

Íbúðalánasjóður
Samandreginn
árshlutareikningur
samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2019

Íbúðalánasjóður
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Kt. 661198-3629

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	6
Rekstrarreikningur samstæðunnar og yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur samstæðunnar	8
Eiginfjárfirlit samstæðunnar	9
Sjóðstreymisyfirlit samstæðunnar	10
Skýringar	11

Skýrsla stjórnar

Samandreginn árshlutareikningur Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34 og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði.

Afkoma tímabilsins

Afkoma Íbúðalánasjóðs fyrstu sex mánuði ársins var neikvæð sem nemur 2.016 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi, samanborið við 1.502 millj. kr. rekstrarafgang á sama tímabili árið 2018. Eigið fé í lok tímabilsins nam 20.068 millj. kr. Eiginfjárlutfall Íbúðalánasjóðs er 8,64% en langtímamarkmið sjóðsins hvað eiginfjárlutfallið varðar er 5% skv. reglugerð nr. 544/2004 um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs.

Hreinar vaxtatekjur á tímabilinu voru neikvæðar um 1.456 millj. kr. samanborið við 81 millj. kr. neikvæðar vaxtatekjur á sama tímabili árið 2018. Miklar uppgreiðslur á tímabilinu og síðustu ár hafa neikvæð áhrif á þróun vaxtatekna og auka endurfjárfestingaráhættu sjóðsins en á móti uppgreiðslum fær sjóðurinn tekjur af uppgreiðslugjöldum sem gera sjóðinn þó ekki skaðlausan. Ekki hefur verið fært vaxtaframlag frá ríkissjóði í árshlutareikninginn að fjárhæð 1.406 millj. kr. til að bæta tapaðar vaxtatekjur vegna höfuðstólslækkunar verðtryggða fasteignalána sbr. lög nr. 35/2014. Rekstrarkostnaður tímabilsins var 1.180 millj. kr. samanborið við 959 millj. kr. á sama tímabili 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 greiðir á tímabilinu 57 millj. kr. til reksturs ríkisstofnananna Umboðsmanns skuldara og Fjármálaeftirlitsins, eða sem nemur um 16% af öðrum rekstrarkostnaði sjóðsins.

Íbúðalánasjóður seldi Leigufélaginu Bríeti ehf., sem sjóðurinn stofnaði í lok árs 2018, 251 fasteign á tímabilinu og hætti leigustarfsemi innan sjóðsins. Bríet ehf. er dótturfélag Íbúðalánasjóðs og er því hluti af samstæðureikningi sjóðsins. Leigufélagið Bríet ehf. mun starfa með sveitarfélögum að uppbyggingu leigumarkaðar á landsbyggðinni.

Rekstur og áhætta

Auknar áskoranir eru í rekstri Íbúðalánasjóðs þar sem áframhaldandi uppgreiðslur á útlánum sjóðsins hafa mikil áhrif á hreinar vaxtatekjur. Eftir því sem stærra hlutfall fjármuna efnahags er utan lánasafns, dregur úr jöfnuði á milli eigna og skulda sjóðsins sem hefur neikvæð áhrif á afkomuna eins og árshlutareikningurinn ber með sér og fram hefur komið í skýrslu stjórnar undangengin ár. Í lok tímabilsins voru 333 milljarðar króna eða 45% af eignum sjóðsins utan lánasafns (að meðtöldu lausafé), sem hefur neikvæð áhrif á vaxtamun sjóðsins. Sjóðurinn hefur hins vegar uppsafnað lausafé til þess að mæta greiðslufleði útistandandi skulda í fyrirsjáanlegri framtíð auk þess stjórnvöld hafa lýst því yfir að komi til þess að eiginfjárlutfall Íbúðalánasjóðs fari undir lögbundið viðmið muni ríkið leggja sjóðnum til eigið fé. Núverandi eiginfjárlutfall er 8,64%.

Í kjölfar tillagna starfshóps sem félags- og barnamálaráðherra skipaði um leiðir til að draga úr áhættu ríkisins vegna stóraukinna uppgreiðslna hjá Íbúðalánasjóði var ákveðið að skilja með lögformlegum hætti á milli annars vegar þeirri starfsemi Íbúðalánasjóðs sem snýr að stefnumótun og framkvæmd húsnæðismála og hins vegar þeirri starfsemi sem snýr að fjármálaumsyslu vegna fjármögnunar og eldri lánveitinga. Frumvarp þess efnis var kynnt í samráðsgátt stjórnvalda í júlí sl. og ætlunin er að mælt verði fyrir frumvarpinu á fyrstu dögum haustþings.

Skýrsla stjórnar, frh.

Rekstur og áhætta, frh.

Verði frumvarpið að lögum þann 1. janúar 2020 eins og gert er ráð fyrir í frumvarpinu mun ÍLS sjóður, sbr. starfspáttayfirlit í skýringu nr. 5 starfa áfram á sömu kennitölu og Íbúðalánasjóður og halda utan um eignir og skuldir sjóðsins. Frumvarpið felur ekki í sér neinar breytingar á áður útgefinni ríkisábyrgð vegna skuldabréfaútgáfu Íbúðalánasjóðs (HFF).

Stjórn Íbúðalánasjóðs hefur í kjölfar ákvörðunar ríkisstjórnar um uppskiptingu Íbúðalánasjóðs skipað fjárfestingaráð og er það skipað fulltrúum félagsmálaráðuneytis, fjármála- og efnahagsráðuneytis, Seðlabanka Íslands og Íbúðalánasjóðs. Fjárfestingaráð hefur það hlutverk að gera tillögur um úrvinnslu eigna- og skuldafnsins og aðgerðir til að draga úr áhættu og umfangi ríkisábyrgða gagnvart ÍLS sjóði. Með starfi ráðsins er ætlunin að tryggja að þeir aðilar sem bera ábyrgð á ríkisfjármálum hafi á hverjum tíma upplýsingar um þær leiðir sem dregið geta úr áhættu í rekstri eigna- og skuldafnsins og hvaða áhrif þær hafi á skuldbindingu ríkissjóðs til skemmri og lengri tíma. Fjárfestingaráðið starfar í umboði stjórnar Íbúðalánasjóðs þar til lagalegur aðskilnaður hefur farið fram sem gert er ráð fyrir að verði um næstu áramót. Í árschlutareikningnum er starfspáttayfirlit sem endurspeglar fyrirhugaðan lögformlegan aðskilnað eins og í ársuppgjöri 2018.

Uppskipting Íbúðalánasjóðs og ný Húsnæðis- og mannvirkjastofnun

Í frumvarpi um nýja Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og uppskiptingu Íbúðalánasjóðs er byggt er á ársreikningi Íbúðalánasjóðs 2018 sem hefur aðgreint í reikningsskilum sínum starfsemi sjóðsins í starfsemi Húsnæðisstofnunar og ÍLS sjóð. Starfspátturinn Húsnæðisstofnun er sá hluti starfsemi Íbúðalánasjóðs sem starfrækt er í samræmi við breytt hlutverk sjóðsins í kjölfar breytinga á lögum um húsnæðismál frá árinu 2013 og félagslegar lánveitingar. Starfspátturinn ÍLS-sjóður er sá hluti starfsemi Íbúðalánasjóðs sem snýr að útgáfu HFF bréfa, eldri lánastarfsemi og fjárfstýringu eigna utan lánaafns, s.s. lausafjár og annarra verðbréfa. Við uppskiptingu lánaafns hefur verið unnið út frá þeirri forsendu að lán til félagslegra þarfa, leiguíbúða auk lána til einstaklinga veitt eftir 1. janúar 2013 teljist til lánaafns Húsnæðisstofnunar, en öll önnur lán teljast til lánaafns sjóðs ÍLS.

Uppskiptingin miðaðist við 1. janúar 2018. Öll lán sem veitt eru eftir 1. janúar 2018 teljast þannig til lánaafns Húsnæðisstofnunar. Miðað við 1. janúar 2018 nemur þannig lánaafn Húsnæðisstofnunar 138,1 ma.kr að bókfærðu virði eða sem nemur tæplega 28% af heildarsafni. Lánaafn ÍLS-sjóðs nemur 361,9 ma.kr. eða 72% af heildarlánaafni. Við ákvörðun á skiptingu eigin fjár milli starfspáttanna var lagt upp með að eigið fé Húsnæðisstofnunar uppfylli kröfur um nægilegt eiginfjárlutfall að teknu tillit til áhættu undirliggjandi lánaafns, væri starfspátturinn rekinn sem sjálfstæð rekstrareining. Áhættustýring Íbúðalánasjóðs framkvæmdi innramat á eiginfjárförf (ICAAP) Húsnæðisstofnunar. Miðað er við að rekstur Húsnæðisstofnunar verði fjármagnaður með vaxtatekjum í stað þess að njóta beinna framlaga á fjárlögum til reksturs. Gefin hafa verið út skuldabréf á milli Húsnæðisstofnunar og ÍLS-sjóðs sem munu verða í eigu ÍLS-sjóðs eftir gildistöku laganna sem endurgjald fyrir lánaafnið sem fylgir Húsnæðisstofnun.

Skýrsla stjórnar, frh.

Uppskipting Íbúðalánasjóðs og ný Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, frh.

Lánastarfsemi Húsnæðisstofnunar verður fullfjármögnuð við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs í Húsnæðisstofnun og ÍLS-sjóð. Í frumvarpinu, sem félagsmálaráðherra setti fram og kynnti í ríkisstjórn, er gert ráð fyrir að Húsnæðisstofnun geri árlega áætlun um lánsþörf í tengslum við gerð fjárlaga. Lánsþörfin byggja á húsnæðisáætlunum sem unnar hafa verið í samstarfi við sveitarfélög um allt land. Með því næst aukið gagnsæi og fyrirsjáanleiki útgreiðslu þessa form húsnæðisstuðnings hins opinbera til lengri tíma. Húsnæðisstofnun, dragi svo á grundvelli útgefinnar áætlunar, á lánalínu hjá ríkissjóði og endurláni í samræmi við lánareglur stofnunarinnar. Endurgreiðsla lána frá ríkissjóði myndi endurspeglja sjóðstreymi Húsnæðisstofnunar með sambærilegri uppgreiðsluheimild og hjá lántökum stofnunarinnar. Með því er jafnvægi á milli eigna og skulda tryggt til lengri tíma og girt fyrir að ójafnvægi verði á milli inn- og útgreiðslna. Húsnæðisstofnun yrði því ekki útsett fyrir sömu áhættu og Íbúðalánasjóður eins og bent var á í starfshópi sem skilaði tillögum um uppskiptingu Íbúðalánasjóðs.

Þetta fyrirkomulag tryggir að Húsnæðisstofnun geti veitt hagkvæm lán til félagslegra þarfa og stuðlað þannig að auknu húsnæðisöryggi og stöðugleika á húsnæðismarkaði. Stefna stjórnvalda sem m.a. kemur fram í stjórnarsáttmála ríkisstjórnarinnar og nýgerðum lífskjarasamningum gerir ráð fyrir að húsnæðisstuðningi hins opinbera verði veitt til viðkvæmustu hópa samfélagsins á húsnæðismarkaði svo sem tekjulágra, ungs fólks og aldraðra og stuðli að jöfnum búsetuskilyrðum um land allt.

Yfirlýsing stjórnar Íbúðalánasjóðs og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samandreginn árshlutareikningur gefi glögga mynd af heildarafkomu, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu sjóðsins þann 30. júní 2019 og breytingar á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2019. Jafnframt er það álit okkar að samandreginn árshlutareikningur sjóðsins og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri sjóðsins, lýsi stöðu hans og helstu áhættuþáttum og óvissu sem sjóðurinn býr við. Stjórn og forstjóri hafa í dag fjallað um samandreginn árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 29. ágúst 2019.

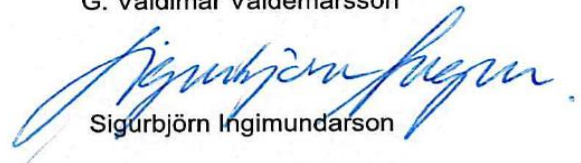
Í stjórn:


Haukur Ingibergsson
stjórnarformaður


Elín Oddný Sigurðardóttir


G. Valdimar Valdemarsson


Ásta Pálmadóttir


Sigurbjörn Ingimundarson

Forstjóri:


Hermann Jónasson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árs hlutareikning samstæðu Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit og skýringar.

Stjórn og forstjóri Íbúðalánasjóðs eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árs hlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árs hlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Samanburðarfjárhæðir

Árs hlutareikningur Íbúðalánasjóðs 30. júní 2018 var kannaður af öðrum endurskoðanda. Samanburðarfjárhæðir dagsettar 30. júní 2018 voru kannaðar af öðrum endurskoðanda. Könnunaráritunin er dagsett 31. ágúst 2018.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum*. Könnun árs hlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árs hlutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árs hlutareikningar“.

Reykjavík, 29. ágúst 2019.

KPMG ehf.



Regnar Stefan Ceylan

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu samstæðunnar 1. janúar til 30. júní 2019

	Skýr.	2019 1.1.-30.6.	Endurgert 2018* 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur		25.505.607	25.178.042
Vaxtagjöld		(26.961.820)	(25.258.835)
Hrein (vaxtagjöld) vaxtatekjur	21	(1.456.213)	(80.793)
Tekjur af fjárfestingareignum	26	300.371	0
Aðrar tekjur	22	204.878	221.523
		<u>505.249</u>	<u>221.523</u>
(Rekstrargjöld) rekstrartekjur samtals		(950.964)	140.730
Laun og launatengd gjöld	23	615.235	507.044
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	26	124.154	0
Annar rekstrarkostnaður	24	354.405	410.038
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	25	86.026	41.475
Rekstrargjöld samtals		<u>1.179.819</u>	<u>958.557</u>
(Gjöld umfram tekjur)/tekjur umfram gjöld af fullnustueignum	27	(13.802)	92.356
Hrein rekstrargjöld.....		(2.144.586)	(725.471)
Virðisaukning útlána, verðbréfa og fullnustueigna	28	140.840	2.227.805
(Tap)/hagnaður fyrir skatta		(2.003.746)	1.502.334
Tekjuskattur	29	(11.823)	0
(Tap)/hagnaður tímabilsins og heildarafkoma.....		<u>(2.015.569)</u>	<u>1.502.334</u>

* Sjá skýringu nr. 4.

Skýringar á blaðsíðum 11 til 27 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur samstæðunnar 30. júní 2019

	Skýr.	30.6.2019	31.12.2018
Eignir			
Handbært fé	7	88.614.428	76.827.449
Kröfur á lánastofnanir	8	18.231.423	21.050.909
Önnur verðbréf	9	224.410.940	212.149.874
Krafa á ríkissjóð	10	1.351.987	1.330.355
Útlán	11	395.314.511	426.888.831
Fullnustueignir	12	326.966	431.091
Fjárfestingareignir	13	6.262.464	6.044.575
Rekstrarfjármunir	14	138.606	150.405
Óefnislegar eignir	15	65.100	85.500
Aðrar eignir	16	894.172	691.566
Eignir samtals		<u>735.610.598</u>	<u>745.650.554</u>
Skuldir og eigið fé			
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa	17	714.197.359	722.915.782
Önnur lántaka	18	141.490	139.417
Tekjuskattsskuldbinding	19	11.823	0
Aðrar skuldir	20	1.192.216	512.076
Skuldir samtals		<u>715.542.888</u>	<u>723.567.275</u>
Eigið fé			
Stofnfé		57.655.408	57.655.408
Ójafnað tap		(37.587.698)	(35.572.129)
Eigið fé samtals		<u>20.067.710</u>	<u>22.083.279</u>
Skuldir og eigið fé samtals		<u>735.610.598</u>	<u>745.650.554</u>

Skýringar á blaðsíðum 11 til 27 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2019

Breytingar á eigin fé 1. janúar til 30. júní 2019:	Skýr.	Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2019	15	57.655.408	(35.572.129)	22.083.279
Tap tímabilsins og heildarafkoma			(2.015.569)	(2.015.569)
Eigið fé 30. júní 2019		57.655.408	(37.587.698)	20.067.710

Breytingar á eigin fé 1. janúar til 30. júní 2018:		Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Endurgert*				
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
Hagnaður tímabilsins og heildarafkoma			1.502.334	1.502.334
Eigið fé 30. júní 2018		57.655.408	(34.410.767)	23.244.641

* Sjá skýringu nr. 4.

Skýringar á blaðsíðum 11 til 27 eru órjúfanlegur hluti af árshlutareikningnum.

Sjóðstreymisýfirlit samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2019

	2019	Endurgert
	1.1.-30.6.	2018*
		1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar		
(Tap)/hagnaður tímabilsins og heildarafkoma	(2.015.569)	1.502.334
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir og útlánunum	(10.592.044)	(7.847.830)
Verðbætur af lántökum	11.705.163	9.482.635
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	86.026	41.475
Virðisaukning	(140.840)	(2.227.804)
Matsbreyting fjárfestingareigna	(95.869)	0
 Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:		
Útlán	38.312.102	43.196.323
Fullnustueignir	235.615	2.261.630
Fjárfestingareignir	(122.020)	0
Aðrar eignir	(256.434)	(532.409)
Aðrar skuldir	691.963	477.572
Handbært fé frá rekstri	<u>37.808.093</u>	<u>46.353.926</u>
 Fjárfestingarhreyfingar		
Kröfur á lánastofnanir, breyting	3.139.375	(13.628.798)
Önnur verðbréf, breyting	(8.738.976)	(15.892.709)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum og óefnislegum eignum	0	(2.967)
Fjárfestingarhreyfingar	<u>(5.599.601)</u>	<u>(29.524.474)</u>
 Fjármögnunarhreyfingar		
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir	(20.421.513)	(20.202.721)
Fjármögnunarhreyfingar	<u>(20.421.513)</u>	<u>(20.202.721)</u>
 Hækkun (lækkun) á handbæru fé	11.786.979	(3.373.269)
 Handbært fé í ársbyrjun	<u>76.827.449</u>	<u>66.608.413</u>
 Handbært fé í lok tímabilsins	<u>88.614.428</u>	<u>63.235.144</u>

* Sjá skýringu nr. 4.

Skýringar á blaðsíðum 11 til 27 eru órjúfanlegur hluti af árshlutareikningnum.

Skýringar við árshlutareikning samstæðunnar

Almennar upplýsingar

1. Upplýsingar um Íbúðalánasjóð

Íbúðalánasjóður („sjóðurinn“) er með höfuðstöðvar að Borgartúni 21, Reykjavík. Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins. Sjóðurinn starfar 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 og lýtur sérstakri stjórn og heyrir stjórnarfarslega undir velferðarráðuneytið. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með sjóðnum á grundvelli laga nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi. Ríkissjóður Íslands ber ábyrgð á öllum fjárhagslegum skuldbindingum Íbúðalánasjóðs í samræmi við lög.

Árshlutareikningur samstæðu Íbúðalánasjóðs hefur að geyma árshlutareikning sjóðsins og dótturfélags hans, Leigufélagsins Bríetar ehf., en saman er vísað til þeirra sem "samstæðunnar". Tilgangur samstæðunnar er að veita lán til íbúðakaupa, nýbygginga og endurbóta íbúðarhúsnæðis á Íslandi. Sjóðurinn ber ábyrgð á úthlutun stofnframlaga til uppbyggingar almennra íbúða, gerð húsnæðisáætlana, stendur hann fyrir rannsóknum á húsnæðismarkaði og annast framkvæmd húsnæðisbóta.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Árshlutareikningur samstæðunnar fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2019 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu, auk viðeigandi krafna í lögum um ársreikninga nr. 3/2006.

Árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa með hliðsjón af ársreikningi sjóðsins fyrir árið 2018 sem nálgast má á heimasíðu sjóðsins www.ils.is.

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti árshlutareikning samstæðunnar þann 29. ágúst 2019.

b. Rekstrarhæfi

Stjórnendur sjóðsins hafa lagt mat á áframhaldandi rekstrarhæfi samstæðunnar og hafa eðlilegar væntingar til þess að samstæðan hafi fullnægjandi burði til áframhaldandi rekstrar. Árshlutareikningur samstæðunnar er því gerður miðað við áframhaldandi rekstrarhæfi.

c. Starfrækslugjaldmiðill

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

d. 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 verið 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 11.
- Fullnustueignir, sjá skýringu 12.
- Fjárfestingareignir, sjá skýringu 13.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareiknings samstæðunnar 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 34. Fjallað er um áhrif af innleiðingu IFRS 16 í skýringu nr. 4.a.

Dótturfélag sjóðsins, Leigufélagið Bríet ehf. hóf starfsemi á árinu 2019, en nú er í fyrsta sinn gerður samstæðuárshlutareikningur fyrir sjóðinn og dótturfélag hans. Gerð er grein fyrir þeim reikningsskilaaðferðum sem beitt er við gerð samstæðureiknings í skýringu nr. 34.

Engar tekjur eða gjöld eru færð á yfirlit um heildarafkomu í reikningsskilum Íbúðalánasjóðs og því er afkoma tímabilsins sú sama og heildarafkoma.

Samandregnar skýringar, frh.:

4. Breytingar á reikningsskilaaðferðum og aðrar leiðréttingar

a. Breytingar á reikningsskilaaðferðum

IFRS 16 Leigusamningar

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 endurspeglir viðskiptin. Sjóðurinn hefur innleitt IFRS 16 með því að nota afturvirka aðferð sem hefur í för með sér að samamburðartölum er ekki breytt. Nýtingarréttur eignar að fjárhæð 136,6 millj. króna og hins vegar leiguskuldir að fjárhæð 139,3 millj. króna er færð 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>

b. Aðrar leiðréttingar

Við undirbúning á yfirfærslu á skuldum sjóðsins í nýtt kerfi á árinu 2018 kom í ljós misræmi í útreikningum tengdum virkum vöxtum og núvirði skulda. Annars vegar voru virkir vextir í frumútboði vanmetnir og leiðir það til þess að virkir vextir heildarskulda verða 4,34% í stað 4,31%. Þetta breytir hvorki bókfærðu verði þessa hluta skuldanna né framtíðargjöldum vegna þeirra. Hins vegar hafa of háir virkir vextir verið notaðir við núvirðingu skulda sem gefnar voru út eftir frumútboð. Vegna þessa var vanmat á skuldum sjóðsins sem nemur um 1.342.495 þús. kr. í upphafi árs 2017. Leiðrétting var gerð á árinu 2018 og er þessi fjárhæð færð til lækkunar á eigið fé sjóðsins. Lækkun eiginfjár mun innleysast í formi lægri vaxtagjalda fram að lokagjaldgáa skulda. Þannig eru vaxtagjöld 28.456 þús. kr. lægri á tímabilinu janúar til júní 2018.

Þessi tafla sýnir áhrif leiðréttingar á liði rekstrarreiknings á tímabilinu janúar til júní 2018:

Rekstrarreikningur	Áður birt 2018 1.1-30.6	Leiðréttingar 2018	Endurgert 2018 1.1-30.6
Vaxtatekjur.....	25.178.042		25.178.042
Vaxtagjöld.....	(25.287.291)	28.456	(25.258.835)
Hreinar vaxtatekjur.....	(109.249)		(80.793)
Aðrar tekjur.....	221.523		221.523
Rekstrartekjur samtals	112.274		140.730
Rekstrargjöld samtals	958.557		958.557
Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum.....	92.356		92.356
Hreinar rekstrartekjur.....	(753.927)		(725.471)
Virðisrýrnun.....	2.227.805		2.227.805
Hagnaður tímabilsins og heildarafkoma	<u>1.473.878</u>	<u>28.456</u>	<u>1.502.334</u>
	Áður birt 30.6.2018	Leiðréttingar	Endurgert 30.6.2018
Eignir:			
Eignir samtals	<u>751.319.523</u>	<u>0</u>	<u>751.319.523</u>
Skuldir:			
Verðbréfaútgáfa.....	725.654.013	1.257.123	726.911.136
Önnur lántaka.....	370.237		370.237
Aðrar skuldir.....	793.509		793.509
Skuldir samtals	<u>726.817.759</u>	<u>1.257.123</u>	<u>728.074.882</u>
Eigið fé:			
Stofnfé.....	57.655.408		57.655.408
Ójafnað tap.....	(33.153.644)	(1.257.123)	(34.410.767)
Eigið fé samtals	<u>24.501.764</u>	<u>(1.257.123)</u>	<u>23.244.641</u>
Skuldir og eigið fé samtals	<u>751.319.523</u>	<u>0</u>	<u>751.319.523</u>

Samandregnar skýringar, frh.:

4. Breytingar á reikningsskilaaðferðum og aðrar leiðréttingar, frh. b. Aðrar leiðréttingar, frh.

Sjóðstreymi	Áður birt 2018 1.1.-30.6	Leiðréttingar	Endurgert 2018 1.1.-30.6
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður tímabilsins og heildarafkoma.....	1.473.878	28.456	1.502.334
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi.....	(523.068)	(28.456)	(551.524)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum.....	45.403.116		45.403.116
Handbært fé frá rekstri	46.353.926		46.353.926
Fjárfestingarhreyfingar:	(29.524.474)		(29.524.474)
Fjármögnunarhreyfingar:	(20.202.721)		(20.202.721)
Lækkun á handbæru fé.....	(3.373.269)		(3.373.269)
Handbært fé í ársbyrjun.....	66.608.413		66.608.413
Handbært fé í lok tímabilsins.....	63.235.144	0	63.235.144

5. Starfspáttayfirlit

Starfspáttur er aðgreinanlegur hluti rekstrar sem aflar tekna og gjalda sem er aðgreinanlegur hluti starfseminnar. Stjórnendur skoða sérstaklega og meta frammistöðu og rekstrarniðurstöðu starfspáttarins ásamt því að ráðstafa fjármunum sérstaklega til þessa hluta starfseminnar. Fjárhagsupplýsingar vegna starfspáttu þurfa að vera aðskildar í rekstrarlegum tilgangi til þess að hluti rekstrar teljist vera starfspáttur.

Á árinu 2018 hóf sjóðurinn að aðskilja sérstaklega eldri lánastarfsemi og fjárstýringu frá annarri starfssemi sjóðsins, starfræktri í samræmi við nágildandi lög og reglur. Sjóðnum er þannig skipt í tvö starfssvið, *Húsnæðisstofnun* og *eldri lánastarfsemi og fjárstýring*, nefnt *ÍLS sjóður*. Leigustarfsemi sjóðsins heyrir undir ÍLS sjóð og telst aðgreinanlegur starfspáttur á tímabilinu. Við uppskiptingu lánasafns hefur verið unnið út frá þeirri forsendu að lán til félagslegra þarfa auk lána til einstaklinga veitt eftir 1. janúar 2013 teljist til lánasafns Húsnæðisstofnunar, en öll önnur lán teljast til lánasafns ÍLS sjóðs. Fram til 1. janúar 2018 var aðeins um einn starfspátt að ræða.

Sameiginlegum kostnaði hefur verið dreift á milli starfspáttu eftir því sem við á. Þá eru eignir sjóðsins sem tilheyra einstökum starfspáttum fjármagnaðar með innri fjármögnun frá ÍLS sjóði. Eigið fé er úthlutað á starfspætti á grundvelli undirliggjandi áhættuþátta og eiginfjárþarfar. Umfram eigið fé tilheyrir ÍLS sjóði.

Taflan hér að neðan sýnir aðgreinanlegar upplýsingar um starfspætti íbúðalánasjóðs:

	Leigu- starfsemi	ÍLS sjóður	Húsnæðis- stofnun	Millifærslur	Samtals
1. janúar - 30. júní 2019					
Hrein (vaxtagjöld) vaxtatekjur.....	(148.795)	(2.494.272)	1.186.854	0	(1.456.213)
Aðrar tekjur.....	300.580	60.979	204.420	(60.731)	505.249
Rekstrartekjur samtals.....	151.785	(2.433.293)	1.391.275	(60.731)	(950.964)
Rekstrargjöld	(177.182)	(159.752)	(903.617)	60.731	(1.179.819)
Gjöld umfram tekjur af fullnustueignum.....	0	(13.802)	0	0	(13.802)
Hrein (rekstrargjöld) rekstrartekjur.....	(25.397)	(2.606.847)	487.658	0	(2.144.586)
Virðisaukning útlána og fullnustueigna.....	0	(55.569)	158.256	38.154	140.840
Tekjuskattur.....	(11.823)	0	0	0	(11.823)
(Tap)/hagnaður tímab.og heildarafkoma.....	(37.220)	(2.662.416)	645.914	38.154	(2.015.569)

30. júní 2019

Eignir samtals.....	7.173.112	718.983.523	143.957.545	(134.503.581)	735.610.598
Skuldir samtals.....	5.046.882	714.348.616	128.490.336	(132.342.946)	715.542.888
Úthlutað eigið fé.....	2.126.230	4.634.907	15.467.209	(2.160.636)	20.067.710

Samandregnar skýringar, frh.:

5. Starfspáttayfirlit, frh.

	Leigu- starfsemi	ÍLS sjóður	Húsnæðis- stofnun	Millifærslur	Samtals
1. janúar - 30. júní 2018					
Hrein (vaxtagjöld) vaxtatekjur.....	(136.354)	(1.167.758)	1.223.319	0	(80.793)
Aðrar tekjur.....	0	197.536	99.710	(75.723)	221.523
Rekstrartekjur samtals.....	(136.354)	(970.222)	1.323.029	(75.723)	140.730
Rekstrargjöld samtals.....	(29.716)	(119.686)	(884.878)	75.723	(958.557)
Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum.....	92.356	0	0	0	92.356
Hrein (rekstrargjöld) rekstrartekjur.....	(73.714)	(1.089.908)	438.151	0	(725.471)
Virðisaukning útlána og fullnustueigna.....	1.171.904	388.481	667.420	0	2.227.805
Tekjuskattur.....	0	0	0	0	0
Hagnaður/(tap) tímab.og heildarafkoma.....	1.098.190	(701.427)	1.105.571	0	1.502.334

31. desember 2018

Eignir samtals.....	6.944.575	728.337.987	141.884.914	(131.516.922)	745.650.554
Skuldir samtals.....	4.853.380	723.167.178	127.063.639	(131.516.922)	723.567.275
Úthlutað eigið fé.....	2.091.195	5.170.809	14.821.275	0	22.083.279

6. 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 metnir. Fjáreignir ber að flokka niður í eftirfarandi meginflokk:

(1) fjáreignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði ef markmiði 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 sólu fjáreignar.

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

Fjárskuldum skal skipt í tvo flokka, annars vegar afskrifað kostnaðarverð og hins vegar gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

Fjáreignir og fjárskuldir eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði í reikningsskilum sjóðsins.

Taflan hér að neðan sýnir bókfært verð fjáreigna og fjárskulda sjóðsins í samræmi við IFRS 9 og gangvirði þeirra:

	Afskrifað kostnaðar- verð	Gangvirði
30. júní 2019		
Eignir:		
Handbært fé	88.614.428	88.614.428
Kröfur á lánastofnanir	18.231.423	18.231.423
Önnur verðbréf	224.410.940	243.281.000
Krafa á ríkissjóð	1.351.987	1.351.987
Útlán	395.314.511	539.837.907
Aðrar eignir	894.172	894.172
Fjáreignir samtals	728.817.461	892.210.917
Skuldir:		
Verðbréfaútgáfa	714.197.359	951.086.447
Önnur lántaka	141.490	141.490
Aðrar skuldir	903.796	903.796
Fjárskuldir samtals	715.242.645	952.131.733

Samandregnar skýringar, frh.:

6. Flokkun og gangvirði fjáreigna og fjárskulda, frh.

	Afskrifað kostnaðar- verð	Gangvirði
31. desember 2018		
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	512.076	512.076
Fjárskuldir samtals	<u>723.567.275</u>	<u>876.826.093</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 í lok tímabils. Gangvirði Húsnæðisbréfa er metið með núvirðingu greiðsluflæðis með vöxtum Íbúðabréfa auk 0,5% vaxtaálags, vegna lakari seljanleika en í tilvikum Íbúðabréfa. Gangvirði Húsnæðisbréfa 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 árslutareikninginn er metið á síðasta þekkta markaðsverði einstakra flokka.

7. Handbært fé

Handbært fé greinist þannig:	30.6.2019	31.12.2018
Innstæður hjá Seðlabanka Íslands	77.035.140	68.117.841
Innstæður í fjármálastofnunum	11.579.288	8.709.608
Handbært fé samtals	<u>88.614.428</u>	<u>76.827.449</u>

8. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:		
Millibankalán	11.468.200	9.953.346
Aðrar kröfur	43.003	14.623
Bankavíxlar	6.720.219	11.082.940
Kröfur á lánastofnanir samtals	<u>18.231.423</u>	<u>21.050.909</u>

9. Önnur verðbréf

Önnur verðbréf greinast þannig:		
Sértryggð skuldabréf	127.405.693	127.507.247
Skuldabréf sveitarfélaga	11.660.421	9.230.473
Ríkisverðbréf	84.000.300	75.441.180
Önnur verðbréf	1.344.526	0
Afskriftareikningur	0	(29.026)
Önnur verðbréf samtals	<u>224.410.940</u>	<u>212.149.874</u>

Samandregnar skýringar, frh.:

10. Krafa á ríkissjóð

Sem krafa á ríkissjóð er fært eitt skuldabréf, 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. Bókfærð staða bréfsins 30. júní 2019 er 1.352 m.kr.

11. Útlán

Útlán greinast þannig:	30.6.2019	31.12.2018
Lán til einstaklinga	272.433.177	296.650.360
Lán til lögaðila	122.881.334	130.238.471
Útlán samtals	<u>395.314.511</u>	<u>426.888.831</u>

Breytingar afskriftareiknings á tímabilinu 1.1.2019 - 30.6.2019:

	12 mánaða			
	útlánatap			
	Vænt útlánatap út líftíma			
	Áhættustig 1	Áhættustig 2	Áhættustig 3	Samtals
Afskriftareikningur útlána 1. janúar 2019	(1.100.020)	(2.728.924)	(3.222.143)	(7.051.087)
Vænt útlánatap vegna nýrra útlána	(14.222)	(2.125)	0	(16.347)
Bakfært vænt útlánatap vegna uppgreiðslna	77.427	98.651	22.569	198.647
Flutt í áhættustig 1	(625.064)	622.106	2.958	0
Flutt í áhættustig 2	205.609	(392.223)	186.615	0
Flutt í áhættustig 3	2.222	110.949	(113.171)	0
Breytingar á líkani eða undirliggjandi áhættuþáttum	285.511	(162.615)	(226.314)	(103.418)
Framlag á móti afskrift	2.235	17.950	2.602	22.787
Afskriftareikningur útlána 30. júní 2019	<u>(1.166.303)</u>	<u>(2.436.231)</u>	<u>(3.346.884)</u>	<u>(6.949.418)</u>

Breytingar afskriftareiknings á árinu 2018:

	12 mánaða			
	útlánatap			
	Vænt útlánatap út líftíma			
	Áhættustig 1	Áhættustig 2	Áhættustig 3	Samtals
Afskriftareikningur útlána 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
Afskriftareikningur útlána 31. desember 2018	<u>(1.100.020)</u>	<u>(2.728.924)</u>	<u>(3.222.143)</u>	<u>(7.051.087)</u>

Samandregnar skýringar, frh.:

12. Fullnustueignir

Þann 30. júní 2019 voru í eigu Íbúðalánasjóðs 22 fasteignir (árslok 2018: 36) sem sjóðurinn hafði leyst til sín til fullnustu krafna. Heildarfjöldi fasteigna til sölu í eigu sjóðsins greinist þannig:

	30.6.2019	31.12.2018
Fjöldi fasteigna í eigu sjóðsins í ársbyrjun	36	419
Fasteignir innleystar til fullnustu krafna á tímabilinu/árinu	6	23
Fasteignir seldar á tímabilinu	(21)	(155)
Endurflokkaðar eignir á tímabilinu	1	(251)
Fjöldi fasteigna í lok tímabilsins	22	36

Fullnustueignir í eigu sjóðsins greinast þannig eftir landsvæðum:

	30.6.2019	31.12.2018
Suðurnes	2	2
Höfuðborgarsvæði	8	8
Suðurland	6	10
Vesturland	0	2
Austurland	4	8
Norðurland	1	4
Vestfirðir	1	2
Fjöldi fasteigna í lok tímabilsins	22	36

Af þeim 22 eignum sem sjóðurinn átt í lok tímabilsins voru 12 fasteignir skráðar til sölu hjá fasteignasölum (í árslok 2018: 20). Í lok júní voru 2 fasteignir í útleigu (í árslok 2018: 1).

Fullnustueignir í lok tímabilsins greinast þannig:

	Fjöldi	Fasteignamat	Gangvirði	Bókfært verð
30.6.2019				
Í leigu.....	2	49.100	40.975	1.800
Eignir í sölu hjá fasteignasölum.....	12	269.000	184.260	167.126
Auðar.....	3	102.750	72.500	53.943
Aðrar eignir *.....	5	197.346	127.736	104.097
Samtals.....	22	618.196	425.471	326.966

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

31.12.2018

Í leigu.....	1	49.100	37.902	29.491
Eignir í sölu 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 tímabilinu:

	30.6.2019	31.12.2018
Bókfært verð 1.1	431.091	6.631.138
Innheimt á tímabilinu	140.039	361.423
Selt á tímabilinu	(355.600)	(3.400.110)
Endurflokkaðar eignir á tímabilinu.....	(22.150)	(4.586.637)
Endurheimt vegna fullnustueigna.....	133.586	1.425.277
Bókfært verð í lok tímabilsins.....	326.966	431.091

Samandregnar skýringar, frh.:

13. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Höfuðborgar- svæði	Suðurland og Suðurnes	Vesturland og Vestfirðir	Norðurland	Austurland	Bókfært virði
Heildarverð						
Heildarverð 1.1.2018.....	0	0	0	0	0	0
Endurflokkun	1.172.324	2.275.276	569.745	290.631	278.661	4.586.637
Heildarverð 31.12.2018.....	1.172.324	2.275.276	569.745	290.631	278.661	4.586.637
Endurflokkun	39.188	(17.038)	0	0	0	22.150
Viðbætur	35.138	69.857	32.194	4.263	14.218	155.670
Fært út vegna sölu.....	0	(33.724)	(7.545)	0	0	(41.269)
Heildarverð 30.6.2019.....	1.246.650	2.294.371	594.394	294.894	292.879	4.723.188
Matsbreyting						
Matsbreyting 1.1.2018.....	0	0	0	0	0	0
Vegna endurflokkunar.....	358.839	814.524	135.015	73.182	76.378	1.457.938
Matsbreyting 31.12.2018.....	358.839	814.524	135.015	73.182	76.378	1.457.938
Matsbreyting.....	(25.304)	218.667	(65.853)	(6.213)	(25.428)	95.869
Fært út vegna sölu.....		(9.576)	(4.955)			(14.531)
Matsbreyting 30.6.2019.....	333.535	1.023.615	64.207	66.969	50.950	1.539.276
Bókfært verð						
Bókfært verð 31.12.2018.....	1.531.163	3.089.800	704.760	363.813	355.039	6.044.575
Bókfært verð 30.6.2019.....	1.580.185	3.317.986	658.601	361.863	343.829	6.262.464

Fjöldi eigna

Fjárfestingareignir sjóðsins eru íbúðarhúsnæði í eigu Leigufélagsins Bríetar ehf. en á árinu tók leigufélagið yfir eignarhald og rekstur ofangreindra eigna. Þann 30. júní 2019 voru fjárfestingareignir 248 talsins (árslok 2018:251).

Fasteignamat og brunabótamat

Gildandi fasteignamat fjárfestingareigna sjóðsins í lok tímabilsins nam 7.261 millj. kr. og brunabótamat nam 8.392 millj. kr.

14. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
Heildarverð			
Heildarverð 1.1.2018	292.149	30.727	322.876
Viðbætur á tímabilinu	30.674	0	30.674
Heildarverð 31.12.2018	322.823	30.727	353.550
Viðbætur á tímabilinu	0	0	0
Heildarverð 30.6.2019	322.823	30.727	353.550
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2018	162.860	9.747	172.607
Afskrifað á tímabilinu	29.512	1.027	30.539
Afskrifað 31.12.2018	192.372	10.774	203.146
Afskrifað á tímabilinu	11.285	513	11.798
Afskrifað 30.6.2019	203.657	11.287	214.944
Bókfært verð			
Bókfært verð 1.1.2018	129.289	20.980	150.269
Bókfært verð 31.12.2018	130.451	19.953	150.405
Bókfært verð 30.6.2019	119.166	19.440	138.606

Fasteignamat fasteignar nam 25,3 millj. kr. (2018: 25,3 millj. kr.) og brunabótamat 25,7 millj. kr. (2018: 25,9 millj. kr.).

Samandregnar skýringar, frh.:

15. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:

Hugbúnaður

Heildarverð

Heildarverð 1.1.2018	671.550
Viðbætur á tímabilinu	2.969
Heildarverð 31.12.2018	674.519
Viðbætur á tímabilinu	0
Heildarverð 30.6.2019	674.519

Afskriftir

Afskrifað 1.1.2018	505.545
Afskrifað á tímabilinu	83.474
Afskrifað 31.12.2018	589.019
Afskrifað á tímabilinu	20.400
Afskrifað 30.6.2019	609.419

Bókfært verð

Bókfært verð 1.1.2018	166.005
Bókfært verð 31.12.2018	85.500
Bókfært verð 30.6.2019	65.100

16. Aðrar eignir

Aðrar eignir sundurliðast þannig:

	30.6.2019	31.12.2018
Eir skuldabréf	95.435	95.081
Önnur skuldabréf	127.773	141.166
Kaupsamningar	44.094	155.913
Nýtingarréttur leigueigna (sbr. skýringu 4a)	136.587	0
Viðskiptakröfur	451.938	288.389
Virðisaukaskattur inneign	6.616	11.017
Annað	31.728	0
Aðrar eignir samtals	894.172	691.566

17. Verðbréfaútgáfa

Íbúðalánasjóður gefur út íbúðabréf í þremur HFF flokkum. Heiti hvers flokks segir til um hvenær viðkomandi skuldabréf eru með lokagjalddaga. Um er að ræða verðtryggt jafngreiðslulán með tveimur afborgunum á ári. Húsbréf eru verðtryggt jafngreiðslulán og eru útdraganleg. Húsnæðisbréf eru verðtryggt jafngreiðslulán. Virkir vextir af verðbréfaútgáfu nema 4,34%.

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

	Loka- gjalddagi	Fjöldi afborgana á ári	Eftirstætt nafnverð	Áritaðir vextir	30.6.2019 Bókfært verð
Íbúðabréf HFF24	2024	2	51.850.022	Fastir 3,75%	99.177.417
Íbúðabréf HFF34	2034	2	109.273.708	Fastir 3,75%	200.697.790
Íbúðabréf HFF44	2044	2	210.698.653	Fastir 3,75%	390.851.500
Húsbréf (lokagjalddagi 2040)	2040	Útdraganleg	1.270.730	4,75% - 6,00%	7.818.519
Húsnæðisbréf	2020/2038	2	6.452.303	2,70% - 6,25%	15.652.134
Verðbréfaútgáfa samtals			379.545.416		714.197.359

	Loka- gjalddagi	Fjöldi afborgana á ári	Eftirstætt nafnverð	Áritaðir vextir	31.12.2018
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
Húsbréf (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			390.092.786		722.915.782

Samandregnar skýringar, frh.:

17. Verðbréfaútgáfa, frh.

Breytingar á tímabilinu:

Staða 1.1.2019	722.915.782	
Hreyfingar sem hafa áhrif á sjóðstreymi:		
Afborganir	(20.423.586)	
Hreyfingar án áhrifa á sjóðstreymi:		
Verðbætur	11.705.163	
Staða 30.06.2019	714.197.359	

18. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:

	30.6.2019	31.12.2018
Tryggingasjóður	7.395	7.395
Útdregin húsbref	134.095	132.022
Önnur lántaka samtals	141.490	139.417

19. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

Tekjuskattur samkvæmt rekstrarreikningi	11.823	0
Tekjuskattsskuldbinding	11.823	0

20. Aðrar skuldir

Aðrar skuldir sundurliðast þannig:

Laun og launatengd gjöld	261.843	171.992
Sérstakt iðgjald	50.430	0
Ógreiddar húsnæðisbætur	604.498	192.100
Leiguskuldir	139.261	0
Annað	136.184	147.984
Aðrar skuldir samtals	1.192.216	512.076

21. Hrein (vaxtagjöld) vaxtatekjur

Vaxtatekjur

Vaxtatekjur af liðum sem ekki eru metnir á gangvirði:

	30.6.2019	30.6.2018
Vaxtatekjur af handbæru fé	1.872.315	1.441.035
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánnum	16.296.513	17.710.757
Vaxtatekjur af kröfum á ríkissjóð og lánastofnanir	490.357	375.465
Vaxtatekjur af sértrygðum skuldabréfum	4.073.002	3.477.282
Vaxtatekjur af ríkisbréfum	2.162.043	1.697.698
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum	294.352	163.282
	25.188.582	24.865.519
Framlag ríkissjóðs vegna niðurgreiddra vaxta af útlánnum*	317.025	312.524

Vaxtatekjur alls	25.505.607	25.178.042
-------------------------------	-------------------	-------------------

* 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:

Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu	26.946.652	25.249.396
Annað	15.168	9.439
Vaxtagjöld alls	26.961.820	25.258.835

Hrein (vaxtagjöld) vaxtatekjur	(1.456.213)	(80.793)
---	--------------------	-----------------

Samandregnar skýringar, frh.:

22. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:	30.6.2019	30.6.2018
Innheimtu- og þjónustutekjur	204.878	221.523
	<u>204.878</u>	<u>221.523</u>

23. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun	410.409	348.137
Lífeyrissjóðsiðgjöld	52.778	46.682
Sérstakt iðgjald	50.430	0
Fjársýsluskattur	15.361	16.104
Orlofsskuldbinding	29.172	22.475
Önnur launatengd gjöld	44.746	59.084
Annar starfsmannatengdur kostnaður	12.340	14.562
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>615.235</u>	<u>507.044</u>
Meðal starfsmannafjöldi umreiknað í heilsársstörf	80	78

24. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:		
Innheimtukostnaður	27.075	51.924
Rekstur húsnæðis	6.758	67.318
Rekstur tölvukerfa	155.485	110.676
Endurskoðun og könnun reikningsskila	10.600	9.779
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	42.606	28.246
Kostnaður vegna innleiðingar IFRS 9	0	17.515
Verðmat fasteigna	2.497	3.468
Auglýsingar, kynningarefni og styrkir	9.833	11.823
Umboðsmaður skuldara	20.875	34.245
Eftirlitsgjald FME	36.049	34.979
Vörslu- og þjónustugjöld	17.788	23.140
Annað	24.839	18.591
Annar rekstrarkostnaður samtals	<u>354.405</u>	<u>411.704</u>

25. Afskriftir tímabilsins

Afskriftir tímabilsins greinast þannig:		
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna (sbr. skýringu 14)	11.798	10.569
Afskriftir óefnislegra eigna (sbr. skýringu 15)	20.400	30.906
Afskriftir nýtingarrétt eigna	53.828	0
Afskriftir samtals	<u>86.026</u>	<u>41.475</u>

26. Tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum

Tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum greinast þannig:		
Tekjur vegna útleigu fjárfestingareigna	199.150	0
Hagnaður vegna sölu fjárfestingareigna	5.352	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	95.869	0
Tekjur af fjárfestingareignum samtals	<u>300.371</u>	<u>0</u>
Kostnaður vegna fjárfestingareigna	(124.154)	0
Tekjur um fram gjöld af fjárfestingareignum	<u>176.216</u>	<u>0</u>

27. Gjöld umfram tekjur af fullnustueignum

Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum greinast þannig:		
Tekjur vegna útleigu fasteigna	682	216.248
Kostnaður vegna fullnustueigna	(14.484)	(123.892)
(Gjöld umfram tekjur af fullnustueignum)/Tekjur umfram gjöld af fullnustueigna	<u>(13.802)</u>	<u>92.356</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 aðkeyptrar umsýslarmanna. 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.

Samandregnar skýringar, frh.:

28. Virðisaukning

Virðisaukning í rekstrarreikningi greinist þannig:	30.6.2019	30.6.2018
Virðisaukning útlána.....	(42.315)	(1.072.014)
Virðisrýrnun annarra fjáreigna.....	32.965	8.846
Endurheimt vegna fullnustueigna.....	(131.490)	(1.171.905)
Virðisrýrnun annarra krafna.....	0	7.268
Virðisaukning samtals.....	<u>(140.840)</u>	<u>(2.227.805)</u>

29. Tekjuskattur

Skattskyld starfsemi samstæðu Íbúðalánasjóðs er í Leigufélaginu Bríeti ehf. Tekjuskattur greinist þannig:

Tekjuskattur til greiðslu	0	0
Breyting á tímabundnum mismun skatteigna/-skulda.....	<u>(11.823)</u>	<u>0</u>
Tekjuskattur samtals.....	<u>(11.823)</u>	<u>0</u>
Greining á virku skatthlutfalli:		
Hagnaður skattskyldrar starfsemi fyrir skatta.....	59.245	0
Skatthlutfall (20%).....	11.849	0
Aðrar breytingar.....	<u>(26)</u>	<u>0</u>
Tekjuskattur samkvæmt rekstrarreikningi.....	<u>11.823</u>	<u>0</u>

30. Eignarhlutur í dótturfélagi

Leigufélagið Bríeti ehf. var stofnað þann 12. desember 2018 og er Íbúðalánasjóður eigandi að 100% hlutafjár í félaginu. Félagið tók við flestum þeim fjárfestingarfasteignum sem voru á hendi sjóðsins þann 1. mars 2019. Söluverð eigna nam 6.066,7 millj.kr. og voru þær fjármagnaðar með hlutafjárukningu að fjárhæð 1.213,3 millj.kr. og útgáfu veðskuldabréfs sem nam 4.853,4 millj.kr. Þá var hlutafé félagsins aukið um 900 millj.kr. til að standa straum af væntum endurbótum á fjárfestingareignasafni sem fyrirhugaðar eru á komandi árum. Íbúðalánasjóður hefur einnig skuldbundið sig til að fjármagna félagið með frekari hlutafjárukningu um allt að 300 millj.kr. fram til ársins 2024 gerist þess þörf.

31. Tengdir aðilar

Þeir sem flokkast sem tengdir aðilar Íbúðalánasjóðs tengjast eignarhaldi, stjórn og stjórnendum. Íbúðalánasjóður er í opinberri eigu og heyrir stjórnarfarslega undir ráðuneyti og ráðherra velferðarmála. 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. Einn tengdur aðili var með íbúðalán að fjárhæð 10 millj. kr. þann 30. júní 2019. Lánið var í skilum í lok tímabilsins (árslok 2018: 0 millj. kr.).

32. Önnur mál

Íbúðalánasjóður er aðili að þó nokkrum málum sem nú eru rekin fyrir dómstólum. Hér er um að ræða ýmis konar mál, s.s. kærumál vegna skuldaúrræða, skaðabótamál vegna nauðungarsölu og sölu fullnustueigna, ágreining um dráttarvexti, ágreining um uppgjör nauðungarsölu vegna afnotaréttargjalds ofl. Sjóðurinn telur niðurstöðu þessara mála, hvorki einstakra eða samanlagðra vera til þess fallna að hafa veruleg fjárhagsleg áhrif á sjóðinn.

Samandregnar skýringar, frh.:

33. Áhættustýring

a. Útlánaáhætta

Útlánaáhætta er áhættan á fjárhagslegu tapi sem Íbúðalánasjóður verður fyrir ef viðskiptavinur eða mótaðili í fjármálagerningi uppfyllir ekki samningsbundnar skyldur sínar. Meginmarkmið sjóðsins er að leitast stöðugt við að halda lágu áhættustigi í starfsemi sinni.

Hámarksútlánaáhætta

Eftirfarandi tafla sýnir hámarksútlánaáhættu sjóðsins:

Útlánaáhætta innan efnahagsreiknings	30.6.2019	31.12.2018
Handbært fé.....	88.614.429	76.827.449
Kröfur á lánastofnanir.....	18.231.423	21.050.909
Önnur verðbréf.....	224.410.940	212.149.874
Krafa á ríkissjóð.....	1.351.987	1.330.355
Útlán.....	395.314.511	426.888.831
Aðrar fjáreignir.....	887.556	680.549
Útlánaáhætta í efnahagsreikningi samtals.....	<u>728.810.845</u>	<u>738.927.967</u>
Hámarksútlánaáhætta.....	<u>728.810.845</u>	<u>738.927.967</u>

Gæði útlána

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

30. júní 2019

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	Samtals
Áhættustig 1			
Heildarvirði.....	228.822.096	117.271.606	346.093.702
12 mánaða vænt útlánatap.....	(433.247)	(733.056)	(1.166.303)
Bókfært virði.....	<u>228.388.849</u>	<u>116.538.550</u>	<u>344.927.399</u>
Áhættustig 2			
Heildarvirði.....	40.812.229	6.557.399	47.369.628
Vænt útlánatap á líftíma.....	(1.455.934)	(980.297)	(2.436.231)
Bókfært virði.....	<u>39.356.295</u>	<u>5.577.102</u>	<u>44.933.397</u>
Áhættustig 3			
Heildarvirði.....	5.175.670	3.624.928	8.800.598
Vænt útlánatap á líftíma.....	(487.638)	(2.859.246)	(3.346.884)
Bókfært virði.....	<u>4.688.032</u>	<u>765.682</u>	<u>5.453.714</u>
Bókfært virði samtals.....	<u>272.433.177</u>	<u>122.881.334</u>	<u>395.314.511</u>

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.....	<u>247.869.176</u>	<u>122.362.023</u>	<u>370.231.199</u>
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.....	<u>43.065.370</u>	<u>7.059.782</u>	<u>50.125.152</u>
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.....	<u>5.715.814</u>	<u>816.666</u>	<u>6.532.480</u>
Bókfært virði samtals.....	<u>296.650.360</u>	<u>130.238.471</u>	<u>426.888.831</u>

Samandregnar skýringar, frh.:

33. Áhættustýring, frh.

a. Útlánaáætta, frh.

Gæði útlána, frh.

Eftirfarandi tafla sýnir heildarvirði og bókfært virði útlána eftir vanskilastöðu.

30. júní 2019	Ekki í vanskilum	30-59 daga	60-89 daga	Vanskil frá	Afskrifta-	Bókfært virði
		vanskil	vanskil	90 dögum	reikningur	
Lán til einstaklinga.....	261.724.445	5.588.943	1.839.922	3.279.867	2.376.819	272.433.177
Lán til lögaðila.....	118.334.604	3.839.762	4.661	702.307	4.572.599	122.881.334
	380.059.049	9.428.705	1.844.583	3.982.174	6.949.418	395.314.511

31. desember 2018	Ekki í vanskilum	30-59 daga	60-89 daga	Vanskil frá	Afskrifta-	Bókfært virði
		vanskil	vanskil	90 dögum	reikningur	
Lán til einstaklinga.....	285.057.230	5.938.617	1.657.133	3.997.380	2.695.841	296.650.360
Lán til lögaðila.....	128.321.594	1.100.210	0	816.666	4.355.246	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 flokkaðar eftir aldri:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2019	31.12.2018
Útlán í vanskilum:						
Vanskil undir:						
30-59 dögum.....	75.017	75.040	62.427	255.019	137.444	330.059
60-89 dögum.....	33.802	30.838	92	0	33.894	30.838
Vanskil frá 90 dögum	330.074	489.534	1.652.416	1.268.389	1.982.490	1.757.923
Vanskil samtals.....	438.893	595.412	1.714.935	1.523.408	2.153.828	2.118.820

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 hlítingu laga nr. 101/2010 sbr. 3. mr. 47. gr. laga um húsnæðismál um afskriftir skv. samningi um greiðsluáðlögun.
- 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:	30.6.2019	31.12.2018
Skuldbindandi lánsloforð í lok tímabilsins.....	4.883.415	4.581.075

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 millj. kr. til einstaklinga. Hámarksfasteignamat eignar má þó ekki vera yfir 50 millj. kr. Eftir lánveitingu eru einstök veð ekki metin sérstaklega til gangvirðis nema í tengslum við mat á mögulegri virðisrýrnun. Fyrir almennum lánveitingum til íbúðakaupa er sett það skilyrði að fyrir liggja bindandi kaupsilboð, sem að öllu jöfnu má jafna við gangverð viðkomandi eignar á kaupdegi.

Samandregnar skýringar, frh.:

33. Áhættustýring, frh.

a. Útlánaáhætta, frh.

Gæði veðtrygginga, frh.

Veðsetningarhlutfall heildarlána sjóðsins af fasteignamati er að meðaltali um 34,4% í lok tímabilsins, en var 34,2% í árslok 2018. Lán sjóðsins eru að stærstum hluta á 1. veðrétti. Veðsetningarhlutföll, það er uppreiknaðar eftirstöðvar lána án sérgreindrar virðisrýrnunar sem hlutfall af fasteignamati, greinast þannig í árslok:

	30.6.2019	31.12.2018
Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 50% af fasteignamati	84,9%	85,3%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati	10,5%	10,4%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati	3,0%	2,8%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati	0,5%	0,5%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati	0,2%	0,3%
Hlutfall af heildarlánum sem er yfir 110% af fasteignamati.....	0,8%	0,8%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

b. 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 öflugu 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 greiðsluflæðis af útlánum sjóðsins og öðrum fjáreignum annars vegar og skuldum hans hins vegar.

Fjárstýring sjóðsins felur í sér lausafjargreiningu og lausafjárætlun. Lausafjárætlun sjóðsins er skipulögð fram í tímann með hliðsjón af starfsáætlun og fjárhagsáætlun. Lausafjárætlunin er uppfærð reglulega.

Mæling lausafjánhættu

Lykilatriði í lausafjárstýringu sjóðsins er að tryggja að jafnvægi sé á milli greiðsluflæðis fjáreigna og fjárskulda. Eftirfarandi tafla sýnir greiðsluflæði fjáreigna og fjárskulda sjóðsins í lok tímabilsins með vöxtum.

Eftirstöðvagreining fjáreigna og fjárskulda:

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
30. júní 2019					
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	87.724.631	0	0	0	87.724.631
Önnur verðbréf.....	2.779.047	34.999.459	74.002.383	177.077.180	288.858.069
Krafa á ríkissjóð.....	16.643	16.919	1.324.527	0	1.358.089
Útlán.....	7.971.487	21.128.015	110.240.254	620.771.689	760.111.445
Kröfur á lánastofnanir.....	15.900.542	1.900.000	0	0	17.800.542
Fjáreignir samtals.....	<u>114.392.350</u>	<u>58.044.393</u>	<u>185.567.164</u>	<u>797.848.869</u>	<u>1.155.852.776</u>
Fjárskuldir:					
Lántaka og aðrar skuldir.....	11.763.936	59.433.507	264.580.140	745.677.063	1.081.454.646
Skuldbindandi lánsloforð.....	0	4.883.415	0	0	4.883.415
Fjárskuldir samtals.....	<u>11.763.936</u>	<u>64.316.922</u>	<u>264.580.140</u>	<u>745.677.063</u>	<u>1.086.338.061</u>
Hrein staða.....	<u>102.628.414</u>	<u>(6.272.529)</u>	<u>(79.012.976)</u>	<u>52.171.806</u>	<u>69.514.715</u>
31. desember 2018					
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>

Samandregnar skýringar, frh.:

c. Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er skilgreind sem hættan á því að framtíðargreiðslufærni fjármálagerna sveiflist vegna breytinga á markaðsvöxtum. Íbúðalánasjóður færir hvorki fjárskuldir né fjáreignir á gangvirði og gangvirðisáhætta vegna vaxtabreytinga því takmörkuð. Um 88,1% af fjáreignum sjóðsins (2018: 89,6%) og 89,6% (2018: 99,9%) af fjárskuldum hans bera fasta vexti og því eru áhrif vaxtabreytinga á greiðslufærni 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 lok tímabilsins er 12,82 ár (árslok 2018: 12,29 ár) og fjárskulda 9,63 ár (árslok 2018: 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 lok tímabilsins (árslok 2018: 4,34%) og vegnir virkir vextir útlána námu á sama tíma 4,43% (árslok 2018: 4,46%). Vaxtamunur útlánasafns og lántöku sjóðsins er því jákvæður um 0,09%.

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 húsbúðum undanskildum. Af þessum sökum getur jafnvægi meðallíftíma fjáreigna og fjárskulda raskast. Slíkt hefði í för með sér endurfjárfestingaráhættu og þar með vaxtaáhættu.

Um 130 ma.kr. af útlánnum sjóðsins (árslok 2018: 141 ma.kr.) eru varin með uppgreiðsluálagi að hluta til eða að öllu leyti og uppgreiðanlegum húsbúðum komi til þess að lántakandi velji að greiða upp lán sitt fyrir lok lánstíma. Vaxta- og endurfjárfestingaráhætta þessu tengd verður að teljast umtalsverð, sérstaklega á meðan vextir eru lágir á markaði. Unnið er að því að takmarka þessa áhættu sjóðsins.

Verðtryggingaráhætta

Verðtryggingaráhætta er hættan á að sveiflur í vísitölu neysluverðs hafi áhrif á gangvirði og sjóðstreymi verðtryggðra fjármálagerna. Megnið af útlánnum sjóðsins eru verðtryggð, fjármögnuð með verðtryggðum skuldabréfum. 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.

	30.06.2019	31.12.2018
Verðtryggðar fjáreignir:		
Útlán	394.461.562	426.454.111
Ríkisverðbréf og aðrar eignir	202.577.481	191.260.184
Fjáreignir samtals	597.039.043	617.714.295
Verðtryggðar fjárskuldir:		
Verðbréfaútgáfa	714.197.359	722.915.782
Önnur lántaka	141.490	139.417
Fjárskuldir samtals	714.338.849	723.055.199
Verðtryggingarjöfnuður samtals	(117.299.806)	(105.340.904)

d. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á tapi sem stafar af ófullnægjandi innri ferlum, starfsfólki og kerfum, eða af ytri atburðum, þar með talið lagalegri áhættu. Íbúðalánasjóður notar bæði fyrirbyggjandi aðgerðir og eftirlit til að takmarka rekstraráhættu í starfsemi sinni. Meðal fyrirbyggjandi aðgerða eru skýrir og skriflegir verkferlar um alla helstu þætti í rekstrinum, þjálfun starfsmanna, afritun gagna, aðgangsstýringar og fleira. Þá er Íbúðalánasjóður með ISO 27001 vottun vegna upplýsingaöryggis, skriflega öryggisstefnu ásamt því að hafa áhættunefnd og öryggisstjóra sem taka á ymsum þáttum rekstraráhættu. Framkvæmdastjórar bera ábyrgð á rekstraráhættu sinna sviða og hafa eftirlit með henni ásamt starfsmönnum sínum.

Samandregnar skýringar, 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:	30.6.2019	31.12.2018
Eigið fé samkvæmt árshlutareikningi	20.067.710	22.083.279
Óefnislegar eignir	(65.100)	(85.500)
Eiginfjárgrunnur	20.002.610	21.997.779
Heildar eiginfjárfkrafa (m.v. 8% af áhættugrunni) greinist þannig:		
Útlánaáhætta	227.833.082	242.631.000
Rekstraráhætta	3.583.334	3.583.338
Áhættagrunnur samtals	231.416.416	246.214.338
Eiginfjárlutfall	8,64%	8,93%

34. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur samstæðu

Árshlutareikningur samstæðunnar samanstendur af árshlutareikningi Íbúðalánasjóðs og dóttufélags hans, Leigufélagsins Bríetar ehf. Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð í. Samstæðan fer með yfirráð þegar hún ber áhættu eða hefur ávinning af breytilegri arðsemi af hlutdeild sinni í félagi og getur haft áhrif á arðsemina vegna yfirráða sinna. Reikningsskil dótturfélagsins eru innifalin í samstæðureikningnum frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur. Dótturfélagið er að fullu í eigu Íbúðalánasjóðs og hefur sama reikningsár og sjóðurinn. Öllum viðskiptum og stöðum milli sjóðsins og dótturfélagsins er eytt út við gerð samstæðureikningsins.

Breyting á reikningsskilaaðferðum

Að undanskýldum þeim breytingum sem fylgja upptöku nýrra staðla eða skýrt er frá sérstaklega hér að neðan eru reikningsskilaaðferðir sem beitt er í árshlutareikningnum þær sömu og í ársreikningi sjóðsins fyrir árið 2018.

Skattamál

Tekjuskattur vegna skattskyldrar starfsemi dótturfélagsins, Leigufélagsins Bríetar ehf., er reiknaður og færður í árshlutareikningi 30. júní 2019. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegs mismunar á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt árshlutareikningi. Tekjuskattshlutfall er 20%. Tekjuskattsskuldbinding stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og árshlutareikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattsstofn sjóðsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

IFRS 16 - Leigusamningar

Samstæðan sem leigutaki

Vegna leigusamninga þar sem samstæðan er leigutaki færir samstæðan leiguskuld og nýtingarrétt. Í upphafi er leiguskuld og nýtingarréttur metinn 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.

Samstæðan sem leigusali

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