

# ÍL-sjóður Ársreikningur

2022

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Áritun umsjónaraðila .....	2
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur ársins 2022 .....	6
Efnahagsreikningur 31. desember 2022 .....	7
Sjóðstreymisyfirlit árið 2022 .....	8
Skýringar .....	9

# Áritun umsjónaraðila

---

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

## Afkoma ársins 2022

Ársreikningur þessi er settur fram í samræmi við lög um ársreikninga og góða reikningskilavenju.

Afkoma sjóðsins á árinu 2022 var neikvæð sem nemur 34.070 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi samanborið við 13.855 millj. kr. neikvæða afkomu árið 2021. Eigið fé í árslok var neikvætt sem nam 230.704 millj. kr. samanborið við neikvætt eigið fé að fjárhæð 196.633 millj. kr. árið áður.

## Rekstur og áhætta

Hreinar vaxtatekjur á árinu voru neikvæðar um 19.411 millj. kr. samanborið við 14.467 millj. kr. árið 2021. Aukningu neikvæðra hreinna vaxtatekna má helst rekja til áhrifa verðtryggingar, en verðtryggðar skuldir umfram verðtryggðar eignir námu 274 ma.kr. í árslok 2022.

Uppgreiðslur á útlánasafni héldu áfram á árinu þrátt fyrir að hægt hafi á þeim frá árinu á undan. Uppgreiðslur hafa neikvæð áhrif á þróun vaxtatekna og auka endurfjárfestingaráhættu sjóðsins. Þannig hafa uppgreiðslur leitt til neikvæðs vaxtamunar, en á móti uppgreiðslum hefur sjóðurinn fengið tekjur af uppgreiðslugjöldum sem hafa þó ekki dugað til að gera sjóðinn skadlausan. Þá má skýra neikvæðan vaxtamun að miklu leyti af lágum vöxtum af vaxtaberandi eignum, öðrum en útlánum, samanborið við vaxtagjöld af skuldum sjóðsins.

Verðbréfasafn sjóðsins er fært á gangvirði og er gangvirðisbreytingin færð í gegnum rekstrarreikning. Tap vegna gangvirðisbreytinga nam 14.540 millj. kr. á árinu 2022.

Rekstrarkostnaður ársins nam 203 millj. kr. Hann samanstendur af greiðslum til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar vegna umsýslu lánasafnsins, framlaga til Umboðsmanns skuldara, kostnaði tengdum útgefnum skuldabréfum sjóðsins, verðbréfaeignum og útlánum sem og annarri aðkeyptri þjónustu tengdri bókhaldi og uppgjöri, lögfræðiþjónustu og

Umfjöllun um áhættur sjóðsins er að finna í skýringum 22 til 25.

## Málaferli um lögmæti uppgreiðslugjalda

Þann 15. febrúar 2023 staðfesti Hæstiréttur Íslands lögmæti uppgreiðslugjalda ÍL-sjóðs í máli nr. 37/2022. Með dómnum er komin niðurstaða í öll mál sem höfðuð hafa verið vegna uppgreiðslugjalda sem sjóðurinn hefur innheimt við uppgreiðslu lána í samræmi við skilmála og hafa dómstólar í öllum tilvikum staðfest lögmæti þeirra.

## Áförm stjórnvalda í úrvinnslu og uppgjöri ÍL-sjóðs

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

## Áritun umsjónaraðila, frh.:

---

Í október 2022 lagði fjármála- og efnahagsráðherra fyrir Alþingi skýrslu um stöðu sjóðsins.

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

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

Þann 31. mars síðastliðinn lagði fjármála- og efnahagsráðherra fram í samráðsgátt áform um að leggja fyrir Alþingi lagafrumvarp um slit ÍL-sjóðs og uppgjör á hinni einföldu ríkisábyrgð vegna sjóðsins ásamt ráðstöfunum við úrvinnsluna í þágu lögfesta markmiða um að lágmarka áhættu og kostnað ríkissjóðs. Tilgangurinn með áformaðri lagasetningu er að fjallað verði um og brugðist við yfirvofandi gjaldþroti ÍL-sjóðs með fyrirhyggju og skipulegum aðgerðum.

Með fyrirhugaðri lagasetningu er stefnt að því að koma í veg fyrir frekara tjón af neikvæðum rekstri ÍL-sjóðs og eyða um leið óvissu fyrir eigendur bréfanna og fjármálamarkaðinn í heild. Samhliða slitum sjóðsins þyrfti að gera upp ábyrgðir íslenska ríkisins með greiðslu til kröfuhafa. Gert er ráð fyrir því að áður en eiginleg slitameðferð hefst verði reynt til þrautar að ná samkomulagi við eigendur krafna á hendur sjóðnum og myndi lagaumgjörðin fela í sér heimildir til þess.

### Rekstrarhæfi

Samkvæmt áætlunum á ÍL-sjóður nægt laust fé og eignir til að standa undir afborgunum af skuldum út árið 2033 og er ársreikningurinn því gerður miðað við forsenduna um áframhaldandi rekstrarhæfi. Sjóðurinn mun að þeim tíma liðnum að öðru óbreyttu ekki geta mætt afborgunum skulda. Ríkissjóður ber einfalda ábyrgð á skuldum sjóðsins en áform um lagasetningu, sem nú liggja í samráðsgátt stjórnvalda og farið er nánar yfir hér að framan, gefa til kynna vilja stjórnvalda til að taka á vanda sjóðsins og ganga til uppgjörs á fyrrgreindri ábyrgð með skipulegum hætti. Samkvæmt framsögðu leikur verulegur vafi á rekstrarhæfi sjóðsins.

Í skýringu 26 er að finna upplýsingar um upplausnarvirði eigna og skulda sjóðsins miðað við 31. desember 2022.

Reykjavík, 28. apríl 2023

fyrir hönd fjármála- og efnahagsráðherra  
Jón Gunnar Vilhelmsson

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til fjármála- og efnahagsmálaráðherra

## Áritun um endurskoðun ársreikningsins

### Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning ÍL-sjóðs („sjóðsins“) fyrir árið 2022. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu sjóðsins 31. desember 2022 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2022, í samræmi við lög um ársreikninga.

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

### Grundvöllur álits

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

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

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

### Veruleg óvissa tengd rekstrarhæfi

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýrslu stjórnar og skýringu nr. 2 í ársreikningnum þar sem fram kemur að sjóðurinn á nægt laust fé og eignir til að standa undir afborgunum skulda út árið 2033 og að ársreikningurinn sé settur fram á grundvelli áframhaldandi rekstrarhæfis. Fyrirhuguð eru áform um lagasetningu sem mæli fyrir um skipuleg slit og uppgjör sjóðsins en til þess þarf samþykki Alþingis. Jafnframt kemur fram í skýrslu stjórnar að tap ársins 2022 nam 34,1 milljörðum kr. og að eigið fé sjóðsins er neikvætt um 230,7 milljarða kr. Þetta, ásamt öðru sem fram kemur í skýrslu stjórnar og skýringu nr. 2, bendir til verulegrar óvissu sem getur haft í för með sér verulegan vafa um áframhaldandi rekstrarhæfi sjóðsins. Við bendum jafnframt á upplýsingar sem fram koma í skýringu 26 þar sem gerð er grein fyrir upplausnarvirði eigna og skulda sjóðsins ef til slita hefði komið 31. desember 2022.

### Lykilþættir endurskoðunar

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

### Ábyrgð ráðherra á ársreikningnum

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

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

Ráðherra skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

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

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

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

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

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

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

### Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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

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

Reykjavík, 28. apríl 2023

**KPMG ehf.**

# Rekstrarreikningur ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
Vaxtatekjur .....		69.523.710	37.649.310
Vaxtagjöld .....		( 88.935.138)	( 52.125.622)
<b>Hrein vaxtagjöld .....</b>	15	<u>( 19.411.428)</u>	<u>( 14.476.312)</u>
Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar .....	16	( 14.540.304)	1.075.858
Aðrar tekjur .....	17	62.042	54.426
<b>Hrein rekstrargjöld .....</b>		<u>( 33.889.691)</u>	<u>( 13.346.027)</u>
Laun og launatengd gjöld .....	18	0	( 7.457)
Annar rekstrarkostnaður .....	19	( 203.295)	( 185.986)
<b>Rekstrarkostnaður samtals .....</b>		<u>( 203.295)</u>	<u>( 193.443)</u>
<b>Rekstrartap .....</b>		<u>( 34.092.985)</u>	<u>( 13.539.470)</u>
Virðisrýrnun útlána .....	21	22.438	( 315.887)
<b>Tap ársins .....</b>		<u>( 34.070.548)</u>	<u>( 13.855.357)</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 til 21 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Efnahagsreikningur 31. desember 2022

	Skýr.	2022	2021
<b>Eignir</b>			
Handbært fé .....	4	36.168.641	32.217.533
Kröfur á lánastofnanir .....	5	6.184.759	26.917
Verðbréfaeign .....	6	144.118.395	163.557.573
Kröfur á tengda aðila .....	7	334.061.322	328.906.398
Útlán .....	8	125.344.669	143.950.902
Fullnustueignir .....	9	10.100	37.321
Aðrar eignir .....	10	4.175	2.607
		<u>645.892.062</u>	<u>668.699.252</u>
<b>Eignir samtals</b>			
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
<b>Eigið fé</b>			
Stofnfé .....		( 1.246.576)	( 1.246.576)
Ójafnað eigið fé .....		( 229.457.768)	( 195.387.220)
		<u>( 230.704.344)</u>	<u>( 196.633.796)</u>
<b>Eigið fé (neikvætt) samtals</b>			
<b>Skuldir</b>			
Verðbréfaútgáfa .....	17	876.340.163	865.078.101
Önnur lántaka .....	18	213.224	212.068
Aðrar skuldir .....	19	43.019	42.879
		<u>876.596.406</u>	<u>865.333.048</u>
<b>Skuldir samtals</b>			
		<u>645.892.062</u>	<u>668.699.252</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>			

Skýringar á blaðsíðum 9 til 21 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



# Sjóðstreymisýfirlit árið 2022

	2022	2021
<b>Rekstrarhreyfingar</b>		
Tap ársins .....	( 34.070.548)	( 13.855.357)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Verðbætur af kröfum og útlánnum .....	( 44.265.576)	( 20.799.085)
Verðbætur af verðbréfaútgáfu .....	75.575.793	38.459.182
Söluþap fullnustueigna .....	15.271	5.178
Virðisrýrnun útlána .....	( 20.698)	315.887
Gangvirðisbreyting verðbréfa .....	14.540.304	( 1.075.858)
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:		
Útlán .....	32.370.813	59.200.816
Fullnustueignir .....	11.950	20.100
Kröfur á tengda aðila .....	25.366.770	4.536.193
Aðrar eignir .....	( 1.568)	56.577
Aðrar skuldir .....	1.296	( 46.915)
Handbært fé frá rekstri	69.523.807	66.816.718
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>		
Krafa á ríkissjóð, breyting .....	0	( 88.056.215)
Kröfur á lánastofnanir, breyting .....	( 6.157.841)	28.717.688
Önnur verðbréf, breyting .....	4.898.875	41.602.506
Fjárfestingarhreyfingar	( 1.258.967)	( 17.736.022)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir .....	( 64.313.732)	( 58.352.597)
Fjármögnunarhreyfingar	( 64.313.732)	( 58.352.597)
<b>Breyting á handbæru fé</b> .....	3.951.108	( 9.271.901)
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....	32.217.533	41.489.434
<b>Handbært fé í árslok</b> .....	36.168.641	32.217.533

Skýringar á blaðsíðum 9 til 21 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Skýringar

---

## 1. Almennar upplýsingar

### Upplýsingar um ÍL-sjóð

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

ÍL-sjóður er með lögheimili að Borgartúni 21 í Reykjavík.

## 2. Grundvöllur reikningsskila

### Yfirlýsing um að ársreikningalögum sé fylgt

Ársreikningur ÍL-sjóðs er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum, að því undanskildu að önnur verðbréf eru metin á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringu 27.

### Rekstrarhæfi

Samkvæmt áætlunum á ÍL-sjóður nægt laust fé og eignir til að standa undir afborgunum af skuldum út árið 2033 og er ársreikningurinn því gerður miðað við forsenduna um áframhaldandi rekstrarhæfi. Sjóðurinn mun að þeim tíma liðnum að öðru óbreyttu ekki geta mætt afborgunum skulda og fara í greiðsluþrot. Ríkissjóður ber einfalda ábyrgð á skuldum sjóðsins en fyrirhuguð áform um lagasetningu, sem nú liggja í samráðsgátt stjórnvalda gefa til kynna vilja stjórnvalda til að taka á vanda sjóðsins og ganga til uppgjörs á fyrrgreindri ábyrgð í fyrirsjáanlegri framtíð. Því leikur verulegur vafi á rekstrarhæfi sjóðsins. Í skýringu 26 er að finna upplýsingar um upplausnarvirði eigna og skulda sjóðsins miðað við 31. desember 2022

### Starfrækslugjaldmiðill

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

### Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

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

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

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

- Skýring 27 k. - Verðbréfaeign
- Skýring 27 e. - Virðisrýrnun útlána

## 3. Ákvörðun gangvirðis

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

Áreiðanlegasta mat á gangvirði fjármálagerninga er skráð verð á virkum markaði og er það notað þegar unnt er. Gangvirði annarra fjáreigna og fjárskulda sjóðsins er ákvarðað með notkun verðmatslíkana. Fjáreign eða fjárskuld telst skráð á virkum markaði ef opinbert verð er fánlegt frá kauphöll eða öðrum óháðum aðila og verðið endurspeglar raunveruleg og regluleg markaðsviðskipti milli ótengdra aðila.

## Skýringar, frh.:

<b>4. Handbært fé</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Innstæður í fjármálastofnunum .....	36.168.641	32.217.533
Handbært fé samtals .....	36.168.641	32.217.533

## **5. Kröfur á lánastofnanir**

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:

Millibankalán .....	6.179.756	0
Aðrar kröfur .....	5.003	26.917
Kröfur á lánastofnanir samtals .....	6.184.759	26.917

## **6. Verðbréfaeign**

Önnur verðbréf greinast þannig:

Sértryggð skuldabréf .....	73.232.768	83.957.227
Skuldabréf sveitarfélaga .....	14.036.225	16.613.979
Ríkisverðbréf .....	46.914.427	52.454.486
Skuldabréf fyrirtækja .....	9.934.975	10.531.881
Önnur verðbréf samtals .....	144.118.395	163.557.573

## **7. Kröfur á tengda aðila**

Kröfur á tengda aðila greinast þannig:

Krafa á ríkissjóð .....	215.538.068	196.767.234
Krafa á Húsnæðissjóð .....	114.216.243	128.150.197
Leigufélagið Bríet ehf, skuldabréf .....	4.307.012	3.989.748
Kröfur á tengda aðila samtals .....	334.061.322	328.907.179

### **Krafa á ríkissjóð**

Krafa á ríkissjóð greinist þannig:

Útgefin verðtryggð skuldabréf, vextir 0,52%-0,87% .....	214.577.877	107.841.935
Aðrar fjárkröfur .....	960.191	88.925.300
Krafa á ríkissjóð samtals .....	215.538.068	196.767.234

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

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

## Skýringar, frh.:

### 7. Kröfur á tengda aðila, frh.:

#### Krafa á Húsnæðissjóð

Krafa á Húsnæðissjóð greinist þannig:	2022	2021
Útgefin verðtryggð skuldabréf, vextir 2,5% .....	114.216.243	0
Aðrar fjárkröfur .....	0	128.150.197
Krafa á Húsnæðissjóð samtals .....	114.216.243	128.150.197

Við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs var félagslegi hluti lánasafnsins fluttur í Húsnæðissjóð. Lagt var mat á gangvirði safnsins og Húsnæðissjóður gaf út 8 skuldabréf sem endurgjald. Bréfin bera mismunandi kjör og eru til mislangs tíma en markmiðið var að endurspeglar eins vel og mögulegt var undirliggjandi útlán. Í árslok 2022 voru meðalvextir eftirstöðva skuldabréfanna 2,5%. Ákvæði skuldabréfanna eru með þeim hætti að auk vaxta og afborgana skal Húsnæðissjóður einnig greiða fjárhæð sem nemur uppgreiðslum á undirliggjandi lánasöfnum inn á skuldabréfin.

### 8. Útlán

Útlán greinast þannig:	Bókfært verð 31.12.2022	Bókfært verð 31.12.2021
Lán til einstaklinga .....	123.737.253	141.054.740
Lán til lögaðila .....	1.607.417	2.896.162
Útlán samtals .....	125.344.669	143.950.902

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

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	Bókfært verð 31.12.2021
Lán í skilum .....	137.635.345	2.686.450	140.321.795
30-59 daga vanskil .....	2.245.389	66.693	2.312.082
60-89 daga vanskil .....	540.631	0	540.631
Vanskil yfir 90 daga .....	1.039.506	244.608	1.284.114
Samtals .....	141.460.872	2.997.751	144.458.623
Virðisýrnun .....	( 406.131)	( 101.590)	( 507.721)
Bókfært verð samtals .....	141.054.741	2.896.161	143.950.902

Uppgreiðslur útlána umfram samningsbundnar afborganir námu 23,5 ma.kr. á árinu 2022 (2021: 49,4 ma). Engin ný lán voru veitt á árinu. Sjá skýringu 23 um samningsbundnar greiðslur vaxta og afborgana á komandi árum.

## Skýringar, frh.:

### 8. Útlán, frh.:

#### Gæði veðtrygginga

Útlán ÍL-sjóðs eru tryggð með fasteignaveði. Eftir lánveitingu eru einstök veð ekki metin sérstaklega til gangvirðis nema í tengslum við mat á mögulegri virðisrýrnun. Lán sjóðsins eru að stærstum hluta á 1. veðrétti. ÍL-sjóður hefur hætt veitingu nýrra útlána og er umsýsla lánasafnsins í höndum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Veðsetningarhlutfall heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er að meðaltali um 45% í árslok (2021:43,5%).

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

	2022	2021
Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 50% af fasteignamati .....	95,5%	92,5%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati .....	3,4%	5,7%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati .....	0,7%	1,2%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati .....	0,1%	0,2%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati .....	0,1%	0,1%
Hlutfall af heildarlánum sem er yfir 110% af fasteignamati.....	0,2%	0,2%
	100%	100%

#### Virðisrýrnunarsjóður

Virðisrýrnunarsjóður útlána greinist þannig í árinu:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals
	Almennt framlag	Sértækt framlag	Almennt framlag	Sértækt framlag	
Í upphafi árs .....	294.732	111.399	71.019	30.571	507.721
Endanleg afskrift .....		( 45.743)		(	45.743)
Innkomið áður afskrifað .....		3.325			3.325
Virðisbreyting ársins .....	( 28.332)	83.871	( 55.947)	( 22.029)	( 22.437)
Í lok ársins .....	266.400	152.851	15.072	8.542	442.865

### 9. Fullnustueignir

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

	Fjöldi	Fasteignamat	Gangvirði	Bókfært verð
<b>Árslok 2022</b>				
Í söluferli.....	1	12.400	10.100	10.100
Samtals.....	1	12.400	10.100	10.100

	Fjöldi	Fasteignamat	Gangvirði	Bókfært verð
<b>Árslok 2021</b>				
Í söluferli.....	3	67.700	29.821	29.821
Í útleigu.....	1	7.500	7.500	7.500
Samtals.....	4	75.200	37.321	37.321

Breytingar fullnustueigna á árinu greinast þannig:

	2022	2021
Bókfært verð 1.1 .....	37.321	62.599
Yfirtekið á árinu.....	14.000	19.000
Selt á árinu .....	( 22.050)	( 39.100)
Sölutap.....	( 15.271)	( 5.178)
Endurmat á árinu.....	( 3.900)	0
Bókfært verð 31.12 .....	10.100	37.321

## Skýringar, frh.:

### 10. Aðrar eignir

Aðrar eignir greinast þannig:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virðisaukaskattur, inneign .....	4.175	2.607
Aðrar eignir samtals .....	4.175	2.607

### 11. Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum:

	<b>Stofnfé</b>	<b>Ójafnað tap</b>	<b>Samtals</b>
Eigið fé 31. desember 2021 .....	( 1.246.576)	( 195.387.219)	(196.633.795)
Tap ársins .....		(34.070.548)	(34.070.548)
Eigið fé 31. desember 2022 .....	( 1.246.576)	( 229.457.767)	( 230.704.343)

### 12. Verðbréfaútgáfa

ÍL-sjóður 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. Húsbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán og eru útdraganleg. Húsnæðisbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán. Vegnir meðal virkir vextir af verðbréfaútgáfu nema 1,20%. Sjá skýringu 23 um samningsbundnar greiðslur vaxta og afborgana á komandi árum.

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

	<b>Fjöldi gjalddaga á ári</b>	<b>Nafnvextir</b>	<b>Virkir vextir</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
				<b>Bókfært verð</b>	<b>Bókfært verð</b>
Íbúðabréf HFF24, lokagj. 2024 .....	2	3,75%	1,400%	39.070.543	59.148.983
Íbúðabréf HFF34, lokagj. 2034 .....	2	3,75%	1,160%	237.046.401	234.347.859
Íbúðabréf HFF44, lokagj. 2044 .....	2	3,75%	1,180%	576.214.721	548.439.629
Húsbréf, lokagj. 2040 .....	Útdraganleg	4,75%	2,174%	5.344.217	5.148.878
Húsnæðisbréf, lokagj. 2038 .....	2	2,70%	1,700%	18.664.281	17.992.752
Verðbréfaútgáfa samtals .....				876.340.163	865.078.101

Eftirstöðvar nafnverðs greinist svo þann 31. desember 2022:

	<b>Upprunalegt nafnverð</b>	<b>Afborganir</b>	<b>Áhrif endurkaupa</b>	<b>Eftirstöðvar nafnverðs</b>
Íbúðabréf HFF24 .....	121.756.093	(105.177.839)	(620.261)	15.957.994
Íbúðabréf HFF34 .....	171.675.326	(82.840.770)	(3.104.740)	85.729.815
Íbúðabréf HFF44 .....	269.476.440	(77.882.540)	(4.265.914)	187.327.986
Húsbréf .....	33.914.967	(33.379.095)	(7.140)	528.732
Húsnæðisbréf .....	9.945.513	(4.679.813)	0	5.265.700

### 13. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Útdregin húsbréf .....	213.224	212.068
Önnur lántaka samtals .....	213.224	212.068

## Skýringar, frh.:

### 14. Aðrar skuldir

Aðrar skuldir sundurliðast þannig:	2022	2021
Lánadrottinnar .....	36.150	21.472
Ýmsar skuldir og fyrirframgreiðslur .....	6.869	21.407
Aðrar skuldir samtals .....	43.019	42.879

### 15. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

#### Vaxtatekjur

Vaxtatekjur sundurliðast þannig:	2022	2021
Vaxtatekjur af handbæru fé .....	1.863.079	426.151
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánnum .....	16.697.953	12.195.223
Vaxtatekjur og verðbætur af kröfum á Húsnæðissjóð .....	13.070.356	8.008.790
Vaxtatekjur og verðbætur af kröfum á ríkissjóð .....	19.689.753	6.407.023
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum .....	18.202.569	10.612.124
Vaxtatekjur alls .....	69.523.710	37.649.310

#### Vaxtagjöld

Vaxtagjöld sundurliðast þannig:	2022	2021
Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu .....	(88.766.914)	(51.908.986)
Vaxtagjöld af annarri lántöku .....	(168.223)	(216.636)
Vaxtagjöld alls .....	( 88.935.138)	( 52.125.622)
Hrein vaxtagjöld alls .....	( 19.411.428)	( 14.476.312)

### 16. Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar

Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar sundurliðast þannig:	2022	2021
Sértrygð skuldabréf .....	(7.042.221)	333.911
Skuldabréf sveitarfélaga .....	(2.119.885)	448.102
Ríkisverðbréf .....	(5.028.659)	289.973
Skuldabréf fyrirtækja .....	(349.538)	3.871
	( 14.540.304)	1.075.858

### 17. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:	2022	2021
Innheimtu- og þjónustutekjur .....	37.685	53.082
Aðrar tekjur .....	24.357	1.345
	62.042	54.426

### 18. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2022	2021
Laun .....	0	7.457
Laun og launatengd gjöld samtals .....	0	7.457

Enginn starfsmaður starfaði hjá sjóðnum á árinu né á fyrra ári. Launakostnaður sjóðsins á fyrra ári er tilkominn vegna skuldbindinga tengdum starfslokum starfsmanna Íbúðalánasjóðs sem ÍL-sjóður yfirtók.

## Skýringar, frh.:

### 19. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2022	2021
Innheimtukostnaður .....	27.872	53.645
Rekstur tölvukerfa .....	1.855	6.552
Endurskoðun reikningsskila (sjá skýringu 20) .....	8.385	9.561
Aðkeypt sérfræðiþjónusta .....	105.437	40.220
Umboðsmaður skuldara .....	13.830	23.383
Vörslu- og þjónustugjöld .....	27.723	40.150
Rekstrarkostnaður fullnustueigna .....	1.901	4.526
Sölutap fullnustueigna .....	15.271	5.178
Annar rekstrarkostnaður .....	1.021	2.770
Annar rekstrarkostnaður samtals .....	203.295	185.986

### 20. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda sundurliðast þannig:

Endurskoðun ársreiknings .....	7.899	8.421
Önnur endurskoðunar tengd þjónusta .....	486	1.140
Þóknun endurskoðenda samtals .....	8.385	9.561

### 21. Virðisrýrnun útlána og fullnustueigna

Virðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:

Sértæk virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána .....	61.841	( 246)
Sértæk virðisrýrnun, leiðrétt kaupverð útláns frá 2020 .....	0	382.170
Almenn virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána .....	( 84.279)	( 65.257)
Virðisrýrnun (virðisaukning) leigukrafna .....	0	( 781)
Virðisrýrnun samtals .....	( 22.437)	315.887

### 22. Útlánaáhætta

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

#### Hámarksútlánaáhætta

Eftirfarandi tafla sýnir hámarksútlánaáhættu sjóðsins:

	2022	2021
Útlánaáhætta innan efnahagsreiknings		
Handbært fé.....	36.168.641	32.217.533
Kröfur á lánastofnanir.....	6.184.759	26.917
Önnur verðbréf.....	144.118.395	163.557.573
Útlán.....	125.787.534	144.458.623
Aðrar fjáreignir.....	334.061.322	328.906.398
Útlánaáhætta í efnahagsreikningi samtals.....	646.320.651	669.167.044

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



## 23. Lausafjánhætta

### Stýring lausafjánhættu

Lausafjánhætta er hætta á því að ÍL-sjóður geti ekki staðið í skilum með samningsbundnar afborganir vaxta og höfuðstóls af lánsfjármögnun sinni. Með öflugum og virku eftirliti á lausafjánhættu leitast sjóðurinn við að tryggja að ávallt sé til nægt laust fé til að geta staðið við skuldbindingar sínar ef tímabundið misvægi stofnast milli greiðslufæðis af útlánum sjóðsins og öðrum fjáreignum annars vegar og skuldum hans hins vegar.

Fjánhættu er felur í sér lausafjánhættu og lausafjánhættu. Lausafjánhættu sjóðsins er skipulögð fram í tímann með hliðsjón af starfsáætlun og fjánhættuáætlun. Lausafjánhættunin er uppfærð reglulega.

### Mæling lausafjánhættu

Lykilatriði í lausafjánhættu sjóðsins er að tryggja að jafnvægi sé á milli greiðslufæðis fjáreigna og fjárskulda. Eftirfarandi tafla sýnir greiðslufæði fjáreigna og fjárskulda sjóðsins í árslok með vöxtum.

Eftirstöðvagreining fjáreigna og fjárskulda:

#### 31. desember 2022

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
<b>Fjáreignir:</b>					
Handbært fé.....	36.168.641				36.168.641
Önnur verðbréf.....	1.911.329	5.095.586	73.117.301	82.802.954	162.927.169
Krafa á ríkissjóð.....	2.493.871	0	6.068.944	219.130.215	227.693.029
Útlán.....	2.380.645	7.295.871	37.867.812	142.140.201	189.684.529
Krafa á Húsnæðissjóð.....	962.803	2.860.195	15.254.375	191.569.594	210.646.967
Kröfur á lánastofnanir.....	6.184.759				6.184.759
Krafa á tengdan aðila.....	43.042	129.126	516.502	7.288.422	7.977.092
Fjáreignir samtals.....	50.145.090	15.380.778	132.824.934	642.931.385	841.282.187
<b>Fjárskuldir:</b>					
Lántökur.....	14.537.468	65.773.666	229.276.978	662.757.169	972.345.281
Hrein staða.....	35.607.622	(50.392.888)	(96.452.045)	(19.825.784)	(131.063.094)

#### 31. desember 2021

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
<b>Fjáreignir:</b>					
Handbært fé.....	32.217.533				32.217.533
Önnur verðbréf.....	1.800.442	19.817.713	68.352.663	76.153.589	166.124.407
Krafa á ríkissjóð.....	88.925.300	930.199	3.720.794	111.570.375	205.146.667
Útlán*.....	2.739.681	8.698.543	49.256.836	150.919.268	211.614.328
Krafa á Húsnæðissjóð.....	128.150.197				128.150.197
Kröfur á lánastofnanir.....	26.917				26.917
Krafa á tengdan aðila.....	43.481	126.406	673.610	7.129.039	7.972.536
Fjáreignir samtals.....	253.903.551	29.572.861	122.003.904	345.772.271	751.252.586
<b>Fjárskuldir:</b>					
Lántökur.....	13.074.001	58.990.518	228.649.532	638.354.668	939.068.720
Hrein staða.....	240.829.549	(58.864.112)	(106.645.628)	(292.582.398)	(187.816.134)

\*Leiðrétt miðað við ársreikning 2021

### 24. Markaðsáhætta

Markaðsáhætta sjóðsins samanstendur af vaxtaáhættu, uppgreiðsluáhættu og verðtryggingaráhættu.

#### Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er skilgreind sem hættan á því að framtíðargreiðsluflæði fjármálagerninga sveiflist vegna breytinga á markaðsvöxtum. Um 93,3% af fjáreignum sjóðsins (2021: 81,1%) og nánast 100% af fjárskuldum hans bera fasta vexti. Mismunur er hins vegar á meðallíftíma eigna og skulda sem felur í sér að breytingar á vaxtastigi hafa áhrif á hreinar vaxtatekjur sjóðsins. Lækkandi vextir hafa neikvæð áhrif þar sem fjáreignir eru með styttri meðallíftíma en fjárskuldir.

#### Uppgreiðsluáhætta

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

Um 32 ma.kr. af útlánum sjóðsins (2021: 36,0 ma.kr.) eru varin með uppgreiðsluálagi að hluta til eða að öllu leyti og uppgreiðanlegum húsbrefum komi til þess að lántakandi velji að greiða upp lán sitt fyrir lok lánstíma. Vaxta- og endurfjárfestingaráhætta þessu tengd verður að teljast umtalsverð.

#### Verðtryggingaráhætta

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

Verðtryggðar skuldir sjóðsins nema í árslok 2022 um 274,08 ma.kr. umfram verðtryggðar eignir (árslok 2021: 322,7 ma.kr.). Dregið hefur úr ójafnvægi verðtryggðra eigna og skulda á árinu eftir endurfjármögnun á kröfu á Ríkissjóð og Húsnæðissjóð í upphafi árs. Áhrif 1% verðbólgu á ársgrundvelli, að öðrum forsendum óbreyttum, hefði 2,7 m.kr. neikvæð áhrif (2021: 3,2 m.kr. neikvæð áhrif) á rekstrarniðurstöðu sjóðsins.

### 25. Aðrar upplýsingar

#### Veðsetningar

Engar veðsetningar hvíla á eignum sjóðsins þann 31.12.2022.

#### Veittar ábyrgðir

Sjóðurinn hefur ekki gengist í neinar ábyrgðir vegna þriðja aðila.

#### Málaferli

Þann 15. febrúar 2023 staðfesti Hæstiréttur Íslands lögmati uppgreiðslugjalda ÍL-sjóðs í máli nr. 37/2022. Með dómnum er komin niðurstaða í öll mál sem höfðuð hafa verið vegna uppgreiðslugjalda sem sjóðurinn hefur innheimt við uppgreiðslu lána í samræmi við skilmála og hafa dómstólar í öllum tilvikum staðfest lögmati þeirra.

## 26. Upplausnarvirði

Eins og fram kemur í skýrslu umsjónaraðila hefur fjármála- og efnahagsráðherra lagt fram áform um lagasetningu þar sem ÍL-sjóður verður settur í slitafarli og ríkisábyrgð á skuldum hans gerð upp. Endanleg ákvörðun um slík áform og útfærslu þeirra eru í höndum Alþingis. Ef tekin verður ákvörðun um slit og uppgjör á slíkum forsendum eru hér lagðar fram upplýsingar um vænt upplausnarvirði miðað við 31. desember 2022. Við mat á upplausnarvirði hefur verið lagt mat á gangvirði allra eigna og uppgreiðsluvirði skulda. Upplausnarvirði er neikvætt sem nemur 81.405 millj. kr.

	<b>31.12.2022</b>
<i>Eignir</i>	
Handbært fé.....	36.168.641
Kröfur á lánastofnanir.....	6.184.759
Verðbréfaeign.....	144.118.395
Kröfur á tengda aðila:	
Krafa á Húsnæðissjóð.....	114.216.243
Krafa á ríkissjóð.....	197.334.637
Krafa á Leigufélagið Bríeti ehf.....	4.490.712
Útlán.....	128.731.246
Aðrar eignir.....	14.275
<b>Eignir samtals.....</b>	<b>631.258.908</b>
<i>Skuldir</i>	
Verðbréfaútgáfa:	
Íbúðabréf HFF24.....	(38.509.589)
Íbúðabréf HFF34.....	(205.606.807)
Íbúðabréf HFF44.....	(446.484.699)
Húsbréf.....	(4.395.018)
Húsnæðisbréf.....	(17.411.336)
Önnur lántaka.....	(213.224)
Aðrar skuldir.....	(43.019)
<b>Skuldir samtals.....</b>	<b>(712.663.691)</b>
<b>Eigið fé (neikvætt).....</b>	<b>(81.404.783)</b>

Gangvirði eigna ÍL-sjóðs hefur verið metið af utanaðkomandi sérfræðingum og nemur samtals 631.258 millj kr. Helstu forsendur matsins eru eftirfarandi:

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

Verðbréfaeign, sem færð er á gangvirði í reikningsskilum sjóðsins, er metin miðað við gildandi markaðskröfu í kauphöll á reikningsskiladegi. Ef ekki er virkur markaður fyrir hendi fyrir tiltekin bréf er markaðskrafa ákvörðuð með skoðun á álagi umræddra bréfa umfram ríkisskuldabréf. Virkur markaður er með bréf sem nema 91 % af heildarvirði verðbréfaeignar.

Verðbréfeign greinist svo:

	<b>Vegin markaðskrafa</b>	<b>Meðallíftími</b>	<b>Gangvirði</b>
Sértryggð skuldabréf.....	2,4%	3,0	73.232.768
Skuldabréf sveitarfélaga.....	2,7%	4,8	14.036.225
Ríkisverðbréf.....	1,9%	6,9	46.914.427
Skuldabréf fyrirtækja.....	3,1%	10,4	9.934.975
Önnur verðbréf samtals.....			<u>144.118.395</u>

### 26. Upplausnarvirði, frh.:

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

Gangvirði krafna á ríkissjóð er metin í samræmi við ávöxtunarkröfu ríkisbréfa með sambærilegan líftíma þann 31. desember 2022, það er RIKS 33 og RIKS 30. Ekki er gert ráð fyrir seljanleikaálagi.

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

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

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

### 27. Mikilvægar reikningskilaaðferðir

#### a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

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

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

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

#### b. Aðrar tekjur

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

#### c. Annar rekstrarkostnaður

Til annars rekstrarkostnaðar telst húsnæðiskostnaður, rekstur tölvukerfa, innheimtukostnaður, aðkeypt sérfræðiþjónusta, framlag til rekstrar Umboðsmanns skuldara, og annar almennur rekstrarkostnaður, sbr. skýringu 19. Rekstrargjöld eru gjaldfærð eftir því sem þau falla til.

### **27. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:**

#### **e. Virðisrýrnun**

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

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

Tvær aðferðir eru notaðar til að reikna virðisrýrnun útlána. Annars vegar er mat á einstökum lánum 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 færð.

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

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

#### **Mat einstakra útlána og krafna**

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

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

#### **Mat á söfnum útlána og krafna**

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

Virðisrýrnun á lánasafni er metin með tilliti til eftirfarandi þátta:

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

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

#### **Bakfærsla virðisrýrnunar**

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

#### **h. Virðisrýrnun eigna annarra en fjáreigna**

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

## Skýringar, frh.:

---

### **27. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:**

#### **i. Handbært fé**

Til handbærs fjár telst sjóður og innstæður hjá fjármálastofnunum.

#### **j. Kröfur á lánastofnanir**

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

#### **k. Önnur verðbréf**

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

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

#### **l. Aðrar kröfur**

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

#### **m. Útlán**

Útlán eru fjármálagerningar, sem bera fastar eða útreiknanlegar greiðslur og eru ekki skráðir á virkum markaði. Útlán fela í sér lán sem sjóðurinn veitir viðskiptavinum sínum og keypt útlán, sem eru óskráð og sjóðurinn hefur ekki í hyggju að selja í náninni framtíð.

Útlán eru upphaflega færð á gangvirði, sem er lánsfjárhæðin, auk alls kostnaðar vegna viðskiptanna. Útlán eru síðan metin á afskrifuðu kostnaðarverði, sem er fundið með útreikningi samkvæmt aðferð um virka vexti, að teknu tilliti til virðisrýrnunar vegna útlánataps. Áfallnir vextir og verðbætur eru færð sem hluti af bókfærðu verði útlána.

#### **n. Fullnustueignir**

Fasteignir sem sjóðurinn hefur leyst til sín til fullnustu krafna eru færðar sem fullnustueignir í efnahagsreikningi. Fullnustueignir eru metnar á kostnaðarverði eða gangvirði hvoru sem lægra reynist, bæði við upphaf og við síðara mat. Hreint gangvirði er metið á grundvelli verðmata fasteignasala liggja þau fyrir, en annars er stuðst við verðupplýsingar úr kaupfangaskrá vegna raunverulegra viðskipta með sambærilegar eignir. Í nokkrum tilvikum er stuðst við verðmat eignasviðs sjóðsins.

Ef hreint gangvirði fasteignar til sölu lækkar niður fyrir kostnaðarverð eftir upphaflega skráningu hennar í bókhald er gangvirðislækkunin gjaldfærð sem virðisrýrnun. Hækki hreint gangvirði síðar, er áður færð gangvirðislækkun bakfærð, þó einungis að því marki að bókfært verð verði ekki hærra en upphaflegt kostnaðarverð. Bakfærsla er færð til lækkunar á áður gjaldfærðri virðisrýrnun.

#### **s. Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka**

Útgefin verðbréf og önnur lántaka eru upphaflega færð á gangvirði, sem ákvarðað var við stofnun sjóðsins við uppskipingu íbúðalánasjóðs. Eftir upphaflega skráningu í bókhald eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði, sem er fundið með útreikningi samkvæmt aðferð um virka vexti. Áfallnir vextir og verðbætur eru færð sem hluti af bókfærðu verði.

#### **u. Eigið fé**

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