

ÍL-sjóður
Samandreginn árshlutareikningur

30. júní 2024

Efnisyfirlit

	Bls.
Áritun umsjónaraðila	2
Rekstrarreikningur fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2024	4
Efnahagsreikningur 30. júní 2024	5
Sjóðstreymisyfirlit	6
Skýringar	7

Áritun umsjónaraðila

ÍL-sjóður tók við tilteknum verkefnum tengdum skuldavanda Íbúðalánasjóðs við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs með lögum nr. 151/2019 sem tóku gildi 31. desember 2019. Fjármála- og efnahagsráðherra fer með yfirstjórn ÍL-sjóðs og hefur yfirumsjón með úrvinnslu og uppgjöri eigna og skulda sem ÍL-sjóður tók við í uppskiptingunni. Um er að ræða útgefnar skuldir sjóðsins, eldra útlánasafn auk verðbréfa- og innlánasafns.

Afkoma fyrstu sex mánuði ársins 2024

Árshlutareikningurinn er settur fram í samræmi við lög um ársreikninga og góða reikningsskilavenju.

Afkoma sjóðsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2024 var neikvæð um 7.150 m.kr. samkvæmt rekstrarreikningi samanborið við 13.212 m.kr. neikvæða afkomu tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023. Eigið fé þann 30. júní 2024 var neikvætt um 261.378 m.kr. samanborið við neikvætt eigið fé að fjárhæð 254.229 m.kr. í ársbyrjun.

Rekstur og áhætta

Hreinar vaxtatekjur á tímabilinu voru neikvæðar um 8.385 m.kr. samanborið við 11.855 m.kr. fyrir sama tímabil árið áður. Neikvæðar hreinar vaxtatekjur má helst rekja til áhrifa verðtryggingar, en verðtryggðar skuldir umfram verðtryggðar eignir námu 264 ma.kr. þann 30. júní 2024.

Uppgreiðslur útlána hafa verið að dragast hratt saman á síðustu árum en virðast nú vera komnar í jafnvægi þar sem uppgreiðsluhlutfallið hefur verið svipað síðustu þrjá árhelminga. Uppgreiðslur hafa almennt neikvæð áhrif á þróun vaxtatekna og auka endurfjárfestingaráhættu. Í áætlunum sjóðsins er hins vegar gert ráð fyrir að uppgreiðslur séu nýttar til að greiða af skuldum og því felur lækkun í uppgreiðslum í sér þörf á að ríkissjóður endurgreiði ÍL-sjóði fyrr en ella hluta þeirra lána sem hann tók hjá sjóðnum á árunum 2020 og 2021. Í byrjun júní greiddi ríkissjóður 5,5 ma.kr. inn á skuldina. Í áætlunum er gert ráð fyrir að frekari endurgreiðslur komi til á næstu árum.

Jarðhræringar á Reykjanesi hafa neikvæð áhrif á áhættu ÍL-sjóðs þar sem hluti af útlánasafni sjóðsins er með veði í íbúðum í Grindavík. Í lok árs 2023 voru lánin 90 talsins, samtals að fjárhæð 1.027 m.kr. ÍL-sjóður er, ásamt bönkum og lífeyrissjóðum, aðili að samkomulagi um þátttöku í fjármögnun á Fasteignafélaginu Þórkötlu ehf. Félagið var stofnað í þeim tilgangi að kaupa íbúðarhúsnæði í Grindavík af þeim einstaklingum sem þess óskuðu og voru með lögheimili í þeim fasteignum. Í lok júní hafði Þórkötla tekið yfir 44 útlán og í lok september höfðu 75 aðilar óskað eftir að selja fasteignir sínar til Þórkötlu.

Verðbréfasafn sjóðsins er færð á gangvirði og er gangvirðisbreytingin færð í rekstrarreikning. Hagnaður vegna gangvirðisbreytinga nam 1.275 m.kr. á tímabilinu.

Rekstrarkostnaður ársins nam 124 m.kr. Hann samanstendur af greiðslum til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar vegna umsýslu lánasafnsins, framlaga til Umboðsmanns skuldara, kostnaði tengdum útgefnum skuldabréfum sjóðsins, verðbréfaeignum og útlánum sem og aðkeyptri þjónustu tengdri bókhaldi og uppgjöri, lögfræðiþjónustu og annarri sérhæfðri ráðgjafþjónustu.

Umfjöllun um áhættur sjóðsins er að finna í skýringum 18 til 20.

Málaferli um lögmæti uppgreiðslugjalda

ÍL-sjóður hefur verið aðili að dómsmálum sem flest tengjast útlánastarfsemi sjóðsins. Þau mál sem voru til þess fallin að geta haft veruleg fjárhagsleg áhrif á sjóðinn vörðuð lögmæti uppgreiðslugjalda sem sjóðurinn hefur innheimt í samræmi við skilmála útlána. Um slík mál hefur verið tekist á um fyrir öllum dómstigum á síðustu árum og hefur sjóðurinn verið sýknaður af öllum kröfum til þessa. Síðast í febrúar þegar Héraðsdómur Reykjavíkur sýknaði sjóðinn í tólf málum sem varða lögmæti uppgreiðslugjalda þegar um skuldskeytingu er að ræða. Níu af þessum málum var áfrýjað til Landsréttar og má gera ráð fyrir að þau verði tekin fyrir um mitt árið 2025.

Stefna stjórnvalda í úrvinnslu og uppgjöri ÍL-sjóðs

Markmið uppgjors og úrvinnslu eigna og skulda ÍL-sjóðs er að lágmarka áhættu og kostnað ríkissjóðs vegna uppsafnaðs fjárhagsvanda Íbúðalánasjóðs sem tilkominn er vegna uppgreiðslna á útlánum sjóðsins sem hófust á árinu 2004. Sjóðurinn var útsettur fyrir lækkun vaxta sem endurspegladist bæði í auknum uppgreiðslum útlána þar sem ávinningur lántaka við endurfjármögnun óx, auk þess sem möguleikar sjóðsins til að ávaxta uppgreiðslur tóku mið af lægri vöxtum á markaði þar sem hann gat ekki greitt niður skuldir nema kaupa þær á markaði. Uppgreiðslum var því ráðstafað í skuldabréf og innlán. Við uppskipti Íbúðarlánasjóðs í lok árs 2019 voru útlán ÍL-sjóðs 37% heildareigna sjóðsins en eru nú um 20%.

Áritun umsjónaraðila, frh.:

Í október 2022 lagði fjármála- og efnahagsráðherra skýrslu um stöðu sjóðsins fyrir Alþingi. Tilgangur skýrslunnar var að upplýsa Alþingi um úrvinnslu eigna og skulda sjóðsins með sviðsmyndum um mögulega þróun til næstu áratuga, sem gera ráð fyrir viðvarandi taprekstri, og möguleg áhrif á ríkissjóð í ljósi einfaldrar ábyrgðar á skuldum sjóðsins, einkum svonefndra íbúðabréfa. Í einfaldri ábyrgð samkvæmt skilmálum verðbréfanna felst að ríkissjóður tryggir endurgreiðslur á höfuðstóli skulda, auk áfallinna vaxta og verðbóta til uppgjörsdags, eins og nánar er rakið í skýrslunni. Niðurstaða greiningarinnar í skýrslunni er að ÍL-sjóður muni fyrirsjáanlega ekki geta staðið undir öllum skuldbindingum sínum á gjaldþingdaga og sé því í reynd orðinn ógjaldfær. Með skýrslu ráðherra var stigið fyrsta skrefið til þess að Alþingi taki afstöðu til þess hvernig brugðist verði við þessari stöðu mála.

Þar sem ÍL-sjóður er í raun ógjaldfær í skilningi laga væri forsvarsmönnum hans skylt að gefa bú hans upp til gjaldþrotaskipta eftir almennum reglum 64. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991, ef þau lög ættu við fullum fetum. Opinberar stofnanir sem njóta ríkisábyrgðar verða þó ekki teknar til gjaldþrotaskipta samkvæmt 3. mgr. 5. gr. gjaldþrotaskiptalaga „nema mælt sé á annan veg í lögum“. Því þarf sérstaka heimild í lögum til þess að framkalla gjaldþrotaskipti eða slít á ÍL-sjóði enda ábyrgist ríkið skuldbindingar sjóðsins.

Á 154. löggjafarþingi var lagt fyrir Alþingi frumvarp til laga um slít ógjaldfærra opinberra aðila. Frumvarpið fól í sér tillögu um almenna löggjöf sem stýri því hvernig unnt sé að setja tiltekna opinbera aðila, þ.e. stofnanir og fyrirtæki hvers skuldbindingum ríkið eða sveitarfélag ber einfalda ábyrgð á, í slítameðferð sökum ógjaldfærni. Frumvarpið var ekki afgreitt af Alþingi og er það því aftur á þingmálaskrá ríkisstjórnarinnar fyrir 155. löggjafarþing.

Allt frá framlagningu skýrslunnar um stöðu sjóðsins á Alþingi hefur verið leitast við að eiga viðræður við eigendur skuldabréfa sjóðsins um lausn sem feli í sér að unnt verði að slíta sjóðnum og gera upp ríkisábyrgðina. Farsælast væri að ná samkomulagi við eigendur bréfanna um slíkt uppgjör. Þann 23. febrúar 2024 var tilkynnt að viðræður væru hafnar við 18 líffeyrissjóði, sem saman fara með stærstan hluta skuldabréfa sjóðsins, um uppgjör sem feli í sér að skuldabréfin verði gerð upp að fullu og skilyrði sköpuð fyrir slitum ÍL-sjóðs. Viðræður standa enn, en þær hafa tekið lengri tíma en áætlað var í fyrstu. Fari það svo að ekki náist samkomulag um uppgjör skuldabréfanna er frumvarp um slít ógjaldfærra aðila mikilvægt skref í þá átt að hægt verði að skapa skilyrði til þess að slíta sjóðnum og stöðva taprekstur hans.

Skiptiútboð

ÍL-sjóður hefur staðið fyrir skiptiútboðum þar sem eigendum íbúðabréfaflokkanna HFF34 og HFF44 hefur gefist kostur á að skipta þeim fyrir ríkisskuldabréf og önnur markaðsskuldabréf í eigu sjóðsins. Markmið útboðanna var að draga úr vaxtatapi sjóðsins og gefa áhugasömum eigendum íbúðabréfa tækifæri til að losa um eignarhald á bréfunum. Fyrsta útboðið var í nóvember á síðasta ári og síðan hefur sjóðurinn í tvígang farið í frekari skipti. Annars vegar í febrúar þegar haldið var annað skiptiútboð þar sem skipt var á ríkisskuldabréfum í eigu sjóðsins að fjárhæð um 8,6 ma.kr. og hins vegar í mars þegar samið var um skipti á öðrum markaðsverðbréfum en ríkisskuldabréfum að fjárhæð um 7,3 ma.kr. Samtals hefur verið skipt á bréfum að markaðsvirði um 53,9 ma.kr. og hefur höfuðstóll skulda ÍL-sjóðs lækkað samsvarandi. Ekki er gert ráð fyrir að frekari skipti eða uppkaupt á skuldum sjóðsins verði á meðan viðræður um uppgjör sjóðsins standa yfir.

Rekstrarhæfi

Samkvæmt áætlunum á ÍL-sjóður nægt laust fé til að standa undir afborgunum af skuldum út árið 2032 og er árshlutareikningurinn því gerður miðað við forsenduna um áframhaldandi rekstrarhæfi. Sjóðurinn mun að þeim tíma liðnum að öðru óbreyttu ekki geta mætt afborgunum skulda. Ríkissjóður ber einfalda ábyrgð á skuldum sjóðsins en frumvarp til laga um slít ógjaldfærra opinberra aðila, gefur til kynna vilja stjórnvalda til að taka á vanda sjóðsins og ganga til uppgjör á ríkisábyrgð með skipulegum hætti. Það er ekki einungis heimild stjórnvalda að bregðast við heldur skylda. Samkvæmt framansögðu leikur verulegur vafi á rekstrarhæfi sjóðsins.

Reykjavík, 30. september 2024

fyrir hönd fjármála- og efnahagsráðherra
Jón Gunnar Vilhelmsson

Rekstrarreikningur 1. janúar til 30. júní 2024

	Skýr.	1.1-30.6.2024	1.1-30.6.2023
Vaxtatekjur		23.950.798	39.104.511
Vaxtagjöld		(32.335.686)	(50.959.877)
Hrein vaxtagjöld	15	(8.384.889)	(11.855.367)
Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar	16	1.274.992	(1.327.475)
Aðrar tekjur	17	16.728	16.466
Hrein rekstrargjöld		(7.093.168)	(13.166.376)
Annar rekstrarkostnaður		(124.932)	(95.823)
Rekstrarkostnaður samtals		(124.932)	(95.823)
Rekstrartap		(7.218.100)	(13.262.199)
Virðisaukning útlána		68.584	50.608
Tap tímabilsins		(7.149.516)	(13.211.591)

Skýringar á blaðsíðum 8 til 16 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2024

	Skýr.	30.6.2024	31.12.2023
Eignir			
Handbært fé	4	3.313.104	19.754.941
Kröfur á lánastofnanir	5	5.653	183.131
Verðbréfaeign	6	76.341.097	92.780.097
Kröfur á tengda aðila	7	353.007.445	348.242.563
Útlán	8	113.499.030	117.873.809
Fullnustueignir	9	15.000	15.000
Aðrar eignir	10	824	1.098
Eignir samtals		<u>546.182.153</u>	<u>578.850.639</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofnfé		(1.246.576)	(1.246.576)
Ójafnað eigið fé		(260.131.538)	(252.982.022)
Eigið fé (neikvætt) samtals	11	<u>(261.378.114)</u>	<u>(254.228.598)</u>
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa	12	807.293.449	832.842.667
Önnur lántaka	13	223.133	223.858
Aðrar skuldir	14	43.685	12.712
Skuldir samtals		<u>807.560.267</u>	<u>833.079.237</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>546.182.153</u>	<u>578.850.639</u>

Skýringar á blaðsíðum 8 til 16 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Upplýsingar um ÍL-sjóð

ÍL-sjóður var stofnaður með lögum nr. 151/2019 sem tóku gildi 31. desember 2019. ÍL-sjóður sinnir þeim verkefnum og fer með þau réttindi, skyldur og eignir Íbúðalánasjóðs sem ekki fluttust til Húsnæðissjóðs og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar við slit Íbúðalánasjóðs og er meginhlutverk ÍL-sjóðs úrvinnsla þeirra mála.

ÍL-sjóður er með lögheimili að Katrínartúni 6 í Reykjavík.

2. Grundvöllur reikningsskila

Yfirlýsing um að ársreikningalögum sé fylgt

Árshlutareikningur ÍL-sjóðs er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Árshlutareikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum, að því undanskildu að önnur verðbréf eru metin á gangvirði. Árshlutareikningurinn er samandreginn og inniheldur því ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesast í samhengi við ársreikning sjóðsins fyrir árið 2023.

Rekstrarhæfi

Samkvæmt áætlunum á ÍL-sjóður nægt laust fé og eignir til að standa undir afborgunum af skuldum út árið 2032 og er ársreikningurinn því gerður miðað við forsenduna um áframhaldandi rekstrarhæfi. Sjóðurinn mun að þeim tíma liðnum að öðru óbreyttu ekki geta mætt afborgunum skulda og fara í greiðsluþrot. Ríkissjóður ber einfalda ábyrgð á skuldum sjóðsins en fyrirhuguð áform um lagasetningu, sem nú liggja í samráðsgátt stjórnvalda gefa til kynna vilja stjórnvalda til að taka á vanda sjóðsins og ganga til uppgjors á fyrrgreindri ábyrgð í fyrirsjáanlegri framtíð. Því leikur verulegur vafi á rekstrarhæfi sjóðsins.

Starfrækslugjaldmiðill

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

Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaáðferða

Í samræmi við lög um ársreikninga ber stjórnendum við gerð árshlutareiknings að meta, draga ályktanir og taka ákvarðanir sem hafa áhrif á eignir, skuldir, tekjur og gjöld á reikningsskiladegi. Það sama gildir um ábyrgð stjórnenda varðandi upplýsingar í skýringum árshlutareiknings. Við mat og ályktanir byggja stjórnendur á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

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.

Áhrif náttúruhamfara á Reykjanesskaga

Sjóðurinn hefur brugðist við afleiðingum náttúruhamfaranna í Grindavíkurbæ m.a. með því að fella niður vexti og verðbætur af íbúðarlánnum viðskiptavina sjóðsins í Grindavík.

ÍL sjóður samþykkti á fyrsta ársfjórðungi, ásamt öðrum bönkum og lífeyrissjóðum, að taka þátt í fjármögnun á Fasteignafélaginu Þórkötlu ehf. Ríkissjóður stofnaði fasteignafélagið í þeim tilgangi að kaupa íbúðarhúsnæði í Grindavík og gefa einstaklingum með lögheimili í fasteign í Grindavík kost á að selja félaginu fasteignir sínar með forkaupsrétti.

Enn ríkir óvissa um framvindu og endanleg áhrif náttúruhamfaranna. Af því leiðir að þó nokkur óvissa ríkir um áhrifin á viðskiptavini sjóðsins í Grindavík.

Meirihluti íbúa Grindavíkur með íbúðalán hjá sjóðnum hefur kosið að selja Fasteignafélaginu Þórkötlu fasteignir sínar. Afgreiðslu á viðskiptum á milli þessara aðila var ekki að fullu lokið í lok annars ársfjórðungs en þá var búið að greiða upp íbúðalán til 44 einstaklinga sem eru í viðskiptum við sjóðinn og veita fasteignafélaginu lán að fjárhæð 470,4 m. kr. Endanleg lánsfjárhæð til fasteignafélagsins liggur ekki enn fyrir, né heldur heildarfjárhæð íbúðalána til viðskiptavina sjóðsins sem kjósa ekki að nýta sér úrræðið. Með þessum aðgerðum hefur dregið verulega úr útlánaáhættu sjóðsins vegna íbúðalána til einstaklinga í Grindavík en þess í stað færast útlánaáhættan yfir á útlán til fasteignafélagsins.

Skýringar, frh.:

3. 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 sjóðsins er ákvarðað með notkun verðmatslíkana. Fjáreign eða fjárskuld telst skráð á virkum markaði ef opinbert verð er fáanlegt frá kauphöll eða öðrum óháðum aðila og verðið endurspeglar raunveruleg og regluleg markaðsviðskipti milli ótengdra aðila.

4. Handbært fé

	30.06.2024	31.12.2023
Innstæður í fjármálastofnunum	3.313.104	19.754.941
Handbært fé samtals	3.313.104	19.754.941

5. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:

Millibankalán	5.653	183.131
Kröfur á lánastofnanir samtals	5.653	183.131

6. Verðbréfaeign

Verðbréfaeign greinist þannig:

Sértrygð skuldabréf Arion banki hf	20.752.902	20.985.981
Sértrygð skuldabréf Íslandsbanki hf	8.051.278	11.616.879
Sértrygð skuldabréf Landsbanki hf	29.812.838	29.421.486
Skuldabréf Lánasjóður sveitafélaga	7.265.240	12.007.295
Skuldabréf önnur sveitarfélög	110.921	113.626
Ríkisverðbréf	842.405	9.326.139
Skuldabréf fyrirtækja	9.505.512	9.308.691
Önnur verðbréf samtals	76.341.097	92.780.097

7. Kröfur á tengda aðila

Kröfur á tengda aðila greinast þannig:

Krafa á ríkissjóð	234.566.733	232.713.327
Krafa á Húsnæðissjóð	113.202.510	110.902.530
Leigufélagið Briet ehf, skuldabréf	4.767.740	4.626.706
Krafa á Þórkötlum ehf	470.461	0
Kröfur á tengda aðila samtals	353.007.445	348.242.563

Krafa á ríkissjóð

Krafa á ríkissjóð greinist þannig:

Útgefin verðtrygð skuldabréf, vextir 0,52%-0,87%	233.596.551	231.743.144
Aðrar fjárkröfur	970.182	970.182
Krafa á ríkissjóð samtals	234.566.733	232.713.327

Skýringar, frh.:

7. Kröfur á tengda aðila, frh.:

Á árunum 2020 og 2021 veitti ÍL-sjóður ríkissjóði 190 ma.kr. lán. Lánin voru veitt á tímum þar sem ríkissjóður var í fjárförf vegna útgjalda tengdum COVID-19 faraldrinum og óvissa ríkti í efnahagsumhverfi heimsins. Á sama tíma reyndust uppgreiðslur útlána ÍL-sjóðs talsverðar og umfram áætlanir og fjárfestingaþörf sjóðsins því mikil. Sameiginlegir hagsmunir fólust í þessari ráðstöfun þar sem ríkissjóður tók að láni það lausafé sem safnaðist upp hjá sjóðnum en á þessum tíma var Seðlabankinn að loka á viðskiptareikning sjóðsins í bankanum. Afborgunarferill lánanna tekur mið af þörfum ÍL-sjóðs til að standa skil á greiðslu af skuldum sínum og í því felst hagræði í lausafjárstýringu sjóðsins en einnig var með þessu dregið úr verðtryggingaróþfnuði sem hefur komið sér vel í þeirri miklu verðbólgu sem hefur verið til staðar.

Lánin eru í formi tveggja skuldabréfa. Á árinu 2020 dró ríkissjóður á lán hjá sjóðnum og greiddi fyrir það sömu kjör og voru á viðskiptareikningi sjóðsins í Seðlabankanum. Fyrri skuldabréfið var svo gefið út miðað við stöðu ádráttar í árslok 2020 sem var 102 ma.kr. Fyrsti vaxtadagur er í ársbyrjun 2021 og lokadagur 11 árum síðar eða 2032. Kjör bréfsins eru 0,87% verðtryggt sem endurspegluðu kjör útgefina skuldabréfa ríkissjóðs til sama tíma á markaði. Seinna bréfið var gefið út með fyrsta vaxtadag í ársbyrjun 2022 til að fjármagna ádrátt á árinu 2021 sem stóð í 88 ma.kr. Bréfið er með lokadag 2029 og kjörin eru 0,52% verðtryggt og taka eins og fyrri bréfið mið af kjörum útgefina skuldabréfa ríkissjóðs á þessum tíma til sama lokadags. Í byrjun júní greiddi ríkissjóður 5,5 ma.kr. inn á skuldina. Í áætlunum er gert ráð fyrir að frekari endurgreiðslur komi til á næstu árum.

Krafa á Húsnæðissjóð

Krafa á Húsnæðissjóð greinist þannig:	30.06.2024	31.12.2023
Útgefin verðtrygð skuldabréf, vextir 2,5%	113.202.510	110.902.530

Við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs var félagslegi hluti lánasafnsins fluttur í Húsnæðissjóð. Lagt var mat á gangvirði safnsins og Húsnæðissjóður gaf út 8 skuldabréf sem endurgjald. Bréfin bera mismunandi kjör og eru til mislangs tíma en markmiðið var að endurspegla eins vel og mögulegt var undirliggjandi útlán. Í júnílok 2024 voru meðalvextir eftirstöðva skuldabréfanna 2,5%. Ákvæði skuldabréfanna eru með þeim hætti að auk vaxta og afborgana skal Húsnæðissjóður einnig greiða fjárhæð sem nemur uppgreiðslum á undirliggjandi lánasöfnum inn á skuldabréfin.

8. Útlán

Útlán greinast þannig:	Bókfært verð 30.06.2024	Bókfært verð 31.12.2023	
Lán til einstaklinga	112.068.198	116.347.257	
Lán til lögaðila	1.430.831	1.526.552	
Útlán samtals	113.499.030	117.873.809	
	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	Bókfært verð 30.06.2024
Lán í skilum	109.055.969	1.374.818	110.430.787
30-59 daga vanskil	1.427.911	0	1.427.911
60-89 daga vanskil	374.050	0	374.050
Vanskil 90 daga og yfir	1.639.389	72.902	1.712.291
Útlán samtals	112.497.319	1.447.720	113.945.038
Virðisýrning	(429.120)	(16.889)	(446.009)
Bókfært verð samtals	112.068.198	1.430.831	113.499.030

Skýringar, frh.:

8. Útlán, frh.:

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	Bókfært verð 31.12.2023
Lán í skilum	115.129.923	1.434.043	116.563.966
30-59 daga vanskil	285.096	0	285.096
60-89 daga vanskil	114.857	0	114.857
Vanskil 90 daga og yfir	1.208.872	116.675	1.325.547
Samtals	116.738.748	1.550.718	118.289.465
Virðisýrningun	(391.491)	(24.166)	(415.657)
Bókfært verð samtals	116.347.257	1.526.552	117.873.809

Uppgreiðslur útlána umfram samningsbundnar afborganir námu 5,9 ma.kr. á árinu 2024 (2023: 11,1 ma). Engin ný lán voru veitt á árinu.

Gæði veðtrygginga

Útlán ÍL-sjóðs eru tryggð með fasteignaveði. Eftir lánveitingu eru einstök veð ekki metin sérstaklega til gangvirðis nema í tengslum við mat á mögulegri virðisýrningun. Lán sjóðsins eru að stærstum hluta á 1. veðrétti. ÍL-sjóður hefur hætt veitingu nýrra útlána og er umsýsla lánasafnsins í höndum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Veðsetningarhlutfall heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er að meðaltali um 35,0% í árslok (2023:34,5%).

Veðsetningarhlutföll, það er uppreiknaðar eftirstöðvar lána, greinast þannig í árslok:

	30.06.2024	31.12.2023
Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 50% af fasteignamati	96,7%	97,0%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati	2,5%	2,3%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati	0,5%	0,4%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati	0,1%	0,1%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati	0,1%	0,1%
Hlutfall af heildarlánum sem er yfir 110% af fasteignamati.....	0,1%	0,1%
	100%	100%

9. Fullnustueignir

Fullnustueignir eru eignir sem sjóðurinn hefur leyst til sín til fullnustu krafna og greinast þannig:

	Fjöldi	Fasteignamat	Gangvirði	Bókfært verð
30.06.2024				
Í söluferli.....	1	17.200	15.000	15.000
Samtals.....	1	17.200	15.000	15.000
31.12.2023				
Í söluferli.....	1	17.200	15.000	15.000
Samtals.....	1	17.200	15.000	15.000

Skýringar, frh.:

10. Aðrar eignir

Aðrar eignir greinast þannig:	30.06.2024	31.12.2023
Virðisaukaskattur, inneign	824	1.098
Aðrar eignir samtals	824	1.098

11. Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum:

	Stofnfé	Ójafnað tap	Samtals
Eigið fé 31. desember 2023	(1.246.576) (252.982.022)	(254.228.598)
Tap tímabilsins		(7.149.516)	(7.149.516)
Eigið fé 30. júní 2024	(1.246.576) (260.131.538) (261.378.114)

12. Verðbréfaútgáfa

ÍL-sjóður gaf 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. Húsbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán og eru útdraganleg. Húsnæðisbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán. Vegnir meðal virkir vextir af verðbréfaútgáfu nema 1,20%.

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

	Fjöldi gjalddaga á ári	Nafnvextir	Virkir vextir	30.06.2024 Bókfært verð	31.12.2023 Bókfært verð
Íbúðabréf HFF24, lokagj. 2024	2	3,75%	1,400%	0	14.163.313
Íbúðabréf HFF34, lokagj. 2034	2	3,75%	1,160%	203.730.390	214.781.429
Íbúðabréf HFF44, lokagj. 2044	2	3,75%	1,180%	579.591.841	579.349.638
Húsbréf, lokagj. 2040	Útdraganleg	4,75%	2,174%	5.565.771	5.497.573
Húsnæðisbréf, lokagj. 2038	2	2,70%	1,700%	18.405.448	19.050.714
Verðbréfaútgáfa samtals				807.293.449	832.842.667

Eftirstöðvar nafnverðs greinist svo þann 30. júní 2024:

	Upprunalegt nafnverð	Afborganir	Áhrif endurkaupa	Eftirstöðvar nafnverðs
Íbúðabréf HFF34	171.675.326	(103.100.355)	(2.770.930)	65.804.042
Íbúðabréf HFF44	269.476.440	(96.214.677)	(4.065.982)	169.195.782
Húsbréf	33.914.967	(33.445.232)	(7.140)	462.596
Húsnæðisbréf	9.945.513	(5.221.990)	0	4.723.522

13. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:	30.06.2024	31.12.2023
Útdregin húsbréf	223.133	223.858
Önnur lántaka samtals	223.133	223.858

Skýringar, frh.:

14. Aðrar skuldir

Aðrar skuldir sundurliðast þannig:	30.06.2024	31.12.2023
Lánadrottinnar	43.641	12.552
Ýmsar skuldir og fyrirframgreiðslur	43	160
Aðrar skuldir samtals	43.685	12.712

15. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur sundurliðast þannig:	1.1-30.06.2024	1.1-30.6.2023
Vaxtatekjur af handbæru fé	528.596	1.171.771
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánum	6.077.883	9.788.650
Vaxtatekjur og verðbætur af kröfum á Húsnæðissjóð	5.302.061	7.312.651
Vaxtatekjur og verðbætur af kröfum á ríkissjóð	8.990.653	12.127.806
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum	3.051.605	8.703.632
Vaxtatekjur alls	23.950.798	39.104.510
Vaxtagjöld sundurliðast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu	(32.264.765)	(50.884.514)
Vaxtagjöld af annarri lántöku	(70.921)	(75.363)
Vaxtagjöld alls	(32.335.686)	(50.959.877)
Hrein vaxtagjöld alls	(8.384.889)	(11.855.367)

16. Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar

Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar sundurliðast þannig:		
Sértryggð skuldabréf	636.492	(717.377)
Skuldabréf sveitarfélaga	397.788	(246.746)
Ríkisverðbréf	240.555	(354.838)
Skuldabréf fyrirtækja	156	(8.515)
	1.274.992	(1.327.475)

17. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:		
Innheimtu- og þjónustutekjur	16.728	16.466
	16.728	16.466

Skýringar, frh.:

18. Útlánaáhætta

Útlánaáhætta er áhættan á fjárhagslegu tapi sem sjóðurinn verður fyrir ef viðskiptavinur eða mótaðili í fjármálagerningi uppfyllir ekki samningsbundnar skyldur sínar.

Hámarksútlánaáhætta

Eftirfarandi tafla sýnir hámarksútlánaáhættu sjóðsins:

	30.06.2024	31.12.2023
Útlánaáhætta innan efnahagsreiknings:		
Handbært fé.....	3.313.104	19.754.941
Kröfur á lánastofnanir.....	5.653	183.131
Önnur verðbréf.....	76.341.097	92.780.097
Útlán.....	113.945.038	118.289.465
Aðrar fjáreignir.....	353.007.445	348.242.563
Útlánaáhætta í efnahagsreikningi samtals.....	546.612.338	579.250.197

ÍL-sjóður er í úrvinnsluferli. Engin ný lán eru veitt og er greiðsluflæði af eignum notað til greiðslu á skuldum.

19. Lausafjáraáhætta

Stýring lausafjáraáhættu

Lausafjáraáhætta er hættan á því að ÍL-sjóður 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 greiðsluflæðis af útlánnum sjóðsins og öðrum fjáreignum annars vegar og skuldum hans hins vegar.

Fjárstýring sjóðsins felur í sér lausafjargreiningu og lausafjáraáætlun. Lausafjáraáætlun sjóðsins er skipulögð fram í tímann með hliðsjón af starfsáætlun og fjárhagsáætlun. Lausafjáraáætlunin er uppfærð reglulega.

20. Markaðsáhætta

Markaðsáhætta sjóðsins samanstendur af vaxtaáhættu, uppgreiðsluáhættu og verðtryggingaráhættu.

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er skilgreind sem hættan á því að framtíðargreiðsluflæði fjármálagerninga sveiflist vegna breytinga á markaðsvöxtum. Um 99,1% af fjáreignum sjóðsins (2023: 96,4%) og nánast 100% af fjárskuldum hans bera fasta vexti. Mismunur er hinsvegar á meðallíftíma eigna og skulda sem felur í sér að breytingar á vaxtastigi hafa áhrif á hreinar vaxtatekjur sjóðsins. Lækkandi vextir hafa neikvæð áhrif þar sem fjáreignir eru með styttri meðallíftíma en fjárskuldir.

Uppgreiðsluáhætta

Lántakendum er í mörgum tilvikum heimilt að greiða upp lán sín hjá sjóðnum fyrir gjalddaga án sérstaks gjalds. Þá fela skilmálar skuldabréfa útgefnum af Húsnæðissjóði í sér að fjárstreymi undirliggjandi lánsasafna skal ráðstafað í heild sinni inn á skuldabréfin. Þetta getur leitt til hraðari niðurgreiðslu en samningsbundin skilmálar skuldabréfanna segja til um. Uppgreiðsluheimild er hins vegar ekki í útgefnum verðbréfum sjóðsins, að húsnæðisbréfum undanskildum. Af þessum sökum getur jafnvægi meðallíftíma fjáreigna og fjárskulda raskast. Slíkt hefði í för með sér endurfjárfestingaráhættu og þar með vaxtaáhættu.

Verðtryggingaráhætta

Verðtryggingaráhætta sjóðsins felst í því að ekki er jöfnuður milli verðtryggðra eigna og skulda og mun því breyting í vísitölu hafa áhrif á rekstrarniðurstöðu og sjóðstreymi sjóðsins. Megnið af útlánnum sjóðsins og öll fjármögnun eru verðtryggð en hluti eigna er ekki verðtryggður. Stýring verðtryggingaráhættu felst í því að draga úr misvægi í jöfnuði milli verðtryggðra eigna og skulda.

Verðtryggðar skuldir sjóðsins nema í lok júní 2024 um 266,2 ma.kr. umfram verðtryggðar eignir (árslok 2023: 275,1 ma.kr.). Áhrif 1% verðbólgu á ársgrundvelli, að öðrum forsendum óbreyttum, hefði 2,7 m.kr. neikvæð áhrif (2023: 2,7 m.kr. neikvæð áhrif) á rekstrarniðurstöðu sjóðsins.

21. Aðrar upplýsingar

Veðsetningar

Engar veðsetningar hvíla á eignum sjóðsins þann 30.06.2024.

Veittar ábyrgðir

Sjóðurinn hefur ekki gengist í neinar ábyrgðir vegna þriðja aðila.

Málaferli

ÍL-sjóður hefur verið aðili að dómsmálum sem flest tengjast útlánastarfsemi sjóðsins. Þau mál sem voru til þess fallin að geta haft veruleg fjárhagsleg áhrif á sjóðinn vörðuðu lögmæti uppgreiðslugjalda sem sjóðurinn hefur innheimt í samræmi við skilmála útlána. Um slík mál hefur verið tekist á um fyrir öllum dómstigum á síðustu árum og hefur sjóðurinn verið sýknaður af öllum kröfum til þessa. Síðast í febrúar þegar Héraðsdómur Reykjavíkur sýknaði sjóðinn í tólf málum sem varða lögmæti uppgreiðslugjalda þegar um skuldskeytingu er að ræða. Einhverjir mótaðila hafa þegar ákveðið að áfrýja þeim dómi til Landsréttar.

22. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikningi miðað við virka vexti og samanstanda af vaxtatekjum af útlánnum, 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 upphaflegu 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 áætla 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.

b. Aðrar tekjur

Til annarra tekna teljast innheimtu- og þjónustutekjur. Aðrar tekjur eru færðar í rekstrarreikning sjóðsins 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 sérfræðiþjónusta, framlag til rekstrar Umboðsmanns skuldara, og annar almennur rekstrarkostnaður. Rekstrargjöld eru gjaldfærð eftir því sem þau falla til.

22. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

d. Virðisrýrnun

Bókfært verð útlána sjóðsins er endurskoðað á hverjum reikningsskiladegi til að ákvarða hvort einhver merki séu um virðisrýrnun. Ef einhver merki eru um slíkt er endurheimtanlegt verðmæti eignarinnar áætlað.

Virðisrýrnun er færð þegar bókfært verð eignar verður hærra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Tvær aðferðir eru notaðar til að reikna virðisrýrnun útlána. Annars vegar er mat á einstökum lánnum og kröfum og hins vegar mat á lánasöfnum. Áætlað tap vegna atburða sem ekki hafa orðið á uppgjörsdegi, án tillits til líkinda á að þeir verði, er ekki færð.

Hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun felast meðal annars í upplýsingum um eftirfarandi atvik eða aðstæður:

- (i) umtalsverðir fjárhagsörðugleikar lántakanda.
- (ii) versnandi efnahagsástand.
- (iii) samningsrof, svo sem vanskil á afborgunum á vöxtum og af höfuðstól.

Mat einstakra útlána og krafna

Virðisrýrnun á einstökum útlánnum og kröfum er ákvörðuð með mati á áhættu í hverju tilviki fyrir sig. Sjóðurinn metur á hverjum reikningsskiladegi hvort fyrir liggja hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun einstakra útlána.

Virðisrýrnun er reiknuð með því að bera saman bókfært verð útlána og vænt framtíðarsjóðstreymi, sem núvirt er miðað við upphaflega virka vexti. Virðisrýrnun útlána og krafna er færð í afskriftareikning sem kemur til lækkunar á bókfærðu verði þeirra.

Mat á söfnum útlána og krafna

Þar sem útlán og kröfur hafa verið metin sérstaklega og engar vísbendingar fundist um tap eru þau flokkuð í lánasöfn á grundvelli svipaðra áhættueinkenna til að reikna út heildarvirðisrýrnun þeirra.

Virðisrýrnun á lánasafni er metin með tilliti til eftirfarandi þátta:

- söguleg tapsreynsla í útlánasöfnum með svipuðum áhættueinkennum.
- áætlaður tími frá því virðisrýrnun hefur átt sér stað þar til hún er greind og færð með sérstöku framlagi í afskriftareikning.
- mat stjórnenda byggt á reynslu um hvort núverandi efnahagsaðstæður séu þannig að raunveruleg tapshætta sé önnur en tapsreynsla fyrri ára gefur tilefni til að ætla.

Breytingar á virðisrýrnun í lánasöfnum eru í samræmi við breytingar á undirliggjandi gögnum á hverjum tíma, til dæmis breytingum á eignaverði, greiðslustöðu eða öðrum þáttum sem benda til breyttra líkinda á tapi á lánasöfnum og fjárhæð taps. Aðferðafræðin og forsendur sem notaðar eru til að áætla virðisrýrnun eru endurskoðaðar reglulega til að lágmarka mun á milli áætlaðs og raunverulegs taps.

Bakfærsla virðisrýrnunar

Ef virðisrýrnun lækkar síðar og hægt er að rekja það til atvika sem urðu eftir að virðisrýrnunin var gjaldfærð í rekstrarreikningi, þá er áður færð virðisrýrnun bakfærð í rekstrarreikningi.

e. 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 færð hefur verið til núvirðis með vaxtaþrósentu 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.

Skýringar, frh.:

22. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

f. **Handbært fé**

Til handbærs fjár telst sjóður og innstæður hjá fjármálastofnunum.

g. **Kröfur á lánastofnanir**

Kröfur á lánastofnanir samstanda af bundnum innlánum og öðrum skammtímakröfum á lánastofnanir.

h. **Önnur verðbréf**

Önnur verðbréf samstanda af ríkisskuldabréfum, sértryggðum skuldabréfum útgefnum af fjármálastofnunum tryggðum með íbúðalánnum og skuldabréfum fyrirtækja. Önnur verðbréf eru metin á gangvirði í reikningsskilum sjóðsins.

Við mat á gangvirði er stuðst við skráð gengi í kauphöll fyrir eignir þar sem virkur markaður er fyrir hendi. Ef virkur markaður er ekki fyrir hendi er sjálfstætt mat lagt á markaðskröfu skuldabréfa út frá viðskiptum á markaði með aðrar sambærilegar eignir eða öðrum markaðsupplýsingum.

i. **Aðrar kröfur**

Aðrar kröfur samstanda af kröfum á ríkissjóð, Húsnæðissjóð auk skuldabréfs útgefnu af Leigufélaginu Bríeti ehf. Aðrar kröfur eru upphaflega skráðar á gangvirði í reikningsskilum sjóðsins.

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 sjóðurinn 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. **Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka**

Útgefin verðbréf og önnur lántaka eru upphaflega færð á gangvirði, sem ákvarðað var við stofnun sjóðsins við uppskipingu íbúðalánasjóðs. 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.

m. **Eigið fé**

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