjóðs og því er afkoma ársins sú sama og heildarafkoma.

a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikningi miðað við virka vexti og samanstanda af vaxtatekjum af útlánunum, handbæru fé, verðbréfum, kröfum á ríkissjóð og kröfum á lánastofnanir og vaxtagjöldum af lántökum. Meðal vaxtatekna og vaxtagjalda er dreifing á afföllum og yfirverði og annar mismunur sem er á upphaflega bókfærðu verði fjármálagerninga og fjárhæðum á gjalddaga miðað við virka vexti. Lántökugjöld, bæði af lánveitingum sjóðsins og eigin fjármögnun, eru færð í rekstrarreikning með sama hætti og vaxtatekjur og vaxtagjöld og er tekið tillit til þeirra við útreikning á virkum vöxtum.

Virkir vextir er sú ávöxtunarkrafa sem notuð er við núvirðingu áætlaðs sjóðstreymis á áætluðum líftíma fjármálagernings eða styttra tímabili, eftir því sem við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar eða fjárskuldarinnar í efnahagsreikningi. Þegar virkir vextir eru reiknaðir áætlað sjóðurinn sjóðstreymi með tilliti til allra samningsþátta fjármálagerningsins, en tekur ekki tillit til mögulegs útlánataps í framtíðinni.

Verðbætur verðtryggðra eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning meðal vaxtatekna og vaxtagjalda eftir því sem þær falla til og færast í efnahagsreikning sem hluti af bókfærðu verði eigna og skulda.

Íbúðalánasjóður hefur veitt lán til leiguíbúða á 3,5% og 4,2% vöxtum. Ríkissjóður bætir sjóðnum vaxtamun á þeim útlánunum og teknum lánunum sjóðsins. Framlag ríkissjóðs miðast við mun á fjármögnunarkostnaði og útlánsvöxtum ár hvert (sjá skýringu 19). Framangreind leiguíbúðalán eru verðtryggð með föstum vöxtum. Ekki er til staðar samningur til langs tíma milli sjóðsins og stjórnvalda um niðurgreiðslu vaxta þessara lána heldur er ákvörðun um niðurgreiðsluna tekin árlega af stjórnvöldum og afgreidd í fjárlögum. Vexti lánanna ber að hækka komi til þess að niðurgreiðslu ríkisins njóti ekki við, til að tryggja fjárhagslega afkomu sjóðsins og vaxtamun. Til eru lánaflokkar að fjárhæð um 8 ma.kr. vegna félagslegrar aðstoðar, sem veittir voru á árunum 2001-2009, þar sem framlags frá ríkissjóði nýtur ekki við.

Skýringar, frh.:

32. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

b. *Aðrar tekjur*

Til annarra tekna teljast innheimtu- og þjónustutekjur. Aðrar tekjur eru færðar í rekstrarreikning Íbúðalánasjóð þegar þær falla til. Tekið er tillit til lántökugjalda við útreikning virkra vaxta af útlánnum og teljast þau ekki til annarra tekna heldur vaxtatekna.

c. *Annar rekstrarkostnaður*

Til annars rekstrarkostnaðar telst húsnæðiskostnaður, rekstur tölvukerfa, innheimtukostnaður, aðkeypt sérfræðipjónusta, framlag til rekstrar Umboðsmanns skuldara, eftirlitsgjald FME og annar almennur rekstrarkostnaður, sbr. skýringu 22. Rekstrargjöld eru gjaldfærð eftir því sem þau falla til.

d. *Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu*

Til tekna umfram gjöld fasteigna til sölu teljast leigutekjur og rekstrarkostnaður fasteigna til sölu sbr. skýringu nr. 26.

e. *Fjáreignir og fjárskuldir*

IFRS 9 Fjármálagerningar

(i) *Skráning og afskráning fjáreigna og fjárskulda*

Kaup og sala fjáreigna er skráð á þeim degi sem viðskiptin fara fram. Viðskiptin eru færð á þeim degi sem Íbúðalánasjóður skuldbindur sig til að kaupa eða selja eign, nema vegna útlána og krafna, sem eru skráð þegar fjármagn er afhent lántakanda. Fjáreignir eru afskráðar þegar rétturinn til að fá fjárstreymi af fjáreign er ekki lengur til staðar eða þegar sjóðurinn hefur að verulegu leyti flutt áhættu og ávinning af eignarhaldinu frá sér.

Fjárskuld er skráð þegar sjóðurinn verður aðili að samningsbundnum skuldagerningi. Fjárskuld er afskráð þegar skuldbinding sjóðsins er gerð upp með greiðslu, skuldareigandi fellur frá kröfunni eða fjárskuldin er felld úr gildi.

(ii) *Flokkun og mat*

Sjóðurinn flokkar fjáreignir á grundvelli viðskiptalíkans við stjórnun fjáreigna og einkenna samningsbundins sjóðstreymis eignarinnar.

Fjáreignir ber að flokka niður í eftirfarandi meginflokka:

(1) fjáreignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði ef markmið með eigninni er að eiga fjáreignina til gjalddaga og innheimta á tilsettum gjalddögum samningsbundnar greiðslur sem samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum.

(2) fjáreignir metnar á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu (FVOCI) ef markmiðið er að eiga fjáreignina til gjalddaga og innheimta samningsbundnar greiðslur á tilsettum gjalddögum sem samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum, sem og sölu fjáreignar.

(3) fjáreignir metnar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning sem nær þannig til allra annarra fjáreigna.

Sjóðurinn flokkar fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarverði.

(iii) *Jöfnun fjáreigna og fjárskulda*

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og nettó fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda.

Skýringar, frh.:

32. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

e. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.:

IFRS 9 Fjármálagerningar

(iv) Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda

Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda er fjárhæð viðkomandi fjármálagernings við upphaflega skráningu, að frádregnum höfuðstólsgreiðslum og að teknu tilliti til uppsafnaðrar afskriftar yfirverðs eða affalla sem færð eru miðað við virka vexti. Yfirverð og afföll eru mismunur á upphaflegu bókfærðu verði fjármálagerningsins annars vegar og nafnverðsfjárhæð hans hins vegar. Við útreikning á afskrifuðu kostnaðarverði fjáreigna er jafnframt tekið tillit til virðisrýrnunar, ef um hana er að ræða.

(v) Ákvörðun gangvirðis

Gangvirði er verð á eign eða skuld í venjubundnum viðskiptum á matsdegi. Nánar tiltekið er gangvirði það verð sem fengist við sölu eignar eða yrði greitt við yfirfærslu skuldar í hefðbundnum viðskiptum milli markaðsaðila á matsdegi.

Áreiðanlegasta mat á gangvirði fjármálagerninga er skráð verð á virkum markaði og er það notað þegar unnt er. Gangvirði annarra fjáreigna og fjárskulda Íbúðalánasjóðs er ákvarðað með notkun verðmatslíkana. Fjáreign eða fjárskuld telst skráð á virkum markaði ef opinbert verð er fánlegt frá kauphöll eða öðrum óháðum aðila og verðið endurspeglar raunveruleg og regluleg markaðsviðskipti milli ótengdra aðila.

(vi) Virðisrýrnun fjáreigna

Stjórnarhættir

Áhættustýring ber ábyrgð á útreikningum á virðisrýrnun útlána og að tryggja að kröfum IFRS 9 séu uppfyllt. Sérstök fjárhagsnefnd skipuð forstjóra, framkvæmdastjórum Rekstrarsviðs og Fjárstýringar og Áhættustjóra sér um að rýna í niðurstöður og að samþykkja þær.

Við innleiðinguna þurfti sjóðurinn að þróa umfangsmikil líkön til að leggja mat á vænt útlánatap fjáreigna. Þá þurfti jafnframt að skilgreina útlánaáhættu (e. credit risk) hvers einstaks útláns út frá sögulegum gögnum. Staðallinn gerir einnig kröfur um skilgreiningu ýmissa hugtaka, val á reikningsskilaaðferðum sem talin eru henta aðstæðum sjóðsins best, notkun ýmissa forsendna um vænt útlánatap og notkun utanaðkomandi upplýsinga.

Sjóðurinn ákvað að þróa nýja aðferðafræði og reiknilíkön við útreikninga á væntu útlánatapi vegna IFRS 9. Vænt útlánatap má lýsa sem líkum á vanefndum (e. probability of default), tap að gefnum vanefndum (e. loss given default) og heildarskuldbinding við vanefnd (e. exposure at default).

Virðisrýrnunarlíkan

Útreikningur virðisrýrnunar samkvæmt IFRS 9 byggir á þriggja stiga virðisrýrnunarlíkani sem ætlað er að endurspeglar rýrnun á útlánagæðum fjáreigna. Markmiðið með staðlinum er að virðisrýrnun sé aukin þegar útlánaáhætta eykst og útlánagæði hafi þannig rýrnað frá upphaflegri skráningu.

- Stig 1 – Útlánaáhætta hefur ekki aukist verulega frá upphaflegri skráningu fjáreigna eða útlánaáhætta telst vera óveruleg. Fyrir eignir á fyrsta stigi byggir virðisrýrnun á 12 mánaða væntu útlánatapi.
- Stig 2 – Útlánaáhætta hefur aukist verulega frá upphaflegri skráningu en engar hlutlægar vísbendingar eru um tapsatburð (e. loss event). Fyrir eignir á öðru stigi er vænt útlánatap reiknað yfir líftíma eignarinnar.
- Stig 3 – Hlutlægar vísbendingar eru um virðisrýrnun á reikningsskiladegi og fjáreign telst í vanefnd (e. default). Þriðja stig er að mestu sambærilegt sértækri- og almennri virðisrýrnun fjáreigna samkvæmt IAS 39. Á þriðja stigi er virðisrýrnun byggð á væntu útlánatapi á líftíma fjáreignar, líkt og á öðru stigi.

Vænt útlánatap

Vænt útlánatap er mismunur á samningsbundnu greiðsluflæði sem greiða á félagi í samræmi við samning og því greiðsluflæði sem félagið gerir ráð fyrir að fá. Þessi munur er núvirtur miðað við upphaflega virka vexti. Vænt útlánatap er meðaltal útlánataps vegið með tilsvarendi vanefndarlíkum.

Skýringar, frh.:

32. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

e. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.:

IFRS 9 Fjármálagerningar

(vi) Virðisrýrnun fjáreigna, frh.:

12 mánaða vænt útlánatap

12 mánaða vænt útlánatap er hluti af væntu útlánatapi yfir líftíma fjáreigna. Tapið er reiknað með því að margfalda líkurnar á vanefndum fjáreignar á næstu 12 mánuðum með heildar væntu útlánatapi yfir líftíma eignarinnar sem myndi leiða af vanefndum.

Vænt útlánatap yfir líftíma fjáreignar

Vænt útlánatap yfir líftíma fjáreignar er vænt útlánatap vegna mögulegar vanefnda yfir væntan líftíma fjáreignar.

Veruleg aukning á lánsáhættu og skilgreining á vanefnd

Samkvæmt IFRS 9 er mat á breytingum á útlánaáhættu byggt á áhættu á vanefndum yfir áætlaðan líftíma fjáreignar. Við mat á verulegri aukningu á lánsáhættu er stuðst við meginlegar og eigindlegar upplýsingar og eru greiningar unnar úr sögulegum gögnum.

Veruleg aukning á lánsáhættu (SICR) er metin á grundvelli eftirfarandi viðmiða:

- Lán í hærri áhættuflokk miðað við áætlaðar forsendur frá upphafsdegi skuldbindingar – Núverandi áhættuflokkur er reiknaður út fyrir hvert lán og borinn saman við þær væntingar á áætluðum áhættuflokk frá upphafsdegi skuldbindinga. Ef lán hefur hækkað umtalsvert miðað við upphaflegar forsendur þá telst það vera aukning á lánsáhættu.
- Viðbótarupplýsingar um láns hæfi eru einnig notaðar við mat á lánsáhættu, svo sem viðvörumerki og vaktlistar.
- Vanskil vegna skuldbindinga eru komin fram yfir 30 daga.

Skuldbinding telst vanefnd ef vanskil vegna skuldbindinga hafa verið í meira en 90 daga eða ef viðskiptavinir eru með alvarleg merki um greiðsluferfiðleika eða lán er komið í sérmeðferð.

Ef hækkun á útlánaáhættu hefur minnkað eða hún telst ekki lengur til staðar þá geta eignir flokkast úr öðru stigi aftur á fyrsta stig. Þó er skuldbinding minnst í þrjá mánuði í öðru stigi. Eins telst skuldbinding ekki lengur vanefnd ef þau atriði sem leiddu til vanefndar hafa ekki verið til staðar síðastliðna þrjá mánuði og þá flyst skuldbinding úr þriðja stigi yfir í annað stig. Skuldbinding sem var í þriðja stigi helst í öðru stigi í minnst níu mánuði, þ.e. samtals er skuldbinding meðhöndluð sérstaklega í minnst eitt ár frá því að hún fór í vanefnd.

Upphaflegt mat

Líkanið krefst þess að útlánaáhætta fjáreigna sé skilgreind við upphaflega skráningu en það verður síðan notað sem viðmiðunarpunktur á hverjum reikningsskiladegi í framtíðinni. Ef útlánaáhætta hefur aukist, þá þarf að meta hvort að aukningin sé veruleg eða ekki.

Áhættuflokkun útlánaáhættu

Sjóðurinn flokkar hvern lántakanda í áhættuflokk sem er ætlað að endurspeglar útlánaáhættu. Við matið er byggt á ýmsum áhrifabreytum fyrir vanefndir; vanskiluppplýsingum, fjárhagsuppplýsingum lántakanda og veðhlutfalli íbúðalána. Við áhættumatið eru lántakendur flokkaðir eftir því hvort þeir eru einstaklingar, lögaðilar eða sveitarfélög. Þar að auki eru einstaklingum skipt í tvennt á grundvelli viðskiptasögu þeirra við sjóðinn, viðskiptavinir sem hafa átt í skemmri en 12 mánaða viðskiptum við sjóðinn eru aðgreindir sérstaklega frá öðrum viðskiptavinum. Vanefndarhlutföll hvers flokks eru reiknuð á sögulegum gögnum en leiðrétt til að taka tillit til núverandi efnahagsástands og væntinga sjóðsins um efnahagsástands á líftíma útlánasafnsins.

Hagspár

IFRS 9 gerir kröfur um að útreikningar á væntu útlánatapi taki mið af líkindavegnum hagspám. Einnig tekur sjóðurinn hagspár inn í mat sitt á hvort útlánaáhætta hafi aukist verulega frá upphafi skuldbindingar. Stuðst er við tölfraðilegar greiningar út frá sögulegum gögnum við mat á tengslum milli hagstærða, útlánaáhættu og vænts útlánataps. Hagdeild Íbúðalánasjóðs mun sjá um að stilla upp sviðsmyndum, annars vegar grunnspá sem endurspeglar líklegustu niðurstöðuna auk þess að stilla upp jákvæðri og neikvæðri sviðsmynd sem endurspeglar tölfraðilega sennileg frávik frá grunnspá. Allar forsendur fyrir útreikningum fara fyrir fjárhagsnefnd sem ýmist samþykkir þær eða kemur með tillögum að úrbótum.

Skýringar, frh.:

32. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

f. *Virðisrýrnun eigna annarra en fjáreigna*

Á reikningsskiladegi er bókfært verð eigna metið með tilliti til virðisrýrnunar. Komi fram vísbending um virðisrýrnun er endurheimtanlegt virði eignarinnar metið í því skyni að hægt sé að ákvarða umfang virðisrýrnunar, ef um er að ræða. Endurheimtanlegt virði er annað hvort hreint söluvirði eða nýtingarvirði eignar, hvort sem hærra er. Við mat á nýtingarvirði er notað vænt fjárstreymi sem fært hefur verið til núvirðis með vaxtaprósentu sem viðeigandi er við fjármögnun slíkrar eignar að teknu tilliti til skatta. Þegar ekki er hægt að meta endurheimtanlegt virði einstakra eigna metur félagið endurheimtanlegt virði þeirrar sjóðskapandi einingar sem eignin fellur undir. Sé endurheimtanlegt virði eignar eða fjárskapandi eininga metið lægra en bókfært verð er bókfært verð eignarinnar lækkað í endurheimtanlegt virði. Virðisrýrnun fjárskapandi eininga er færð til hlutfallslegrar lækkunar á bókfærðu verði eigna einingarinnar. Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikning sjóðsins.

g. *Handbært fé*

Til handbærs fjár telst sjóður, innstæður hjá Seðlabanka Íslands og innstæður hjá öðrum fjármálastofnunum.

h. *Kröfur á lánastofnanir*

Kröfur á lánastofnanir samanstanda af millibankalánum og úppgerðum kröfum á viðskiptabanka.

i. *Önnur verðbréf og krafa á ríkissjóð*

Önnur verðbréf samanstanda af ríkisskuldabréfum og sértryggðum skuldabréfum í Landsbankanum, Arion banka og Íslandsbanka tryggðum með íbúðalánnum. Við upphaflega skráningu eru sértryggð skuldabréf skráð á gangvirði í reikningsskilum sjóðsins auk viðskiptakostnaður sem tengist þeim beint en við síðara mat á afskrifuðu kostnaðarverði með aðferð virka vaxta. Virkir vextir og virðisrýrnun færast í rekstrarreikning.

j. *Útlán*

Útlán eru fjármálagerningar, sem bera fastar eða útreiknanlegar greiðslur og eru ekki skráðir á virkum markaði. Útlán fela í sér lán sem sjóðurinn veitir viðskiptavinum sínum og keypt útlán, sem eru óskráð og sjóðurinn hefur ekki í hyggju að selja í náinni framtíð.

Útlán eru upphaflega færð á gangvirði, sem er lánsfjárhæðin, auk alls kostnaðar vegna viðskiptanna. Útlán eru síðan metin á afskrifuðu kostnaðarverði, sem er fundið með útreikningi samkvæmt aðferð um virka vexti, að teknu tilliti til virðisrýrnunar vegna útlánataps. Áfallnir vextir og verðbætur eru færð sem hluti af bókfærðu verði útlána.

k. *Fullnustueignir*

Fasteignir sem íbúðalánasjóður hefur leyst til sín til fullnustu krafna eru færðar sem fullnustueignir í efnahagsreikningi. Fullnustueignir eru metnar á kostnaðarverði eða gangvirði hvoru sem lægra reynist, bæði við upphaf og við síðara mat. Hreint gangvirði er metið á grundvelli verðmata fasteignasala liggja þau fyrir, en annars er stuðst við verðupplýsingar úr kaupfangaskrá vegna raunverulegra viðskipta með sambærilegar eignir. Í nokkrum tilvikum er stuðst við verðmat eignasviðs sjóðsins.

Ef hreint gangvirði fasteignar til sölu lækkar niður fyrir kostnaðarverð eftir upphaflega skráningu hennar í bókhald er gangvirðislækkunin gjaldfærð sem virðisrýrnun. Hækki hreint gangvirði síðar, er áður færð gangvirðislækkun bakfærð, þó einungis að því marki að bókfært verð verði ekki hærra en upphaflegt kostnaðarverð. Bakfærsla er færð til lækkunar á áður gjaldfærðri virðisrýrnun.

l. *Fjárfestingareignir*

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu sjóðsins sem hafa þann tilgang að afla leigutekna. Í upphafi eru fjárfestingareignir færðar á kostnaðarverði að meðtöldum viðskiptakostnaði. Fjárfestingareignir eru síðar færðar á gangvirði á reikningsskiladegi en við matið er stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands. Fasteignamat samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands er skilgreint sem gangverð sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum. Matið er framkvæmt í maí mánuði ár hvert og er miðað við febrúar verðlag. Mat samkvæmt hinu nýja verðlagi tekur gildi í árslok. Fasteignamat eignar tekur bæði til húss og lóða og skiptist í húsmat og lóðarmat. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Skýringar, frh.:

32. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

m. **Rekstrarfjármunir**

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun.

Afskriftir

Afskriftir eru færðar línulega í rekstrarreikning miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna.

Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteign	25 ár
Húsbúnaður og tæki	5-10 ár

Að því gefnu að niðurlagsverð sé ekki óverulegt er það endurmetið árlega.

n. **Óefnislegar eignir**

Óefnislegar eignir eru hugbúnaður sem sjóðurinn notar við starfsemi sína. Óefnislegar eignir eru afskrifaðar línulega á áætluðum nýtingartíma sem er 3-5 ár.

o. **Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka**

Útgefin verðbréf og önnur lántaka eru upphaflega færð á gangvirði, sem er lánsfjárhæðin auk alls kostnaðar vegna lántökunnar. Eftir upphaflega skráningu í bókhald eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði, sem er fundið með útreikningi samkvæmt aðferð um virka vexti. Áfallnir vextir og verðbætur eru færð sem hluti af bókfærðu verði.

Rekstraráhætta

p. **Eigið fé**

Eigið fé Íbúðalánasjóðs samanstendur annars vegar af stofnfé og hins vegar ójöfnuðu tapi. Á ójafnað tap er færð uppsöfnuð afkoma sjóðsins frá stofnun hans.

q. **Nýir reikningsskilastaðlar og tülkanir á þeim sem ekki hafa verið innleiddir**

IFRS 16 - Leigusamningar

Sjóðurinn sem leigutaki

Vegna leigusamninga þar sem sjóðurinn er leigutaki færir sjóðurinn leiguskuld og nýtingarrétt. Í upphafi er leiguskuld og nýtingarréttur metin sem heildarvirði leigugreiðslna núvirt með þeim vöxtum sem samstæðunni bjóðast til fjármögnunar á markaði. Nýtingarréttur er afskrifaður með línulegri aðferð á leigutímabilinu og eru afskriftir færðar í rekstrarreikning með öðrum afskriftum fastafjármuna. Vaxtagjöld leiguskuldarinnar eru færðar í vaxtarreikning meðal vaxtagjalda.

Sjóðurinn sem leigusali

Þegar um er að ræða fjármögnunarleigusamninga, er núvirði leigugreiðslna skráð sem krafa, undir útlán og kröfur á viðskiptavini. Fjármagnstekjur eru færðar yfir líftíma leigusamningsins, með því að endurspeglar fasta ávöxtunarkröfu af hreinni fjárfestingu samstæðunnar í leigusamningnum. Tekjur af rekstrarleigusamningu eru færðar þegar þær falla til.