

Íbúðalánasjóður  
Ársreikningur samstæðunnar

2014

Íbúðalánasjóður  
Borgartúni 21  
105 Reykjavík

Kt. 661198-3629

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra .....	2
Áritun óháðra endurskoðenda .....	7
Rekstrarreikningur samstæðunnar og yfirlit um heildarafkomu .....	8
Efnahagsreikningur samstæðunnar .....	9
Eiginfjárfirlit samstæðunnar .....	10
Sjóðstreymisyfirlit samstæðunnar .....	11
Skýringar við ársreikning samstæðunnar .....	12

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

---

Íbúðalánasjóður („sjóðurinn“) er með höfuðstöðvar að Borgartúni 21 í Reykjavík og starfsstöð á Sauðárkróki. Tilgangur hans er að veita lán til íbúðakaupa, nýbygginga og endurbóta íbúðarhúsnæðis á Íslandi. Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins. Sjóðurinn á Leigufélagið Klett ehf. og því er ársreikningur sjóðsins settur fram sem samstæða Íbúðalánasjóðs og dótturfélags.

## Afkoma ársins 2014

Á árinu 2014 nam hagnaður af rekstri Íbúðalánasjóðs 3.241 milljón króna samanborið við 4.353 milljóna tap árið áður. Vaxtaálag sjóðsins hélst óbreytt milli ára. Eigið fé í árslok var 18.087 milljónir og eiginfjárlutfall 4,5%, samanborið við 3,4% í árslok 2013. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0% og samskipti við stjórnvöld miða að því að uppfylla ákvæði reglugerðar þar að lútandi.

Í árslok námu útlán 728.081 milljón og lækkuðu um 40.399 milljónir. Lántaka sjóðsins nam 806.568 milljónum og lækkaði um 41.532 milljónir á árinu þar sem sjóðurinn sótti ekki fjármagn á markað.

Haustið 2008 varð Íbúðalánasjóður fyrir miklu tjóni vegna efnahagshrunsins. Frá þeim tíma hefur meðal annars verið unnið að úrlausn ágreiningsmála tengdum falli viðskiptabankanna vegna innstæðna, skuldabréfa og afleiðusamninga. Á árinu 2014 var einu máli lokið með fullnaðaruppgjöri á grunni samkomulags sem náðist á árinu 2013 auk þess sem samkomulag náðist um fullnaðaruppgjör annars ágreiningsmáls á árinu 2014. Breyting á bókaðri varúð vegna hrunsmála innan ársins leiðir til lækkunar á heildarniðurfærslu á móti kröfum á fallnar bankastofnanir sem nemur 4.017 milljónum. Við lok árs 2014 var einu máli ólokið. Sjóðurinn hefur gjaldfært 7.457 milljónir frá árinu 2008 vegna falls viðskiptabankanna.

## Þróun vanskila og virðisrýrnunar

Vanskil í lánasafninu hafa minnkað mikið og tryggingastaða þess batnað verulega vegna hækkunar fasteignaverðs umfram verðlag. Vanskil náðu hámarki í júlí 2012 en hafa farið lækkandi síðan. Framlög í varúðarsjóð vegna áhættu sem tengist útlánasafni sjóðsins voru aukin lítillega á árinu 2014. Við útreikninga virðisrýrnunar árið 2014 var meðal annars litið til ábendinga og athugasemda sem komu úr athugun FME á lánasafni sjóðsins á árinu 2013. Virðisrýrnun lánasafnsins er aukin lítillega þar sem vægi almennrar virðisrýrnunar eykst. Árlega eru gerðar mælingar á því hvernig færðri virðisrýrnun samkvæmt reglum sjóðsins ber saman við endanlegt útlánatjón. Þær kannanir hafa leitt í ljós að áður færð varúð hefur verið 94 til 100% af endanlegu útlánatjóni sjóðsins vegna einstaklingslána en 100% vegna lögaðilalána síðastliðin tvö ár.

Fasteignir til sölu eru færðar á kostnaðarverði við yfirtöku eða gangvirði hvoru sem lægra reynist. Leiðir aðferðin til þess að heildareign sjóðsins er bókfærð á 2.213 milljónum lægra virði en samkvæmt verðmati sömu eigna. Bókfært virði fullnustueigna í lok árs var 84% af fasteignamati undirliggjandi eignasafns.

## Rekstur ársins 2014

Rekstrarniðurstaða ársins 2014 mótast af bakfærðri virðisrýrnun, verkefnum sem tengjast úrvinnslu skuldavanda viðskiptavina, sölu fullnustueigna, uppbyggingu á kerfum sjóðsins, rekstri dótturfélagsins Kletts, uppgreiðslum og minnkandi útlánnum. Þá var gripið til ýmissa hagræðingaraðgerða til að lækka rekstrarkostnað sjóðsins. Stöðugildi í árslok árið 2014 voru 97 og fækkaði um þrjú á árinu. Launakostnaður jókst um 8,6% milli ára, einkum vegna kjarasamninga og einskiptiskostnaðar vegna fækkunar starfsmanna. Meðalfjöldi stöðugilda var óbreyttur á milli ára hjá móðurfélaginu en eykst sé litið til samstæðunnar, sem tekur einnig til Kletts leigufélags, þar sem stöðugildi eru fimm. Annar rekstrarkostnaður lækkar umtalsvert á milli ára eða um 15,6% á samstæðugrunni en 20,8% hjá íbúðalánasjóði.

Fullnustueignum sjóðsins fækkaði úr 2.606 í 1.891 á árinu 2014. Skýrist lækkunin meðal annars af sölu 450 eigna til dótturfélagsins Kletts í janúar 2014, auk þess sem sjóðurinn seldi fleiri eignir á árinu en hann leysti til sín. Alls leysti sjóðurinn til sín 351 eign en seldi 616 í almennri sölu á tímabilinu og því fækkaði eignum um 262 á árinu án áhrifa af sölu eigna til dótturfélagsins Kletts.

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

---

## Skuldaúrræði hafa umtalsverð áhrif á vaxtamun sjóðsins til frambúðar

Í nóvember 2013 kynnti ríkisstjórnin aðgerðaráætlun um höfuðstólslækkun og vorið 2014 voru samþykkt lög um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána nr. 35/2014. Samkvæmt lögnum er gert ráð fyrir að fullar bætur komi til vegna úrræðisins til lánveitenda. Þann 19. desember 2014 var undirritaður samningur milli Íbúðalánasjóðs og fjármálaráðuneytisins um kaup á leiðréttingarhluta lána vegna niðurfærslunnar. Áhrif þessa samnings eru tvíþætt. Annars vegar er kaupverð leiðréttingarhluta lána nokkru lægra en bókfært virði þessara lána. Áætlað bókfært tap vegna kaupa á lánasafninu er 433 milljónir króna og er það fært til aukningar virðisrýmnunar í ársreikningi 2014. Rétt er þó að halda til haga að afsláttur vegna sölunnar á leiðréttingarhluta lána er að hluta áætluð tala þar sem enn liggja ekki fyrir endanlegar upplýsingar um niðurstöðu niðurfærslunnar. Hins vegar mun þessi niðurfærsla lánasafnsins lækka fjárhæð lánasafnsins um 34 til 36 milljarða króna. Meðalvextir á niðurfærðum lánnum eru áætlaðir 4,67% verðtryggðir en ljóst er að ávöxtun endurgjalds hins opinbera fyrir þennan hluta lánasafnsins mun verða mun lægri, eða nær 2,2 til 3% verðtryggt. Af þessum sökum má gera ráð fyrir að hreinar vaxtatekjur sjóðsins lækki um um það bil 600 til 900 milljónir á ári, án samsvarandi lækkunar á vaxtagjöldum, enda skuldir sjóðsins óuppgreiðanlegar. Endanleg áhrif á vaxtatekjur og heildartjón sjóðsins geta breyst eftir mögulegri ávöxtun og verðbólgu hverju sinni. Eins gerir úrræðið ráð fyrir því að Íbúðalánasjóður njóti ekki samningsbundins uppgreiðslugjalds vegna ráðstöfunarinnar.

Lög um séreignarsparnað og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána og húsnæðissparnaðar nr. 40/2014, voru samþykkt þann 22. maí 2014, en með lögnum var gerð breyting á lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál þannig að þrátt fyrir ákvæði 2. og 3. mgr. 23. gr. laganna sé heimilt að greiða aukaafborganir eða endurgreiða skuld skv. ÍLS veðbréfi án greiðslu þóknunar eins og gert er ráð fyrir í skilmálum bréfanna. Í lögnum er ekki gert ráð fyrir að tjón sjóðsins vegna þessa verði bætt. Gera áætlanir sjóðsins ráð fyrir að um 15 til 17 milljarðar verði greiddir inn á lán vegna úrræðisins. Áhrif þessara umframgreiðslna eru þau sömu og áhrif lækkunar höfuðstóls fasteignalána. Af þessum sökum má ætla að hreinar vaxtatekjur sjóðsins lækki á ársgrunni um 300 til 450 milljónir að teknu tilliti til tapaðra uppgreiðslutekna.

Samtals valda fyrrgreind skuldaúrræði því Íbúðalánasjóði vaxtatapi að fjárhæð um 900 til 1.350 milljónir króna á ári eða sem nemur um helmingi hreinna vaxtatekna sjóðsins. Í bréfi velferðarráðuneytisins dagsettu 19. desember 2014 kemur fram að það sé skilningur bæði félags- og húsnæðismálaráðherra og fjármálaráðherra að Íbúðalánasjóði verði bætt þau neikvæðu áhrif sem kunna að verða á afkomu sjóðsins vegna höfuðstólslækkunar húsnæðisskulda, sbr. lög nr. 35/2014 og segir jafnframt að sú afstaða hafi einnig komið fram á fundi fulltrúa Íbúðalánasjóðs þann 18. desember 2014 með embættismönnum ráðuneytanna og forsætisráðuneytisins. Ekki liggur fyrir með hvaða hætti tjón sjóðsins verður bætt og eiga stjórnvöld í samráði við sjóðinn eftir að útfæra það nánar. Ekki er færð krafa á ríkissjóð vegna þessa tjóns. Þess má geta að lán í vanskilum lækkuðu úr 75,9 milljörðum í 66,5 milljarða frá lokum árs 2014 til 1. mars 2015 sem að hluta til mál rekja til úrræða stjórnvalda og sú lækkun mun hafa áhrif til lækkunar virðisrýmnunar útlána á árinu 2015.

Framangreint tjón vegna úrræða stjórnvalda mun að óbreyttu hafa mikil áhrif á grunnaftömu sjóðsins og valda því að sjóðurinn verður hér eftir rekinn með tapi sem á endanum fellur á ríkissjóð. Ljóst er að slík umgjörð rekstrar kann að valda því að ýmsir aðrir áhættuþættir sjóðsins, svo sem uppgreiðsluvandi, geta magnast upp og vafi kann að leika á rekstrarhæfi sjóðsins. Við þessar aðstæður er það markmið stjórnenda að lágmarka tjón sjóðsins.

## Leigufélagið Klettur

Leigufélagið Klettur ehf. var stofnað þann 23. janúar 2013 og samþykkt var í stjórn Íbúðalánasjóðs að selja hluta fullnustueigna sjóðsins til leigufélagsins. Frágangur á fjármögnun Kletts hefur dregist þar sem beðið er umsagnar ESA tengdu ákvæðum kaupsamnings um að Íbúðalánasjóður láni Kletti til kaupanna. Kaupsamningur við Klett gerir ráð fyrir skuldsetningu sem nemur 64,4% kaupverðs fasteigna félagsins. Meðan beðið er umsagnar ESA þá er er skuld Kletts við Íbúðalánasjóð, vegna þess hluta kaupverðsins sem fjármagna átti með lánnum, uppreiknaður á sömu kjörum og lögaðilum bjóðast hjá Íbúðalánasjóði, þar sem miðað er við þróun verðlags og 4,2% vexti.

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

---

## Áhættur í rekstri

Áhættur í starfsemi Íbúðalánasjóðs eru helstar útlánaáhætta, lausafjáraáhætta, vaxta- og verðtryggingaráhætta, jöfnuður líftíma útlána og fjármögnunar, uppgreiðsluáhætta, endurfjárfestingaráhætta, stjórn málaáhætta, og rekstraráhætta. Uppgreiðslu- og endurfjárfestingaráhætta Íbúðalánasjóðs er fólgin í þeim aðstæðum að sökum breytinga á húsnæðislanamarkaði aukist uppgreiðslur frá viðskiptavinum sjóðsins. Mótaðila- og gengisáhætta teljast einnig til fjárhagslegrar áhættu sjóðsins. Fullnustueignir eru orðnar stór áhættuþáttur í rekstri sjóðsins og er meðal annars óvissa um tímasetningar varðandi sölu á hluta eignanna.

Stjórn málaáhætta birtist meðal annars í þeirri óvissu sem ríkir um framtíðarhlutverk og tilvist Íbúðalánasjóðs. Félags- og húsnæðismálaráðherra skipaði verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála þann 9. september 2013 í samræmi við þingsályktun um aðgerðir vegna skuldavanda íslenskra heimila sem samþykkt var á Alþingi og skilaði verkefnisstjórnin ráðherra tillögum um framtíðarhlutverk sjóðsins þann 6. maí 2014 þar sem meðal annars var lagt til að:

- Tekið verði upp nýtt húsnæðislanakerfi þar sem sérhæfð húsnæðislanafélög annast lánveitingar um allt land og umgjörð allra húsnæðisveðlana miðast við jafnvægi milli útlána og fjármögnunar lánanna.
- Íbúðalánasjóði verði breytt og núverandi verkefnum hans skipt upp, annars vegar í nýtt, opinbert húsnæðislanafélag sem annast almennar lánveitingar til húsnæðismála án ríkisábyrgðar. Hins vegar verði mörgum þeim verkefnum sem Íbúðalánasjóður sinnir í dag ásamt viðbótarverkefnum sem lögð eru til af verkefnisstjórn færð til sérstakrar stofnunar (húsnæðisstofnun), meðal annars verkefni sem snúa að opinberri stefnumótun í húsnæðismálum.

Verkefnisstjórnin lagði áherslu á að frekari fjárútlát ríkissjóðs vegna erfiðrar stöðu Íbúðalánasjóðs yrðu takmörkuð, enda er gert ráð fyrir að sjóðurinn hætti útlánunum á þeim forsendum sem verið hefur.

Frá þeim tíma hefur velferðarráðuneytið unnið að undirbúningi þeirra breytinga sem boðaðar voru í skýrslunni en ekki hafa verið lögð fram frumvörp um framtíðarskipan húsnæðismála. Stefnumótandi ákvörðunartaka innan sjóðsins hefur því að mestu verið sett í biðstöðu en slíkt hefur áhrif á rekstur sjóðsins með ýmsum hætti svo sem á áhættustig, uppgreiðslur og innviði sjóðsins.

## Stjórnunarhættir

Íbúðalánasjóður starfar samkvæmt lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, lýtur eftirliti Fjármálaeftirlitsins og fer að reglum kauphallar sem útgefandi skráðra skuldabréfa.

## Stjórn

Stjórn Íbúðalánasjóðs leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum. Stjórn sjóðsins hefur sett sér starfsreglur, þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Hún ræður forstjóra og gengur frá erindisbréfi hans. Stjórnin hittir endurskoðendur sjóðsins reglulega. Endurskoðunarstofan Grant Thornton er ytri endurskoðandi sjóðsins.

Stjórn sjóðsins hefur eftirlit með að skýrslugjöf sjóðsins til Fjármálaeftirlitsins, Seðlabanka Íslands og annarra stjórnvalda séu á hverjum tíma í samræmi við ákvæði laga og reglugerða. Stjórnin tekur einnig ákvarðanir í öllum málum sem teljast vera óvenjuleg eða mikilsháttar. Á árinu 2014 hélt stjórnin 32 stjórnarfundum.

Ný stjórn sjóðsins var skipuð í september 2013. Á árinu 2014 sátu eftirtaldir einstaklingar í stjórn sjóðsins:

- Ingibjörg Ólöf Vilhjálmsdóttir, frá september 2013
- Haukur Ingibergsson, frá september 2013
- Drífa Snædal, frá janúar 2014
- Þorsteinn Arnalds, frá september 2014
- G. Valdimar Valdemarsson, varamaður frá október 2014
- Stefán Ólafsson, frá september 2013 til janúar 2014
- Haukur Fossberg Leósson, frá nóvember 2013 til júní 2014
- Steinunn Valdís Óskarsdóttir, frá desember 2013 til september 2014

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

---

## Framkvæmdarstjórn

Forstjóri tekur við fyrirætlunum frá stjórn Íbúðalánasjóðs og starfar að öllum málum og rekstri sjóðsins samkvæmt fyrirætlunum stjórnar og svo sem lög kveða á um. Forstjóri fer með ákvörðunarvald í öllum málefnum sjóðsins sem ekki eru öðrum falin með lögum, samþykktum sjóðsins eða með ákvörðun stjórnar. Forstjóri ber ábyrgð á starfsmannamálum en framkvæmd þeirra er í höndum starfsmannastjóra og framkvæmdastjóra sviða. Forstjóra ber að hafa frumkvæði að stefnumótun Íbúðalánasjóðs og gera tillögur þar að lútandi til stjórnar. Forstjóri situr flesta stjórnarfundi og hefur á þeim umræðu- og tillögurétt og ber ábyrgð á því að framfylgja ákvörðunum stjórnar.

Framkvæmdastjórn sjóðsins er skipuð, auk forstjóra, sex framkvæmdastjórum sem taka ákvarðanir í daglegum rekstri. Framkvæmdastjórn fjallar um stærri ákvarðanir og gerir tillögur um stefnumótandi ákvarðanir til stjórnar. Þannig vinna stjórnendur sjóðsins fjárhagsáætlun og starfsáætlun á grundvelli stefnumótunar sem staðfest er af stjórn.

## Nefndir og stefnur

Stjórn sjóðsins skipað þriggja manna endurskoðunarnefnd til að sinna tilteknum verkefnum á ábyrgðarsviði stjórnarinnar. Regluvörður er skipaður af stjórn sjóðsins samkvæmt erindisbréfi og kynnir hann stjórn árlega skýrslu um störf regluvörslu.

Hjá Íbúðalánasjóði starfar áhættunefnd sem fjallar um áhættustýringu, lausafjárstýringu og gerir tillögur til stjórnar um fjármögnun sjóðsins. Nefndin er skipuð stjórnarmanni, forstjóra, framkvæmdastjóra fjármálasviðs og sérfræðingi áhættustýringar. Nefndin fundar því sem næst mánaðarlega.

Öryggisnefnd fundar mánaðarlega og fjallar um upplýsingaöryggi. Sjóðurinn hefur þrívægis fengið vottun vegna ISO 27001 upplýsingaöryggisstaðalsins sem sjóðurinn starfar eftir og var innleiddur á árinu 2012 og vottaður.

Hjá sjóðnum starfa tvær lánanefndir í umboði forstjóra, annars vegar vegna einstaklingslánveitinga og hins vegar vegna lánveitinga til lögaðila. Allar ákvarðanir um lántökur lögaðila eru í höndum lánanefndar lögaðila en þó eru stærri lánveitingar jafnframt staðfestar af stjórn. Greiðsluferfiðleikanefnd er þriggja manna nefnd sem fjallar um allar ákvarðanir um veitingu greiðsluferfiðleikaúrræða. Tilgangur nefndarinnar er að samræma verklag og ákvörðunartöku um veitingu úrræða og tryggja jafnræði meðal umsækjenda um úrræði.

Sjóðurinn hefur sett sér starfsmannastefnu, stefnu og áætlun gegn einelti og kynferðislegri áreitni auk jafnréttisáætlunar.

Reglubundin samskipti stjórnenda Íbúðalánasjóðs og velferðarráðuneytis eru formfest með samráðsfundum þar sem öll helstu málefni sjóðsins eru til yfirferðar.

## Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2014 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla, eins og staðlarnir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu Íbúðalánasjóðs á árinu 2014, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hans 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri og stöðu sjóðsins og lýsi helstu áhættuþáttum sem sjóðurinn býr við.

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

---

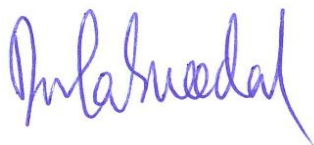
Stjórn og forstjóri Íbúðalánasjóðs hafa fjallað um ársreikning sjóðsins fyrir árið 2014 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 26. mars 2015.

Stjórn:



Ingibjörg Ólög Vilhjálmsdóttir, formaður stjórnar



Drífa Snædal



Þorsteinn Arnalds, varaformaður stjórnar



Haukur Ingibergsson

G. Valdimar Valdimarsson  
varamaður í stjórn

Forstjóri:



Sigurður Erlingsson

# Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2014. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Samkvæmt því ber þeim að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og framsetningu ársreiknings, þannig að hann sé í meginatriðum án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Ábyrgð stjórnenda nær einnig til þess að beitt sé viðeigandi reikningsskilaaðferðum og reikningshaldslegu mati miðað við aðstæður.

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum, skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits félagsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits fyrirtækisins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á framsetningu hans í heild.

## Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2014, fjárhagsstöðu hans 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

## Abending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við benda á að eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs er 4,5% í árslok 2014, samanber skýringu 32f. Samkvæmt 7. gr. reglugerðarinnar skal sjóðurinn hafa sem langtímamarkmið að halda eiginfjárlutfalli sínu yfir 5,0%. Stjórn sjóðsins hefur í samræmi við ákvæði umræddrar reglugerðar gert ráðherra félags- og húsnæðismála grein fyrir þessu.

Einnig viljum við benda á umfjöllun í skýrslu stjórnar og forstjóra, og umfjöllunar í skýringu 2.b., um rekstrarhæfi sjóðsins.

## Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við að skýrsla stjórnar inniheldur að lágmarki þær upplýsingar sem henni ber að innihalda í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 26. mars 2015

Grant Thornton endurskoðun ehf.



Sturla Jónsson  
löggiltur endurskoðandi



Davíð Arnar Einarsson  
löggiltur endurskoðandi



# Rekstrarreikningur samstæðunnar og yfirlit um heildarafkomu ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Vaxtatekjur .....		45.547.186	68.143.480
Vaxtagjöld .....		( 43.995.677)	( 66.917.987)
<b>Hreinar vaxtatekjur</b> .....	20	1.551.509	1.225.493
Aðrar tekjur .....	21	159.252	160.893
<b>Rekstrartekjur samtals</b> .....		1.710.761	1.386.386
Laun og launatengd gjöld .....	22	986.420	908.402
Annar rekstrarkostnaður .....	23	1.009.680	1.195.956
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna .....	25	54.086	58.957
<b>Rekstrargjöld samtals</b> .....		2.050.186	2.163.315
Tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum .....	26	1.049.834	0
Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu .....	27	194.901	389.459
<b>Hreinar rekstrartekjur</b> .....		905.310	( 387.470)
Virðisrýrnun útlána og fasteigna til sölu .....	28	( 1.544.107)	( 3.372.513)
Virðisrýrnun verðbréfa .....	19	4.017.000	( 594.000)
<b>Hagnaður (Tap) fyrir skatta</b> .....		3.378.203	( 4.353.983)
Tekjuskattur .....	18	( 136.488)	0
<b>Hagnaður (Tap) ársins og heildarafkoma</b> .....		3.241.715	( 4.353.983)

Skýringar á blaðsíðum 12 til 36 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

# Efnahagsreikningur samstæðunnar

## 31. desember 2014

	Skýr.	2014	2013
<b>Eignir</b>			
Handbært fé .....	6	17.524.392	7.916.388
Kröfur á lánastofnanir .....	7	7.621.776	11.478.270
Ríkisverðbréf .....	8	30.343.375	32.294.209
Krafa á ríkissjóð .....	9	4.546.964	4.500.000
Útlán .....	10	728.081.166	768.480.860
Fasteignir til sölu .....	11	27.870.768	37.663.230
Fjárfestingareignir .....	12	8.063.973	0
Eignarhlutir í dótturfélögum .....	13	0	10.000
Rekstrarfjármunir .....	14	105.964	69.505
Krafa á tengda aðila .....	30	0	73.180
Óefnislegar eignir .....	15	171.002	151.428
Aðrar eignir .....		326.696	309.953
<b>Eignir samtals</b>		<b>824.656.077</b>	<b>862.947.023</b>
 <b>Skuldir</b>			
Verðbréfaútgáfa .....	16	798.547.938	834.463.465
Önnur lántaka .....	17	3.871.068	4.273.495
Aðrar skuldir .....	18	4.149.966	9.364.674
<b>Skuldir samtals</b>		<b>806.568.972</b>	<b>848.101.634</b>
 <b>Eigið fé</b>			
Stofnfé .....		57.655.408	57.655.408
Ójafnað tap .....		( 39.568.303)	( 42.810.019)
<b>Eigið fé samtals</b>		<b>18.087.105</b>	<b>14.845.389</b>
<b>Skuldir og eigið fé samtals</b>		<b>824.656.077</b>	<b>862.947.023</b>

Skýringar á blaðsíðum 12 til 36 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

# Eiginfjáryfirlit samstæðunnar 31. desember 2014

<b>Árið 2014</b>	<b>Stofnfé</b>	<b>Ójafnað tap</b>	<b>Eigið fé samtals</b>
Eigið fé 1. janúar 2014 .....	57.655.408	( 42.810.019)	14.845.389
Hagnaður ársins og heildarafkoma .....	0	3.241.715	3.241.715
Eigið fé 31. desember 2014 .....	<u>57.655.408</u>	<u>( 39.568.304)</u>	<u>18.087.104</u>

<b>Árið 2013</b>	<b>Stofnfé</b>	<b>Ójafnað tap</b>	<b>Eigið fé samtals</b>
Eigið fé 1. janúar 2013 .....	53.155.408	( 38.456.036)	14.699.372
Stofnfjárukning .....	4.500.000	0	4.500.000
Tap ársins og heildarafkoma .....	0	( 4.353.983)	( 4.353.983)
Eigið fé 31. desember 2013 .....	<u>57.655.408</u>	<u>( 42.810.019)</u>	<u>14.845.389</u>

Skýringar á blaðsíðum 12 til 36 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

# Sjóðstreymisyfirlit samstæðunnar árið 2014

	2014	2013
<b>Rekstrarhreyfingar</b>		
Hagnaður (Tap) ársins og heildarafkoma .....	3.241.715	( 4.353.983)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir og útlánum .....	( 8.171.909)	( 29.725.949)
Verðbætur af lántökum .....	8.467.687	30.982.990
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna .....	54.086	58.957
Virðisrýrnun .....	( 2.472.893)	3.966.513
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	( 654.694)	0
Tekjuskattsskuldbinding .....	136.488	0
 Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:		
Útlán .....	47.809.997	34.665.066
Fasteignir til sölu .....	1.240.868	( 6.341.763)
Aðrar eignir .....	( 22.202)	( 51.073)
Aðrar skuldir .....	( 5.317.026)	2.253.193
Handbært fé frá rekstri	44.312.117	31.453.951
 <b>Fjárfestingarhreyfingar</b>		
Krafa á tengda aðila, breyting .....	0	( 73.180)
Fjárfesting í eignarhlutum í dótturfélagi .....	0	( 10.000)
Kröfur á lánastofnanir, breyting .....	7.953.612	2.627.610
Ríkisverðbréf .....	2.274.018	9.711.009
Eignfært vegna fjárfestingareigna .....	( 50.062)	0
Fjárfesting í rekstrarfjármunum og óefnislegum eignum .....	( 96.040)	( 60.860)
Fjárfestingarhreyfingar	10.081.528	12.194.579
 <b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir .....	( 44.785.641)	( 46.498.913)
Fjármögnunarhreyfingar	( 44.785.641)	( 46.498.913)
 <b>Hækkun (Lækkun) á handbæru fé</b> .....	9.608.004	( 2.850.383)
 <b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....	7.916.388	10.766.771
 <b>Handbært fé í árslok</b> .....	17.524.392	7.916.388
 <b>Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:</b>		
Krafa á ríkissjóð vegna stofnfjáráukningar 2013 .....		( 4.500.000)
Stofnfjáráukning .....		4.500.000

Skýringar á blaðsíðum 12 til 36 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

# Skýringar

## Almennar upplýsingar

### 1. Upplýsingar um Íbúðalánasjóð

Íbúðalánasjóður („sjóðurinn“) er með höfuðstöðvar að Borgartúni 21, Reykjavík. Tilgangur sjóðsins er að veita lán til íbúðarkaupa, nýbygginga og endurbóta íbúðarhúsnæðis á Íslandi. Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins. Sjóðurinn starfar samkvæmt lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, lýtur sérstakri stjórn og heyrir stjórnarframslegu 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. Samstæðuársreikningur sjóðsins hefur að geyma ársreikning sjóðsins og dótturfélags hans sem er Leigufélagið Klettur ehf., saman er vísað til þeirra sem "sjóðsins" eða "Íbúðalánasjóðs".

### 2. Grundvöllur reikningsskilanna

#### a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Samstæðuársreikningur Íbúðalánasjóðs er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Umfjöllun um nýja reikningsskilastaðla IFRS og breytingar á stöðlum er að finna í skýringu 2.f.

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti samstæðuársreikninginn 26. mars 2015.

#### b. Óvissa í rekstri Íbúðalánasjóðs og rekstrarhæfi

Það hefur lengi legið fyrir að vaxtamunur sjóðsins er ekki mikill eða aðeins um 0,28% sem dugar ekki fyrir virðisrýrnun sambærilegri við þá sem efnahagshrunið fól í sér. Vegna þessa hefur sjóðurinn þörf fyrir stuðning frá eiganda sínum.

Mikillar óvissu gætir um framtíðarhlutverk og mögulega um tilvist Íbúðalánasjóðs og hefur þetta óvissuástand einkum staðið yfir frá þeim tíma er félags- og húsnæðismálaráðherra skipaði verkefnastjórn um framtíðarskipan húsnæðismála 9. september 2013 í samræmi við þingsályktun um aðgerðir vegna skuldavanda íslenskra heimila sem samþykkt var á Alþingi vorið 2013. Verkefnastjórn um framtíðarskipan húsnæðismála hefur skilað ráðherra tillögum sínum og unnið er að því í velferðarráðuneytinu að skapa ramma framtíðarfyrikomulags með laga- og reglugerðasmíð sem vonandi verður tilbúið sem fyrst. Fyrir vikið hefur stefnumótandi ákvörðunartaka í nánasta umhverfis sjóðsins verið sett í biðstöðu en slíkt hefur áhrif á rekstur sjóðsins með ýmsum hætti, sjá nánar í skýringu 31.

Í lok nóvember 2013 kynnti ríkisstjórnin aðgerðaráætlun um höfuðstólslækkun húsnæðislána til eigin nota. Í samræmi við áætlunina voru sett lög um leiðréttingu verðtryggra fasteignalána og einnig voru sett lög um ráðstöfun séreignasparnaðar til greiðslu inn á húsnæðislán. Það er ljóst að lög um leiðréttingu fasteignaveðlána einstaklinga og ráðstöfun séreignasparnaðar til lækkunar höfuðstóls veðlána munu valda aukningu upp- og umframgreiðslna í útlánasafni sjóðsins sem mun hafa neikvæð áhrif á jafnvægi eigna og skulda sjóðsins og þar með á vaxtamun sjóðsins. Stjórnendur sjóðsins hafa gert stjórnvöldum grein fyrir þessu en samkomulag um greiðslu ríkisins vegna þessara úrræða var undirritað með fyrirvara um að sjóðnum yrði bætt þetta tjón. Sjá nánar í skýringu 31.

#### c. Matsaðferðir

Samstæðuársreikningur sjóðsins er gerður á grundvelli kostnaðarverðs nema í eftirfarandi tilfellum: veltufjáreignir eru færðar á gangvirði og fasteignir til sölu á kostnaðarverði eða gangvirði, hvoru sem lægra reynist, og fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði.

#### d. Starfrækslugjaldmiðill

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

#### e. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

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

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

## Skýringar, frh.:

---

### 2. Grundvöllur reikningsskilanna, frh.

#### e. *Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaáðferða, frh.*

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

- Virðisrýrnun útlána, sjá skýringu 10.
- Kröfur og skuldir við fallnar lánastofnanir, sjá skýringu 19.
- Fasteignir til sölu, sjá skýringu 11.
- Fjárfestingareignir, sjá skýringu 12.

#### f. *Nýir reikningsskilaáðferðir og túlkningar á þeim sem hafa verið innleiddir*

Sjóðurinn hefur innleitt alla alþjóðlega reikningsskilaáðferðir, túlkningar og breytingar á stöðlum sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi fyrir árið 2014 og eru viðeigandi fyrir sjóðinn.

IFRS 10 leysir af hólmi IAS 27 *Samstæðureikningsskil og aðgreind reikningsskil* og SIC-12 *Samstæðureikningsskil rekstrareiningar um sérverkefni*. IFRS 10 lýsir kröfu um gerð og framsetningu samstæðureikningsskila og skilgreinir hugtakið yfirráð en yfirráð er grundvallarhugtak við ákvörðun um hvaða félög teljast hluti af samstæðu. Þrjú þættir yfirráða eru (a) ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, (b) áhætta eða réttindi að breytilegum ávinningi vegna þátttöku í fjárfestingunni; og (c) möguleiki til að nota yfirráð yfir fjárfestingunni til að hafa áhrif á arðsemi fjárfestingarinnar. Sjóðnum ber að fylgja IFRS 10 í reikningsskilum sínum frá 1. janúar 2014 en innleiðing staðalsins hefur ekki veruleg áhrif á reikningsskil sjóðsins.

IFRS 12 *Upplýsingar um hagsmuni í öðrum félögum* gerir kröfu um að upplýsingar komi fram í reikningsskilum sem gera notendum reikningsskila kleift að meta eðli og áhættu í tengslum við hagsmuni í öðrum félögum og áhrif þeirra hagsmuna á fjárhagsstöðu, afkomu og sjóðstreymi sjóðsins. Sjóðnum ber að fylgja IFRS 12 í reikningsskilum sínum frá 1. janúar 2014 en innleiðing staðalsins hefur ekki veruleg áhrif á reikningsskil sjóðsins.

#### *Nýir reikningsskilaáðferðir og túlkningar á þeim sem hafa ekki verið innleiddir*

IFRS 9 *Fjármálagerningar* sem birtur var í júlí 2014 leysir af hólmi núgildandi leiðbeiningar um fjármálagerninga skv. IAS 39. IFRS 9 inniheldur endurskoðaðar leiðbeiningar um flokkun og mat fjármálagerninga, skilgreinir nýtt virðisrýrnunarmódel við útreikning á virðisrýrnun fjáreigna og nýjar almennar kröfur um áhættuvarnarreikningsskil. IFRS 9 staðallinn tekur gildi fyrir reikningstímabil sem hefjast 1. janúar 2018 eða síðar en heimilt er að innleiða fyrir gildistöku hans.

Ef IFRS 9 verður samþykktur af Evrópusambandinu mun hann gilda fyrir sjóðinn frá og með 1. janúar 2018. Unnið er að því að meta hugsanleg áhrif á reikningsskil sjóðsins sem leiðir af innleiðingu IFRS 9. Í ljósi eðlis starfsemi sjóðsins, mun staðallinn hafa víðtæk áhrif á reikningsskil sjóðsins á því tímabili sem hann verður innleiddur. Einkum er vænst að útreikningur á virðisrýrnun útlána á grundvelli væntinga um framtíðartap geti leitt til hækkunar á afskriftareikningi útlána.

IFRS 15 *Tekjur* kveður á um alhliða ramma um reikningshaldslegri meðferð tekna. Staðallinn kemur í stað núverandi leiðbeininga um tekjur, IAS 18 *Tekjur* og IAS 11 *Verksamningar* og þeirra túlkana sem tengjast innlausn tekna. IFRS 15 tekur gildi fyrir reikningstímabil sem hefjast 1. janúar 2017 eða síðar en heimilt er að innleiða fyrir gildistöku hans. Unnið er að því að meta hugsanleg áhrif á reikningsskil sjóðsins sem leiðir af innleiðingu IFRS 15.

### 3. Mikilvægar reikningsskilaáðferðir

Reikningsskilaáðferðum, sem settar eru fram hér á eftir, hefur verið beitt með samræmdum hætti á öllum þeim tímabilum sem birt eru í ársreikningnum. Engar tekjur eða gjöld eru færð á yfirlit um heildarafkomu í reikningsskilum Íbúðalánasjóðs og því er afkoma ársins sú sama og heildarafkoma.

#### a. Grundvöllur samstæðu

##### (i) Dótturfélag

Dótturfélög eru þau félög þar sem sjóðurinn fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar sjóðurinn ber áhættu, eða hefur réttinn til að njóta breytilegrar ávöxtunar vegna þátttöku sinnar í félaginu sem fjárfest er í. Reikningsskil dótturfélags eru innifalin í reikningsskilum sjóðsins frá því að yfirráð hefjast og þar til þeim lýkur. Við gerð ársreiknings samstæðunnar eru reikningsskil dótturfélagsins innifalin í reikningsskilum samstæðunnar, þar sem lagðar eru saman sams konar eignir, skuldir, eigið fé, tekjur og gjöld, og beitt við það aðferðum samstæðureikningsskila.

##### (ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðureiknings

Viðskipti milli samstæðufélaga, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaga, eru felld út við gerð samstæðureiknings. Óinnleyst tap er fært út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar.

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

#### b. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

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

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

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

Kröfur staðalsins IAS 39.63 er varða innlausn vaxtatekna með aðferð virkra vaxta hafa verið innleiddar en tekið er tillit til virðisryrnunar útlána við útreikning vaxtatekna (nettó) en í ársreikningi sjóðsins 2013 voru vaxtatekjur reiknaðar án tillits til virðisryrnunar útlána (brúttó). Í framsetningu ársreiknings 2014 þá hefur vaxtatekjum fyrra árs verið breytt til samræmis við kröfur staðalsins.

Íbúðalánasjóður hefur veitt lán til leiguíbúða á 3,5% og 4,5% vöxtum. Ríkissjóður bætir sjóðnum vaxtamun á þeim útlánnum og teknum lánnum sjóðsins. Framlag ríkissjóðs miðast við mun á innláns- og útlánsvöxtum ár hvert (sjá skýringu 20). Framangreind leiguíbúðalán eru verðtryggð með breytilegum vöxtum. Ekki er til staðar samningur til langs tíma milli sjóðsins og stjórnvalda um niðurgreiðslu vaxta þessara lána heldur er ákvörðun um niðurgreiðsluna tekin árlega af stjórnvöldum og afgreidd í fjárlögum. Vexti lánanna ber að hækka komi til þess að niðurgreiðslu ríkisins njóti ekki við, til að tryggja fjárhagslega afkomu sjóðsins og vaxtamun. Til eru lánaflokkar að fjárhæð um 8 ma.kr. vegna félagslegrar aðstoðar, sem veittir voru á árunum 2001-2009, þar sem framlags frá ríkissjóði nýtur ekki við.

#### c. Aðrar tekjur

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

#### d. Annar rekstrarkostnaður

Til annars rekstrarkostnaðar telst húsnæðiskostnaður, rekstur tölvukerfa, innheimtukostnaður, aðkeypt sérfræðipjónusta, framlag til rekstrar Umboðsmanns skuldara og annar almennur rekstrarkostnaður, sbr. skýringu 23. Rekstrargjöld eru gjaldfærð eftir því sem þau falla til.

#### e. Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu

Til tekna umfram gjöld fasteigna til sölu teljast leigutekjur og rekstrarkostnaður fasteigna til sölu sbr. skýringu nr. 27.

#### f. Tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum

Til tekna umfram gjöld af fjárfestingareignum teljast leigutekjur, rekstrarkostnaður og matsbreyting sbr. skýringu nr. 26.

#### g. Fjáreignir og fjárskuldir

##### (i) Skráning og afskráning fjáreigna og fjárskulda

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

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

Til að tryggja virka verðmyndun með útgefin skuldabréf Íbúðalánasjóðs hefur sjóðurinn gert samninga við viðskiptavaka um verðbréfalán til skamms tíma. Í því felst að sjóðurinn lánar viðskiptavaka, að hámarki í 28 daga, eigin skuldabréf gegn veðtryggingum. Lánuð skuldabréf eru ekki færð til skuldar í efnahagsreikningi sjóðsins. Móttekin veð eru ekki færð til eignar í efnahagsreikningi sjóðsins, því áhætta og ávinningur af eignarhaldi er áfram hjá mótaðila sjóðsins. Í lok samningstíma fær sjóðurinn afhent eigin bréf sem hann lánaði og skilar þá jafnframt viðskiptavaka framlögðum veðum hans.

##### (ii) Jöfnun fjáreigna og fjárskulda

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

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

#### g. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.

##### (iii) Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda

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

##### (iv) Ákvörðun gangvirðis

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

Áreiðanlegasta mat á gangvirði fjármálagerninga er skráð verð á virkum markaði og er það notað þegar unnt er. Gangvirði annarra fjáreigna og fjárskulda Íbúðalánasjóðs er ákvarðað með notkun verðmatslíkana. Fjáreign eða fjárskuld telst skráð á virkum markaði ef opinbert verð er fáanlegt frá kauphöll eða öðrum óháðum aðila og verðið endurspeglar raunveruleg og regluleg markaðsviðskipti milli ótengdra aðila. Gangvirði fjárfestingareigna er metið á grundvelli gildandi fasteignamat sbr. skýringu 3 I.

##### (v) Virðisrýrnun fjáreigna

Bókfært verð fjáreigna Íbúðalánasjóðs 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 uppgjörssdegi, 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 stjórnar 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.



## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

#### h. *Handbært fé*

Til handbærs fjár teljast gjaldkræfar kröfur á lánastofnanir.

#### i. *Ríkisverðbréf og kröfur á lánastofnanir*

Ríkisverðbréf og kröfur á lánastofnanir samstanda af ríkisskuldabréfum, millibankalánum og óuppgerðum kröfum á viðskiptabanka. Ríkisskuldabréf skiptast í verðbréf sem skráð eru á virkum markaði og verðbréf (RIKS30 og RIKS33) sem skráð eru í kauphöll, en án virks markaðar og eru eignfærð á upphaflegri kaupkröfu (sjá skýringu 7 og 8).

#### 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. Áfallnir vextir og verðbætur eru færð sem hluti af bókfærðu verði útlána.

#### k. *Fasteignir til sölu*

Fasteignir sem Íbúðalánasjóður hefur leyst til sín til fullnustu krafna eru færðar sem fasteignir til sölu í efnahagsreikningi. Innleyst fasteign er færð á kostnaðarverði eða gangvirði, hvoru sem lægra reynist. Innleystar fasteignir eru metnar á gangvirði og er það talið vera markaðsvirði þeirra. 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 gangvirði fasteignar til sölu lækkar niður fyrir kostnaðarverð eftir upphaflega skráningu hennar í bókhald er gangvirðislækkunin gjaldfærð sem virðisrymun. Hækki 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 virðisrymun.

#### l. *Fjárfestingareignir*

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu sjóðsins sem hafa þann tilgang að afla leigutekna. Í upphafi eru fjárfestingareignir færðar á kostnaðarverði að meðtöldum viðskiptakostnaði. Fjárfestingareignir eru síðar færðar á gangvirði. Sjóðurinn styðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands við mat á fjárfestingareignum. Fasteignamat samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands er skilgreint sem gangverð sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum. Matið er framkvæmt í maí mánuði ár hvert og er miðað við febrúarverðlag. Mat samkvæmt hinu nýja verðlagi tekur gildi í árslok. Fasteignamat eignar tekur bæði til húss og lóða og skiptist í húsmat og lóðarmat. Við mat á fjárfestingareignum sjóðsins er stuðst við mat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands sem tók gildi í árslok 2014 og er það mat hækkað um vísitölu neysluverðs frá febrúar 2014. Tekjur og gjöld af fjárfestingareignum og breytingar á mati fjárfestingareigna eru færðar sem tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum í rekstrarreikningi sjóðsins. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

#### m. *Rekstrarfjármunir*

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

##### *Afskriftir*

Afskriftir eru færðar línulega í rekstrarreikning miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteign .....	25 ár
Húsbúnaður og tæki .....	5-10 ár

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

#### n. *Óefnislegar eignir*

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

## Skýringar, frh.:

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

#### o. Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka

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

#### p. Eigið fé

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

#### q. Skattamál

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

### 4. Starfspáttayfirlit

Starfspáttur er aðgreinanlegur hluti rekstrar sem aflar tekna og gjalda sem eru 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. Sjóðurinn skilgreinir starfsemi sína sem einn starfspátt.

### 5. Fjáreignir og fjárskuldir

Samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastaðli IAS 39 *Fjármálagerningar: færsla og mat* greinast fjáreignir og fjárskuldir í ákveðna flokka. Flokkunin hefur áhrif á það hvernig fjármálagerningar eru metnar. Þeir flokkar sem fjáreignir og fjárskuldir sjóðsins tilheyra og matsgrundvöllur þeirra er sem hér segir:

- Veltufjáreignir - eru færðar á gangvirði gegnum rekstrarreikning
- Lán og kröfur - eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði
- Aðrar fjárskuldir - eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði

Eftirfarandi tafla sýnir hvaða flokki fjáreignir og fjárskuldir sjóðsins tilheyra, sem og gangvirði þeirra:

	Veltufjár- eignir	Lán og kröfur	Skuldir á afskrifðu kostnaðar- verði	Samtals bókfært verð	Gangvirði
<b>31. desember 2014</b>					
<b>Eignir:</b>					
Handbært fé.....		17.524.392		17.524.392	17.524.392
Krafa á ríkissjóð.....		4.546.964		4.546.964	4.546.964
Ríkisverðbréf.....	3.232.477	27.110.898		30.343.375	30.343.375
Kröfur á lánastofnanir.....		7.621.776		7.621.776	7.621.776
Útlán.....		728.081.166		728.081.166	759.072.947
Fjáreignir samtals.....	3.232.477	784.885.196	0	788.117.673	819.109.454
<b>Skuldir:</b>					
Verðbréfaútgáfa.....			798.547.938	798.547.938	854.711.104
Önnur lántaka.....			3.871.068	3.871.068	3.871.068
Aðrar skuldir.....			4.149.966	4.149.966	4.149.966
Fjárskuldir samtals.....	0	0	806.568.972	806.568.972	862.732.139

#### 31. desember 2013

#### Eignir:

Handbært fé.....		7.916.388		7.916.388	7.916.388
Krafa á ríkissjóð.....		4.500.000		4.500.000	4.500.000
Ríkisverðbréf.....	2.095.623	30.198.585		32.294.209	32.294.209
Kröfur á lánastofnanir.....		11.478.270		11.478.270	11.478.270
Útlán.....		768.480.860		768.480.860	853.510.424
Fjáreignir samtals.....	2.095.623	822.150.739	0	824.246.363	878.570.342

## Skýringar, frh.:

### 5. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.

#### Skuldir:

Verðbréfaútgáfa.....		834.463.465	834.463.465	915.228.318	
Önnur lántaka.....		4.273.495	4.273.495	4.397.956	
Aðrar skuldir.....		9.364.674	9.364.674	9.364.674	
Fjárskuldir samtals.....	0	0	848.101.634	848.101.634	928.990.948

Gangvirði útlána er metið með því að núvirða greiðslufæði 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 árslok. Gangvirði Húsnæðisbréfa er metið með núvirðingu greiðslufæðis 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.

Þau ríkisverðbréf sem flokkuð eru sem veltufjáreignir eru eignfærð á gangvirði. Gangvirðismatið byggir á uppgæfnum verðum á virkum markaði fyrir sams konar eignir. Önnur ríkisbréf eru eignfærð á kaupkröfu.

#### Stigskipting gangvirðis

Taflan hér að neðan sýnir fjármálagerninga, færða á gangvirði, flokkaða eftir verðmatsaðferð. Matsaðferðunum er skipt í 3 stig sem endurspeglar mikilvægi þeirra forsendna sem lagðar eru til grundvallar við ákvörðun gangvirðis fjármálagerninganna.

Stigin eru eftirfarandi:

Stig 1: gangvirðismatið byggir á uppgæfnum verðum á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.

Stig 2: gangvirðismatið byggir ekki á uppgæfnum verðum á virkum markaði (stig 1) heldur á upplýsingum sem eru sannreynanlegar fyrir eignina eða skuldina, annað hvort beint (t.d. verð) eða óbeint (t.d. afleiddar af verðum).

Stig 3: gangvirðismatið byggir á mikilvægum upplýsingum öðrum en markaðsupplýsingum.

31. desember 2014	Stig 1	Stig 2	Stig 3	Samtals
<b>Eignir:</b>				
Ríkisverðbréf.....	3.232.477			3.232.477
Fjárfestingareignir.....		8.063.973	0	8.063.973
Fjáreignir samtals.....	3.232.477	8.063.973	0	11.296.450

31. desember 2013	Stig 1	Stig 2	Stig 3	Samtals
<b>Eignir:</b>				
Ríkisverðbréf.....	2.095.623	0		2.095.623
Fjárfestingareignir.....	0	0	0	0
Fjáreignir samtals.....	2.095.623	0	0	2.095.623

Við mat á gangvirði fjárfestingareigna er stuðst við mat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands sem tók gildi í árslok 2014 og er það mat hækkað um breytingu á vísitölu neysluverðs frá febrúar 2014. Gangvirðismat ríkisverðbréfa byggir á uppgæfnum verðum á virkum markaði fyrir sams konar eignir.

### 6. Handbært fé og bundnar innstæður

	2014	2013
Óbundnar innstæður hjá Seðlabanka Íslands .....	17.387.541	7.855.259
Óbundnar innstæður í fjármálastofnunum .....	136.851	61.129
Handbært fé samtals .....	17.524.392	7.916.388

## Skýringar, frh.:

### 7. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:	2014	2013
Millibankalán .....	7.508.083	7.518.906
Aðrar kröfur .....	113.693	3.959.364
Kröfur á lánastofnanir samtals .....	<u>7.621.776</u>	<u>11.478.270</u>

### 8. Ríkisverðbréf

Ríkisverðbréf greinast þannig:	2014	2013
Skráð ríkisverðbréf á gangvirði .....	3.232.477	2.095.623
Ríkisverðbréf án virks markaðar færð á kaupkröfu .....	27.110.898	30.198.585
Ríkisverðbréf samtals .....	<u>30.343.375</u>	<u>32.294.209</u>

### 9. Krafa á ríkissjóð

Sem krafa á ríkissjóð er fært skuldabréf að fjárhæð 4.547 millj. kr. sem sjóðnum var afhent á tímabilinu sem skal greiðast í einu lagi í árslok 2018. Bréfið er þó 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.

### 10. Útlán

Útlán greinast þannig:	2014	2013
Lán til einstaklinga .....	599.033.780	637.400.973
Lán til lögaðila .....	129.047.386	131.079.887
Útlán samtals .....	<u>728.081.166</u>	<u>768.480.860</u>
Virðisrýmun útlána greinist þannig:	2014	2013
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun .....	22.438.473	23.311.855
Virðisrýmun útlána .....	311.339	4.244.641
Endanlegar afskriftir útlána .....	( 1.622.209)	( 5.118.023)
Afskriftareikningur útlána í árslok .....	<u>21.127.603</u>	<u>22.438.473</u>

### 11. Fasteignir til sölu

Í árslok 2014 voru í eigu Íbúðalánasjóðs 1.891 fasteign (2013: 2.206) sem hann hafði leyst til sín til fullnustu krafna. Heildarfjöldi fasteigna til sölu í eigu sjóðsins greinist þannig:

	2014	2013
Fjöldi fasteigna í eigu sjóðsins í ársbyrjun .....	2.606	2.224
Fasteignir innleystar til fullnustu krafna á árinu .....	351	689
Fasteignir seldar á árinu .....	( 1.066)	( 307)
Fjöldi fasteigna í árslok .....	<u>1.891</u>	<u>2.606</u>

Fasteignir í eigu sjóðsins greinast þannig eftir landsvæðum:

Suðurnes .....	780	881
Höfuðborgarsvæðið .....	340	593
Suðurland .....	218	369
Vesturland .....	201	285
Austurland .....	193	232
Norðurland .....	109	173
Vestfirðir .....	50	73
Fjöldi fasteigna í árslok .....	<u>1.891</u>	<u>2.606</u>

## Skýringar, frh.:

### 11. Fasteignir til sölu, frh.

Af þeim 1.891 eignum sem sjóðurinn átt í lok ársins voru 913 fasteignir í sölumeðferð. Í útleigu voru 889 fasteignir (árslok 2013: 1.307) eða 48% af heildarfjölda fasteigna í eigu sjóðsins þann 31. desember 2014 (árslok 2013: 50,1%).

Fasteignir til sölu í árslok eru metnar á kostnaðarverði eða gangvirði, hvoru sem lægra reynist og greinast þannig:

	Fjöldi	Fasteignamat	Hreint gangvirði	Bókfært verð
<b>Árslok 2014</b>				
Í leigu.....	889	17.416.631	16.901.886	15.556.879
Eignir í sölumeðferð.....	913	14.351.411	11.946.170	11.206.199
Auðar.....	67	964.470	828.626	778.596
Óíbúðarhæfar.....	2	29.950	56.876	35.303
Aðrar eignir *.....	20	393.790	351.103	293.792
Samtals.....	1.891	33.156.252	30.084.662	27.870.768

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

### Árslok 2013

Í leigu.....	1.307	23.288.027	22.738.370	21.730.526
Eignir í sölumeðferð.....	986	15.074.292	12.694.121	11.752.978
Auðar.....	243	3.616.160	3.331.767	3.259.473
Óíbúðarhæfar.....	21	288.600	268.682	237.981
Aðrar eignir *.....	49	893.953	893.953	682.271
Samtals.....	2.606	43.161.032	39.926.893	37.663.230

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

### 12. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

Árið 2014	Höfuðborg	Suðurland og Suðurnes	Vesturland og Vestfirðir	Norðurland	Austurland	Bókfært virði
<b>Heildarverð</b>						
Endurflokkun 1.1.2014.....	2.770.908	2.263.718	835.993	968.745	519.853	7.359.217
Viðbætur ársins.....	11.297	9.075	2.921	3.275	2.573	29.142
Endurbætur ársins.....	5.791	9.557	1.197	3.594	781	20.920
Kostnaðarverð.....	2.787.997	2.282.351	840.111	975.614	523.207	7.409.280
<b>Matsbreyting</b>						
Matsbreyting ársins.....	484.954	101.350	( 37.499)	( 18.878)	124.767	654.694
	484.954	101.350	( 37.499)	( 18.878)	124.767	654.694
<b>Bókfært verð</b>						
Bókfært verð.....	3.272.951	2.383.700	802.612	956.736	647.974	8.063.973

Fjárfestingareignir sjóðsins eru íbúðarhúsnæði í eigu Leigufélagsins Kletts sem áður voru hluti af fullnustueignasafni Íbúðalánasjóðs. Við söluna urðu því viðkomandi eignir endurflokkaðar úr fasteignum til sölu í fjárfestingareignir í samstæðureikningi. Þann 31. desember 2014 voru fjárfestingareignir 450 talsins og nam kaupverð þeirra 7.359 millj. kr.

### Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fjárfestingareigna sjóðsins í lok tímabilsins nam 7.995 millj. kr. Brunabótamat fjárfestingareigna sjóðsins í lok tímabilsins nam 9.810 millj. kr.

## Skýringar, frh.:

### 13. Eignahlutir í dótturfélögum

Leigufélagið Klettur ehf. var stofnað þann 23. janúar 2013. Íbúðalánasjóður er eigandi að 100% hlutfjár í félaginu.

Rekstur Leigufélagsins Kletts ehf. er sjálfstæður og hefur félaginu verið kosin sérstök stjórn. Stofnun leigufélagsins hefur tvö meginmarkmið. Annars vegar að losa um eignarhald Íbúðalánasjóðs á fasteignum og aðskilja rekstur þeirra frá rekstri sjóðsins. Hins vegar að koma til móts við þann vilja stjórnvalda að auka framboð á húsnæði til langtímaleigu. Megintilgangur Leigufélagsins Kletts ehf. er að bjóða hentugt íbúðarhúsnæði til leigu um allt land, með langtíma húsnæðisöryggi að leiðarljósi. Í samþykktum félagsins segir að tilgangur félagsins sé rekstur og útleiga á íbúðum, bygging, kaup og sala íbúðarhúsnæðis til að viðhalda og auka umsvif félagsins, auk umsýslu, viðskipta og endurbóta fasteigna ásamt lánastarfsemi og öðrum verkefnum er tengjast starfsemi félagsins. Umfjöllun um fjármögnun félagsins er að finna í skýringu 30.

### 14. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
<b>Heildarverð</b>			
Heildarverð 1.1.2013 .....	245.089	10.197	255.286
Viðbætur á árinu .....	10.568	0	10.568
Heildarverð 31.12.2013 .....	255.657	10.197	265.854
Viðbætur á árinu .....	29.495	20.529	50.024
Heildarverð 31.12.2014 .....	285.152	30.726	315.878
<b>Afskriftir</b>			
Afskrifað 1.1.2013 .....	178.216	5.761	183.977
Afskrifað á árinu .....	12.166	206	12.372
Afskrifað 31.12.2013 .....	190.382	5.967	196.349
Afskrifað á árinu .....	12.865	700	13.565
Afskrifað 31.12.2014 .....	203.247	6.667	209.914
<b>Bókfært verð</b>			
Bókfært verð 1.1.2013 .....	66.873	4.436	71.309
Bókfært verð 31.12.2013 .....	65.275	4.230	69.505
Bókfært verð 31.12.2014 .....	81.905	24.059	105.964

Fasteignamat fasteignar nam 8,7 millj. kr. í árslok 2014 (2013: 8,4 millj. kr.) og brunabótamat 21,3 millj. kr. (2013: 20,7 millj. kr.).

### 15. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:

	Hugbúnaður
<b>Heildarverð</b>	
Heildarverð 1.1.2013 .....	414.099
Viðbætur á árinu .....	50.292
Heildarverð 31.12.2013 .....	464.391
Viðbætur á árinu .....	60.095
Heildarverð 31.12.2014 .....	524.486
<b>Afskriftir</b>	
Afskrifað 1.1.2013 .....	266.378
Afskrifað á árinu .....	46.585
Afskrifað 31.12.2013 .....	312.963
Afskrifað á árinu .....	40.521
Afskrifað 31.12.2014 .....	353.484
Óefnislegar eignir greinast þannig:	
<b>Bókfært verð</b>	
Bókfært verð 1.1.2013 .....	147.721
Bókfært verð 31.12.2013 .....	151.428
Bókfært verð 31.12.2014 .....	171.002

## Skýringar, frh.:

### 16. Verðbréfaútgáfa

Íbúðalánasjóður gefur út íbúðabréf í fjórum 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. Allir HFF flokkarnir bera 3,75% nafnvexti. Húsbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán með fjórum afborgunum á ári og bera 4,75% - 6,00% nafnvexti. Húsbréf eru útdraganleg. Húsnæðisbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán með tveimur afborgunum á ári og bera 2,70% - 6,25% nafnvexti. Virkir vextir af verðbréfaútgáfu nema 4,31%.

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:	2014	2013
Íbúðabréf HFF14 .....	0	12.587.562
Íbúðabréf HFF24 .....	154.645.941	165.839.992
Íbúðabréf HFF34 .....	214.886.971	219.404.366
Íbúðabréf HFF44 .....	383.478.068	385.983.495
Húsbréf (lokagjalddagi 2040) .....	25.067.248	29.090.763
Húsnæðisbréf (lokagjalddagi 2038) .....	20.469.710	21.557.286
Verðbréfaútgáfa samtals .....	<u>798.547.938</u>	<u>834.463.465</u>

### 17. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:	2014	2013
Lífeyrissjóðir .....	1.332.339	1.770.830
Sveitarfélög .....	442	2.580
Tryggingasjóður .....	287.502	279.046
Útdregin húsbréf .....	95.605	179.840
Ógreitt vegna kaupa á lánasöfnum .....	2.155.179	2.041.199
Önnur lántaka samtals .....	<u>3.871.068</u>	<u>4.273.496</u>

### 18. Aðrar skuldir

Aðrar skuldir sundurliðast þannig:	2014	2013
Ríkissjóður vegna niðurgreiddra vaxta .....	177.487	150.013
Millibankalán .....	173.315	1.590.023
Tekjuskattsskuldbinding .....	136.488	0
Aðrar skuldir .....	3.662.676	7.624.638
Aðrar skuldir samtals .....	<u>4.149.966</u>	<u>9.364.674</u>

Tekjuskattsskuldbinding sjóðsins er tilkomin vegna skattskyldrar starfsemi Leigufélagsins Kletts ehf. Tekjuskattstofn dótturfélagsins er neikvæður á árinu 2014 og kemur því ekki til álagningar tekjuskatts á árinu 2015, en tekjuskattsskuldbinding myndast þar sem bókfært verð eigna er annað en skattalegt virði þeirra.

### 19. Niðurfærsla verðbréfa

Íbúðalánasjóður átti 16.620 millj. kr. kröfur á viðskiptabankana vegna skuldabréfa og afleiðusamninga við fall þeirra í október 2008. Á sama tíma skuldaði hann þeim 5.342 millj. kr. vegna afleiðusamninga og íbúðabréfa. Í heild hefur verið færð niðurfærsla að fjárhæð 7.457 millj. kr. í bækur sjóðsins vegna þessara krafna. Óvissa er um uppgjör krafna og afleiðusamninga ásamt heimild sjóðsins til skuldajöfnunar. Því getur tap sjóðsins orðið annað þegar endanleg uppgjör fara fram. Á árinu 2014 var einu máli lokið með uppgjóri á grunni samkomulags auk þess sem samkomulag náðist um fullnaðaruppgjör annars ágreiningsmáls. Breyting á stöðu mála innan ársins leiðir til lækkunar á heildarniðurfærslu sem nemur 4.017 millj. kr.

### 20. Hreinar vaxtatekjur

	2014	2013
<b>Vaxtatekjur</b>		
Vaxtatekjur af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánunum .....	42.337.031	63.122.877
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum .....	2.603.629	4.268.000
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta af útlánunum* .....	606.526	618.521
	<u>45.547.186</u>	<u>68.009.398</u>
Vaxtatekjur af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af markaðsverðbréfum .....	0	134.082
	<u>0</u>	<u>134.082</u>
<b>Vaxtatekjur alls .....</b>	<u>45.547.186</u>	<u>68.143.480</u>

## Skýringar, frh.:

### 20. Hreinar vaxtatekjur, frh.

#### Vaxtagjöld

Vaxtagjöld af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:	2014	2013
Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu .....	43.759.643	66.573.802
Vaxtagjöld af annarri lántöku .....	199.434	344.185
Vaxtagjöld af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtagjöld af markaðsverðbréfum .....	36.600	0
<b>Vaxtagjöld alls .....</b>	<b>43.995.677</b>	<b>66.917.987</b>
<b>Hreinar vaxtatekjur .....</b>	<b>1.551.509</b>	<b>1.225.493</b>

\* Niðurgreiddir vextir af útlánnum eru vegna félagslegra leiguíbúða til sveitarfélaga og félagasamtaka, svo sem nemendafélaga og félaga öryrkja og fatlaðra.

### 21. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:	2014	2013
Innheimtu og þjónustutekjur .....	150.241	152.280
Aðrar tekjur .....	9.011	8.613
	<u>159.252</u>	<u>160.893</u>

### 22. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2014	2013
Laun .....	726.806	656.453
Lífeyrisgjöld .....	100.002	90.968
Fjársýsluskattur .....	43.659	49.156
Önnur launatengd gjöld .....	80.802	70.904
Annar starfsmannatengdur kostnaður .....	35.151	40.922
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>986.420</u>	<u>908.402</u>

Starfsmannafjöldi sjóðsins er sem hér segir:

Meðalfjöldi starfsmanna umreiknað í heilsársstörf .....	107	101
Stöðugildi í árslok .....	97	100



## Skýringar, frh.:

### 23. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:	2014	2013
Innheimtukostnaður .....	201.126	210.330
Rekstur húsnæðis .....	130.463	119.132
Rekstur tölvukerfa .....	154.858	186.350
Endurskoðun og könnun reikningsskila (sjá skýringu 24) .....	16.881	22.045
Aðkeypt sérfræðipjónusta .....	110.204	153.988
Verðmöt fasteigna .....	23.033	35.342
Auglýsingar, kynningarefni og styrkir .....	14.585	33.575
Umboðsmaður skuldara .....	165.168	268.244
Eftirlitsgjald FME .....	53.814	60.140
Lánshæfismat .....	16.614	15.843
Vörslu- og þjónustugjöld .....	31.320	26.150
Annar rekstrarkostnaður .....	91.614	64.817
Annar rekstrarkostnaður samtals .....	1.009.680	1.195.956

### 24. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda sundurliðast þannig:	2014	2013
Endurskoðun ársreiknings .....	9.378	16.000
Könnun árshlutareiknings .....	2.891	2.977
Innri endurskoðun .....	4.612	3.068
Þóknun endurskoðenda samtals .....	16.881	22.045

### 25. Afskriftir ársins

Afskriftir ársins greinast þannig:	2014	2013
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna (sbr. skýringu 14) .....	13.565	12.372
Afskriftir óefnislegra eigna (sbr. skýringu 15) .....	40.521	46.585
Afskriftir samtals .....	54.086	58.957

### 26. Tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum

Tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum greinast þannig:	2014	2013
Tekjur vegna útleigu fjárfestingareigna .....	574.351	0
Kostnaður vegna fjárfestingareigna .....	( 179.211)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	654.694	0
Tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum .....	1.049.834	0

### 27. Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu

Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu greinast þannig:	2014	2013
Tekjur vegna útleigu fasteigna .....	1.232.477	1.316.471
Kostnaður vegna fasteigna til sölu .....	( 1.037.576)	( 927.012)
Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu .....	194.901	389.459

Kostnaður vegna fasteigna til sölu í töflunni hér að ofan nær aðeins til beins útlagðs kostnaðar vegna fasteignanna sjálfra sbr. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald, orkukostnaðar og þóknun umsjónamanna. Sé tekið tillit til alls kostnaðar við móttöku, rekstrar og sölu fullnustueigna þá þarf að bæta við kostnaði vegna rekstrar eignasviðs sjóðsins auk hlutdeildar sviðsins í rekstri á skrifstofu. Rekstrarkostnaður eignasviðs nam 185,6 millj. kr. á árinu 2014 samanborið við 176,0 millj. kr. árið 2013. Tekjur umfram gjöld af fasteignum næmi 9,3 millj. kr. ef tekið væri tillit til rekstrarkostnaðar eignasviðs (2013: 214 millj. kr.).

## Skýringar, frh.:

### 28. Virðisrýrnun

Virðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Sértæk virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána..... (	434.440)	4.277.562
Almenn virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána.....	745.779 (	32.921)
Virðisrýrnun (virðisaukning) útlána.....	311.339	4.244.641
Virðisrýrnun (virðisaukning) fasteigna til sölu.....	1.192.377 (	952.351)
Virðisrýrnun annarra krafna.....	40.391	80.223
Gjaldfærð virðisrýrnun samtals.....	1.544.107	3.372.513

### 29. Leigusamningar

Íbúðalánasjóður hefur gert leigusamninga um fasteignir sem hann nýtir í rekstri sínum. Lágmarksleigugreiðslur greinast þannig í árslok:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Til greiðslu innan 1 árs .....	119.363	109.551
Eftir 1 ár en innan 5 ára .....	275.536	221.122
Síðar .....	9.695	85.918
Samtals .....	404.594	416.591

### 30. Tengdir aðilar og laun stjórnenda

Þeir sem flokkast sem tengdir aðilar Íbúðalánasjóðs tengjast eignarhaldi, stjórn og stjórnendum ásamt dótturfélagi sjóðsins. Íbúðalánasjóður er í opinberri eigu og heyrir stjórnsýslulega 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. Eftirstöðvar íbúðalána tengdra aðila námu 12,5 millj. kr. í árslok 2014 (2013: 46,5 millj. kr.) og eru þau færð á meðal útlána í efnahagsreikningi sjóðsins.

Laun stjórnar, forstjóra og lykilstjórnenda greinast þannig:

	2014		2013	
	Laun	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun	Mótframlag í lífeyrissjóð
Sigurður Erlingsson, forstjóri .....	14.643	1.687	16.759	1.873
Stjórnarformaður, Ingibjörg Ólöf Vilhjálmisdóttir .....	2.369	249	518	52
Fyrirv. stjórnarformaður, Jóhann Ársælsson .....	0	0	1.554	179
Aðrir stjórnarmenn, (4) .....	5.716	503	4.096	335
Lykilstjórnendur, (7) .....	94.157	11.505	89.008	11.521

Framkvæmdastjóri Leigufélagsins Kletts ehf. telst með sem lykilstjórnandi á árinu 2014.

Viðskipti við tengda aðila:

	2014		2013	
	Vaxtatekjur	Krafa	Vaxtatekjur	Krafa
Leigufélagið Klettur ehf. ....	244.666	7.650.628	0	73.180

Krafa á félagið að fjárhæð 7.650 millj. kr. er tilkomin vegna kaupa félagsins á íbúðum frá sjóðnum á árinu 2013 en fjármögnun á kaupunum samkvæmt samningi er enn órágengin. Ársvextir af skuldum félagsins við móðurfélagið samkvæmt kaupsamningi nema 4,2% auk verðbóta. Er stuðst við þau vaxtakjör við útreikning áfallinna vaxta.

Fyrirhuguð lánsfjármögnun hefur verið tilkynnt Eftirlitsstofnun EFTA (ESA) og beðið er svara frá eftirlitsstofnuninni til að hægt sé að ljúka fjármögnun.

Öll viðskipti við tengda aðila eru gerð líkt og um ótengda aðila væri að ræða.

## Skýringar, frh.:

### 31. Önnur mál

#### Samskipti við ESA, kæra frá SFF

Þann 16. júlí 2014 tók ESA ákvörðun um að ljúka rannsókn sinni á starfsemi sjóðsins, annars vegar vegna ríkisaðstoðar sem sjóðurinn nýtur vegna ríkisábyrgðar á fjármögnun sinni og hins vegar vegna rannsóknar á neyðaraðstoð sem fólst í framlagi úr ríkissjóði til að styrkja eiginfjárstöðu sjóðsins. Nýlega bárust upplýsingar um að SFF hafi kært ákvörðun ESA um að ljúka málinu. Íslenska ríkið er ekki aðili að málinu og samkvæmt upplýsingum Íbúðalánasjóðs liggur ekki fyrir hvort íslensk stjórnvöld muni óska meðalgöngu í málinu, eins og gert var árið 2004 í kæru SFF á hendur ESA. Ef málið tapast leiðir það til þess að ESA tekur mál sjóðsins aftur til rannsókna.

#### Verkefnisstjórn um framtíðarskiptan húsnæðismála – Breyting á hlutverki Íbúðalánasjóðs

Verkefnisstjórn um framtíðarskiptan húsnæðismála skilaði tillögum til ríkisstjórnarinnar í byrjun maí 2014. Í tillögum verkefnisstjórnarinnar er lagt til að tekið verði upp nýtt húsnæðislánakerfi þar sem sérhæfð húsnæðislánafélög annast lánveitingar um allt land og umgjörð allra húsnæðisveðlana miðist við jafnvægi milli útlána og fjármögnunarlána að danskri fyrirmynd. Samkvæmt tillögnum verður Íbúðalánasjóði breytt og núverandi verkefnum hans skipt upp. Annars vegar í nýtt opinbert húsnæðislánafélag og hins vegar er gert ráð fyrir að mörgum þeim verkefnum sem Íbúðalánasjóður sinnir í dag sé sinnt sérstaklega af opinberum aðilum. Núverandi lánasafn Íbúðalánasjóðs verður látið renna út samkvæmt tillögnum.

Nokkur vinna var við útfærslu tillagnanna á árinu 2014. Kannaður var rekstrargrundvöllur nýs húsnæðislánafélags í eigu ríkisins, en ákveðið að hefja ekki undirbúning að stofnun slíks félags fyrr en fyrir liggur hverjar breytingar verða á lögum um fjármálafyrirtæki. Rætt var um að leggja alfarið af lánveitingar sjóðsins til þess að auka ekki á ábyrgðir ríkissjóðs vegna hans, en sjóðurinn hefur ekki sótt fé á markað með útboðum síðan 2012. Sem stendur virðist vinna við útfærslu tillagnanna vera í biðstöðu. Ekki hafa enn verið lögð fram á Alþingi frumvörp um breytingu á verkefnum Íbúðalánasjóðs en fyrir liggja drög að frumvarpi um stofnstyrki til leigufélaga.

#### Höfuðstólslækkun húsnæðislána

Lög um lækkun höfuðstóls húsnæðislána og ráðstöfun séreignasparnaðar til lækkunar húsnæðislána voru samþykkt á vörþingi 2014. Gert er ráð fyrir lækkun á lánum sem tekin voru til öflunar íbúðarhúsnæðis. Heimili sem greiddu af verðtryggðum lánnum á tímabilinu 2008 - 2010 geta að hámarki fengið lækkun á lánnum sínum um 4 milljónir. Þá geta einstaklingar ráðstafað allt að 500 þús. kr. af framlagi til séreignasparnaðar til lækkunar á veðlánnum á ári og hjón allt að 750 þús. kr. á ári.

Aðgerðin hefur gengið nokkuð vel hjá Íbúðalánasjóði. Í mars 2015 hafa um 90% umsækjenda fengið birtingu ákvörðunar um leiðréttingu. Íbúðalánasjóður hefur afgreitt um 23 þúsund leiðréttingarlán að fjárhæð samtals um 29,9 milljarðar króna. Þá er búið að afgreiða 21 þúsund greiðslur frá lífeyrissjóðum vegna ráðstöfunar séreignasparnaðar, samtals um 1,7 milljarða króna.

Áætlanir gera ráð fyrir að um 35 milljarðar króna af útlánasafni sjóðsins verði greiddir upp fyrir tímenn á grunni úrræðis um lækkun höfuðstóls fasteignalána. Falla umframgreiðslur vegna úrræðisins til að 75% hluta snemma árs 2015 og að 25% hluta í upphafi árs 2016. Eins gera áætlanir sjóðsins ráð fyrir að um 16 milljarðar verði greiddir upp fyrir tímenn laga um ráðstöfunar séreignasparnaðar inn á fasteignalán einstaklinga og falla þær umframgreiðslur nokkuð jafnt til á árunum 2015 til miðs árs 2017. Í rammisamkomulagi um lækkun höfuðstóls fasteignalána er gert ráð fyrir að lánastofnunum sé bætt það tjón sem þær verða fyrir vegna úrræðisins og gera stjórnendur sjóðsins ráð fyrir fullum bótum vegna úrræðisins þó að ekki sé búið að ganga frá útfærslu þeirra bóta. Engu að síður er virðisryrnun að fjárhæð 433 millj. kr. færð meðal virðisryrnunar útlána í lok árs 2014 vegna mismunar á bókfærðu virði selds hluta lánasafnsins og vænts uppgreiðsluvirði lánahlutans. Þar sem Íbúðalánasjóði er ekki heimilt að greiða skuldir sínar fyrr en á samningsbundnum gjalddögum þá munu snemmbúnar umfram- og uppgreiðslur vegna úrræðanna tveggja hafa umtalsverð áhrif á forsendur fyrir hreinum vaxtatekjum sjóðsins og þá til lækkunar.

Auk uppgreiðslna vegna höfuðstólslækkunar virðist aðgerðin hafa í för með sér hreyfingar á markaði, einkum þannig að skuldarar nota tækifærið til endurfjármögnunar og eins virðist vera aukin virkni á íbúðamarkaði.

#### Málshöfðun vegna verðtryggingar

Á haustmánuðum 2013 var sjóðnum stefnt vegna ætlaðra brota á lögum um neytendalán með því að veita verðtryggð lán. Málið var þingfest í nóvember 2013. Byggir málshöfðunin á því að sjóðnum hafi verið óheimilt að innheimta verðbætur og vexti þar sem heildarlántökukostnaður hafi ekki legið fyrir við lántökuna. Dómur héraðsdóms var kveðinn upp þann 6. febrúar sl. og var Íbúðalánasjóður sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Niðurstaða dómsins var á þá leið að Íbúðalánasjóði hefði verið heimilt og skylt að veita verðtryggð lán. Dómurinn taldi verðbætur falla undir heildarlántökukostnað og því hefði sjóðnum borið að reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar miðað við þá forsendu að verðlag, vextir og önnur gjöld yrðu óbreytt til loka lánstímans. Ekki er tiltekið í dómnum við hvaða verðbólguástig hefði átt að miða en samkvæmt þessu var það niðurstaða dómsins að Íbúðalánasjóður hefði vanrækt upplýsingaskyldu sína. Dómurinn telur að við mat á réttaráhrifum vanrækslunnar beri að líta til þess að ákvæði skuldabréfsins um verðtryggingu voru skýr og fortakslaus og stefnendum gæti því ekki dulist að lánið væri ekki með fastri lánsfjárhæð.

## Skýringar, frh.:

---

### 31. Önnur mál frh.

#### Málshöfðun vegna verðtryggingar, frh.

Dómi héraðsdóms hefur enn ekki verið áfrýjað og ekki liggur því fyrir hvenær málið verður flutt fyrir Hæstarétti. Enn sem fyrr er áberandi umræða um gildi verðtryggingarinnar, þrátt fyrir að niðurstaða héraðsdóms hafi slegið nokkuð á umræðuna. Er enn algengt að erindi berist frá viðskiptavinum þar sem þess er krafist að lán þeirra séu lækkuð eða jafnvel felld niður á grundvelli ólögmetis verðtryggingar. Ljóst er að ef verðtrygging verði felld úr gildi með dómi mun það koma til með hafa veruleg áhrif á rekstrarhæfi sjóðsins og fjárhagsstöðu.

#### Annað

Þó nokkur mál eru nú rekin fyrir dómstólum einkum vegna úrvinnslu skuldaúrræða en skv. lögum er nauðsynlegt að skera úr slíkum málum fyrir dómstólum og eins vegna sölu á eignum sjóðsins. Talsvert er farið að bera á kærumálum vegna nauðungarsölu og almennt virðast aðilar fljótir til að stefna. Sjóðurinn telur þó þessi mál, bæði einstök og samanlögð, ekki líkleg til að hafa veruleg fjárhagsleg áhrif á sjóðinn.

### 32. Áhættustýring

#### a. Yfirlit um áhættur og skipulag áhættustýringar

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

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

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

#### Skipulag fjárstýringar og áhættustýringar

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

Starfandi er áhættunefnd innan sjóðsins, en hana skipa forstjóri, framkvæmdastjóri fjármálasviðs, sérfræðingur á sviði fjármála og fulltrúi stjórnar. Hefur nefndin það hlutverk að tryggja að upplýsingagjöf til stjórnar sé fullnægjandi og stefnu fjárstýringar og áhættustýringar sé fylgt af sérfræðingum fjármálasviðs. Reglur um fjárstýringu og áhættustýringu skal endurskoða reglulega og taka mið af breytingum í fjármálaumhverfi og breytingum á starfsemi sjóðsins.

#### Stjórn Íbúðalánasjóðs

- Ákvarðar fjárstýringar- og áhættustýringarstefnu árlega og fer reglulega yfir skýrslur um fjárhagslegar áhættur sjóðsins.
- Tekur mið af áhættuþáttum við stjórnun og skipulag sjóðsins.
- Skipar áhættunefnd.
- Skilar skýrslum til félags- og húsnæðismálaráðherra.

#### Forstjóri

- Fer yfir skýrslur um áhættur sjóðsins.
- Ber ábyrgð á að langtímafjármagnsþörf sjóðsins sé uppfyllt.
- Deilir ábyrgð á fjármálum í samræmi við fjárstýringar- og áhættustýringarstefnu, til áhættunefndar og fjármálasviðs.

#### Áhættunefnd

- Leggur fyrir stjórn sjóðsins tillögur um nýja skuldabréfaútgáfu.
- Leggur fyrir stjórn tillögur um vaxtaálag á útlánavexti í samræmi við reglur sjóðsins.

#### Framkvæmdastjóri fjármálasviðs

- Ber ábyrgð á innleiðingu áhættustýringar og áhættugreiningu ásamt því að tryggja að allar greiðslur og fjármálagæringar sjóðsins séu innan ramma fjárstýringa- og áhættustýringarstefnu.
- Er yfirmaður fjárstýringar- og áhættustýringar sjóðsins.
- Vinnur að tillögum um uppfærslur á fjárstýringar- og áhættustýringarstefnu.

#### Áhættustýring

- Sinnir daglegum áhættustýringarstörfum.
- Miðlar þekkingu og áhættuvitund innan sjóðsins.

## Skýringar, frh.:

---

### 32. Áhættustýring, frh.

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

##### Fjárstýring

- Sér um fjármögnun og fjármálastarfsemi sjóðsins og tryggir örugga og skilvirka meðferð verðbréfa.

##### Áhættuvarnir

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

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

#### b. Útlánaáhætta

Útlánaáhætta er áhættan á fjárhagslegu tapi sem Íbúðalánasjóður verður fyrir ef viðskiptavinur eða mótaðili í fjármálagerningi uppfyllir ekki samningsbundnar skyldur sínar. Sjóðurinn ber útlánaáhættu vegna lánveitinga sinna, fjárfestinga í markaðsbréfum og krafna á fjármálastofnanir. Eins og að framan greinir er það meginmarkmið sjóðsins að leitast stöðugt við að halda lágu áhættustigi í starfsemi sinni.

##### Greiðsluerfiðleikaúrræði fyrir viðskiptavini sjóðsins

Auk hefðbundinna greiðsluerfiðleikaúrræða, það er skuldbreytinga á vanskilum og frestunum afborgana vegna tímabundins greiðsluvanda, tekur Íbúðalánasjóður þátt í þeim úrræðum til lausnar á greiðsluvanda sem sett hafa verið fram af hálfu stjórnvalda annarsvegar og á sameiginlegum vettvangi lánveitenda á íbúðalánamarkaði hinsvegar.

Hefðbundin greiðsluerfiðleikaúrræði, það er skuldbreyting á vanskilum, frestun greiðslna afborgana og lánalengingar, eru fyrst og fremst ætluð til að mæta tímabundnum greiðsluvanda. Þessi úrræði eru gjarnan nýtt öll saman, það er vanskilum er skuldbreytt (breytt í nýtt lán, svokallað skuldbreytingarlán), greiðslum lána er frestað (frysting lána) og að lokum eru lánin lengd að minnsta kosti sem svarar til frystingartíma.

Greiðsluerfiðleikaúrræðin, greiðslujöfnun, sértæk skuldaaðlögun, samningur um greiðslu vanskila og greiðsluaðlögun einstaklinga, hafa verið sett til að mæta varanlegum greiðsluvanda einstaklinga.

Sértæk skuldaaðlögun byggir á samkomulagi lánveitenda á húsnæðislánamarkaði og er ætluð þeim sem hafa greiðslugetu til þess að greiða af veðkröfum sem svara til verðmætis fasteignarinnar. Skuldari greiðir af veðkröfum og eftir atvikum af samningskröfum í 3 ár. Ef skuldari stendur við samninginn falla niður veðkröfur umfram verðmæti fasteignar og samningskröfur sem ekki greiddust á tímabilinu. Frestur til að sækja um sértæka skuldaaðlögun rann út í árslok 2012.

Sjóðurinn hefur einnig gert samninga við viðskiptamenn til að forða fullnustuferli, sem felur í sér skuldbreytingu og greiðsludreifingu vanskila til allt að 18 mánaða. Samtals voru 666 heimili með virkan samning um greiðslu vanskila til allt að 18 mánaða hjá sjóðnum í árslok 2014.

Greiðsluaðlögun á að gera einstaklingum í verulegum greiðsluerfiðleikum kleift að endurskipuleggja fjármál sín og koma á jafnvægi milli skulda og greiðslugetu þannig að raunhæft sé að skuldari geti staðið við skuldbindingar sínar um fyrirsjáanlega framtíð. Greiðsluaðlögun stendur í 1 til 3 ár og á því tímabili er gert ráð fyrir því að greitt sé af veðskuldum sem svara til verðmætis eignarinnar. Skuldari getur síðan óskað eftir afskrift veðkrafna umfram markaðsverðmæti eignarinnar að loknu tímabilinu ef hann uppfyllir lagaskilyrði til þess.

Þessi úrræði draga töluvert úr greiðslustreymi til sjóðsins auk þess sem í sértækri skuldaaðlögun og greiðsluaðlögun einstaklinga er alltaf gert ráð fyrir afskriftum veðkrafna umfram markaðsverð eigna, standi umsækjandi við samninginn.

Aflétting veðkrafna umfram söluverð var sett til að liðka fyrir sölu á yfirveðsettum eignum þar sem eigendur hafa ekki greiðslugetu til þess að greiða af lánum til frambúðar og geta selt eign á almennum markaði. Aflétting veðkrafna umfram söluverð er einnig beitt á grundvelli laga um greiðsluaðlögun.

Heimilum með áhvilandi veðskuldir umfram 110% af verðmæti eignar bauðst að færa veðskuldir sínar niður að 110% markinu. Umsóknarfrestur var til 1. júlí 2011.

## Skýringar, frh.:

### 32. Áhættustýring, frh.

#### b. Útlánaáhætta, frh.

##### Greiðsluerfiðleikurræði fyrir viðskiptavini sjóðsins, frh.

Greiðslujöfnun var sett til að létta tímabundið greiðslubyrði af reglulegum afborgunum lánsins með því að tengja þær greiðslujöfnunarvísitölu í stað vísitölu neysliverðs. Í lok árs 2014 var 49,7% af virði útlána til einstaklinga í greiðslujöfnun (2013: 50,6%).

Á greiðslujöfnunarreikningi voru 11.349 millj. kr. í lok árs 2014. Greiðslujöfnun felur í sér að taka hlutfall verðbóta í samræmi við þróun greiðslujöfnunarvísitölu og vísitölu neysliverðs inn á sérstakan greiðslujöfnunarreikning. Í lok árs 2014 var um 1,6% af verðbótaþætti fært á greiðslujöfnunarreikning, en hæst fór þetta hlutfall í 19,6% 2010. Má gera ráð fyrir að með áframhaldandi þróun muni lántakendur sjóðsins hefja greiðslur inn á greiðslujöfnunarreikningi snemma árs 2015.

Á heimasíðu sjóðsins er að finna umfjöllun um greiðsluerfiðleikurræði hans. Eftirfarandi tafla sýnir umfang þessara úrræða miðað við uppgreiðsluverðmæti lána í viðkomandi úrræði:

	2014	2013
Frystingar.....	1.866.221	4.944.343
Skuldbreytingarlán.....	2.549.316	2.289.755
Lengingar lána .....	8.475.917	8.672.691
Sértæk úrræði.....		
- Sértæk skuldaaðlögun.....	7.764.872	10.262.905
- Greiðsluaðlögun.....	7.869.245	9.583.006
- Eftirstöðvar lána sem fengu afléttingu umfram söliverð.....	4.736.807	4.597.556

##### Stýring útlánaáhattu

Eftirstöðvar lána sem fengu afskrift af lánum umfram 110% af verðmæti fasteignar.....	52.722.134	54.741.901
---	------------	------------

Sama lánið getur hafa notið úrræða í fleiri en einum flokki greiðsluúrræða í töflunni hér að ofan.

Öll útlán Íbúðalánasjóðs eru tryggð með fasteignaveðum. Sjóðurinn takmarkar áhættu sína vegna þessara útlána með tvennum hætti, annars vegar með því að setja hámark á lánsfjárhæð og hins vegar með því að setja hámark á veðsetningu eigna. Þess utan þurfa lántakendur að standast greiðslumat. Áhættunefnd metur útlánaáhættu sjóðsins á hverjum tíma og verðleggur hana sem hluta af því álagi sem lagt er á skuldavexti sjóðsins þegar útlánavextir eru ákveðnir.

Sjóðurinn tekur veð sem tryggingu í verðbréfalánum við viðskiptavaka með skuldabréf sjóðsins. Veðin eru annað hvort handbært fé eða verðbréf. Veðhæf verðbréf eru rafvæddir flokkar verðbréfa með viðskiptavakt, sem útgefnir eru af Lánamálum ríkisins sem og eigin skuldabréf sjóðsins. Veðþekja sjóðsins er ávallt talsvert yfir 100% í þessum viðskiptum.

##### Hámarksútlánaáhætta og skipting eftir landssvæðum

Eftirfarandi tafla sýnir hámarksútlánaáhættu sjóðsins skipt eftir landssvæðum:

Árslok 2014	Höfuðborg	Suðurland og Suðurnes	Vesturland og Vestfirðir	Norðurland	Austurland	Bókfært virði
Lán til einstaklinga	403.835.921	93.736.929	29.508.424	54.665.427	17.283.791	599.030.493
Lán til lögaðila.....	79.404.188	20.417.662	7.943.763	18.902.211	2.382.850	129.050.673
Útlán samtals.....	483.240.109	114.154.592	37.452.186	73.567.638	19.666.641	728.081.166
<b>Árslok 2013</b>						
Lán til einstaklinga	430.673.197	99.068.134	31.341.051	57.941.141	18.377.448	637.400.972
Lán til lögaðila.....	79.339.338	21.163.791	9.310.766	18.739.715	2.526.279	131.079.888
Útlán samtals.....	510.012.535	120.231.925	40.651.817	76.680.856	20.903.726	768.480.860

## Skýringar, frh.:

### 32. Áhættustýring, frh.:

#### b. Útlánaáhætta, frh.

##### Gæði útlána

Eftirfarandi tafla sýnir bókfært virði útlána sem eru hvorki í vanskilum né sérstaklega virðisrýrð, bókfært virði útlána í vanskilum en ekki sérstaklega virðisrýrð og bókfært virði útlána sem eru sérstaklega virðisrýrð:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<b>Hvorki í vanskilum né sérstaklega virðisrýrð</b>						
Heildarvirði	521.216.159	541.066.469	91.796.523	80.556.629	613.012.682	621.623.098
Almenn						
virðisrýrnun.....	( 625.972)	( 533.317)	( 151.200)	( 82.275)	( 777.172)	( 615.592)
Bókfært virði.....	520.590.187	540.533.153	91.645.323	80.474.354	612.235.510	621.007.507
<b>Í vanskilum en ekki sérstaklega virðisrýrð</b>						
31-60 dagar.....	19.508.784	16.211.140	896.243	144.671	20.405.028	16.355.811
61-90 dagar.....	6.582.464	11.581.469	552.880	145.336	7.135.344	11.726.805
Vanskil yfir 90 dögum.....	21.765.945	19.907.389	7.205.498	1.698.531	28.971.443	21.605.920
Almenn virðisrýrnun	( 812.243)	( 361.642)	( 154.628)	( 21.029)	( 966.870)	( 382.671)
Bókfært virði.....	47.044.951	47.338.355	8.499.993	1.967.510	55.544.944	49.305.865
<b>Sérstaklega virðisrýrð</b>						
Heildarvirði.....	39.747.137	58.471.402	39.937.137	61.136.296	79.684.274	119.607.698
Sérgreind virðisrýrnun.....	( 8.348.495)	( 8.941.937)	( 11.035.066)	( 12.498.273)	( 19.383.561)	( 21.440.210)
Bókfært virði.....	31.398.642	49.529.465	28.902.070	48.638.023	60.300.713	98.167.488
<b>Útlán samtals.....</b>	<b>599.033.780</b>	<b>637.400.973</b>	<b>129.047.386</b>	<b>131.079.887</b>	<b>728.081.166</b>	<b>768.480.860</b>
Virðisrýrnun sem hlutfall af útlánum.....	1,61%	1,52%	8,08%	8,77%	2,82%	2,84%

Eftirfarandi tafla sýnir vanskilafjárhæð útlána flokkuð eftir aldri:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
31-60 dagar.....	386.358	467.095	190.458	214.321	576.816	681.416
61-90 dagar.....	266.251	336.555	85.701	98.704	351.952	435.259
Vanskil yfir						
90 dögum .....	3.949.753	4.293.635	3.783.456	4.546.940	7.733.209	8.840.575
Vanskil samtals.....	4.602.362	5.097.285	4.059.615	4.859.965	8.661.977	9.957.250
Skuldbindingar sem ekki eru færðar í efnahagsreikning:					<b>2014</b>	<b>2013</b>
Skuldbindandi lánsloforð í árslok.....					2.051.900	2.093.000

## Skýringar, frh.:

### 32. Áhættustýring, frh.:

#### b. Útlánaáhætta, frh.

##### Gæði útlána, frh.

Sjóðurinn fer yfir útlánasafn sitt og metur virðisrýrnun reglulega. Áður en ákvörðun er tekin um færslu virðisrýrnunar þarf sjóðurinn að meta hvort hlutlæg gögn gefi til kynna mælanlega lækkun á væntu framtíðarsjóðstreymi, ýmist frá einstökum lánum eða frá safni útlána. Þetta geta verið vísbendingar um breytingar á greiðslugetu lántakanda eða breytingu á efnahagsástandi. Stjórnendur nota meðal annars mat sem byggir á sögulegri reynslu af eignum með svipuð áhættueinkenni og hlutlæg merki virðisrýrnunar þegar meta skal framtíðarsjóðstreymi. Aðferðafræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðarsjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að minnka muninn milli áætlaðs taps og raunverulegs taps.

Sérgreind virðisrýrnun lögaðila byggir á mati starfsmanna og stjórnenda sem fært hefur verið í ársreikning sjóðsins. Mat um virðisrýrnun tekur mið af opinberum upplýsingum, skuldabóli rekstraraðila, ástandi undirliggjandi eigna, upplýsingum um stöðu lántakenda, markaðshæfis eigna og virðis veðandlags lána.

Sérfræðingar sjóðsins hafa metið niðurfærsluþörf vegna lána til einstaklinga. Við mat á niðurfærslunni var tekið mið af stöðu vanskila lántakenda og virðis veðandlags láns. Sérgreind virðisrýrnun vegna útlánanna hefur verið færð í ársreikning sjóðsins.

Virði veðandlagsins tekur mið af gildandi fasteignamati á hverjum tíma.

Jafnframt hefur verið gjaldfærð í rekstrarreikningi almenn virðisrýrnun. Sjá nánar skýringu 3.g.v. um ákvörðun mats á almennri niðurfærsluþörf vegna virðisrýrnunar.

#### Endanleg afskrift útlána

Íbúðalánasjóður færir endanlega afskrift útlána við tvennis konar 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.

Virðisrýrnun útlána greinist þannig:

	Einstaklingar		Lögaðilar		Samtals 2014
	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	
<b>Árið 2014</b>					
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun.....	8.941.937	894.959	12.498.273	103.304	22.438.473
Gjaldfærð virðisrýrnun / (tekjufærð virðisaukning) útlána.....	2.293.521	543.255	( 2.727.961)	202.524	311.339
Endanlegar afskriftir útlána.....	( 2.886.963)	0	1.264.754	0	( 1.622.209)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	8.348.495	1.438.214	11.035.066	305.828	21.127.603



## Skýringar, frh.:

### 32. Áhættustýring, frh.:

#### b. Útlánaáhætta, frh.

Endanleg afskrift útlána, frh.

	Einstaklingar		Lögaðilar		Samtals 2013
	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	
<b>Árið 2013</b>					
Afskriftareikningur					
útlána í ársbyrjun.....	9.064.583	938.335	13.216.088	92.849	23.311.855
Gjaldfærð virðisrýrnun / (tekjufærð virðisaukning) útlána.....	4.091.807 (	43.376)	185.755	10.455	4.244.641
Endanlegar afskriftir útlána.....	( 4.214.453)	0 (	903.570)	0 (	5.118.023)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	8.941.937	894.959	12.498.273	103.304	22.438.473

#### 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 24 millj. kr. til einstaklinga. Hámarksfasteignamat eignar má þó ekki vera yfir 40 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 liggi bindandi kauptilboð, sem að öllu jöfnu má jafna við gangverð viðkomandi eignar á kaupdegi.

Veðsetningarhlutfall heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er að meðaltali um 53,6% í árslok 2014, en var 57,6% í lok árs 2013. 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:

	2014	2013
Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 50% af fasteignamati .....	66,9%	64,1%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati .....	15,3%	15,5%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati .....	9,5%	10,3%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati .....	2,9%	3,3%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati .....	1,8%	2,3%
Hlutfall af heildarlánum sem er yfir 110% af fasteignamati.....	3,6%	4,5%
	100%	100%

#### Mótaðilaáhætta tengd verðbréfalánaviðskiptum

Eigin skuldabréf sem íbúðalánasjóður hefur lánað viðskiptavökum með skuldabréf sín og veðtryggingar þeirra greinast þannig í árslok:

	2014	2013
Lánuð eigin bréf, markaðsverðmæti .....	2.536.537	2.955.035
Markaðsverðmæti framlagðra trygginga viðskiptavaka.....	2.808.760	3.195.048

### c. Lausafjánhætta

#### Stýring lausafjánhættu

Lausafjánhætta er hættan á því að Íbúðalánasjóður geti ekki staðið í skilum með samningsbundnar afborganir vaxta og höfuðstóls af lánsfjármögnun sinni. Með 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 lántöku hans hins vegar.

Lausafjárstýring sjóðsins felur í sér lausafjargreiningu og lausafjárætlun. Lausafjárætlun sjóðsins er skipulögð fram í tímann með hliðsjón af starfsáætlun og fjárhagsáætlun. Lausafjárætlunin er uppfærð reglulega. Þá er daglega unnin skammtímaáætlun fyrir lausafé þar sem sjóðstreymi næstu 20 virku daga er áætlað.

## Skýringar, frh.:

### 32. Áhættustýring, frh.:

#### c. Lausafjánhætta, frh.

##### Mæling lausafjánhættu

Lykilatriði 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:

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
<b>31. desember 2014</b>					
<b>Fjáreignir:</b>					
Handbært fé.....	17.524.392				17.524.392
Krafa á ríkissjóð.....	4.546.964				4.546.964
Ríkisverðbréf.....	11.365.747	18.977.629			30.343.375
Útlán og kröfur á lánastofnanir.....	12.975.867	38.644.260	199.427.647	1.152.818.234	1.403.866.009
Fjáreignir samtals.....	46.412.970	57.621.889	199.427.647	1.152.818.234	1.456.280.740
<b>Fjárskuldir:</b>					
Lántaka og aðrar skuldir.....	13.320.962	52.964.969	258.265.533	924.544.567	1.249.096.031
Skuldbindandi lánsloforð.....	5.130	2.046.770			2.051.900
Fjárskuldir samtals.....	13.326.092	55.011.739	258.265.533	924.544.567	1.251.147.931
Hrein staða.....	33.086.878	2.610.150	( 58.837.886)	228.273.667	205.132.809
<b>31. desember 2013</b>					
<b>Fjáreignir:</b>					
Handbært fé.....	7.916.388				7.916.388
Krafa á ríkissjóð.....	4.500.000				4.500.000
Ríkisverðbréf.....	11.155.199	21.139.010			32.294.209
Útlán og kröfur á lánastofnanir.....	22.762.871	41.615.301	211.647.521	1.201.913.127	1.477.938.819
Fjáreignir samtals.....	46.334.458	62.754.310	211.647.521	1.201.913.127	1.522.649.416
<b>Fjárskuldir:</b>					
Lántaka og aðrar skuldir.....	19.907.418	60.015.060	260.793.114	980.916.257	1.321.631.851
Skuldbindandi lánsloforð.....	523.250	1.569.750	0	0	2.093.000
Fjárskuldir samtals.....	20.430.668	61.584.810	260.793.114	980.916.257	1.323.724.851
Hrein staða.....	25.903.790	1.169.500	( 49.145.594)	220.996.870	198.924.566

Taflan hér á undan sýnir samningsbundið greiðsluflæði útlána og lántöku sjóðsins og innifelur bæði afborganir og samningsbundna vexti, en ekki áætlaða verðbólgu. Handbært fé sjóðsins, sem nota má til að mæta tímabundnu ójafnvægi í greiðsluflæði fjáreigna og fjárskulda, er fært á fyrsta tímaband í töflunni. Ef ójafnvægi skapaðist milli greiðsluflæðis fjáreigna og fjárskulda myndi sjóðurinn mæta því með útgáfu eigin verðbréfa eða með sölu skammtímaverðbréfa.

## Skýringar, frh.:

### 32. Áhættustýring, frh.:

#### d. Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er skilgreind sem hættan á því að gangvirði eða framtíðargreiðsluflæði fjármálagerninga sveiflist vegna breytinga á markaðsvöxtum. Íbúðalánasjóður færir hvorki fjárskuldir né fjáreignir á gangvirði, ef undan eru skilin ríkisbréf sem skráð eru á virkum markaði (sjá skýringu 8) og gangvirðisáhætta vegna vaxtabreytinga því takmörkuð. Um 90,7% af fjáreignum sjóðsins (2013: 90,9%) og 99,5% (2013: 99,1%) af fjárskuldum hans bera fasta vexti og því eru áhrif vaxtabreytinga á greiðsluflæði 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. Fjármálasvið sjóðsins ber ábyrgð á að stjórna þessari áhættu og tryggja að mismunurinn sé innan þeirra marka sem sett eru í fjárstýringar- og áhættustýringarstefnu sjóðsins. Meðallíftími fjáreigna sjóðsins í árslok 2014 er 9 ár (2013: 9,7 ár) og fjárskulda 9,67 ár (2013: 9,9 ár). Samkvæmt fjárstýringar- og áhættustýringarstefnu sjóðsins má þessi munur nema allt að 0,9 árum.

Vegnir virkir vextir af fjármögnun sjóðsins án eigin fjár námu 4,31% í árslok 2014 (árslok 2013: 4,31%) og vegnir virkir vextir útlána námu á sama tíma 4,59% (árslok 2013: 4,61%). Vaxtamunur lánasafnsins og lántöku sjóðsins lækkar sem nemur 0,02% á árinu 2014. Vaxtamunur útlánasafns og lántöku sjóðsins er því 0,28%.

#### Uppgreiðsluáhætta

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. Með breytingu á lögum um neytendalán í nóvember 2013 bera nýjar lánveitingar til einstaklinga 1% uppgreiðslugjald en þó er lántakanda heimilt að greiða umframgreiðslu allt að 1 millj.kr. inn á lán sitt á ári án þóknunar.

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 287 ma.kr. af útlánnum sjóðsins (2013: 303 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 fjármálagerninga. Megnið af útlánnum sjóðsins eru verðtryggð, fjármögnuð með verðtryggðum skuldabréfum. Verðtryggingaráhættan skýrist að mestum hluta af lausafé sem þarf að vera til staðar samkvæmt fjárstýringar- og áhættustýringarstefnu sjóðsins. Stýring verðtryggingaráhættu felst í að reikna út næmi heildarstöðu sjóðsins í verðtryggðum eignum og skuldum gagnvart breytingu á neysluvísitölu.

	2014	2013
<b>Verðtryggðar fjáreignir:</b>		
Útlán .....	724.997.783	763.267.389
Ríkisverðbréf og aðrar eignir .....	34.913.934	37.108.164
Fjáreignir samtals .....	<u>759.911.717</u>	<u>800.375.553</u>
<b>Verðtryggðar fjárskuldir:</b>		
Verðbréfaútgáfa .....	798.547.938	834.463.465
Önnur lántaka .....	3.775.459	4.093.654
Fjárskuldir samtals .....	<u>802.323.397</u>	<u>838.557.119</u>
Verðtryggingarjöfnuður samtals .....	( 42.411.680)	( 38.181.566)

Verðtryggðar skuldir nema um 42,4 ma.kr. umfram verðtryggðar eignir í árslok 2014 (árslok 2013: 38,2 ma.kr.). Áhrif 1% verðbólgu á einu ári, að öðrum forsendum óbreyttum, hefði 424 millj.kr. neikvæð áhrif (2013: 382 millj.kr. neikvæð áhrif) á rekstrarniðurstöðu sjóðsins.

## Skýringar, frh.:

### 32. Áhættustýring, frh.:

#### d. Vaxtaáhætta, frh.

##### Vaxtalausar eignir

Við innlausn sjóðsins á fullnustueign hættir útlán að bera vexti. Í árslok 2014 átti sjóðurinn 1.891 íbúðir til sölu (árslok 2013: 2.606 íbúðir) sem bókfærðar eru á 27.871 millj. kr. (2013: 37.663 millj.kr.).

#### e. 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 ýmsum þáttum rekstraráhættu. Framkvæmdastjórar bera ábyrgð á rekstraráhættu sinna sviða og hafa eftirlit með henni ásamt starfsmönnum sínum.

#### f. 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 velferðarráðherra á því. Jafnframt skal stjórn sjóðsins þá leggja fram tillögur um leiðir til að ná langtímamarkmiði um eiginfjárlutfall.

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:	2014	2013
Eigið fé samkvæmt ársreikningi .....	18.087.105	14.845.388
Óefnislegar eignir .....	( 171.002)	( 151.428)
Eiginfjárgrunnur .....	<u>17.916.103</u>	<u>14.693.960</u>
Heildar eiginfjárfkrafa greinist þannig:		
Útlánaáhætta .....	31.456.893	33.927.452
Markaðsáhætta .....	105.056	68.108
Rekstraráhætta .....	287.674	460.228
Eiginfjárfkrafa samtals .....	<u>31.849.622</u>	<u>34.455.788</u>
Eiginfjárlutfall .....	4,50%	3,40%

## Skýringar, frh.:

### 33. Samstæða

Rekstur:	Íbúðalána- sjóður	Leigufélagið Klettur ehf.	Samstæða 2014	Samstæða 2013
Hreinar vaxtatekjur .....	1.788.482 (	236.973)	1.551.509	1.225.493
Aðrar tekjur .....	159.252	0	159.252	160.893
Rekstragjöld .....	( 1.925.687) (	84.942) (	2.050.186) (	2.163.315)
Tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum .....	0	1.049.834	1.049.834	0
Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu .....	194.901	0	194.901	389.459
Hlutdeild í hagnaði dótturfélags .....	545.937	0	0	0
<b>Hreinar rekstrartekjur .....</b>	<b>216.948</b>	<b>727.919</b>	<b>905.310</b> (	<b>387.470)</b>
Virðisrýmun .....	2.478.830 (	5.937)	2.472.893 (	3.966.513)
<b>Hagnaður (Tap) fyrir skatta .....</b>	<b>3.241.715</b>	<b>721.982</b>	<b>3.378.203</b> (	<b>4.353.983)</b>
Tekjuskattur .....	0 (	136.488) (	136.488)	0
<b>Hagnaður (Tap) ársins og heildarafkoma .....</b>	<b>3.241.715</b>	<b>585.494</b>	<b>3.241.715</b> (	<b>4.353.983)</b>
<b>Efnahagur:</b>				
Handbært fé og verðbréf .....	59.713.580	322.927	60.036.507	56.188.867
Útlán .....	728.081.166	0	728.081.166	768.480.860
Fasteignir til sölu .....	27.870.768	0	27.870.768	37.663.230
Fjárfestingareignir .....	0	8.063.973	8.063.973	0
Aðrar eignir .....	8.778.276	31.950	603.662	614.066
<b>Eignir samtals .....</b>	<b>824.443.790</b>	<b>8.418.851</b>	<b>824.656.076</b>	<b>862.947.023</b>
Skuldir samtals .....	806.356.686	5.153.033	806.568.972	848.101.634
Eigið fé .....	18.087.105	3.265.817	18.087.105	14.845.389
<b>Skuldir og eigið fé samtals .....</b>	<b>824.443.790</b>	<b>8.418.850</b>	<b>824.656.077</b>	<b>862.947.023</b>