

ÍL-sjóður Ársreikningur

2023

Efnisyfirlit

	Bls.
Áritun umsjónaraðila	2
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur ársins 2023	6
Efnahagsreikningur 31. desember 2023	7
Sjóðstreymisyfirlit árið 2023	8
Skýringar	9

Áritun umsjónaraðila

ÍL-sjóður varð til við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs og var stofnaður með lögum nr. 151/2019 sem tóku gildi 31. desember 2019. Fjármála- og efnahagsráðherra fer með yfirstjórn ÍL-sjóðs og hefur umsjón með úrvinnslu og uppgjöri eigna og skulda sem ÍL-sjóður tók við en þar er um að ræða útgefnar skuldir sjóðsins og eldra útlánasafn auk verðbréfa- og innlánasafns.

Afkoma ársins 2023

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

Afkoma sjóðsins á árinu 2023 var neikvæð sem nemur 23.524 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi samanborið við 34.070 millj. kr. neikvæða afkomu árið 2022. Eigið fé í árslok var neikvætt sem nam 254.229 millj. kr. samanborið við neikvætt eigið fé að fjárhæð 230.704 millj. kr. árið áður.

Rekstur og áhætta

Hreinar vaxtatekjur á árinu voru neikvæðar um 17.655 millj. kr. samanborið við 19.411 millj. kr. árið 2022. Aukningu neikvæðra hreinna vaxtatekna má helst rekja til áhrifa verðtryggingar, en verðtryggðar skuldir umfram verðtryggðar eignir námu 273 ma.kr. í árslok 2023.

Uppgreiðslur útlána hafa verið að dragast saman á síðustu árum en nú virðist vera að komast jafnvægi á uppgreiðslur þar sem hlutdeildin á seinni helmingi ársins er svipuð og fyrri. Uppgreiðslur ársins voru nokkuð lægri en á síðasta ári. Uppgreiðslur hafa almennt neikvæð áhrif á þróun vaxtatekna og auka endurfjárfestingaráhættu. Í áætlunum sjóðsins er gert ráð fyrir að uppgreiðslur séu nýttar til að greiða af skuldum og því kann áframhaldandi samdráttur í uppgreiðslum að fela 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. Þegar er gert ráð fyrir í áætlunum að endurgreiðslur hefjist á árinu 2024.

Verðbréfasafn sjóðsins er fært á gangvirði og er gangvirðisbreytingin færð í rekstrarreikning. Tap vegna gangvirðisbreytinga nam 5.734 millj. kr. á árinu 2023.

Rekstrarkostnaður ársins nam 249 millj. kr. Hann samanstendur af greiðslum til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar vegna umsýslu lánasafnsins, framlaga til Umboðsmanns skuldara, kostnaði tengdum útgefnum skuldabréfum sjóðsins, verðbréfaeignum og útlánnum sem og annarri aðkeyptri þjónustu tengdri bókhaldi og uppgjöri, lögfræðipjónustu og annarri sérhæfðri ráðgjafþjónustu.

Umfjöllun um áhættur sjóðsins er að finna í skýringum 21 til 23.

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 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.

Stefna stjórnvalda í úrvinnslu og uppgjöri ÍL-sjóðs

Markmið uppgjör og úrvinnslu eigna og skulda ÍL-sjóðs er að lágmarka áhættu og kostnað ríkissjóðs vegna uppsafnaðs fjárhagsvanda Íbúðalánasjóðs sem til kominn er vegna uppgreiðslna á útlánnum sjóðsins sem hófust á árinu 2004 og standa enn. Sjóðurinn er útsettur fyrir lækkun vaxta sem endurspeglast bæði í auknum uppgreiðslum útlána, þar sem ávinningur lántaka við endurfjármögnun vex, auk þess sem möguleikar sjóðsins til að ávaxta uppgreiðslur taka mið af lægri vöxtum á markaði en sjóðurinn getur ekki greitt niður skuldir nema kaupa þær á markaði. Uppgreiðslum hefur því verið ráðstafað í skuldabréf og innlán en útlán verða sífellt lægra hlutfall heildareigna. Við uppskipti voru útlán 37% heildareigna sjóðsins en eru nú komin undir 20%.

Áritun umsjónaraðila, frh.:

Í október 2022 lagði fjármála- og efnahagsráðherra fyrir Alþingi skýrslu um stöðu sjóðsins. 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 verðbréfa 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 gjalddaga 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 gjaldprotaskipta eftir almennum reglum 64. gr. laga um gjaldprotaskipti o.fl. nr. 21/1991, ef þau lög ættu við fullum fetum. Opinberar stofnanir sem njóta ríkisábyrgðar verða þó ekki teknar til gjaldprotaskipta samkvæmt 3. mgr. 5. gr. gjaldprotaskiptalaga „nema mælt sé á annan veg í lögum“. Því þarf sérstaka heimild í lögum til þess að framkalla gjaldprotaskipti eða slit á ÍL-sjóði enda ábyrgist ríkið skuldbindingar sjóðsins.

Nú liggur fyrir Alþingi frumvarp til laga um slit ógjaldfærra opinberra aðila. Með frumvarpinu er lagt til að sett verði almenn 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 slitameðferð sökum ógjaldfærni. Verði frumvarpið að lögum felur það um leið í sér mikilvægan áfanga í því að vinna úr uppsöfnuðum fjárhagsvanda ÍL-sjóðs.

Mikilvægt er að koma í veg fyrir frekara tjón almennings af neikvæðum rekstri ÍL-sjóðs ásamt því að fyrirbyggja mögulegt óreiðuástand við uppgjör á eignum og skuldum hans og eyða með því óvissu fyrir eigendur bréfa og fjármálamarkaðinn í heild. Samhliða slitum sjóðsins yrði að gera að fullu upp ábyrgðir íslenska ríkisins með greiðslu til kröfuhafa.

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 bréfa um slíkt uppgjör. Þann 23. febrúar 2024 var tilkynnt að viðræður væru hafnar við 18 lífeyrissjóði, 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. Gangi viðræður ekki eftir er frumvarp um slit ógjaldfærra aðila mikilvæg skref í þá átt að hægt verði að skapa skilyrði til þess að slíta sjóðnum og stöðva taprekstur hans. Gert er ráð fyrir að frumvarpið eigi að geta orðið að lögum óháð því hvort viðræðurnar ganga eftir.

Ef miðað er við virði eigna sjóðsins eins og þær birtast í þessum ársreikningi er metinn kostnaður ríkissjóðs við uppgjör á ríkisábyrgð vegna skulda ÍL-sjóðs 88 ma.kr. Slíkt mat er óvissu háð og tekur mið af aðstæðum á markaði hverju sinni. Eins og fram kom í skýrslu til Alþingis má samt sem áður gera ráð fyrir að kostnaður við uppgjör á ríkisábyrgð aukist um 1,5 ma.kr. með hverjum mánuði sem líður.

Skiptiútboð

Í nóvember boðaði ÍL-sjóður til skiptiútboðs þar sem eigendum íbúðabréfaflokkanna HFF34 og HFF44 gafst kostur á að skipta á þeim fyrir ríkisskuldabréf í eigu ÍL-sjóðs. Markmið útboðsins var að draga úr vaxtatapi sjóðsins og gefa áhugasömum eigendum íbúðabréfa tækifæri til að losa um eignarhald á bréfum. Góð þátttaka var í útboðinu. Samtals var skipt á bréfum að markaðsvirði 38 ma.kr. og lækkaði höfuðstóll skulda ÍL-sjóðs samsvarandi.

Frá áramótum hefur sjóðurinn 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. Ekki er útilokað að frekari skipti eða uppkaup á skuldum sjóðsins verði á árinu.

Áritun umsjónaraðila, frh.:

Rekstrarhæfi

Samkvæmt áætlunum á ÍL-sjóður nægt laust fé til að standa undir afborgunum af skuldum út árið 2034 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. Ríkissjóður ber einfalda ábyrgð á skuldum sjóðsins en frumvarp til laga sem nú liggur fyrir Alþingi, gefur til kynna vilja stjórnvalda til að taka á vanda sjóðsins og ganga til uppgjörs á ríkisábyrgð með skipulegum hætti. Það er ekki einungis heimild stjórnvalda að bregðast við heldur skylda. Samkvæmt framansögðu leikur verulegur vafi á rekstrarhæfi sjóðsins. Í skýringu 25 er að finna upplýsingar um upplausnarvirði eigna og skulda sjóðsins miðað við 31. desember 2023.

Reykjavík, 24. apríl 2024

fyrir hönd fjármála- og efnahagsráðherra
Jón Gunnar Vilhelmsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til fjármála- og efnahagsmálaráðherra

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning ÍL-sjóðs („sjóðsins“) fyrir árið 2023. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu sjóðsins 31. desember 2023 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, í samræmi við lög um ársreikninga.

Álitið er í samræmi við skýrslu okkar til fjármála- og efnahagsmálaráðherra og ríkisendurskoðunar.

Grundvöllur álits

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

Samkvæmt bestu vitund okkar og skilningi lýsum við yfir að við höfum ekki veitt neina óheimila þjónustu samkvæmt 1. mgr. 5. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014 og við erum óháð sjóðnum við endurskoðunina.

Við vorum fyrst ráðin af Ríkisendurskoðun til endurskoðunar fyrirrennara sjóðsins árið 2018 og höfum verið endurskoðendur sjóðsins og fyrirrennara hans samfelld síðan þá.

Veruleg óvissa tengd rekstrarhæfi

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á áritun umsjónaraðila og skýringu nr. 2 í ársreikningnum þar sem fram kemur að sjóðurinn á nægt laust fé og eignir til að standa undir afborgunum skulda út árið 2034 og að ársreikningurinn sé settur fram á grundvelli áframhaldandi rekstrarhæfis. Fyrirhuguð eru áform um lagasetningu sem mæli fyrir um skipuleg slit og uppgjör sjóðsins en til þess þarf samþykki Alþingis. Jafnframt kemur fram í áritun umsjónaraðila að tap ársins 2023 nam 23,5 milljörðum kr. og að eigið fé sjóðsins er neikvætt um 254,2 milljarða kr. Þetta, ásamt öðru sem fram kemur í áritun umsjónaraðila og skýringu nr. 2, bendir til verulegrar óvissu sem getur haft í för með sér verulegan vafa um áframhaldandi rekstrarhæfi sjóðsins. Við bendum jafnframt á upplýsingar sem fram koma í skýringu 25 þar sem gerð er grein fyrir upplausnarvirði eigna og skulda sjóðsins ef til slita hefði komið 31. desember 2023.

Lykilþættir endurskoðunar

Lykilþættir endurskoðunar eru þeir þættir, sem samkvæmt faglegu mati okkar, höfðu mest vægi við endurskoðun ársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á einstökum lykilþáttum en tókum á þeim við endurskoðun á ársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum. Að undanskyldu því sem fram kemur í kaflanum *Verulega óvissa tengd rekstrarhæfi* höfum við ekki ákvarðað aðra lykilþætti.

Ábyrgð ráðherra á ársreikningnum

Ráðherra er ábyrgur fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og fyrir því innra eftirliti sem hann telur nauðsynlegt til að gera honum kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

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

Ráðherra skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

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

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

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

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

Við lýsum því einnig yfir við ráðherra að við höfum uppfyllt skyldur síðareglna um óhæði og upplýsum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega talist hafa áhrif á óhæði okkar og þegar við á, til hvaða aðgerða við höfum gripið til að eyða áhættu eða varúðarráðstafanir til að bregðast við henni.

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

Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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

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

Reykjavík, 24. apríl 2024

KPMG ehf.

Sigurjón Örn Arnarson

Reynir Stefán Gylfason

Rekstrarreikningur ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Vaxtatekjur		60.864.763	69.523.710
Vaxtagjöld		(78.519.879)	(88.935.138)
Hrein vaxtagjöld	15	<u>(17.655.116)</u>	<u>(19.411.428)</u>
Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar	16	(5.733.548)	(14.540.304)
Aðrar tekjur	17	33.023	62.042
Hrein rekstrargjöld		<u>(23.355.641)</u>	<u>(33.889.691)</u>
Annar rekstrarkostnaður	18	(249.509)	(203.295)
Rekstrarkostnaður samtals		<u>(249.509)</u>	<u>(203.295)</u>
Rekstrartap		<u>(23.605.150)</u>	<u>(34.092.985)</u>
Virðisaukning útlána	20	80.896	22.438
Tap ársins		<u>(23.524.254)</u>	<u>(34.070.548)</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 til 21 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

	Skýr.	2023	2022
Eignir			
Handbært fé	4	19.754.941	36.168.641
Kröfur á lánastofnanir	5	183.131	6.184.759
Verðbréfaeign	6	92.780.097	144.118.395
Kröfur á tengda aðila	7	348.242.563	334.061.322
Útlán	8	117.873.809	125.344.669
Fullnustueignir	9	15.000	10.100
Aðrar eignir	10	1.098	4.175
Eignir samtals		<u>578.850.639</u>	<u>645.892.062</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofnfé		(1.246.576)	(1.246.576)
Ójafnað eigið fé		(252.982.022)	(229.457.768)
Eigið fé (neikvætt) samtals	11	<u>(254.228.598)</u>	<u>(230.704.344)</u>
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa	12	832.842.667	876.340.163
Önnur lántaka	13	223.858	213.224
Aðrar skuldir	14	12.712	43.019
Skuldir samtals		<u>833.079.237</u>	<u>876.596.406</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>578.850.639</u>	<u>645.892.062</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 til 21 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit árið 2023

	2023	2022
Rekstrarhreyfingar		
Tap ársins	(23.524.254)	(34.070.548)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Verðbætur af kröfum og útlánum	(32.505.377)	(44.265.576)
Verðbætur af verðbréfaútgáfu	66.227.220	75.575.793
Sölutap fullnustueigna	0	15.271
Virðisaukning útlána	(80.896)	(20.698)
Gangvirðisbreyting verðbréfa	5.733.548	14.540.304
 Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:		
Útlán, lækkun	19.948.788	32.370.813
Fullnustueignir, (hækkun) lækkun	(4.900)	11.950
Kröfur á tengda aðila, lækkun	5.927.105	25.366.770
Aðrar eignir, lækkun (hækkun)	3.077	(1.568)
Aðrar skuldir, (lækkun) hækkun	(19.673)	1.296
Handbært fé frá rekstri	<u>41.704.638</u>	<u>69.523.807</u>
 Fjárfestingarhreyfingar		
Kröfur á lánastofnanir, lækkun (hækkun)	6.001.628	(6.157.841)
Önnur verðbréf, lækkun (hækkun)	45.604.750	4.898.875
Fjárfestingarhreyfingar	<u>51.606.378</u>	<u>(1.258.967)</u>
 Fjármögnunarhreyfingar		
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir	(109.724.715)	(64.313.732)
Fjármögnunarhreyfingar	<u>(109.724.715)</u>	<u>(64.313.732)</u>
 Breyting á handbæru fé	(16.413.699)	3.951.108
 Handbært fé í ársbyrjun	<u>36.168.641</u>	<u>32.217.533</u>
 Handbært fé í árslok	<u>19.754.941</u>	<u>36.168.641</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 til 21 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

Ársreikningur ÍL-sjóðs er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum, að því undanskildu að önnur verðbréf eru metin á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringu 26.

Rekstrarhæfi

Samkvæmt áætlunum á ÍL-sjóður nægt laust fé og eignir til að standa undir afborgunum af skuldum út árið 2034 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 uppgjörs á fyrrgreindri ábyrgð í fyrirsjáanlegri framtíð. Því leikur verulegur vafi á rekstrarhæfi sjóðsins. Í skýringu 25 er að finna upplýsingar um upplausnarvirði eigna og skulda sjóðsins miðað við 31. desember 2023.

Starfrækslugjaldmiðill

Ársreikningurinn 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 reikningsskilaaðferða

Í samræmi við lög um ársreikninga ber stjórnendum við gerð ársreiknings 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 ársreiknings. 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.

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

- Skýring 26 k. - Verðbréfaeign
- Skýring 26 e. - Virðisrýrnun útlána

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 fánlegt frá kauphöll eða öðrum óháðum aðila og verðið endurspeglar raunveruleg og regluleg markaðsviðskipti milli ótengdra aðila.

Skýringar, frh.:

4. Handbært fé	31.12.2023	31.12.2022
Innstæður í fjármálastofnunum	19.754.941	36.168.641
Handbært fé samtals	19.754.941	36.168.641

5. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:

Millibankalán	183.131	6.179.756
Aðrar kröfur	0	5.003
Kröfur á lánastofnanir samtals	183.131	6.184.759

6. Verðbréfaeign

Verðbréfaeign greinist þannig:

Sértrygð skuldabréf Arion banki hf	20.985.981	19.954.094
Sértrygð skuldabréf Íslandsbanki hf	11.616.879	24.940.883
Sértrygð skuldabréf Landsbanki hf	29.421.486	28.337.791
Skuldabréf Lánasjóður sveitafélaga	12.007.295	13.909.354
Skuldabréf önnur sveitarfélög	113.626	122.600
Ríkisverðbréf	9.326.139	46.918.698
Skuldabréf fyrirtækja	9.308.691	9.934.975
Önnur verðbréf samtals	92.780.097	144.118.395

7. Kröfur á tengda aðila

Kröfur á tengda aðila greinast þannig:

Krafa á ríkissjóð	232.713.327	215.538.068
Krafa á Húsnæðissjóð	110.902.530	114.216.243
Leigufélagið Bríet ehf, skuldabréf	4.626.706	4.307.012
Kröfur á tengda aðila samtals	348.242.563	334.061.322

Krafa á ríkissjóð

Krafa á ríkissjóð greinist þannig:

Útgefin verðtrygð skuldabréf, vextir 0,52%-0,87%	231.743.144	214.577.877
Aðrar fjárkröfur	970.182	960.191
Krafa á ríkissjóð samtals	232.713.327	215.538.068

Á árunum 2020 og 2021 veitti ÍL-sjóður ríkissjóði 190 ma.kr. lán. Lánin voru veitt á tímum þar sem ríkissjóður var í fjárhæð vegna útgjalda tengdum COVID-19 faraldursins 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 lausafjárstyringu sjóðsins en einnig var með þessu dregið úr verðtryggingarójfnuði 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 útgefna 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 útgefna skuldabréfa ríkissjóðs á þessum tíma til sama lokadags.

Skýringar, frh.:

7. Kröfur á tengda aðila, frh.:

Krafa á Húsnæðissjóð

Krafa á Húsnæðissjóð greinist þannig:	31.12.2023	31.12.2022
Útgefin verðtrygð skuldabréf, vextir 2,5%	110.902.530	114.216.243

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 endurspeglar eins vel og mögulegt var undirliggjandi útlán. Í árslok 2023 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 31.12.2023	Bókfært verð 31.12.2022
Lán til einstaklinga	116.347.257	123.737.253
Lán til lögaðila	1.526.552	1.607.417
Útlán samtals	117.873.809	125.344.669

	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
Virðisýrning	(391.491)	(24.166)	(415.657)
Bókfært verð samtals	116.347.257	1.526.552	117.873.809

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	Bókfært verð 31.12.2022
Lán í skilum	120.378.211	1.463.881	121.842.092
30-59 daga vanskil	1.807.789	0	1.807.789
60-89 daga vanskil	642.121	0	642.121
Vanskil 90 daga og yfir	1.328.383	167.149	1.495.532
Samtals	124.156.504	1.631.030	125.787.534
Virðisýrning	(419.251)	(23.613)	(442.865)
Bókfært verð samtals	123.737.253	1.607.417	125.344.669

Uppgreiðslur útlána umfram samningsbundnar afborganir námu 11,1 ma.kr. á árinu 2023 (2022: 23,5 ma). Engin ný lán voru veitt á árinu. Sjá skýringu 22 um samningsbundnar greiðslur vaxta og afborgana á komandi árum.

Skýringar, frh.:

8. Útlán, frh.:

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 virðisrýrnun. 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 34,5% í árslok (2022:37,5%).

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

	31.12.2023	31.12.2022
Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 50% af fasteignamati	97,0%	95,5%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati	2,3%	3,4%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati	0,4%	0,7%
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%	0,2%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

Virðisrýrnunarsjóður

Virðisrýrnunarsjóður útlána greinist þannig í árinu:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals
	Almennt framlag	Sértækt framlag	Almennt framlag	Sértækt framlag	
Í upphafi árs	266.400	152.851	15.072	8.542	442.865
Endanleg afskrift		53.688			53.688
Virðisbreyting ársins	(13.735)	(67.713)	571	(19)	(80.896)
Í lok ársins	<u>252.665</u>	<u>138.826</u>	<u>15.643</u>	<u>8.523</u>	<u>415.657</u>

9. Fullnustueignir

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

	Fjöldi	Fasteignamat	Gangvirði	Bókfært verð
31.12.2023				
Í söluferli.....	1	17.200	15.000	15.000
Samtals.....	<u>1</u>	<u>17.200</u>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>

	Fjöldi	Fasteignamat	Gangvirði	Bókfært verð
31.12.2022				
Í söluferli.....	1	12.400	10.100	10.100
Samtals.....	<u>1</u>	<u>12.400</u>	<u>10.100</u>	<u>10.100</u>

Breytingar fullnustueigna á árinu greinast þannig:

	2023	2022
Bókfært verð 1.1	10.100	37.321
Yfirtekið á árinu.....	17.340	14.000
Selt á árinu	(10.100)	(22.050)
Sölutap.....	0	(15.271)
Endurmat á árinu.....	(2.340)	(3.900)
Bókfært verð 31.12	<u>15.000</u>	<u>10.100</u>

Skýringar, frh.:

10. Aðrar eignir

Aðrar eignir greinast þannig:	31.12.2023	31.12.2022
Virðisaukaskattur, inneign	1.098	4.175
Aðrar eignir samtals	1.098	4.175

11. Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum:

	Stofnfé	Ójafnað tap	Samtals
Eigið fé 31. desember 2022	(1.246.576)	(229.457.768)	(230.704.344)
Tap ársins		(23.524.254)	(23.524.254)
Eigið fé 31. desember 2023	(1.246.576)	(252.982.022)	(254.228.598)

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 verðtryggt jafngreiðslulán með tveimur afborgunum á ári. Húsbréf eru verðtryggt jafngreiðslulán og eru útdraganleg. Húsnæðisbréf eru verðtryggt jafngreiðslulán. Vegnir meðal virkir vextir af verðbréfaútgáfu nema 1,20%. Sjá skýringu 22 um samningsbundnar greiðslur vaxta og afborgana á komandi árum.

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

	Fjöldi gjalddaga á ári	Nafnvextir	Virkir vextir	31.12.2023 Bókfært verð	31.12.2022 Bókfært verð
Íbúðabréf HFF24, lokagj. 2024	2	3,75%	1,400%	14.163.313	39.070.543
Íbúðabréf HFF34, lokagj. 2034	2	3,75%	1,160%	214.781.429	237.046.401
Íbúðabréf HFF44, lokagj. 2044	2	3,75%	1,180%	579.349.638	576.214.721
Húsbréf, lokagj. 2040	Útdraganleg	4,75%	2,174%	5.497.573	5.344.217
Húsnæðisbréf, lokagj. 2038	2	2,70%	1,700%	19.050.714	18.664.281
Verðbréfaútgáfa samtals				832.842.667	876.340.163

Eftirstöðvar nafnverðs greinist svo þann 31. desember 2023:

	Upprunalegt nafnverð	Afborganir	Áhrif endurkaupa	Eftirstöðvar nafnverðs
Íbúðabréf HFF24	121.756.093	(116.127.042)	(210.606)	5.418.446
Íbúðabréf HFF34	171.675.326	(96.978.591)	(2.884.273)	71.812.462
Íbúðabréf HFF44	269.476.440	(90.563.731)	(4.133.868)	174.778.841
Húsbréf	33.914.967	(33.425.104)	(7.140)	482.723
Húsnæðisbréf	9.945.513	(4.947.291)	0	4.998.222

13. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:	31.12.2023	31.12.2022
Útdregin húsbréf	223.858	213.224
Önnur lántaka samtals	223.858	213.224

Skýringar, frh.:

14. Aðrar skuldir

Aðrar skuldir sundurliðast þannig:	31.12.2023	31.12.2022
Lánadrottinnar	12.552	36.150
Ýmsar skuldir og fyrirframgreiðslur	160	6.869
Aðrar skuldir samtals	12.712	43.019

15. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur sundurliðast þannig:	2023	2022
Vaxtatekjur af handbæru fé	2.286.612	1.863.079
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánum	13.858.526	16.697.953
Vaxtatekjur og verðbætur af kröfum á Húsnæðissjóð	11.561.415	13.070.356
Vaxtatekjur og verðbætur af kröfum á ríkissjóð	18.776.985	19.689.753
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum	14.381.225	18.202.569
Vaxtatekjur alls	60.864.763	69.523.710
Vaxtagjöld sundurliðast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu	(78.370.875)	(88.766.914)
Vaxtagjöld af annarri lántöku	(149.004)	(168.223)
Vaxtagjöld alls	(78.519.879) (88.935.138)
Hrein vaxtagjöld alls	(17.655.116) (19.411.428)

16. Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar

Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar sundurliðast þannig:		
Sértryggð skuldabréf	(1.786.940)	(7.042.221)
Skuldabréf sveitarfélaga	(488.244)	(2.119.885)
Ríkisverðbréf	(3.810.669)	(5.028.659)
Skuldabréf fyrirtækja	352.305	(349.538)
	(5.733.548) (14.540.304)

17. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:		
Innheimtu- og þjónustutekjur	33.020	37.685
Aðrar tekjur	3	24.357
	33.023	62.042

Skýringar, frh.:

18. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2023	2022
Rekstur tölvukerfa	1.363	1.855
Endurskoðun reikningsskila (sjá skýringu 19)	7.907	8.385
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	156.526	105.437
Umboðsmaður skuldara	9.575	13.830
Vörslu- og þjónustugjöld	71.733	55.595
Rekstrarkostnaður fullnustueigna	1.575	1.901
Sölutap fullnustueigna	0	15.271
Annar rekstrarkostnaður	832	1.021
Annar rekstrarkostnaður samtals	249.509	203.294

19. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda sundurliðast þannig:

Endurskoðun ársreiknings	7.907	7.899
Önnur endurskoðunar tengd þjónusta	0	486
Þóknun endurskoðenda samtals	7.907	8.385

20. Virðisrýrnun útlána og fullnustueigna

Virðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:

Sértæk virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána	(67.732)	61.841
Almenn virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána	(13.164)	(84.279)
Virðisrýrnun samtals	(80.896)	(22.437)

21. Útlánaáhhætta

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

Hámarksútlánaáhhætta

Eftirfarandi tafla sýnir hámarksútlánaáhhættu sjóðsins:

	31.12.2023	31.12.2022
Útlánaáhhætta innan efnahagsreiknings:		
Handbært fé.....	19.754.941	36.168.641
Kröfur á lánastofnanir.....	183.131	6.184.759
Önnur verðbréf.....	92.780.097	144.118.395
Útlán.....	118.289.465	125.787.534
Aðrar fjáreignir.....	348.242.563	334.061.322
Útlánaáhhætta í efnahagsreikningi samtals.....	579.250.197	646.320.651

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

22. Lausafjánhætta

Stýring lausafjánhættu

Lausafjánhætta er hætta 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 lausafjánhættu 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 lausafjánhættu og lausafjánhættu. Lausafjánhættu sjóðsins er skipulögð fram í tímann með hliðsjón af starfsáætlun og fjárhagsáætlun. Lausafjánhættunin er uppfærð reglulega.

Mæling lausafjánhættu

Lýkilatriði í lausafjánhættu sjóðsins er að tryggja að jafnvægi sé á milli greiðsluflæðis fjáreigna og fjárskulda. Eftirfarandi tafla sýnir greiðsluflæði fjáreigna og fjárskulda sjóðsins í árslok með vöxtum.

Eftirstöðvagreining fjáreigna og fjárskulda:

31. desember 2023

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	19.754.941				19.754.941
Önnur verðbréf *	92.780.097	0	0	0	92.780.097
Krafa á ríkissjóð **	2.571.973	0	6.142.004	231.743.144	240.457.121
Útlán.....	2.279.562	7.026.425	36.311.528	130.536.935	176.154.450
Krafa á Húsnæðissjóð.....	940.463	2.820.676	15.043.603	184.697.821	203.502.564
Kröfur á lánastofnanir.....	183.131				183.131
Leigufélagið Bríet.....	49.327	147.867	788.624	7.951.957	8.937.775
Fjáreignir samtals.....	118.559.494	9.994.967	58.285.759	554.929.858	741.770.078
Fjárskuldir:					
Lántökur.....	15.720.509	53.352.328	219.486.846	626.293.872	914.853.554
Hrein staða.....	102.838.985	(43.357.360)	(161.201.087)	(71.364.014)	(173.083.476)

31. desember 2022

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	36.168.641				36.168.641
Önnur verðbréf*	144.118.395	0	0	0	144.118.395
Krafa á ríkissjóð.....	2.493.871	0	6.068.944	219.130.215	227.693.029
Útlán.....	2.380.645	7.295.871	37.867.812	142.140.201	189.684.529
Krafa á Húsnæðissjóð.....	962.803	2.860.195	15.254.375	191.569.594	210.646.967
Kröfur á lánastofnanir.....	6.184.759				6.184.759
Krafa á tengdan aðila.....	43.042	129.126	516.502	7.288.422	7.977.092
Fjáreignir samtals.....	192.352.156	10.285.192	59.707.633	560.128.432	822.473.413
Fjárskuldir:					
Lántökur.....	14.537.468	65.773.666	229.276.978	662.757.169	972.345.281
Hrein staða.....	177.814.688	(65.644.540)	(169.569.345)	(102.628.738)	(149.871.869)

* Önnur verðbréf sem færð eru á markaðsvirði eru sett fram miðað við gangvirði á reikningsskiladegi.

** Í áætlunum sjóðsins er gert ráð fyrir að uppgreiðslur útlána séu nýttar til að greiða af skuldum og því kann áframhaldandi samdráttur í uppgreiðslum að fela 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.

23. Markaðsáhætta

Markaðsáhætta sjóðsins samanstendur af vaxtaáhættu, uppgreiðsluáhættu og verðtryggingaráhættu.

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er skilgreind sem hættan á því að framtíðargreiðsluflæði fjármálagerna sveiflist vegna breytinga á markaðsvöxtum. Um 96,4% af fjáreignum sjóðsins (2022: 93,3%) 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 húsbréfum undanskildum. Af þessum sökum getur jafnvægi meðallíftíma fjáreigna og fjárskulda raskast. Slíkt hefði í för með sér endurfjárfestingaráhættu og þar með vaxtaáhættu.

Um 30,8 ma.kr. af útlánum sjóðsins (2022: 32,0 ma.kr.) eru varin með uppgreiðsluálagi að hluta til eða að öllu leyti og uppgreiðanlegum húsbréfum komi til þess að lántakandi velji að greiða upp lán sitt fyrir lok lánstíma. Vaxta- og endurfjárfestingaráhætta þessu tengd verður að teljast umtalsverð.

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 útlánum 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 árslok 2023 um 275,1 ma.kr. umfram verðtryggðar eignir (árslok 2022: 274,1 ma.kr.). Dregið hefur úr ójafnvægi verðtryggðra eigna og skulda eftir endurfjármögnun á kröfu á Ríkissjóð og Húsnæðissjóð í upphafi árs 2022. Áhrif 1% verðbólgu á ársgrundvelli, að öðrum forsendum óbreyttum, hefði 2,7 millj.kr. neikvæð áhrif (2022: 2,7 millj.kr. neikvæð áhrif) á rekstrarniðurstöðu sjóðsins.

24. Aðrar upplýsingar

Veðsetningar

Engar veðsetningar hvíla á eignum sjóðsins þann 31.12.2023.

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.

25. Upplausnarvirði

Eins og fram kemur í skýrslu umsjónaraðila hefur fjármála- og efnahagsráðherra lagt fram áform um lagasetningu þar sem ÍL-sjóður verður settur í slitafevli og ríkisábyrgð á skuldum hans gerð upp. Endanleg ákvörðun um slík áform og útfærslu þeirra eru í höndum Alþingis. Ef tekin verður ákvörðun um slit og uppgjör á slíkum forsendum eru hér lagðar fram upplýsingar um vænt upplausnarvirði miðað við 31. desember 2023. Við mat á upplausnarvirði hefur verið lagt mat á gangvirði allra eigna og uppgreiðsluvirði skulda. Upplausnarvirði er neikvætt sem nemur 128.078 millj. kr. en var neikvætt um 81.404 millj. kr. í árslok 2022.

	31.12.2023
<i>Eignir</i>	
Handbært fé.....	19.754.941
Kröfur á lánastofnanir.....	183.131
Verðbréfaeign.....	92.780.097
Kröfur á tengda aðila:	
Krafa á Húsnæðissjóð.....	105.121.657
Krafa á ríkissjóð.....	203.837.787
Krafa á Leigufélagið Bríeti ehf.....	4.421.614
Útlán.....	118.520.519
Aðrar eignir.....	16.098
Eignir samtals.....	544.635.844
<i>Skuldir</i>	
Verðbréfaútgáfa:	
Íbúðabréf HFF24.....	(14.122.440)
Íbúðabréf HFF34.....	(186.015.808)
Íbúðabréf HFF44.....	(449.921.979)
Húsbréf.....	(4.567.347)
Húsnæðisbréf.....	(17.849.883)
Önnur lántaka.....	(223.858)
Aðrar skuldir.....	(12.712)
Skuldir samtals.....	(672.714.028)
Eigið fé (neikvætt).....	(128.078.184)

Gangvirði eigna ÍL-sjóðs hefur verið metið af utanaðkomandi sérfræðingum og nemur samtals 544.636 millj kr. Helstu forsendur matsins eru eftirfarandi:

Handbært fé og kröfur á lánastofnanir eru metnar á bókfærðu verði samkvæmt ársreikningi.

Verðbréfaeign, sem færð er á gangvirði í reikningsskilum sjóðsins, er metin miðað við gildandi markaðskröfu í kauphöll á reikningsskiladegi. Ef ekki er virkur markaður fyrir hendi fyrir tiltekin bréf er markaðskrafa ákvörðuð með skoðun á álagi umræddra bréfa umfram ríkisskuldabréf.

Verðbréfeign greinist svo:

	Vegin		
	markaðskrafa	Meðallíftími	Gangvirði
Sértryggð skuldabréf.....	2,4%	2,0	62.024.347
Skuldabréf sveitarfélaga.....	2,7%	3,8	12.120.921
Ríkisverðbréf.....	1,9%	5,9	9.326.139
Skuldabréf fyrirtækja.....	3,1%	9,4	9.308.691
Önnur verðbréf samtals.....			<u>92.780.097</u>

25. Upplausnarvirði, frh.:

Nafnvextir kröfu á Húsnæðissjóð eru 2,5% verðtryggðir vextir og eru þeir taldir jafnir ávöxtunarkröfu skuldabréfanna, enda endurspegla þeir 50-70 punkta álag ofan á ríkisskuldabréf til svipaðs líftíma sem talið er hæfilegt. Uppreiknaður höfuðstóll er því talinn eðlilegt mat á virði skuldabréfanna

Gangvirði krafna á ríkissjóð er metin í samræmi við ávöxtunarkröfu ríkisbréfa með sambærilegan líftíma þann 31. desember 2023, það er RIKS 33 og RIKS 30. Ekki er gert ráð fyrir seljanleikaálagi.

Gangvirði kröfu á Leigufélagið Brieti ehf er reiknað með því að núvirða greiðsluflæði skuldabréfsins með viðeigandi ávöxtunarkröfu. Ávöxtunarkrafan er sú sama og á skuldabréf Húsnæðissjóðs samanber umfjöllun að framan að viðbættu 20 punkta seljanleikaálagi.

Gangvirði útlánasafns byggir á samningsbundnu greiðsluflæði útlána, forsendum um uppgreiðslur og forsendum um ávöxtunarkröfu. Ávöxtunarkrafan er áætluð 3,1% fyrir einstaklingslán, byggt á lánaþingum til einstaklinga fyrir verðtryggð íbúðalán með breytilegum vöxtum frá Landsbankanum, Arion og Íslandsbanka á viðmiðunardegi. Lögaðilalán eru metin á bókfærðu verði skv. ársreikningi enda óverulegur hluti af lánasafni.

Skuldir eru tilgreindar miðað við eftirstöðvar höfuðstöls, uppreiknuðum með verðbótum auk áfallinna vaxta á viðmiðunardegi.

26. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikningi miðað við virka vexti og samanstanda af vaxtatekjum af útlánum, 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 áætlað sjóðurinn sjóðstreymi með tilliti til allra samningsþátta fjármálagerningsins, en tekur ekki tillit til mögulegs útlánataps í framtíðinni.

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

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 útlánum 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, sbr. skýringu 18. Rekstrargjöld eru gjaldfærð eftir því sem þau falla til.

26. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

e. *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 uppgjörstæði, án tillits til líkinda á að þeir verði, er ekki fært.

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.

h. *Virðisrýrnun eigna annarra en fjáreigna*

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

26. Mikilvægar reikningsskilaðferðir, frh.:

i. Handbært fé

Til handbærs fjár telst sjóður og innstæður hjá fjármálastofnunum.

j. Kröfur á lánastofnanir

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

k. Önnur verðbréf

Önnur verðbréf samanstanda 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.

l. Aðrar kröfur

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

m. 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.

n. 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.

s. 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.

u. Eigið fé

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