

Íbúðalánasjóður
Samandreginn
árshlutareikningur
30. júní 2017

Íbúðalánasjóður
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Kt. 661198-3629

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðra endurskoðenda	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur	8
Eiginfjáryfirlit	9
Sjóðstreymisyfirlit	10
Skýringar við árs hlutareikning	11

Skýrsla stjórnar

Samandreginn árshlutareikningur Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34 og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði.

Afkoma tímabilsins

Afgangur varð af rekstri Íbúðalánasjóðs á fyrstu sex mánuðum ársins 2017 að fjárhæð 614 millj.kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í lok tímabils nam 24.142 millj.kr og er eiginfjárlutfall 7,80%. Eiginfjárlutfall Íbúðalánasjóðs hefur ekki verið hærra frá stofnun sjóðsins árið 1999 en langtímamarkmið sjóðsins hvað eiginfjárlutfallið varðar er 5% skv. reglugerð nr. 544/2004 um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs.

Rekstur tímabilsins

Hreinar vaxtatekjur á tímabilinu voru 532 millj.kr. en voru 525 millj.kr. á sama tímabili fyrra árs. Rekstrarkostnaður tímabilsins var 843 millj.kr. og lækkar hann um 7% samanborið við sama tímabil fyrra árs. Launakostnaður lækkar um 22% og stöðugildum fækkar úr 85 á fyrri helmingi ársins 2016 í 70 á tímabilinu. Sjóðurinn tók við nýjum verkefnum á sviði húsnæðismála á árinu og hefur ráðið í þau verkefni átta starfsmenn. Annar rekstrarkostnaður hækkar um 12,8% sem skýrist fyrst og fremst af hækkun greiðslna til umboðsmanns skuldara. Íbúðalánasjóður greiðir á tímabilinu 184 millj.kr. til reksturs ríkisstofnananna Umboðsmanns skuldara og Fjármálaeftirlitsins eða sem nemur um 22% af heildar rekstrarkostnaði sjóðsins. Hagræðingaraðgerðir fyrri ára eru að fullu komnar til framkvæmda.

Horfur á rekstrarhæfi sjóðsins í fyrirsjáanlegri framtíð eru jákvæðar þrátt fyrir að gera megi ráð fyrir neikvæðri afkomu á næstu árum vegna þess misræmis sem er á milli eigna og skulda sem hlotist hefur af auknum uppgreiðslum lána. Sjóðurinn hefur hins vegar eigið fé til viðbótar uppsöfnuðu lausafé til þess að mæta greiðslufleði útistandandi skulda í fyrirsjáanlegri framtíð. Auknar uppgreiðslur hafa neikvæð áhrif á vaxtamun sjóðsins til lengri tíma þar sem sjóðnum er óheimilt að greiða skuldir sínar (fjármögnun) fyrir gjalddaga. Eftir því sem stærra hlutfall fjármuna efnahags er utan lánasafns vegna uppgreiðslna lána dregur úr jöfnuði á milli eigna og skulda sjóðsins sem til framtíðar hefur áhrif á afkomu sjóðsins. Eignir og skuldir greiðast jafnt og þétt niður skv. skilmálum en hafa líftíma til ársins 2044 sem er lokagjalddagi skulda. Eignum utan lánasafns hefur m.a. verið fjárfest í eignavörðum verðtryggðum skuldabréfum með svipaðan greiðsluferil til þess að auka jafnvægi á milli skulda og eigna sjóðsins.

Fjármögnun

Þann 30. júní voru útlán Íbúðalánasjóðs 543.982 millj.kr. og lækkuðu um 34.488 millj.kr á milli tímabila. Skýrist minnkun lánasafns af takmörkuðum útlánnum, uppgreiðslum, afskriftum og ráðstöfun séreignarsparnaðar. Ekki hefur verið þörf fyrir útgáfu fjármögnunarskuldabréfa á tímabilinu. Eignir utan lánasafns að meðtöldu lausafé jukust milli tímabila og eru 217.319 millj.kr. og skýrist aukningin fyrst og fremst af sölu fullnustueigna og uppgreiðslum lána. Mikilvægi fjárstýringar hefur aukist mikið þar sem markmið sjóðsins til lengri tíma er að lágmarka misvægi eigna og skulda. Í upphafi árs samþykkti stjórn nýja fjárstýringarstefnu sem ætlað er að auðvelda sjóðnum að ávaxta fé sjóðsins með sem hagkvæmustum hætti að teknu tilliti til áhættu á hverjum tíma. Helstu áskoranir við stýringu á eignum utan lánasafns eru vaxta- og verðbólguáhætta. Í því ljósi er vert að nefna að ávöxtunarkrafa á skuldabréfamarkaði hefur almennt lækkað í takt við vexti Seðlabankans. Ávöxtunarkrafa verðtryggðra skuldabréfa hefur hins vegar lækkað nokkuð meira og sér í lagi í kjölfarið á veikingu krónunnar að undanförmu. Þetta felur í sér meiri áskoranir í stýringu fjármuna utan lánasafns. Fjárfestingarstefna sjóðsins er frekar áhættufælin og taka fjárfestingar sjóðsins mið af því.

Þróun vanskila og gæði lánasafns

Góðar efnahagsaðstæður og skilvirkir innheimtuferlar hafa minnkað áhættu vegna lánasafns. Vanskil lána hafa minnkað mikið og tryggingastaða batnað verulega vegna hækkunar fasteignaverðs umfram verðlag. Vanskil nema nú 2,4% af heildarlánnum en voru 2,9% í lok árs 2016. Uppreiknaðar eftirstöðvar allra útlána í vanskilum voru 13.600 millj.kr., þar af voru vanskil 3.027 millj.kr. Á afskriftareikningi útlána voru 6.740 millj.kr. og dróst hann saman um 740 millj.kr. Í lok júní er fjárbinding vegna fullnustueigna 8.948 millj. kr. og lækkaði um 1.988 millj. kr. á milli tímabila en 159 eignir voru seldar á tímabilinu.

Bókfært virði fullnustueigna í lok árs nam að jafnaði um 81% af fasteignamati undirliggjandi eignasafns. Frá

áramótum hefur sjóðurinn leyst til sín 25 íbúðir til fullnustu krafna. Sala fullnustueigna skilaði 370 milljónum kr. umfram bókfært virði eignanna á tímabilinu. Sjóðurinn átti 530 fasteignir í lok tímabilsins. Af þeim voru 316 í útleigu, 150 í sölu og 44 auðar.

Áhættur í rekstri

Íbúðalánasjóður er ekki rekinn í hagnaðarskyni og hefur því lítinn áhættuvilja en stjórn sjóðsins ákveður viðunandi áhættu eftir því sem lög og reglur heimila. Íbúðalánasjóður stendur frammi fyrir ýmiss konar áhættum og er áhættustýring mikilvægur og órjúfanlegur þáttur af starfsemi sjóðsins. Vegna batnandi efnahagsaðstæðna hefur útlánaáhætta sjóðsins minnkað mikið þar sem ný útlán og vanskil eldri útlána minnka og veðstaða batnar. Á sama tíma hafa uppgreiðslur hins vegar verið miklar og talsverður hluti eigna utan lánasafns er ávaxtaður í óverðtryggðum eignum. Verðtryggingaráhætta hefur því aukist og er sá áhættuþáttur sem stjórn sjóðsins leggur megináherslu á að minnka. Endanlega ábyrgð á áhættustýringu ber stjórn sjóðsins. Hún endurskoðar áhættustefnu sjóðsins árlega en í henni eru sett fram markmið, heimildir og umgjörð framvæmdar við stýringu á fjárhagslegri og rekstrarlegri áhættu sjóðsins. Áhættunefnd starfar í umboði stjórnar en auk hennar er virk áhættustýring. Eigi sjaldnar en fjórum sinnum á ári fær stjórn sjóðsins yfirlit og skýrslur um áhættu sjóðsins og framkvæmd áhættustýringar.

Samfélagsleg ábyrgð og hlutverk

Hlutverk Íbúðalánasjóðs hefur verið að breytast úr því að vera fyrst og fremst lánasjóður í það að vera sú stofnun sem ber ábyrgð á framkvæmd húsnæðismála og vera stjórnþæki stjórnvalda í húsnæðismálum. Þessar breytingar markast af breytingum á lagaumhverfi sjóðsins á árunum 2012 og 2016 þar sem heimildir sjóðsins til útlána voru takmarkaðar og meiri áhersla lögð á hlutverk sjóðsins í almannapágu. Í kjölfarið hefur sjóðurinn horft meira til samfélagslegs hlutverks og mótað nýja stefnu til ársins 2020 sem gengur út á að vera leiðandi í stefnumótun á húsnæðismarkaði og framkvæma húsnæðisstefnu stjórnvalda hverju sinni. Samfélagsleg ábyrgð sjóðsins endurspeglar m.a. í því hlutverki sem honum er ætlað að sinna sem öryggisventill við að stuðla að því að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum. Þetta gerir sjóðurinn með margvíslegum hætti, þ.á m. með lánveitingum til einstaklinga til að kaupa eða byggja eigið húsnæði óháð staðsetningu og með lánveitingum til kaupa eða bygginga leiguíbúða sveitarfélaga, félagasamtaka eða félaga sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni. Þá sér sjóðurinn um að úthluta stofnframlögum ríkisins samkvæmt lögum um almennar íbúðir, en framlögin eru ætluð til að byggja upp nýtt leigukerfi með litlum og hagkvæmum íbúðum sem ætlaðar eru efnaminni einstaklingum og fjölskyldum. Íbúðalánasjóður hefur einnig gætt að samfélagslegri ábyrgð með því að setja á laggirnar hagdeild sem veitir upplýsingar á grundvelli víðtækra greininga á húsnæðismarkaði, þ.á m. um íbúðapörf í landinu, framboð og eftirspurn eftir húsnæði, húsnæðisverð og leiguverð. Haldnir hafa verið fjölmargir opnir fundir um húsnæðismál í húsakynnum Íbúðalánasjóðs á árinu 2017 sem hafa verið vettvangur fyrir upplýsingagjöf og skoðanaskipti um húsnæðismál.

Húsnæðismál

Stjórn Íbúðalánasjóðs breytti skipuriti sjóðsins þann 3. mars 2017 með því að stofna nýtt svið, húsnæðissvið sem ber ábyrgð á nýjum verkefnum sjóðsins á sviði húsnæðismála. Á sviðinu starfa í dag átta starfsmenn en helstu verkefnir eru eftirfylgni með húsnæðisáætlunum sveitarfélaga, framkvæmd stofnframlaga vegna almenna leigukerfisins og greiningar á húsnæðismarkaði. Í júní var undirritaður húsnæðissáttmáli ríkisstjórnarinnar til þess að takast á við það alvarlega ástand sem ríkir á húsnæðismarkaði. Íbúðalánasjóður vinnur að mörgum verkefnum húsnæðissáttmálans með stjórnvöldum. Við breytingu á hlutverki Íbúðalánasjóðs og stefnumótun var horft til þess að lögð væri meiri áhersla á að tryggja húsnæðisöryggi almennings og beina húsnæðisstuðning hins opinber til tekjulægri hópa í þeim tilgangi að uppfylla markmið laga nr. 44/1998 um húsnæðismál, laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir, laga nr. 75/2016 um húsnæðisbætur auk ákvæða alþjóðasáttmála um efnahagsleg, félagsleg og menningarleg réttindi (SEFMR).

Yfirlýsing stjórnar Íbúðalánasjóðs og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samandreginn árshlutareikningur gefi glögga mynd af heildarafkomu, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu sjóðsins þann 30. júní 2017 og breytingar á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2017. Jafnframt er það álit okkar að samandreginn árshlutareikningur sjóðsins og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri sjóðsins, lýsi stöðu hans og helstu áhættuþáttum og óvissu sem sjóðurinn býr við. Stjórn og forstjóri hafa í dag fjallað um samandreginn árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. ágúst 2017.

Í stjórn:



Sigurbjörn Ingimundarson
stjórnarformaður



G. Valdimar Valdimarsson



Drífa Snædal

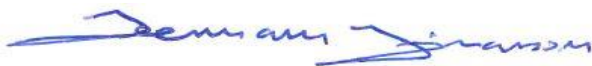


Haukur Ingibergsson



Halldóra K. Hauksdóttir

Forstjóri:



Hermann Jónasson

Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur sjóðsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34, sem samþykktur hefur verið af Evrópusambandinu. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árshlutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að samandreginn árshlutareikningur gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2017, efnahag sjóðsins 30. júní 2017 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2017, í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, sem samþykktur hefur verið af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 30. ágúst 2017.

Grant Thornton endurskoðun ehf.



Sturla Jónsson
löggiltur endurskoðandi



Davíð Arnar Einarsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2017

	Skýr.	2017 1.1.-30.6.	2016 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur		24.779.469	28.048.316
Vaxtagjöld		(24.247.182)	(27.523.280)
Hreinar vaxtatekjur	20	532.287	525.036
Aðrar tekjur	21	94.502	50.513
Rekstrartekjur samtals		626.789	575.549
Laun og launatengd gjöld	22	415.075	533.352
Annar rekstrarkostnaður	23	389.067	345.004
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	24	38.935	30.655
Rekstrargjöld samtals		843.077	909.011
Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum	25	83.260	46.809
Hreinar rekstrartekjur		(133.028)	(286.653)
Virðisaukning útlána og fullnustueigna	26	747.133	1.369.491
Hagnaður af áframhaldandi starfsemi		614.105	1.082.838
Hagnaður af aflagðri starfsemi, að frádregnum tekjuskatti	27	0	1.427.190
Hagnaður ársins og heildarafkoma		614.105	2.510.028

Skýringar á blaðsíðum 11 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum árshlutareikningi.

Efnahagsreikningur 30. júní 2017

	Skýr.	30.6.2017	31.12.2016
Eignir			
Handbært fé	6	67.618.717	53.171.360
Kröfur á lánastofnanir	7	20.206	61.114
Markaðsverðbréf	8	12.529.906	10.840.424
Önnur verðbréf	9	137.170.530	126.607.519
Krafa á ríkissjóð	10	6.063.846	6.000.881
Útlán	11	543.982.153	578.470.587
Fullnustueignir	12	8.948.455	10.936.362
Rekstrarfjármunir	13	154.607	107.779
Óefnislegar eignir	14	187.274	213.904
Aðrar eignir	15	647.957	468.001
Eignir samtals		777.323.651	786.877.931
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa	16	749.599.795	759.485.766
Önnur lántaka	17	3.235.040	3.153.172
Aðrar skuldir	18	346.870	711.146
Skuldir samtals		753.181.705	763.350.084
Eigið fé			
Stofnfé		57.655.408	57.655.408
Ójafnað tap		(33.513.462)	(34.127.561)
Eigið fé samtals	19	24.141.946	23.527.847
Skuldir og eigið fé samtals		777.323.651	786.877.931

Skýringar á blaðsíðum 11 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum árshlutareikningi.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2017

Breytingar á eigin fé 1. janúar til 30. júní 2017:	Skýr.	Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2017		57.655.408	(34.127.561)	23.527.847
Hagnaður tímabilsins og heildarafkoma		0	614.105	614.105
Eigið fé 30. júní 2016		57.655.408	(33.513.456)	24.141.946

Árið 2016	Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2016	57.655.408	(38.384.314)	19.271.094
Hagnaður ársins og heildarafkoma	0	4.256.753	4.256.753
Eigið fé 31. desember 2016	57.655.408	(34.127.561)	23.527.847

Breytingar á eigin fé 1. janúar til 30. júní 2016:

Eigið fé 1. janúar 2015	57.655.408	(38.384.314)	19.271.094
Tap tímabilsins og heildarafkoma	0	2.510.028	2.510.028
Eigið fé 30. júní 2015	57.655.408	(35.874.286)	21.781.122

Skýringar á blaðsíðum 11 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum árshlutareikningi.

Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. júní 2017

	2017	2016
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður ársins og heildarafkoma	614.105	2.510.028
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir og útlánum	(5.726.962)	(10.657.867)
Verðbætur af lántökum	6.418.122	11.066.331
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	38.935	30.655
Virðisrýrnun	(993.628)	(1.369.491)
Hagnaður af aflagðri starfsemi	0	(1.427.190)
 Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:		
Útlán	39.793.469	44.112.153
Fullnustueignir	3.959.411	8.342.643
Aðrar eignir	(91.067)	(533.374)
Aðrar skuldir	(361.645)	(523.535)
Handbært fé frá rekstri	<u>43.650.740</u>	<u>51.550.353</u>
 Fjárfestingarhreyfingar		
Eignir til sölu, breyting		(113.954)
Markaðsverðbréf, breyting	(95.938)	(5.080.328)
Kröfur á lánastofnanir, breyting	41.099	(7.432.931)
Önnur verðbréf, breyting	(9.449.897)	(12.835.615)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum og óefnislegum eignum	(52.192)	(30.605)
Fjárfestingarhreyfingar	<u>(9.556.928)</u>	<u>(25.493.433)</u>
 Fjármögnunarhreyfingar		
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir	(19.646.455)	(18.993.709)
Fjármögnunarhreyfingar	<u>(19.646.455)</u>	<u>(18.993.709)</u>
 Hækkun á handbæru fé	14.447.357	7.063.211
 Handbært fé í ársbyrjun	<u>53.171.360</u>	<u>13.236.528</u>
 Handbært fé í lok tímabils	<u>67.618.717</u>	<u>20.299.739</u>
 Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Sala dótturfélags		10.101.000
Kröfur vegna sölu dótturfélags		(10.101.000)

Skýringar á blaðsíðum 11 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum árshlutareikningi.

Samandregnar 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.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastaðlum sé fylgt

Samandreginn árs hlutareikningur sjóðsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla um árs hlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árs hlutareikningur inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa með hliðsjón af ársreikningi sjóðsins fyrir árið 2016.

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti samandreginn árs hlutareikning þann 30. ágúst 2017.

b. Matsaðferðir

Samandreginn árs hlutareikningur sjóðsins er gerður á grundvelli kostnaðarverðs nema í eftirfarandi tilfellum: Veltufjáreignir eru færðar á gangvirði og fullnustueignir á kostnaðarverði eða gangvirði, hvoru sem lægra reynist.

c. Starfrækslugjaldmiðill

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

d. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

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

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

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

- Virðisrýrnun útlána, sjá skýringu 11.
- Fullnustueignir, sjá skýringu 12.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings sjóðsins fyrir árið 2016. Engar tekjur eða gjöld eru færð á yfirlit um heildarafkomu í reikningsskilum Íbúðalánasjóðs og því er afkoma tímabilsins sú sama og heildarafkoma.

Unnið er að innleiðingu nýrra reikningsskilastaðla IFRS 9 sem taka gildi 1. janúar 2018 sem meðal annars taka á nýjum aðferðum við mat á virðisrýrnun fjáreigna. Innleiðingarferillinn er langt kominn hjá sjóðnum en ekki liggja fyrir tölulegar niðurstöður og því ekki hægt að leggja mat á áhrif staðalsins á reikningsskil sjóðsins á fyrstu 6 mánuði ársins.

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 starfspátta þurfa að vera aðskildar í rekstrarlegum tilgangi til þess að hluti rekstrar teljist vera starfspáttur. Sjóðurinn skilgreinir starfsemi sína sem einn starfspátt.

Skýringar, frh.:

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 metnir. 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 afskriftuðu kostnaðar- verði	Samtals bókfært verð	Gangvirði
30. júní 2017					
Eignir:					
Handbært fé.....		67.618.717		67.618.717	67.618.717
Kröfur á lánastofnanir.....		20.206		20.206	20.206
Markaðsverðbréf.....	12.529.906				12.529.906
Önnur verðbréf.....		137.170.530		137.170.530	141.186.817
Krafa á ríkissjóð.....		6.063.846		6.063.846	6.063.846
Útlán.....		543.982.153		543.982.153	624.174.950
Fjáreignir samtals.....	12.529.906	754.855.452	0	754.855.452	851.594.442
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....			749.599.795	749.599.795	858.734.869
Önnur lántaka.....			3.235.040	3.235.040	3.235.040
Aðrar skuldir.....			346.870	346.870	346.870
Fjárskuldir samtals.....	0	0	753.181.705	753.181.705	862.316.779
31. desember 2016					
Eignir:					
Handbært fé.....		53.171.360		53.171.360	53.171.360
Kröfur á lánastofnanir.....		61.114		61.114	61.114
Markaðsverðbréf.....	10.840.424			10.840.424	10.840.424
Önnur verðbréf.....		126.607.519		126.607.519	126.607.519
Krafa á ríkissjóð.....		6.214.997		6.214.997	6.214.997
Útlán.....		578.470.587		578.470.587	578.470.587
Fjáreignir samtals.....	10.840.424	764.525.577	0	775.366.001	775.366.001
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....			759.485.766	759.485.766	835.671.985
Önnur lántaka.....			3.153.172	3.153.172	3.153.172
Aðrar skuldir.....			711.146	711.146	711.146
Fjárskuldir samtals.....	0	0	763.350.084	763.350.084	839.536.303

Skýringar, frh.:

5. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.

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

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

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

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 verði 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.

30. júní 2017	Stig 1	Stig 2	Stig 3	Samtals
Eignir:				
Ríkisverðbréf.....	12.529.906			12.529.906

31. desember 2016	Stig 1	Stig 2	Stig 3	Samtals
Eignir:				
Ríkisverðbréf.....	10.840.424			10.840.424

6. Handbært fé og bundnar innstæður

Handbært fé og bundnar innstæður greinast þannig:	30.6.2017	31.12.2016
Óbundnar innstæður hjá Seðlabanka Íslands	58.459.648	45.524.349
Óbundnar innstæður í fjármálastofnunum	9.159.069	7.647.011
Handbært fé samtals	67.618.717	53.171.360

7. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:	30.6.2017	31.12.2016
Ýmsar kröfur	20.206	61.114
Kröfur á lánastofnanir samtals	20.206	61.114

8. Markaðsverðbréf

Markaðsverðbréf greinast þannig:	30.6.2017	31.12.2016
Skráð ríkisverðbréf á gangvirði	12.529.906	10.840.424
Markaðsverðbréf samtals	12.529.906	10.840.424

9. Önnur verðbréf

Önnur verðbréf greinast þannig:	30.6.2017	31.12.2016
Sértryggt skuldabréf	108.641.011	98.376.123
Ríkisverðbréf án virks markaðar færð á kaupkröfu	28.529.519	28.231.396
Önnur verðbréf samtals	137.170.530	126.607.519

Skýringar, frh.:

10. Krafa á ríkissjóð

Sem krafa á ríkissjóð eru færð tvö skuldabréf, annað að fjárhæð 4.785 millj. kr. sem greiða skal í einu lagi í árslok 2018 og hitt að fjárhæð 1.279 millj. kr. sem greiða skal í einu lagi þann 1.1.2021. Bréfin eru með sérstakri ótímabundinni uppgreiðsluheimild af hálfu Ríkissjóðs að hluta til eða í heilu lagi. Eingöngu eru innheimtar vaxtagreiðslur af skuldabréfunum á lántímanum. Bréfin eru ekki framseljanleg af hálfu Íbúðalánasjóðs.

11. Útlán

Útlán greinast þannig:	30.6.2017	31.12.2016
Lán til einstaklinga	406.846.550	443.574.174
Lán til lögaðila	137.135.603	134.896.413
Útlán samtals	543.982.153	578.470.587
Virðisrýrnun útlána greinist þannig:	30.6.2017	31.12.2016
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun	7.480.198	16.148.682
Virðisrýrnun útlána	(337.515)	(1.197.024)
Endanlegar afskriftir útlána	(402.878)	(7.471.460)
Afskriftareikningur útlána í lok tímabils	6.739.805	7.480.198

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	
	30.6.2017	31.12.2016	30.6.2017	31.12.2016	30.6.2017	31.12.2016
Hvorki í vanskilum né sérstaklega virðisrýrð						
Heildarvirði.....	383.452.779	411.832.428	104.569.971	90.295.115	488.022.751	502.127.543
Almenn virðisrýrnun.....	(642.904)	(684.721)	(141.905)	(117.964)	(784.810)	(802.685)
Bókfært virði.....	382.809.875	411.147.707	104.428.067	90.177.151	487.237.941	501.324.858
Í vanskilum en ekki sérstaklega virðisrýrð						
31-60 dagar.....	9.014.534	11.227.280	0	316.239	9.014.534	11.543.519
61-90 dagar.....	3.237.018	4.289.716	0	0	3.237.018	4.289.716
Vanskil yfir 90 dögum.....	5.690.488	7.151.402	267.414	24.250	5.957.902	7.175.652
Almenn virðisrýrnun	(182.168)	(221.269)	(2.006)	(4.489)	(184.175)	(225.758)
Bókfært virði.....	17.759.872	22.447.129	265.407	336.000	18.025.280	22.783.129
Sérstaklega virðisrýrð						
Heildarvirði.....	7.732.421	12.233.542	36.757.331	48.580.813	44.489.752	60.814.355
Sérgreind virðisrýrnun.....	(1.455.618)	(2.254.204)	(4.315.203)	(4.197.551)	(5.770.821)	(6.451.755)
Bókfært virði.....	6.276.803	9.979.338	32.442.128	44.383.262	38.718.931	54.362.600
Útlán samtals.....	406.846.550	443.574.174	137.135.603	134.896.413	543.982.153	578.470.587
Virðisrýrnun sem hlutfall af útlánum.....	0,56%	0,71%	3,15%	3,10%	1,22%	1,28%

Skýringar, frh.:

11. Útlán, frh.

Gæði útlána, frh.

Eftirfarandi tafla sýnir vanskilafjárhæð útlána flokkuð eftir aldri:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	30.6.2017	31.12.2016	30.6.2017	31.12.2016	30.6.2017	31.12.2016
Útlán í vanskilum:						
Vanskil undir						
31-60 dagar.....	104.282	133.393	6.259	9.539	110.540	142.932
61-90 dagar.....	58.723	75.432	5.579	9.355	64.301	84.787
Vanskil yfir 90 dögum	1.305.339	1.819.368	1.546.760	1.365.474	2.852.099	3.184.842
Vanskil samtals.....	1.468.344	2.028.193	1.558.598	1.384.368	3.026.941	3.412.561

Endanleg afskrift útlána

Íbúðalánasjóður færir endanlega afskrift útlána við tvenns 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
	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	30.6.2017
30. júní 2017					
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun.....	2.254.204	905.990	4.197.551	122.453	7.480.198
Gjaldfærð virðisrýrnun / viðsnúningur					0
virðisrýrnunar.....	(408.596)	(80.917)	130.540	21.458	(337.515)
Endanlegar afskriftir útlána.....	(389.990)	0	(12.888)	0	(402.878)
Afskriftareikningur útlána í lok tímabilsins.....	1.455.618	825.073	4.315.203	143.911	6.739.805

	Einstaklingar		Lögaðilar		Samtals
	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	31.12.2016
31. desember 2016					
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun.....	6.774.733	1.071.616	8.165.074	137.259	16.148.682
Gjaldfærð virðisrýrnun / viðsnúningur					0
virðisrýrnunar.....	(2.044.176)	(165.626)	1.027.584	(14.806)	(1.197.024)
Endanlegar afskriftir útlána.....	(2.476.353)	0	(4.995.107)	0	(7.471.460)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	2.254.204	905.990	4.197.551	122.453	7.480.198

Skuldbindingar sem ekki eru færðar í efnahagsreikning:	30.6.2017	31.12.2016
Skuldbindandi lánsloforð í árslok.....	18.687.012	8.654.000

12. Fullnustueignir

Þann 30. júní 2017 voru í eigu Íbúðalánasjóðs 530 fasteignir (árslok 2016: 663) sem sjóðurinn hafði leyst til sín til fullnustu krafna. Heildarfjöldi fasteigna til sölu í eigu sjóðsins greinist þannig:

	30.6.2017	31.12.2016
Fjöldi fasteigna í eigu sjóðsins í ársbyrjun	663	1.348
Fasteignir innleystar til fullnustu krafna á tímabilinu	26	203
Fasteignir seldar á tímabilinu	(159)	(888)
Fjöldi fasteigna í lok tímabilsins	530	663

Skýringar, frh.:

12. Fullnustueignir, frh.

Fasteignir í eigu sjóðsins greinast þannig eftir landsvæðum:

	30.6.2017	31.12.2016
Suðurnes	116	147
Höfuðborgarsvæði	97	112
Suðurland	99	119
Vesturland	71	98
Austurland	65	82
Norðurland	50	61
Vestfirðir	32	44
Fjöldi fasteigna í lok tímabilsins	530	663

Af þeim 530 eignum sem sjóðurinn átt í lok tímabilsins voru 150 fasteignir skráðar til sölu hjá fasteignasölum (árslok 2016: 226). Í útleigu voru 316 fasteignir (árslok 2016: 372) eða 59,6% af heildarfjölda fasteigna í eigu sjóðsins þann 30. júní 2017 (árslok 2016: 34,1%).

Fullnustueignir í lok tímabilsins eru metnar á kostnaðarverði eða gangvirði, hvoru sem lægra reynist og greinast þannig:

	Fjöldi	Fasteignamat	Hreint gangvirði	Bókfært verð
30.6.2017				
Í leigu.....	316	7.103.770	6.566.584	5.903.699
Eignir í sölumeðferð hjá fasteignasölum.....	150	2.684.250	2.061.200	1.887.574
Auðar.....	44	941.240	885.589	808.200
Aðrar eignir *.....	20	389.516	385.242	348.980
Samtals.....	530	11.118.776	9.898.615	8.948.454

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

31.12.2016

Í leigu.....	372	8.444.141	7.962.506	7.056.053
Eignir í sölumeðferð hjá fasteignasölum.....	226	3.882.738	3.088.287	2.800.543
Auðar.....	46	943.250	790.329	752.208
Aðrar eignir *.....	19	383.390	387.166	327.558
Samtals.....	663	13.653.519	12.228.288	10.936.362

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

13. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
Heildarverð			
Heildarverð 1.1.2016	293.441	30.726	324.167
Viðbætur á tímabilinu	51.551	0	51.551
Heildarverð 31.12.2016	344.992	30.726	375.718
Viðbætur á tímabilinu	56.037	0	56.037
Heildarverð 30.6.2017	401.029	30.726	431.755
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2016	216.895	7.694	224.589
Afskrifað á tímabilinu	42.323	1.027	43.350
Afskrifað 31.12.2016	259.218	8.721	267.939
Afskrifað á tímabilinu	8.697	513	9.210
Afskrifað 30.6.2017	267.915	9.234	277.149

Skýringar, frh.:

13. Rekstrarfjármunir, frh.

	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
Bókfært verð			
Bókfært verð 1.1.2016	76.546	23.032	99.578
Bókfært verð 31.12.2016	85.774	22.005	107.779
Bókfært verð 30.06.2017	133.113	21.494	154.607

Fasteignamat fasteignar nam 9,4 millj. kr. (2016: 9,0 millj. kr.) og brunabótamat 23,5 millj. kr. (2016: 22,6 millj. kr.).

14. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:

	Hugbúnaður
Heildarverð	
Heildarverð 1.1.2016	590.130
Viðbætur á tímabilinu	68.493
Heildarverð 31.12.2016	658.623
Viðbætur á tímabilinu	3.095
Heildarverð 30.6.2017	661.718
Afskriftir	
Afskrifað 1.1.2016	389.292
Afskrifað á tímabilinu	55.427
Afskrifað 31.12.2016	444.719
Afskrifað á tímabilinu	29.725
Afskrifað 30.6.2017	474.444
Bókfært verð	
Bókfært verð 1.1.2016	200.838
Bókfært verð 31.12.2016	213.904
Bókfært verð 30.6.2017	187.274

15. Aðrar eignir

Aðrar eignir sundurliðast þannig:

	30.6.2017	31.12.2016
EIR 14 (skuldabréf)	88.328	94.091
Krafa á ríkissjóð	385.700	214.116
Viðskiptakröfur	10.372	20.829
Aðrar kröfur	163.557	138.965
Aðrar eignir samtals	647.957	468.001

16. Verðbréfaútgáfa

Íbúðalánasjóður gefur út Íbúðabréf í þremur HFF flokkum. Heiti hvers flokks segir til um hvenær viðkomandi skuldabréf eru með lokagjalddaga. Um er að ræða 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 einni afborgun á ári og bera 2,70% nafnvexti. Virkir vextir af verðbréfaútgáfu nema 4,31%.

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

	30.6.2017	31.12.2016
Íbúðabréf HFF24	126.116.363	132.367.155
Íbúðabréf HFF34	206.833.309	208.672.805
Íbúðabréf HFF44	385.162.827	384.947.757
Húsbréf (lokagjalddagi 2040)	13.842.936	14.401.929
Húsnæðisbréf (lokagjalddagi 2038)	17.644.360	19.096.120
Verðbréfaútgáfa samtals	749.599.795	759.485.766

Skýringar, frh.:

17. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:	30.6.2017	31.12.2016
Lífeyrissjóðir	120.157	376.887
Tryggingasjóður	191.149	189.376
Útdregin húsbref	133.980	126.607
Ógreitt vegna kaupa á lánasöfnum	2.789.754	2.460.302
Önnur lántaka samtals	3.235.040	3.153.172

18. Aðrar skuldir

Aðrar skuldir sundurliðast þannig:	30.6.2017	31.12.2016
Ríkissjóður vegna niðurgreiddra vaxta	0	243.286
Orlofsskuldbinding	77.770	70.954
Aðrar skuldir	269.100	396.906
Aðrar skuldir samtals	346.870	711.146

19. Eigið fé og eiginfjárstýring

Það er langtímamarkmið Íbúðalánasjóðs 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:	30.6.2017	31.12.2016
Eigið fé samkvæmt ársreikningi	24.141.946	23.527.847
Óefnislegar eignir	(187.274)	(213.904)
Eiginfjárgrunnur	23.954.672	23.313.943

Heildareiginfjárfæra greinist þannig:

Útlánaáætla	23.388.327	25.159.555
Markaðsáætla	902.326	243.910
Rekstraráætla	287.024	295.474
Eiginfjárfæra samtals	24.577.677	25.698.939

Eiginfjárlutfall	7,80%	7,26%
------------------------	-------	-------

20. Hreinar vaxtatekjur

Vaxtatekjur

Vaxtatekjur af liðum sem ekki eru metnir á gangvirði:	30.6.2017	30.6.2016
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánum	18.831.092	22.841.965
Vaxtatekjur af sértryggðum skuldabréfum	2.760.931	2.655.503
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum	2.458.767	1.828.211
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta af útlánum*	303.820	315.567
Framlag ríkissjóðs vegna skerts vaxtamunar tengt skuldaúrræðum	92.457	279.676
	24.447.067	27.920.922

Vaxtatekjur af liðum sem metnir eru á gangvirði:

Vaxtatekjur (gjöld) af markaðsverðbréfum	332.402	127.394
	332.402	127.394

Vaxtatekjur alls	24.779.469	28.048.316
-------------------------------	-------------------	-------------------

Vaxtagjöld

Vaxtagjöld af liðum sem ekki eru metnir á gangvirði:	30.6.2017	30.6.2016
Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu	24.234.443	27.524.144
Vaxtagjöld af annarri lántöku	10.595	108.654
Annað	2.144	(109.518)
Vaxtagjöld alls	24.247.182	27.523.280

Hreinar vaxtatekjur (vaxtagjöld)	532.287	525.036
---	----------------	----------------

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

Skýringar, frh.:

21. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:	30.6.2017	30.6.2016
Innheimtu- og þjónustutekjur *	93.866	45.111
Aðrar tekjur	636	5.402
	<u>94.502</u>	<u>50.513</u>

*Breyting á gjaldskrá sjóðsins tók gildi 1.apríl 2017 sem fól í sér töluverðar hækkningar og er gjaldskrá sjóðsins eftir breytingarnar í samræmi við gjaldskrá annarra lánastofnana

22. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	30.6.2017	30.6.2016
Laun	321.083	380.933
Lífeyrisgjöld	41.768	50.043
Fjársýsluskattur	19.693	21.058
Önnur launatengd gjöld	37.239	64.314
Annar starfsmannatengdur kostnaður	18.000	17.004
Eignfærður launakostnaður	(22.708)	0
Laun og launatengd gjöld samtals*	<u>415.075</u>	<u>533.352</u>

Meðal starfsmannafjöldi sjóðsins er sem hér segir: 69 85

*Hluti launakostnaðar sjóðsins vegna nýs starfssviðs hefur verið færður yfir efnahagsreikning sem krafa á ríkissjóð og verður innheimtur í árslok í samræmi við samkomulag þar um.

Á launaskrá sjóðsins þann 30. júní 2017 voru 70 starfsmenn.

23. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:	30.6.2017	30.6.2016
Innheimtukostnaður	46.301	90.335
Rekstur húsnæðis	61.210	60.283
Rekstur tölvukerfa	85.479	99.124
Endurskoðun og könnun reikningsskila	11.754	14.288
Aðkeypt sérfræðipjónusta	31.156	41.914
Kostnaður vegna innleiðingar IFRS 9	18.871	0
Verðmöt fasteigna	2.882	5.472
Auglýsingar, kynningarefni og styrkir	11.326	18.879
Umboðsmaður skuldara	27.331 (	52.345)
Eftirlitsgjald FME	46.107	36.560
Vörslu- og þjónustugjöld	13.012	14.312
Annar rekstrarkostnaður	33.638	16.182
Annar rekstrarkostnaður samtals	<u>389.067</u>	<u>345.004</u>

24. Afskriftir tímabilsins

Afskriftir tímabilsins greinast þannig:	30.6.2017	30.6.2016
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna (sbr. skýringu 13)	9.210	7.248
Afskriftir óefnislegra eigna (sbr. skýringu 14)	29.725	23.407
Afskriftir samtals	<u>38.935</u>	<u>30.655</u>

25. Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum

Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum greinast þannig:	30.6.2017	30.6.2016
Tekjur vegna útleigu fasteigna	283.050	436.350
Kostnaður vegna fullnustueigna	(199.790) (	389.541)
Tekjur umfram gjöld af fullnustueigna	<u>83.260</u>	<u>46.809</u>

Kostnaður vegna fullnustueigna í töflunni hér að ofan nær aðeins til beins útlagðs kostnaðar vegna fasteignanna sjálfra líkt og fasteignagjalda, trygginga, viðhalds, orkukostnaðar og þóknun umsjónarmanna en ekki til óbeins rekstrarkostnaðar eins og launakostnaðar og annars umsýslukostnaðar.

Skýringar, frh.:

26. Virðisrýrnun

Virðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:

	30.6.2017	30.6.2016
Sértæk virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána.....	(280.304)	(736.205)
Almenn virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána.....	(59.459)	(41.361)
Virðisrýrnun (virðisaukning) útlána.....	(339.763)	(777.566)
Virðisrýrnun (virðisaukning) fullnustueigna.....	(436.547)	(611.460)
Virðisrýrnun (virðisaukning) annarra krafna.....	29.177	19.535
(Virðisaukning)/virðisrýrnun samtals.....	(747.133)	(1.369.491)

27. Hagnaður af aflagðri starfsemi, að frádregnum tekjuskatti

Þann 29. júní 2016 var undirritaður kaupsamningur um sölu á 100% eignarhlut í dótturfélaginu Leigufélaginu Kletti. Söluverð sem nam 10.101 millj. kr. náði bæði til skuldauppgjörs og endurgjald fyrir hlutafé félagsins.

Hagnaður (tap) af aflagðri starfsemi, að frádregnum tekjuskatti greinist þannig:

	30.6.2017	30.6.2016
Leigutekjur.....	0	274.310
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna.....	0 (	100.774)
Rekstrargjöld.....	0 (	40.970)
Matsbreyting fjárfestingareigna.....	0	741.257
Hrein fjármagnsgjöld.....	0 (	129.419)
Tekjuskattur.....	0 (	148.881)
Hagnaður (tap) af starfsemi dótturfélagsins, að frádregnum tekjuskatti.....	0	595.523
Söluhagnaður af sölu félagsins.....	0	831.667
Hagnaður (tap) af aflagðri starfsemi, að frádregnum tekjuskatti og kostnaði við sölu.....	0	1.427.190

* Rekstur Leigufélagsins Kletts ehf í árshlutareikningnum nær eingöngu til loka maí 2016.

28. Leigusamningar

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

	30.6.2017	30.6.2016
Til greiðslu innan 1 árs	108.493	112.429
Eftir 1 ár en innan 5 ára	232.499	183.319
Samtals	340.992	295.748

29. Tengdir aðilar

Þeir sem flokkast sem tengdir aðilar Íbúðalánasjóðs tengjast eignarhaldi, stjórn og stjórnendum ásamt dótturfélagi sjóðsins. Íbúðalánasjóður er í opinberri eigu og heyrir stjórnarframslegu 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. Engin íbúðalán voru við tengda aðila þann 30. júní 2017 (árslok 2016: 0,5 millj. kr.).

Viðskipti við tengda aðila:

	30.6.2017	30.6.2017	30.6.2016	30.6.2016
	Vaxtatekjur	Krafa	Vaxtatekjur	Krafa
Leigufélagið Klettur ehf.	0	0	134.684	0

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

30. Önnur mál

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