

Íbúðalánasjóður
Samandreginn
árshlutareikningur
samstæðunnar
30. júní 2015

Íbúðalánasjóður
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Kt. 661198-3629

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðra endurskoðenda	5
Rekstrarreikningur samstæðunnar og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur samstæðunnar	7
Eiginfjárfirlit samstæðunnar	8
Sjóðstreymisyfirlit samstæðunnar	9
Skýringar við árshlutareikning samstæðunnar	10

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samandreginn árs hlutareikningur samstæðu Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34 og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði.

Afkoma tímabilsins

Tap var af rekstri samstæðu Íbúðalánasjóðs á fyrstu sex mánuðum ársins 2015 að fjárhæð 808 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé sjóðsins í lok júní nam 17.279 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Eiginfjárlutfall sjóðsins var 4,8% í lok júní 2015 og hækkar því um 0,3% á tímabilinu. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0% en fari ekki undir 4,0%. Unnið er að því að styrkja eiginfjárlutfall sjóðsins og ná langtímamarkmiði. Lausafjárstaða sjóðsins er sterk.

Rekstur tímabilsins

Rekstrarkostnaður lækkaði um um 15% eða 170 millj. kr. samanborið við sama tímabil árið 2014. Stöðugildum fækkaði um 9% og voru 100 þann 30. júní 2015 samanborið við 109 á sama tímabili 2014 en þar af voru 5 starfsmenn hjá Leigufélaginu Kletti ehf.

Þann 30. júní 2015 námu útlán Íbúðalánasjóðs 691.709 millj. kr. og lækkuðu þau um 36.372 millj. kr. frá áramótum. Skýrist mikil minnkun lánasafns að mestu af skuldaúrræðum stjórnvalda sem komu til framkvæmda á tímabilinu. Ekki hefur verið þörf fyrir útgáfu fjármögnunarskuldabréfa á tímabilinu.

Afskriftareikningur útlána nam 19.590 millj. kr. í lok tímabilsins og lækkaði um 1.538 millj. kr. frá áramótum. Á meðal sérgreindrar virðisrýrnunar lánasafns er færður áætlaður reiknaður afsláttur af leiðréttingarhluta lánasafns sjóðsins vegna höfuðstólslækkunar fasteignalána að fjárhæð 1.030 millj. kr. Er hér um að ræða reiknaðan afslátt til hins opinbera frá bókfærðu verði þess hluta lánasafnsins sem ríkið leysir til sín vegna skuldaúrræða. Áætlaður afsláttur sem færður var við lok ársins 2014 nam 433 millj. kr. og eru því áhrif þessa afsláttar tap að fjárhæð 597 millj. kr. á tímabilinu. Fyrir liggur yfirlýsing frá stjórnvöldum um að Íbúðalánasjóði verði bætt tjónið sem ofangreindar höfuðstólslækkunar hafa í för með sér.

Vanskil viðskiptavina sjóðsins hafa lækkað og nema 8,7% af heildarlánum en námu 11,3% á sama tíma 2014. Uppreiknaðar eftirstöðvar allra útlána sjóðsins sem voru í meira en 90 daga vanskilum námu 62.309 millj. kr., þar af nam fjárhæð vanskila 7.412 millj. kr.

Frá áramótum hefur sjóðurinn selt 548 eignir og leyst til sín 181 íbúð til fullnustu krafna. Íbúðir í eigu sjóðsins voru 1.524 í lok tímabilsins. Íbúðirnar eru færðar á kostnaðarverði við yfirtöku eða gangvirði, hvoru sem lægra reynist. Af þessum eignum voru 699 í útleigu eða alls 46% af fasteignum til sölu í eigu sjóðsins.

Á fyrri helmingi ársins 2015 var hlutfé leigufélagsins Kletts ehf. aukið um 90 millj. kr. og er félagið að fullu í eigu Íbúðalánasjóðs.

Helstu áhættuþættir Íbúðalánasjóðs eru útlánaáhætta, markaðsáhætta, lausafjáraáhætta, vaxta- og verðbólguáhætta, uppgreiðsluáhætta, pólitísk áhætta og rekstraráhætta. Mótaðila- og gengisáhætta ásamt óvissu um fjölda, tímasetningu og endanlegt söluverð fullnustueigna sjóðsins teljast einnig til fjárhagslegrar áhættu sjóðsins.

Á tímabilinu hefur sjóðurinn afgreitt höfuðstólslækkun íbúðalána til handa 24.727 heimilum alls að kröfuvirði 34.178 millj. kr. Því tengt hefur útlánasafn sjóðsins minnkað umtalsvert frá lokum árs 2014 og laust fé aukist samsvarandi eða sem nemur um 75% lækkunar fjárhæðarinnar. Stjórnvöld hyggjast ljúka greiðslu kaupverðs leiðréttingarhluta lánasafnsins í janúar 2016 skv. samningi þar um. Aðeins á eftir að afgreiða lítinn hluta höfuðstólslækkunar þ.e. vegna lána sem ágreiningur er um. Um 10.612 heimili hafa nýtt sér þann möguleika að greiða lán sín hjá sjóðnum hraðar upp með ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á fasteignalán sín. Umframgreiðslur vegna ráðstöfunar séreignarsparnaðar viðskiptavina hafa numið 2.887 millj. kr. fram til 30. júní 2015.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Fyrir hefur legið um nokkurt skeið að óvissa ríkir um rekstrarhæfi sjóðsins og framtíðarhlutverk líkt og nánar er greint frá í skýringum með árshlutareikningi samstæðunnar. Verkefnastjórn um framtíðarskipan húsnæðismála skilaði tillögum til ríkisstjórnarinnar á síðasta ári um hugmyndir um framtíðarskipan húsnæðismála á Íslandi.

Í framhaldi af skilum skýrslu verkefnastjórnarinnar ákvað stjórn Íbúðalánasjóðs að hefja endurskoðun á starfsemi sjóðsins og horfa til þess að einfalda rekstur, lækka rekstrarkostnað og gera heildstæða fjárhagsáætlun fyrir Íbúðalánasjóð út líftíma fjárhagslegra skuldbindinga með það að markmiði að styrkja efnahag sjóðsins og fjármögnun.

Yfirlýsing stjórnar Íbúðalánasjóðs og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar gefi glögga mynd af heildarafkomu, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu sjóðsins 30. júní 2015 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2015.

Jafnframt er það álit okkar að samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar 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 Íbúðalánasjóðs hafa í dag fjallað um samandreginn samstæðuárshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. ágúst 2015.

Í stjórn:



Ingibjörg Ólöf Vilhjálmsdóttir
stjórnarformaður

Þorsteinn Arnalds
varaformaður



Drífa Snædal



Haukur Ingibergsson



G. Valdimar Valdimarsson
varamaður í stjórn

Forstjóri:



Hermann Jónasson

Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015, 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 samstæðuárshlutareikningur gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2015, efnahag sjóðsins 30. júní 2015 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2015, í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, sem samþykktur hefur verið af Evrópusambandinu.

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við benda á að eiginfjárhlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs er 4,8% í lok tímabilsins 30. júní 2015, samanber skýringu 20. Samkvæmt 7. gr. reglugerðarinnar skal sjóðurinn hafa sem langtímamarkmið að halda eiginfjárhlutfalli sínu yfir 5,0%. Stjórn sjóðsins hefur í samræmi við ákvæði umræddrar reglugerðar gert ráðherra félags- og húsnaðismála grein fyrir þessu. Einnig viljum við benda á umfjöllun í skýringu 2.b., um rekstrarhæfi sjóðsins.

Reykjavík, 28. ágúst 2015

Grant Thornton endurskoðun ehf.

Sturla Jónsson
löggiltur endurskoðandi

Davíð Arnar Einarsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur samstæðunnar og yfirlit um heildarafkomu 1. janúar til 30. júní 2015

	Skýr.	2015 1.1.-30.6.	2014 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur		30.074.224	27.481.585
Vaxtagjöld		(31.155.720)	(27.363.792)
Hreinar vaxtatekjur	21	(1.081.496)	117.793
Aðrar tekjur	22	77.119	62.613
Rekstrartekjur samtals		(1.004.377)	180.406
Laun og launatengd gjöld	23	492.114	500.951
Annar rekstrarkostnaður	24	435.783	601.788
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	25	30.188	25.275
Rekstrargjöld samtals		958.085	1.128.014
Tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum	26	792.128	611.244
Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu	27	106.064	15.390
Hreinar rekstrartekjur		(1.064.270)	(320.974)
Virðisrýrnun útlána og fasteigna til sölu	28	368.731	(986.770)
Tap fyrir skatta		(695.539)	(1.307.744)
Tekjuskattur	18	(112.495)	0
Tap ársins og heildarafkoma		(808.034)	(1.307.744)

Skýringar á blaðsíðum 10 til 22 eru óaðskiljanlegur hluti árslutareiknings samstæðunnar.

Efnahagsreikningur samstæðunnar 30. júní 2015

	Skýr.	30.6.2015	31.12.2014
Eignir			
Handbært fé	6	49.639.012	17.351.330
Kröfur á lánastofnanir	7	9.592.314	7.621.776
Ríkisverðbréf	8	31.141.429	30.343.375
Krafa á ríkissjóð	9	4.624.727	4.546.964
Útlán	10	691.709.495	728.081.166
Fasteignir til sölu	11	22.034.030	27.870.768
Fjárfestingareignir	12	8.666.930	8.063.973
Rekstrarfjármunir	14	107.839	105.964
Óefnislegar eignir	15	158.217	171.002
Aðrar eignir		489.834	344.148
Eignir samtals		818.163.827	824.500.466
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa	16	795.512.852	798.547.938
Önnur lántaka	17	3.773.117	3.871.068
Aðrar skuldir	18	1.598.788	3.994.356
Skuldir samtals		800.884.757	806.413.362
Eigið fé			
Stofnfé		57.655.408	57.655.408
Ójafnað tap		(40.376.338)	(39.568.304)
Eigið fé samtals	20	17.279.070	18.087.104
Skuldir og eigið fé samtals		818.163.827	824.500.466

Skýringar á blaðsíðum 10 til 22 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareiknings samstæðunnar.

Eiginfjárfirlit samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2015

Breytingar á eigin fé 1. janúar til 30. júní 2015:	Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2015	57.655.408	(39.568.304)	18.087.104
Tap tímabilsins og heildarafkoma	0	(808.034)	(808.034)
Eigið fé 30. júní 2015	57.655.408	(40.376.338)	17.279.070

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

Breytingar á eigin fé 1. janúar til 30. júní 2014:

Eigið fé 1. janúar 2014	57.655.408	(42.810.019)	14.845.389
Tap tímabilsins og heildarafkoma	0	(1.307.744)	(1.307.744)
Eigið fé 30. júní 2014	57.655.408	(44.117.763)	13.537.645

Skýringar á blaðsíðum 10 til 22 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareiknings samstæðunnar.

Sjóðstreymisýfirlit samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2015

	2015	2014
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður (Tap) ársins og heildarafkoma	(808.034)	(1.307.744)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir og útlánum	(12.890.835)	(8.917.227)
Verðbætur af lántökum	13.696.289	9.179.784
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	30.188	25.275
Virðisrýrnun	(368.731)	986.770
Matsbreyting fjárfestingareigna	(594.092)	0
Tekjuskattsskuldbinding	112.495	0
 Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:		
Útlán	49.081.917	22.386.154
Fasteignir til sölu	5.632.620	(1.188.182)
Aðrar eignir	(142.355)	(24.521)
Aðrar skuldir	(1.809.780)	(2.245.568)
Handbært fé frá rekstri	51.939.682	18.894.741
 Fjárfestingarhreyfingar		
Kröfur á lánastofnanir, breyting	(1.823.955)	(934.656)
Ríkisverðbréf	(272.293)	2.319.095
Eignfært vegna fjárfestingareigna	(8.864)	0
Fjárfesting í rekstrarfjármunum og óefnislegum eignum	(19.278)	(52.444)
Fjárfestingarhreyfingar	(2.124.390)	1.331.995
 Fjármögnunarhreyfingar		
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir	(16.829.327)	(23.516.301)
Fjármögnunarhreyfingar	(16.829.327)	(23.516.301)
 Hækkun (Lækkun) á handbæru fé	32.985.965	(3.289.565)
 Handbært fé í ársbyrjun	16.653.047	7.916.388
 Handbært fé í lok tímabils	49.639.012	4.626.823

Skýringar á blaðsíðum 10 til 22 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareiknings samstæðunnar.

Samandregnar skýringar samstæðunnar

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 stjórnarframskiptum 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. Samstæðuárshlutareikningur sjóðsins hefur að geyma árschlutareikning sjóðsins og dótturfélags hans sem er Leigufélagið Klettur ehf., saman er vísað til þeirra sem "sjóðsins" eða "Íbúðalánasjóðs".

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Samandreginn árschlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla um árschlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árschlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa með hliðsjón af ársreikningi sjóðsins fyrir árið 2014.

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti samandreginn samstæðuárshlutareikning 28. ágúst 2015.

b. Óvissa í rekstri Íbúðalánasjóðs og rekstrarhæfi

Það hefur lengi legið fyrir að vaxtamunur Íbúðalánasjóðs er 0.28% og dugir ekki til að mæta virðisrýrnun útlána sambærilegri við það sem efnahagshrunið hafði í för með sér. Unnið er að því að auka vaxtatekjur sjóðsins með auknum gæðum útlánasafns, með sölu fullnustueigna og með því að nýta sterka lausafjárstöðu til þess að styrkja efnahag sjóðsins.

Verkefnastjórn um framtíðarskipan húsnæðismála skilaði tillögum til ríkisstjórnarinnar í byrjun maí 2014. Í skýrslunni koma fram hugmyndir um framtíðarskipan húsnæðismála á Íslandi og hlutverk Íbúðalánasjóðs. Stjórnvöld lýstu yfir í aðdraganda kjarasamninga 2015 að lögum 44/1998, um húsnæðismál yrði breytt með tilliti til þess að greiddir yrðu stofnstyrkir eða vaxtaniðurgreiðslur til þess að stuðla að uppbyggingu félagslegra íbúða.

Í framhaldi af skýrslu verkefnastjórnarinnar um framtíðarskipan húsnæðismála ákvað stjórn Íbúðalánasjóðs að hefja endurskoðun á starfsemi sjóðsins og horfa til þess að einfalda rekstur, lækka rekstrarkostnað og gera heildstæða fjárhagsáætlun fyrir Íbúðalánasjóð út líftíma fjárhagslegra skuldbindinga með það að markmiði að styrkja efnahag sjóðsins og fjármögnun.

c. Matsaðferðir

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

d. Starfrækslugjaldmiðill

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

e. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

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

f. Nýir reikningsskilastaðlar og tulkunar á þeim sem hafa verið innleiddir

Sjóðurinn hefur innleitt alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, tulkunar og breytingar á stöðlum sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi fyrir árið 2015 og eiga við um sjóðinn.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum, sem settar eru fram hér á eftir, hefur verið beitt með samræmdum hætti á öllum þeim tímabilum sem birt eru í samandregnum árs hlutareikningi samstæðunnar. Engar tekjur eða gjöld eru færð á yfirlit um heildarafkomu í reikningsskilum íbúðalánasjóðs og því er afkoma tímabilsins sú sama og heildarafkoma.

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.

5. Fjáreignir og fjárskuldir

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

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

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

	Veltufjár- eignir	Lán og kröfur	Skuldir á afskrifuðu kostnaðar- verði	Samtals bókfært verð	Gangvirði
30. júní 2015					
Eignir:					
Handbært fé.....		49.639.012		49.639.012	49.639.012
Krafa á ríkissjóð.....		4.624.727		4.624.727	4.624.727
Ríkisverðbréf.....	3.565.355	27.576.074		31.141.429	31.141.429
Kröfur á lánastofnanir.....		9.592.314		9.592.314	9.592.314
Útlán.....		691.709.495		691.709.495	707.662.424
Fjáreignir samtals.....	3.565.355	783.141.622	0	786.706.977	802.659.906
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....			795.512.852	795.512.852	893.060.820
Önnur lántaka.....			3.773.117	3.773.117	3.773.117
Aðrar skuldir.....			1.598.788	1.598.788	1.598.788
Fjárskuldir samtals.....	0	0	800.884.757	800.884.757	898.432.725
31. desember 2014					
Eignir:					
Handbært fé.....		17.351.330		17.351.330	17.351.330
Krafa á ríkissjóð.....		4.546.964		4.546.964	4.546.964
Ríkisverðbréf.....	3.232.477	27.110.898		30.343.375	30.343.375
Kröfur á lánastofnanir.....		7.621.776		7.621.776	7.621.776
Útlán.....		728.081.166		728.081.166	759.072.947
Fjáreignir samtals.....	3.232.477	784.712.134	0	787.944.611	818.936.392
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....			798.547.938	798.547.938	854.711.104
Önnur lántaka.....			3.871.068	3.871.068	3.871.068
Aðrar skuldir.....			3.994.356	3.994.356	3.994.356
Fjárskuldir samtals.....	0	0	806.413.362	806.413.362	862.576.528

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 útlánaáhættu auk uppgreiðsluáhættu 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 uppgreiðsluáhættu bréfanna.

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

Stigskipting gangvirðis

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

Stigin eru eftirfarandi:

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

Stig 2: gangvirðismatið byggir ekki á uppgæfnum 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 2015	Stig 1	Stig 2	Stig 3	Samtals
Eignir:				
Ríkisverðbréf.....	3.565.355			3.565.355
Fjárfestingareignir.....		8.666.930		8.666.930
Fjáreignir samtals.....	3.565.355	8.666.930	0	12.232.285

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

Við mat á gangvirði fjárfestingareigna er stuðst við mat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands sem tekur gildi í árslok 2015 og er það mat hækkað um breytingu á vísitölu neysluverðs frá febrúar 2015. Gangvirðismat ríkisverðbréfa byggir á uppgæfnum verðum á virkum markaði fyrir sams konar eignir.

6. Handbært fé og bundnar innstæður

Handbært fé og bundnar innstæður greinast þannig:	30.6.2015	31.12.2014
Óbundnar innstæður hjá Seðlabanka Íslands	48.465.067	16.891.552
Óbundnar innstæður í fjármálastofnunum	1.173.945	459.778
Handbært fé samtals	49.639.012	17.351.330

7. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:	30.6.2015	31.12.2014
Millibankalán	9.522.496	7.508.083
Aðrar kröfur	69.818	113.693
Kröfur á lánastofnanir samtals	9.592.314	7.621.776

Skýringar, frh.:

8. Ríkisverðbréf

Ríkisverðbréf greinast þannig:	30.6.2015	31.12.2014
Skráð ríkisverðbréf á gangvirði	3.565.355	3.232.477
Ríkisverðbréf án virks markaðar færð á kaupkröfu	27.576.074	27.110.898
Ríkisverðbréf samtals	31.141.429	30.343.375

9. Krafa á ríkissjóð

Sem krafa á ríkissjóð er fært skuldabréf að fjárhæð 4.625 millj. kr. sem sjóðnum var afhent á tímabilinu sem skal greiðast í einu lagi í árslok 2018. Bréfið er þó með sérstakri ótímabundinni uppgreiðsluheimild af hálfu Ríkissjóðs að hluta til eða í heilu lagi. Eingöngu eru innheimtar vaxtagreiðslur af skuldabréfinu á lánstímanum. Bréfið er ekki framseljanlegt af hálfu Íbúðalánasjóðs.

10. Útlán

Útlán greinast þannig:	30.6.2015	31.12.2014
Lán til einstaklinga	560.407.269	599.033.780
Lán til lögaðila	131.302.226	129.047.386
Útlán samtals	691.709.495	728.081.166
Virðisrýrnun útlána greinist þannig:	30.6.2015	31.12.2014
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun	21.127.603	22.438.473
Virðisrýrnun útlána	(569.519)	311.339
Endanlegar afskriftir útlána	(968.229)	(1.622.209)
Afskriftareikningur útlána í lok tímabils	19.589.855	21.127.603

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	
	30.6.2015	31.12.2014	30.6.2015	31.12.2014	30.6.2015	31.12.2014
Hvorki í vanskilum né sérstaklega virðisrýrð						
Heildarvirði.....	499.914.438	521.216.159	95.069.149	91.796.523	594.983.587	613.012.682
Almenn virðisrýrnun.....	(774.090)	(625.972)	(158.446)	(151.200)	(932.536)	(777.172)
Bókfært virði.....	499.140.348	520.590.187	94.910.703	91.645.323	594.051.051	612.235.510
Í vanskilum en ekki sérstaklega virðisrýrð						
31-60 dagar.....	17.756.901	19.508.784	1.052.096	896.243	18.808.997	20.405.028
61-90 dagar.....	8.613.429	6.582.464	382.774	552.880	8.996.203	7.135.344
Vanskil yfir 90 dögum.....	11.303.387	21.765.945	6.738.927	7.205.498	18.042.314	28.971.443
Almenn virðisrýrnun	(399.985)	(812.243)	(41.875)	(154.628)	(441.860)	(966.870)
Bókfært virði.....	37.273.733	47.044.951	8.131.922	8.499.993	45.405.655	55.544.944
Sérstaklega virðisrýrð						
Heildarvirði.....	32.298.939	39.747.137	38.169.309	39.937.137	70.468.248	79.684.274
Sérgreind virðisrýrnun.....	(8.215.614)	(8.348.495)	(9.999.845)	(11.035.066)	(18.215.459)	(19.383.561)
Bókfært virði.....	24.083.325	31.398.642	28.169.464	28.902.070	52.252.789	60.300.713
Útlán samtals.....	560.497.406	599.033.780	131.212.089	129.047.386	691.709.495	728.081.166
Virðisrýrnun sem hlutfall af útlánum.....	1,65%	1,61%	7,21%	8,08%	2,75%	2,82%

Skýringar, frh.:

10. Útlán, frh.

Gæði útlána, frh.

Eftirfarandi tafla sýnir vanskilafjárhæð útlána flokkuð eftir aldri:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	30.6.2015	31.12.2014	30.6.2015	31.12.2014	30.6.2015	31.12.2014
Útlán í vanskilum:						
Vanskil undir						
31-60 dagar.....	553.459	386.358	212.896	190.458	766.355	576.816
61-90 dagar.....	312.918	266.251	66.605	85.701	379.523	351.952
Vanskil yfir 90 dögum	3.337.417	3.949.753	4.075.466	3.783.456	7.412.883	7.733.209
Vanskil samtals.....	4.203.794	4.602.362	4.354.967	4.059.615	8.558.761	8.661.977

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	30.6.2015
30. júní 2015					
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun.....	8.348.495	1.438.214	11.035.066	305.828	21.127.603
Gjaldfærð virðisrýrnun / viðsnúningur					
virðisrýrnunar.....	615.410 (	264.139) (	815.283) (	105.507) (	569.519)
Endanlegar afskriftir útlána.....	(748.291)	0 (	219.938)	0 (	968.229)
Afskriftareikningur útlána í lok tímabilsins.....	8.215.614	1.174.075	9.999.845	200.321	19.589.855

	Einstaklingar		Lögaðilar		Samtals
	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	31.12.2014
31. desember 2014					
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun.....	8.941.937	894.959	12.498.273	103.304	22.438.473
Gjaldfærð virðisrýrnun / viðsnúningur					
virðisrýrnunar.....	2.293.521	543.255 (	2.727.961)	202.524	311.339
Endanlegar afskriftir útlána.....	(2.886.963)	0	1.264.754	0 (	1.622.209)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	8.348.495	1.438.214	11.035.066	305.828	21.127.603

11. Fasteignir til sölu

Þann 30. júní 2015 voru í eigu Íbúðalánasjóðs 1.524 fasteignir (árslok 2014: 1.891) sem sjóðurinn hafði leyst til sín til fullnustu krafna. Heildarfjöldi fasteigna til sölu í eigu sjóðsins greinist þannig:

	30.6.2015	31.12.2014
Fjöldi fasteigna í eigu sjóðsins í ársbyrjun	1.891	2.606
Fasteignir innleystar til fullnustu krafna á tímabilinu	181	351
Fasteignir seldar á tímabilinu	(548) (	1.066)
Fjöldi fasteigna í lok tímabilsins	1.524	1.891

Skýringar, frh.:

11. Fasteignir til sölu, frh.

Fasteignir í eigu sjóðsins greinast þannig eftir landsvæðum:

	30.6.2015	31.12.2014
Suðurnes	562	780
Höfuðborgarsvæði	245	340
Suðurland	182	218
Vesturland	156	201
Austurland	232	193
Norðurland	99	109
Vestfirðir	48	50
Fjöldi fasteigna í lok tímabilsins	1.524	1.891

Af þeim 1.524 eignum sem sjóðurinn átt í lok tímabilsins voru 736 fasteignir í sölumeðferð (árslok 2014:913). Í útleigu voru 699 fasteignir (árslok 2014: 889) eða 45,9% af heildarfjölda fasteigna í eigu sjóðsins þann 30. júní 2015 (árslok 2014: 47%).

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

	Fjöldi	Fasteignamat	Hreint gangvirði	Bókfært verð
30.6.2015				
Í leigu.....	699	13.656.561	13.404.622	12.011.917
Eignir í sölumeðferð.....	736	11.661.011	9.548.713	8.931.515
Auðar.....	72	1.004.760	913.290	844.376
Aðrar eignir *.....	17	340.620	305.448	246.222
Samtals.....	1.524	26.662.952	24.172.074	22.034.030

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

31.12.2014

Í leigu.....	889	17.416.631	16.901.886	15.556.879
Eignir í sölumeðferð.....	913	14.351.411	11.946.170	11.206.199
Auðar.....	67	964.470	828.626	778.596
Óíbúðarhæfar.....	2	29.950	56.876	35.303
Aðrar eignir *.....	20	393.790	351.103	293.792
Samtals.....	1.891	33.156.252	30.084.662	27.870.768

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

12. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Höfuðborgar- svæði	Suðurland og Suðurnes	Vesturland og Vestfirðir	Norðurland	Austurland	Bókfært virði
Heildarverð						
Endurflokkun 1.1.2014.....	2.770.908	2.263.718	835.993	968.745	519.853	7.359.217
Viðbætur tímabilsins.....	11.297	9.075	2.921	3.275	2.573	29.142
Endurbætur tímabilsins.....	5.791	9.557	1.197	3.594	781	20.920
Heildarverð 31.12.2014.....	2.787.997	2.282.350	840.111	975.614	523.207	7.409.279
Endurbætur tímabilsins.....	7.221	1.643	0	0	0	8.864
Heildarverð 30.6.2015.....	2.795.219	2.283.993	840.111	975.614	523.207	7.418.144
Matsbreyting						
Matsbreyting 31.12.2014.....	484.954	101.350 (	37.499) (	18.878)	124.767	654.694
Matsbreyting tímabilsins.....	370.600	116.347 (	4.743)	70.344	41.544	594.092
Matsbreyting 30.06.2015.....	855.554	217.697 (	42.242)	51.466	166.311	1.248.786
Bókfært verð						
Bókfært verð 31.12.2014.....	3.272.951	2.383.700	802.612	956.736	647.974	8.063.973
Bókfært verð 30.6.2015.....	3.650.772	2.501.691	797.869	1.027.080	689.518	8.666.930

Skýringar, frh.:

12. Fjárfestingareignir, frh.

Fjárfestingareignir sjóðsins eru íbúðarhúsnæði í eigu Leigufélagsins Kletts ehf. sem áður voru hluti af fullnustueignasafni íbúðalánasjóðs. Við sölu voru viðkomandi eignir endurflokkaðar úr fasteignum til sölu í fjárfestingareignir í samstæðureikningi. Þann 30. júní 2015 voru fjárfestingareignir 450 talsins (árslok 2014:450).

13. Eignahlutir í dótturfélögum

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

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

14. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
Heildarverð			
Heildarverð 1.1.2014	255.657	10.197	265.854
Viðbætur á tímabilinu	29.495	20.529	50.024
Heildarverð 31.12.2014	285.152	30.726	315.878
Viðbætur á tímabilinu	9.931	0	9.931
Heildarverð 30.6.2015	295.083	30.726	325.809
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2014	190.382	5.967	196.349
Afskrifað á tímabilinu	12.865	700	13.565
Afskrifað 31.12.2014	203.247	6.667	209.914
Afskrifað á tímabilinu	7.543	513	8.056
Afskrifað 30.6.2015	210.790	7.180	217.970
Bókfært verð			
Bókfært verð 1.1.2014	65.275	4.230	69.505
Bókfært verð 31.12.2014	81.905	24.059	105.964
Bókfært verð 30.06.2015	84.293	23.546	107.839

Fasteignamat fasteignar nam 8,7 millj. kr. í lok tímabilsins 2015 (2014: 8,7 millj. kr.) og brunabótamat 22,1 millj. kr. (2014: 21,3 millj. kr.).

Skýringar, frh.:

15. Ófnislegar eignir

Ófnislegar eignir greinast þannig:

Hugbúnaður

Heildarverð

Heildarverð 1.1.2014	464.391
Viðbætur á tímabilinu	60.095
Heildarverð 31.12.2014	524.486
Viðbætur á tímabilinu	9.347
Heildarverð 30.6.2015	533.833

Afskriftir

Afskrifað 1.1.2014	312.963
Afskrifað á tímabilinu	40.521
Afskrifað 31.12.2014	353.484
Afskrifað á tímabilinu	22.132
Afskrifað 30.6.2015	375.616

Bókfært verð

Bókfært verð 1.1.2014	151.428
Bókfært verð 31.12.2014	171.002
Bókfært verð 30.6.2015	158.217

16. Verðbréfaútgáfa

Íbúðalánasjóður gefur út íbúðabréf í fjórum HFF flokkum. Heiti hvers flokks segir til um hvenær viðkomandi skuldabréf eru með lokagjalddaga. Um er að ræða verðtryggð jafngreiðslulán með tveimur afborgunum á ári. Allir HFF flokkarnir bera 3,75% nafnvexti. Húsbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán með fjórum afborgunum á ári og bera 4,75% - 6,00% nafnvexti. Húsbréf eru útdraganleg. Húsnæðisbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán með tveimur afborgunum á ári og bera 2,70% - 6,25% nafnvexti. Virkir vextir af verðbréfaútgáfu nema 4,31%.

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

30.6.2015 31.12.2014

Íbúðabréf HFF24	150.513.517	154.645.941
Íbúðabréf HFF34	214.997.263	214.886.971
Íbúðabréf HFF44	386.633.104	383.478.068
Húsbréf (lokagjalddagi 2040)	23.783.051	25.067.248
Húsnæðisbréf (lokagjalddagi 2038)	19.585.917	20.469.710
Verðbréfaútgáfa samtals	795.512.852	798.547.938

17. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:

30.6.2015 31.12.2014

Lífeyrissjóðir	1.122.348	1.332.339
Sveitarfélög	0	442
Tryggingasjóður	295.249	287.502
Útdregin húsbréf	110.458	95.605
Ógreitt vegna kaupa á lánasöfnum	2.245.062	2.155.179
Önnur lántaka samtals	3.773.117	3.871.068

Skýringar, frh.:

18. Aðrar skuldir

Aðrar skuldir sundurliðast þannig:	30.6.2015	31.12.2014
Ríkissjóður vegna niðurgreiddra vaxta	197.425	177.487
Tekjuskattsskuldbinding	248.983	136.488
Aðrar skuldir	1.152.380	3.680.381
Aðrar skuldir samtals	1.598.788	3.994.356

Tekjuskattsskuldbinding sjóðsins er tilkomin vegna skattskyldrar starfsemi Leigufélagsins Kletts ehf. Tekjuskattsstofn dótturfélagsins er neikvæður á tímabilinu en tekjuskattsskuldbinding myndast þar sem bókfært verð eigna er annað en skattalegt virði þeirra.

Orlofsskuldbinding móðurfélagsins í lok tímabilsins 30. júní 2015 nam 91 millj.kr. (2014: 76,1 millj.kr.). Orlofsskuldbinding móðurfélagsins er ekki færð í árshlutareikning sjóðsins.

Áhrif niðurstöðu gerðardóms um kjör hluta starfsmanna sjóðsins sem eru í BHM hafa verið reiknuð inn í reikningsskilin og skuldbindingin færð.

19. Niðurfærsla verðbréfa

Íbúðalánasjóður átti 16.620 millj. kr. kröfur á viðskiptabankana vegna skuldabréfa og afleiðusamninga við fall þeirra í október 2008. Á sama tíma skuldaði hann þeim 5.342 millj. kr. vegna afleiðusamninga og íbúðabréfa. Í heild hefur verið færð niðurfærsla að fjárhæð 7.457 millj. kr. í bækur sjóðsins vegna þessara krafna. Óvissa er um uppgjör krafna og afleiðusamninga ásamt heimild sjóðsins til skuldajöfnunar. Því getur tap sjóðsins orðið annað þegar endanleg uppgjör fara fram. Þann 30. júní 2015 var einu máli ólokið. Færð varúð vegna þessara ágreiningsmála er óbreytt frá lokum árs 2014 og áhrif því engin á afkomu samstæðunnar á tímabilinu.

20. Eigið fé og eiginfjárstýring

Það er langtíamarkmið íbúðalánasjóðs er að eiginfjárlutfall hans sé yfir 5,0%. Við mat á eiginfjárlutfallinu er farið eftir alþjóðlegum stöðlum um mat á eiginfjárlutfalli (Basel II). Ef eiginfjárlutfall sjóðsins stefnir niður fyrir 4,0% ber stjórn sjóðsins að vekja athygli velferðarráðherra á því. Jafnframt skal stjórn sjóðsins þá leggja fram tillögur um leiðir til að ná langtíamarkmiði um eiginfjárlutfall.

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:	30.6.2015	31.12.2014
Eigið fé samkvæmt ársreikningi	17.279.070	18.087.104
Óefnislegar eignir	(158.217)	(171.002)
Eiginfjárgrunnur	17.120.853	17.916.102

Heildareiginfjárfkra greinist þannig:

Útlánaáætla	27.833.500	31.456.893
Markaðsáætla	105.056	105.056
Rekstraráætla	460.228	287.674
Eiginfjárfkra samtals	28.398.784	31.849.622

Eiginfjárlutfall	4,82%	4,50%
------------------------	-------	-------

21. Hreinar vaxtatekjur

Vaxtatekjur

Vaxtatekjur af liðum sem ekki eru metnir á gangvirði:	30.6.2015	30.6.2014
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánum	27.372.998	25.890.915
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum	2.193.691	1.366.798
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta af útlánum*	310.428	304.251
	29.877.117	27.561.964

Vaxtatekjur af liðum sem metnir eru á gangvirði:

Vaxtatekjur (gjöld) af markaðsverðbréfum	197.107	(80.379)
	197.107	(80.379)

Vaxtatekjur alls	30.074.224	27.481.585
-------------------------------	-------------------	-------------------

Skýringar, frh.:

21. Hreinar vaxtatekjur, frh.

Vaxtagjöld

Vaxtagjöld af liðum sem ekki eru metnir á gangvirði:

	30.6.2015	30.6.2014
Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu	31.016.294	27.239.881
Vaxtagjöld af annarri lántöku	139.426	123.911
Vaxtagjöld alls	31.155.720	27.363.792

Hreinar vaxtatekjur (vaxtagjöld) (1.081.496) 117.793

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

22. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:

	30.6.2015	30.6.2014
Innheimtu og þjónustutekjur	76.678	58.863
Aðrar tekjur	441	3.750
	77.119	62.613

23. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	30.6.2015	30.6.2014
Laun	362.241	370.010
Lífeyrisiðgjöld	52.995	53.584
Fjársýsluskattur	20.220	22.151
Önnur launatengd gjöld	40.370	38.185
Annar starfsmannatengdur kostnaður	16.288	17.021
Laun og launatengd gjöld samtals	492.114	500.951

Starfsmannafjöldi sjóðsins er sem hér segir: 100 109

Áhrif niðurstöðu gerðardóms um kjör hluta starfsmanna sjóðsins sem eru í BHM hafa verið reiknuð og færð meðal launa. Nær niðurstaða gerðardóms til 16 starfsmanna sjóðsins eða tæplega 17% starfsmanna.

24. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:

	30.6.2015	30.6.2014
Innheimtukostnaður	92.709	95.738
Rekstur húsnæðis	69.274	64.779
Rekstur tölvukerfa	73.991	96.093
Endurskoðun og könnun reikningsskila	19.459	15.788
Aðkeypt sérfræðipjónusta	26.150	59.169
Verðmöt fasteigna	7.328	12.105
Auglýsingar, kynningarefni og styrkir	683	8.480
Umboðsmaður skuldara	75.823	110.112
Eftirlitsgjald FME	34.776	35.876
Lánshæfismat	1.069	13.496
Vörslu- og þjónustugjöld	12.233	10.110
Annar rekstrarkostnaður	22.288	80.041
Annar rekstrarkostnaður samtals	435.783	601.788

Skýringar, frh.:

25. Afskriftir tímabilsins	30.6.2015	30.6.2014
Afskriftir tímabilsins greinast þannig:		
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna (sbr. skýringu 14)	8.056	6.168
Afskriftir óefnislegra eigna (sbr. skýringu 15)	22.132	19.107
Afskriftir samtals	30.188	25.275

26. Tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum	30.6.2015	30.6.2014
Tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum greinast þannig:		
Tekjur vegna útleigu fjárfestingareigna	304.393	260.116
Kostnaður vegna fjárfestingareigna	(106.357)	(92.153)
Matsbreyting fjárfestingareigna	594.092	443.281
Tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum	792.128	611.244

27. Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu	30.6.2015	30.6.2014
Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu greinast þannig:		
Tekjur vegna útleigu fasteigna	578.723	615.541
Kostnaður vegna fasteigna til sölu	(472.659)	(600.151)
Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu	106.064	15.390

Kostnaður vegna fasteigna til sölu í töflunni hér að ofan nær aðeins til beins útlagðs kostnaðar vegna fasteignanna sjálfra líkt og fasteignagjöld, tryggingar, viðhald, orkukostnaðar og þóknun umsjónarmanna. Sé tekið tillit til alls kostnaðar við móttöku, reksturs og sölu fullnustueigna þarf að bæta við kostnaði vegna rekstrar eignasviðs sjóðsins auk hlutdeildar sviðsins í rekstri á skrifstofu. Rekstrarkostnaður eignasviðs nam 94 millj. kr. á tímabilinu samanborið við 98,1 millj. kr. árið 2014. Tekjur umfram gjöld (gjöld umfram tekjur) af fasteignum myndu nema 12 millj. kr. ef tekið væri tillit til rekstrarkostnaðar eignasviðs (2014: (83) millj. kr.).

28. Virðisrýrnun	30.6.2015	30.6.2014
Virðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:		
Sértæk virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána.....	(199.873)	54.244
Almenn virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána.....	(369.646)	(8.694)
Virðisrýrnun (virðisaukning) útlána.....	(569.519)	45.550
Virðisrýrnun (virðisaukning) fasteigna til sölu.....	204.118	923.063
Virðisrýrnun annarra krafna.....	(3.330)	18.157
(Virðisaukning)/virðisrýrnun samtals.....	(368.731)	986.770

29. Leigusamningar	30.6.2015	31.12.2014
Íbúðalánasjóður hefur gert leigusamninga um fasteignir sem hann nýtir í rekstri sínum. Lágmarksleigugreiðslur greinast þannig í lok tímabilsins:		
Til greiðslu innan 1 árs	119.621	119.363
Eftir 1 ár en innan 5 ára	233.259	275.536
Síðar	0	9.695
Samtals	352.880	404.594

Skýringar, frh.:

30. Tengdir aðilar

Þeir sem flokkast sem tengdir aðilar Íbúðalánasjóðs tengjast eignarhaldi, stjórn og stjórnendum ásamt dótturfélagi sjóðsins. Íbúðalánasjóður er í opinberri eigu og heyrir stjórnsýslulega undir ráðuneyti og ráðherra velferðarmála. Stofnanir ríkisins og sjálfseignarstofnanir fjárhagslega háðar hinu opinbera teljast til tengdra aðila sjóðsins. Lánveitingar til tengdra aðila eru á sambærilegum grundvelli og viðskipti við ótengda aðila. Eftirstöðvar íbúðalána tengdra aðila námu 11,2 millj. kr. í þann 30. júní 2015 (árslok 2014: 12,5 millj. kr.) og eru þau færð á meðal útlána í efnahagsreikningi sjóðsins.

Viðskipti við tengda aðila:

	30.6.2015 Vaxtatekjur	30.6.2015 Krafa	30.6.2014 Vaxtatekjur	31.12.2014 Krafa
Leigufélagið Klettur ehf.	182.433	7.558.094	155.596	7.650.628

Krafa á félagið að fjárhæð 7.558 millj. kr. er tilkomin vegna kaupa félagsins á íbúðum frá sjóðnum á árinu 2013 en fjármögnun á kaupunum samkvæmt samningi er enn ófrágengin. Ársvextir af skuldum félagsins við móðurfélagið samkvæmt kaupsamningi nema 4,2% auk verðbóta. Er stuðst við þau vaxtakjör við útreikning áfallinna vaxta.

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

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

31. Önnur mál

Kæra Samtaka Fjármálafrýðinga "SFF" til ESA vegna ákvörðunar um að loka rannsókn á starfsemi Íbúðalánasjóðs

Þann 16. júlí 2014 tók ESA ákvörðun um að ljúka rannsókn sinni á starfsemi sjóðsins, annars vegar vegna ríkisaðstoðar sem sjóðurinn nýtur vegna ríkisábyrgðar á fjármögnun sinni og hins vegar vegna rannsóknar á neyðaraðstoð sem fólst í framlagi úr ríkissjóði til að styrkja eiginfjárfestingu sjóðsins. SFF hefur kært þessa ákvörðun ESA og fallist hefur verið á meðalgöngu íslenska ríkisins í málinu. Greinargerð ríkisins verður skilað nú í september. Ef málið tapast leiðir það til þess að ESA tekur mál sjóðsins aftur til rannsóknar.

Höfuðstólslækkun húsnæðislána

Aðgerðin hefur gengið nokkuð vel hjá Íbúðalánasjóði. Á tímabilinu hefur sjóðurinn afgreitt höfuðstólslækkun íbúðarlána til handa 24.727 heimilum alls að kröfuverði 34.178 millj.kr. Vegna úrræðanna hefur útlánasafn sjóðsins minnkað nokkuð frá upphafi árs 2015 og laust fé aukist samsvarandi eða sem nemur um 75% fjárhæðarinnar. Stjórnvöld hyggjast ljúka greiðslu kaupverðs leiðréttingarhluta lánasafnsins í janúar 2016 skv. samningi þar um. Aðeins á eftir að afgreiða lítinn hluta höfuðstólslækkunar þ.e. vegna lána sem ágreiningur er um.

Um 10.612 heimili hafa nýtt sér þann möguleika að greiða lán sín hjá sjóðnum hraðar upp með ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á fasteignalán sín hjá sjóðnum. Umframgreiðslur vegna þess úrræðis hafa numið 2.887 millj.kr. fram til 30. júní 2015. Í rammksamkomulagi um lækkun höfuðstóls fasteignalána er gert ráð fyrir að lánastofnunum sé bætt það tjón sem þær verða fyrir vegna úrræðisins og gera stjórnendur sjóðsins ráð fyrir fullum bótum vegna úrræðisins þó að ekki sé búið að ganga frá útfærslu þeirra bóta. Engu að síður hefur virðisrýrnun að fjárhæð 1.030 millj. kr. verið færð meðal virðisrýrnunar útlána við lok tímabilsins vegna mismunar á bókfærðu virði selds hluta lánasafnsins og vænts kaupverðs hins opinbera. Þar sem Íbúðalánasjóði er ekki heimilt að greiða skuldir sínar fyrr en á samningsbundnum gjalddögum munu umfram- og uppgreiðslur vegna úrræðanna tveggja hafa umtalsverð áhrif á forsendur fyrir hreinum vaxtatekjum sjóðsins til lækkunar.

Málshöfðun vegna verðtryggingar

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

Dómi héraðsdóms hefur verið áfrýjað og greinargerð skilað og þess má vænta að málið verði flutt fyrir Hæstarétti nú í haust. Niðurstaða hæstaréttar í máli gegn Íslandsbanka vegna gildis verðtryggingar var hinsvegar á þá leið ákvæði um verðtryggingu húsnæðisláns væri ekki óréttmætt. Þessi niðurstaða mun væntanlega hafa fordæmisáhrif í máli gegn Íbúðalánasjóði þótt einhver sérstakur áhrif kunnari að gilda um sjóðinn og lánveitingar hans.

Mál vegna uppgreiðslugjalds

Íbúðalánasjóður er aðili að þó nokkrum málum sem nú eru rekin fyrir dómstólum. Hér er um að ræða ýmskonar mál, s.s. kærsmål vegna skuldaúrræða, skaðabótamál vegna nauðungarsölu, ágreiningur um dráttarvexti, ágreiningur vegna skuldfærslu öfl. Sjóðurinn telur niðurstöðu þessara mála, hvorki einstakra eða samanlagðra vera til þess fallina að hafa veruleg fjárhagsleg áhrif á sjóðinn.

Skýringar, frh.:

32. Samstæða

Rekstur:

	Íbúðalána- sjóður	Leigufélagið Klettur ehf.	Samstæða 30.6.2015	Samstæða 30.6.2014
Hreinar vaxtatekjur	(901.970) (	179.526) (	1.081.496)	117.793
Aðrar tekjur	77.119	0	77.119	62.613
Rekstrargjöld	(909.208) (	48.937) (	958.085) (	1.128.014)
Tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum	0	792.188	792.128	611.244
Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu	106.064	0	106.064	15.390
Hlutdeild í hagnaði dótturfélags	449.978	0	0	0
Hreinar rekstrartekjur	(1.178.017)	563.725 (	1.064.270) (	320.974)
Virðisrýrnun	369.983 (	1.252)	368.731 (	986.770)
Hagnaður (Tap) fyrir skatta	(808.034)	562.473 (	695.539) (	1.307.744)
Tekjuskattur	0 (	112.495) (	112.495)	0
Hagnaður (Tap) tímabilsins og heildarafkoma	(808.034)	449.978 (	808.034) (	1.307.744)

Efnahagur:

	Íbúðalána- sjóður	Leigufélagið Klettur ehf.	Samstæða 30.6.2015	Samstæða 2014
Handbært fé og verðbréf	94.813.678	183.804	94.997.482	59.863.445
Útlán	691.709.495	0	691.709.495	728.081.166
Fasteignir til sölu	22.034.030	0	22.034.030	27.870.768
Fjárfestingareignir	0	8.666.930	8.666.930	8.063.973
Aðrar eignir	9.278.911	30.988	755.890	621.114
Eignir samtals	817.836.114	8.881.722	818.163.827	824.500.466
Skuldir samtals	800.557.044	5.165.927	800.884.757	806.413.362
Eigið fé	17.279.070	3.715.795	17.279.070	18.087.104
Skuldir og eigið fé samtals	817.836.114	8.881.722	818.163.827	824.500.466