

Íbúðalánasjóður
Ársreikningur samstæðunnar

2015

Íbúðalánasjóður
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Kt. 661198-3629

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	2
Áritun óháðra endurskoðenda	6
Rekstrarreikningur samstæðunnar og yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur samstæðunnar	8
Eiginfjárfirlit samstæðunnar	9
Sjóðstreymisyfirlit samstæðunnar	10
Skýringar við ársreikning samstæðunnar	11

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Íbúðalánasjóður („sjóðurinn“) er með höfuðstöðvar að Borgartúni 21 í Reykjavík og starfsstöð á Sauðárkróki. Íbúðalánasjóður starfar á grundvelli laga nr. 44/1998, um húsnæðismál. Markmið laganna er að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum.

Samstæðuársreikningur Íbúðalánasjóðs er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði.

Afkoma ársins 2015

Árið 2015 nam rekstrarafgangur af rekstri Íbúðalánasjóðs 1.826 milljónum króna samanborið við 3.241 milljón króna rekstrarafgang árið 2014. Eigið fé í árslok nam 19.838 milljónum og eiginfjárlutfall 5,5%, samanborið við 4,5% í árslok 2014. Eiginfjárlutfall Íbúðalánasjóðs er nú í fyrsta sinn frá árinu 2007 yfir langtíamarkmiði sjóðsins, sem er 5% skv. reglugerð nr. 544/2004, auk þess sem sjóðurinn skilar rekstrarafgangi annað árið í röð.

Fjármögnun

Í árslok 2015 námu útlán 647.969 milljónum og lækkuðu útlánin um 80.112 milljónir á árinu, en þar af voru 33.800 milljónir vegna skuldaúrræða stjórnvalda. Skuldastaða sjóðsins nam 784.435 milljónum og lækkaði um 22.209 milljónir á árinu. Fjármagn í ávöxtun utan útlánasafns sjóðsins nam 126.691 milljónir í árslok en þar af voru 107.152 milljónir í verðtryggðum skuldabréfum sem ætlunin er að eiga út líftíma bréfanna á móti skuldum sjóðsins. Hluti af þeim bréfum eru samningsbundin sértryggð skuldabréf að fjárhæð 69.967 milljónir sem keypt voru í desember 2015 sem styrkja mun ávöxtun fjármuna utan veðlánasafns sjóðsins umtalsvert strax á árinu 2016.

Þróun vanskila og gæði lánasafns

Gæði útlána aukast töluvert vegna minnkunar vanskila og bættrar tryggingastöðu lánasafnsins m.a. vegna hækkunar fasteignaverðs umfram verðlag. Í lok árs 2015 voru 3,47% eða samtals 1.547 heimili í viðskiptum við sjóðinn með lán sín í vanskilum en það hlutfall var um hæst 10% um mitt ár 2012. Meðal veðsetningarlutfall lánasafns sjóðsins sem hlutfall fasteignamats fór vel yfir 60% í kjölfar hrunsins en nemur nú innan við 46% af veðandlagi og nam 53,6% í upphafi árs. Óvarið lánavirði umfram 100% af virði veðandlags er um 3,8% af virði lánasafnsins, sama hlutfall var 5,4% í upphafi árs. Færð virðisrýrnun á móti óvörðu lánavirði nam um 2,4% af lánasafni í lok árs 2015.

Fasteignir og aðrar eignir til sölu

Fjárbinding vegna fullnustueigna lækkaði um 7.849 milljónir á árinu en 898 eignir voru seldar. Bókfært virði fullnustueigna í lok árs nam að jafnaði 81% af fasteignamati undirliggjandi eignasafns. Bókfært virði fullnustueigna sjóðsins er því 1.822 milljónum lægra en gangvirðismat sömu eigna. Fullnustueignum sjóðsins fækkaði úr 1.891 í 1.348 á árinu 2015 þar sem sjóðurinn seldi fleiri eignir á árinu en hann leysti til sín. Alls leysti sjóðurinn til sín 355 eignir. Áætlanir sjóðsins gera ráð fyrir mikilli sölu fasteigna á árinu 2016 sem leiða mun til lækkunar fjárbindingar vegna fullnustueigna og um leið styrkingar hreins vaxtamunar sjóðsins.

Stjórn Íbúðalánasjóðs hefur ákveðið að selja Leigufélagið Klett ehf. sem er dótturfélag sjóðsins. Verðbréfafyrirtækinu Virðingu hefur verið falið að sjá um sölu félagsins í opnu söluferli.

Rekstur ársins 2015

Rekstrarniðurstaða ársins 2015 mótast af styrkingu lánasafns vegna minni vanskila, lækkun rekstrarkostnaðar, sölu fullnustueigna, tapaðra vaxtatekna vegna skuldaúrræða stjórnvalda, uppgreiðslum og samdrætti í nýjum útlánum. Stöðugildi í árslok 2015 voru 88 og fækkaði stöðugildum um 6,5 á árinu. Launakostnaður lækkaði um 1% milli ára þrátt fyrir umtalsverða hækkun launa í samræmi við kjarasamninga við SFR og BHM. Annar rekstrarkostnaður lækkar á milli ára um 5% og nam rekstrarkostnaður sem hlutfall heildareigna 0,23%. Frá árinu 2013 hefur rekstrarkostnaður sjóðsins lækkað um 13% og í áætlunum fyrir árið 2016 er gert ráð fyrir að rekstrarkostnaður lækki um 9% til viðbótar.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.;

Á árinu 2015 réðst stjórn sjóðsins ásamt forstjóra í stefnumótunarvinnu og breytti áherslum í rekstri í kjölfarið. Megináherslur í rekstri Íbúðalánasjóðs miða að því að einfalda þjónustu til núverandi viðskiptavina með það að markmiði að draga úr uppgreiðslum og hámarka virði eignasafns sjóðsins. Til þess að að hrinda stefnumótuninni í framkvæmd voru gerðar breytingar á skipulagi. Eftir breytingarnar skiptist starfsemi Íbúðalánasjóðs í fjögur megin svið; viðskiptasvið, útlánasvið, fjármálasvið og rekstrarsvið. Í samræmi við breyttar áherslur í rekstri hafa neðangreindar starfsáherslur verið samþykktar af stjórn fyrir árið 2016:

1. Að einfalda þjónustu til núverandi viðskiptavina með það að leiðarljósi að draga úr uppgreiðslum viðskiptavina.
2. Að hámarka virði útlánasafns sjóðsins með virku eftirlitskerfi og árangursríkri innheimtustarfsemi.
3. Að lágmarka rekstrarkostnað sjóðsins með skilvirku vinnulagi, einföldun verkferla, einföldun regluverks og betra innra skipulagi.
4. Að halda áfram markvissri sölu á fullnustueignum sjóðsins.
5. Að tryggja endurfjármögnun og ná ásættanlegri ávöxtun lausafjár í samræmi við fjárfestingastefnu.

Áhrif skuldaúrræða ríkissjóðs á afkomu ársins 2015.

Á árinu 2015 hafði uppgreiðsla ríkissjóðs á lánum Íbúðalánasjóðs, samtals að fjárhæð 33.800 milljónir, neikvæð áhrif á hreinar vaxtatekjur sjóðsins. Í fjárlögum fyrir árið 2015 er gert ráð fyrir framlagi til Íbúðalánasjóðs vegna þess vaxtataps sem sjóðurinn varð fyrir vegna skuldaúrræða stjórnvalda. Við útreikninginn er tekið tillit til þess á hvaða kjörum sjóðurinn ávaxtar lausfé sitt. Mismunur þeirrar ávöxtunar og vaxta lánanna sem ríkissjóður greiddi upp er grundvöllur vaxtaframlagsins. Með fjárfestingu Íbúðalánasjóðs í verðtryggðum sértryggðum skuldabréfum útgefnum af Arion banka hf. í desember 2015 hefur að mestu leyti verið brugðist við uppsöfnuðum uppgreiðslum lána sjóðsins. Fjárfestingin skilar sér strax í auknum hreinum vaxtatekjum. Raunávöxtun fjármuna í ávöxtun utan útlánasafns sjóðsins nam 2,72% á árinu 2015. Sala lítt vaxtaberandi eigna sbr. hlutabréf í dótturfélagi og sala fullnustueigna mun styrkja hreinar vaxtatekjur sjóðsins umtalsvert þegar söluandvirðið hefur verið endurfjárfest í vaxtaberandi eignum.

Áhættur í rekstri

Íbúðalánasjóður stendur frammi fyrir ýmis konar áhættu og er áhættustýring mikilvægur og órjúfanlegur þáttur frá annarri starfssemi sjóðsins. Endanlega ábyrgð á áhættustýringu ber stjórn sjóðsins. Stjórnin ákveður viðunandi áhættu sjóðsins eftir því sem lög og reglur heimila. Fjallað er um umgjörð áhættustýringar í skýringu 33.

Stjórnunarhættir

Íbúðalánasjóður starfar í samræmi við lög nr. 44/1998, um húsnæðismál, lög um nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, reglugerðir og leiðbeinandi tilmæli FME eftir því sem við á hverju sinni.

Í starfsreglum stjórnar er fjallað um starfshætti hennar, hæfi, fundi og verkaskiptingu á milli stjórnar og forstjóra. Reglubók stjórnar inniheldur allar reglur sem stjórn er lögum samkvæmt falið að setja um starfsemina og rammar inn heimildir og verklag starfseminnar. Jafnframt hefur stjórn sett sjóðnum áhættustefnu og fjárfestingastefnu sem kveður á um áhættuvilja stjórnar í starfsemi sjóðsins og eftirlitsþætti með lausafjárstýringu.

Innan Íbúðalánasjóðs er unnið eftir skipuriti og verkaskiptingin er skýr, starfslýsingar eru til staðar fyrir öll störf og komið í veg fyrir hagsmunaárekstra í starfseminni. Auk þess er virk upplýsingagjöf til starfsfólks.

Regluvörður er skipaður af stjórn samkvæmt erindisbréfi og kynnir hann stjórn tvisvar á ári skýrslu um störf regluvörslu.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.;

Stjórn

Stjórn Íbúðalánasjóðs leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum. Hún ræður forstjóra og gengur frá ráðningu hans. Stjórnin hittir innri og ytri endurskoðendur sjóðsins reglulega. Stjórn sjóðsins hefur eftirlit með að skýrslugjöf sjóðsins til Fjármálaeftirlitsins, Seðlabanka Íslands og annarra stjórnvalda séu á hverjum tíma í samræmi við ákvæði laga og reglugerða. Stjórnin tekur einnig ákvarðanir um öll mál sem teljast vera óvenjuleg eða mikilsháttar. Árið 2015 hélt stjórnin 32 stjórnarfundi.

Í umboði stjórnar starfa þrjár nefndir: Endurskoðunarnefnd sem hefur lögbundið eftirlitshlutverk með endurskoðun sjóðsins og öðrum þáttum en í henni sitja tveir utanaðkomandi sérfræðingar og stjórnarmaður. Rekstrarþróunarnefnd starfar einnig í umboði stjórnarinnar og hana skipa tveir stjórnarmenn ásamt forstjóra. Hlutverk nefndarinnar er að einfalda rekstur og skipurit sjóðsins og er helsta markmið nefndarinnar að hagræða í rekstri. Þá starfar í umboði stjórnar áhættunefnd sem fjallar um áhættur í rekstri og áhættustýringu auk annarra mála sem vísað er til hennar af stjórn. Nefndin er skipuð tveimur stjórnarmönnum og einum utanaðkomandi sérfræðingi. Nefndin heldur fundi að jafnaði mánaðarlega.

Stjórn Íbúðalánasjóðs skipa þrír karlkyns fulltrúar og tveir kvenkyns.

Stjórn sjóðsins var skipuð í september 2013. Á árinu 2015 sátu eftirtaldir einstaklingar í stjórn sjóðsins:

- Ingibjörg Ólöf Vilhjálmsdóttir, frá september 2013
- Haukur Ingibergsson, frá september 2013
- Drífa Snædal, frá janúar 2014
- G. Valdimar Valdemarsson, frá október 2014
- Þorsteinn Arnalds, til september 2015
- Sigurbjörn Ingimundarson, frá desember 2015

Framkvæmdastjórn

Forstjóri tekur við fyrimælum frá stjórn Íbúðalánasjóðs og starfar að öllum málum og rekstri sjóðsins samkvæmt lögum. Forstjóri fer með ákvörðunarvald í öllum málefnum sjóðsins sem ekki eru öðrum falin með lögum, samþykktum sjóðsins eða með ákvörðun stjórnar. Forstjóra ber að hafa frumkvæði að stefnumótun Íbúðalánasjóðs og gera tillögur þar að lútandi til stjórnar. Forstjóri situr flesta stjórnarfundi og hefur á þeim umræðu- og tillögurétt.

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

Í umboði forstjóra starfa fjórar nefndir: Fjárhagsnefnd sem fjallar um og tryggir yfirsýn yfir skýrsluskil til eftirlitsaðila og hefur eftirlit með starfsemi fjárstýringar, tryggir eftirfylgni við fjárstýringarheimildir og leggur fram tillögur að breyttum fjárstýringarheimildum til stjórnar. Öryggisnefnd fjallar um upplýsingaöryggi en sjóðurinn hefur þrívægis fengið vottun vegna ISO 27001 upplýsingaöryggisstaðalsins sem innleiddur var árið 2012. Hjá sjóðnum starfa tvær lánanefndir, annars vegar vegna einstaklingslánveitinga og hins vegar vegna lánveitinga til lögaðila. Greiðsluferðleikanefnd er þriggja manna nefnd sem fjallar um allar ákvarðanir á grundvelli greiðsluferðleikaúrræða.

Sjóðurinn hefur sett sér starfsmannastefnu, stefnu og áætlun gegn einelti og kynferðislegri áreitni auk jafnréttisáætlunar. Reglubundin samskipti eru á milli stjórnenda Íbúðalánasjóðs og velferðarráðuneytis.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.;

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2015 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og staðlarnir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

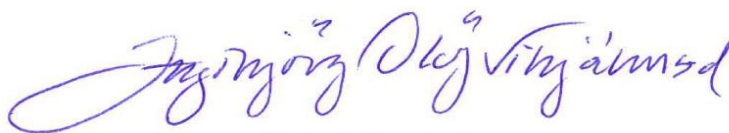
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu Íbúðalánasjóðs á árinu 2015, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hans 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015.

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

Stjórn og forstjóri Íbúðalánasjóðs hafa fjallað um ársreikning sjóðsins fyrir árið 2015 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 4. mars 2016.

Stjórn:



Ingibjörg Ólöf Vilhjálmsdóttir, stjórnarformaður



Drífa Snædal



Sigurbjörn Ingimundarson, varaformaður stjórnar



Haukur Ingibergsson



G. Valdimar Valdimarsson

Forstjóri:



Hermann Jónasson

Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda og stjórnar á ársreikningnum

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

Ábyrgð endurskoðanda

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

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

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2015, fjárhagsstöðu hans 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við benda á umfjöllun í skýringu 2.b. er varðar óvissu um rekstrarhæfi sjóðsins.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

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

Reykjavík, 4. mars 2016

Grant Thornton endurskoðun ehf.



Sturla Jónsson
löggiltur endurskoðandi



Davíð Arnar Einarsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur samstæðunnar og yfirlit um heildarafkomu ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
Vaxtatekjur		51.706.865	45.783.689
Vaxtagjöld		(50.074.104)	(43.995.208)
Hreinar vaxtatekjur	20	1.632.761	1.788.481
Aðrar tekjur	21	182.717	159.252
Rekstrartekjur samtals		1.815.478	1.947.733
Laun og launatengd gjöld	22	920.164	927.151
Annar rekstrarkostnaður	23	900.688	947.648
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	25	53.682	50.887
Rekstrargjöld samtals		1.874.534	1.925.686
Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu	26	162.717	194.901
Hreinar rekstrartekjur.....		103.661	216.948
Virðisrýrnun útlána og fasteigna til sölu	27	1.059.259	(1.538.170)
Virðisrýrnun verðbréfa	19	251.953	4.017.000
Hagnaður ársins af áframhaldandi starfsemi.....		1.414.873	2.695.778
Hagnaður af aflagðri starfsemi, að fráðregnum tekjuskatti	28	412.001	545.937
Hagnaður ársins og heildarafkoma.....		1.826.874	3.241.715

Skýringar á blaðsíðum 11 til 35 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Efnahagsreikningur samstæðunnar

31. desember 2015

	Skýr.	2015	2014
Eignir			
Handbært fé	5	13.236.528	17.524.392
Kröfur á lánastofnanir	6	5.061.627	7.621.776
Markaðsverðbréf	7	4.898.018	3.232.477
Önnur verðbréf	8	97.617.421	27.110.898
Krafa á ríkissjóð	9	5.877.687	4.546.964
Útlán	10	647.969.024	728.081.166
Fasteignir til sölu	11	20.021.499	27.870.768
Fjárfestingareignir	12	0	8.063.973
Rekstrarfjármunir	13	99.578	105.964
Óefnislegar eignir	14	200.838	171.002
Aðrar eignir		344.543	326.696
Eignir til sölu	15	8.946.871	0
Eignir samtals		804.273.634	824.656.077
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa	16	778.926.079	798.547.938
Önnur lántaka	17	3.631.603	3.871.068
Aðrar skuldir	18	1.491.087	4.226.095
Skuldir vegna eigna til sölu	15	387.015	0
Skuldir samtals		784.435.784	806.645.101
Eigið fé			
Stofnfé		57.655.408	57.655.408
Ójafnað tap		(37.817.558)	(39.644.432)
Eigið fé samtals		19.837.850	18.010.976
Skuldir og eigið fé samtals		804.273.634	824.656.077

Skýringar á blaðsíðum 11 til 35 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit samstæðunnar 31. desember 2015

Árið 2015	Skýr.	Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2015		57.655.408	(39.644.432)	18.010.976
Hagnaður ársins og heildarafkoma		0	1.826.874	1.826.874
Eigið fé 31. desember 2015		57.655.408	(37.817.558)	19.837.850

Árið 2014		Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2014		57.655.408	(42.810.019)	14.845.390
Leiðrétting skuldbindinga	18	0	(76.129)	(76.129)
Hagnaður ársins og heildarafkoma		0	3.241.715	3.241.715
Eigið fé 31. desember 2014		57.655.408	(39.644.432)	18.010.976

Skýringar á blaðsíðum 11 til 35 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit samstæðunnar árið 2015

	2015	2014
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður ársins og heildarafkoma	1.826.874	3.241.715
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir og útlán	(15.188.675)	(8.171.909)
Verðbætur af lántökum	15.955.208	8.467.687
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	58.246	54.086
Virðisrýrnun	(1.311.212)	(2.472.893)
Matsbreyting fjárfestingareigna	(561.152)	(654.694)
Tekjuskattsskuldbinding	116.755	136.488
 Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:		
Útlán	95.114.477	47.809.997
Fasteignir til sölu	7.677.663	1.240.868
Krafa á ríkissjóð	(1.240.000)	0
Aðrar eignir	(72.213)	(22.202)
Aðrar skuldir	(2.607.447)	(5.317.026)
Handbært fé frá rekstri	<u>99.768.524</u>	<u>44.312.117</u>
 Fjárfestingarhreyfingar		
Kröfur á lánastofnanir, breyting	2.937.916	7.953.612
Markaðsverðbréf, breyting	(1.665.541)	(1.109.362)
Önnur verðbréf, breyting	(69.262.202)	3.383.380
Eignfært vegna fjárfestingareigna	(58.511)	(50.062)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum og óefnislegum eignum	(101.974)	(96.040)
Fjárfestingarhreyfingar	<u>(68.150.312)</u>	<u>10.081.528</u>
 Fjármögnunarhreyfingar		
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir	(35.673.443)	(44.785.641)
Fjármögnunarhreyfingar	<u>(35.673.443)</u>	<u>(44.785.641)</u>
 Hækkun (Lækkun) á handbæru fé	(4.055.231)	9.608.004
 Handbært fé í ársbyrjun	17.524.392	7.916.388
 Handbært fé í árslok	<u>13.469.161</u>	<u>17.524.392</u>
 Sundurliðun handbær fjár:		
Handbært fé	13.236.528	17.524.392
Handbært fé sem tilheyrir eignum til sölu	232.633	0
	<u>13.469.161</u>	<u>17.524.392</u>

Skýringar á blaðsíðum 11 til 35 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Upplýsingar um Íbúðalánasjóð

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

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastaðla sé fylgt

Samtæðuársreikningur Íbúðalánasjóðs er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Umfjöllun um nýja reikningsskilastaðla IFRS og breytingar á stöðlum er að finna í skýringu 34.v.

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti samtæðuársreikninginn 4. mars 2016.

b. Óvissa í rekstri Íbúðalánasjóðs og rekstrarhæfi

Það hefur lengi legið fyrir að vaxtamunur sjóðsins er ekki mikill eða aðeins um 0,28% sem dugar ekki fyrir virðisrýrnun sambærilegri við þá sem efnahagshrunið fól í sér.

Nokkur óvissa gætir um framtíðarhlutverk Íbúðalánasjóðs. Fyrir vikið hefur stefnumótandi ákvörðunartaka í nánasta umhverfi sjóðsins verið sett á bið en slíkt hefur neikvæð áhrif á rekstur sjóðsins.

Lítill útlánaaukning og auknar uppgreiðslur viðskiptavina hafa neikvæð áhrif á vaxtamun sjóðsins þar sem sjóðnum er óheimilt að greiða skuldir sínar fyrir gjalddaga þeirra. Því er stærra hlutfall fjármuna í ávöxtun utan hefðbundinna veðlana til heimila og leigufélaga. Því getur dregið út jöfnuði milli eigna og skulda sjóðsins.

Á fjárlögum ársins 2015 er heimild sem ætlað er að bæta sjóðnum þann tapaða vaxtamun sem ráðstafanir í þágu skuldssettra heimila munu hafa á afkomu sjóðsins. Fyrir liggur ákvörðun um að bæta sjóðnum neikvæð áhrif á vaxtamun sem nemur 1.240 millj.kr. á árinu 2015. Er það gert með afhendingu verðtryggðrar kröfu á ríkið sem bókast meðal krafna á ríkissjóð. Sjóðnum hefur ekki verið bætt það tap sem myndaðist við uppgreiðslu á lánasafninu og hefur það tap verið fært yfir virðisrýrnun á árunum 2013 til 2015 og er áætlað að fjárhæð 1.362 millj.kr.

c. Matsaðferðir

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

d. Starfrækslugjaldmiðill

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

e. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

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

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

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

Skýringar, frh.:

2. Grundvöllur reikningsskilanna, frh.

e. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða, frh.

- Virðisrýrnun útlána, sjá skýringu 27.
- Fasteignir til sölu, sjá skýringu 11.
- Fjárfestingareignir, sjá skýringu 12.
- Eignir til sölu, sjá skýringu 15.

f. Breytingar á framsetningu

Samanburðarfrjárhæðum í rekstrarreikningi og yfirliti yfir heildarafkomu hefur verið breytt þannig að hagnaður (tap) af aflagðri starfsemi er sýndur sér að frádregnum tekjuskatti. Eignir og skuldir dótturfélagsins Leigufélagsins Kletts ehf. eru skilgreindar sem aflagð starfsemi en sjóðnum er skylt að sýna í einni tölu í rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu hagnað eða tap eftir skatta af aflagðri starfsemi.

3. 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.

4. Fjáreignir og fjárskuldir

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

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

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

31. desember 2015	Veltufjár- eignir	Lán og kröfur	Skuldir á afskrifðu kostnaðar- verði	Samtals bókfært verð	Gangvirði
Eignir:					
Handbært fé.....		13.236.528		13.236.528	13.236.528
Kröfur á lánastofnanir.....		5.061.627		5.061.627	5.061.627
Markaðsverðbréf.....	4.898.018			4.898.018	4.898.018
Önnur verðbréf.....		97.617.421		97.617.421	97.617.421
Krafa á ríkissjóð.....		5.877.687		5.877.687	5.877.687
Útlán.....		647.969.024		647.969.024	653.110.598
Fjáreignir samtals.....	4.898.018	769.762.287	0	774.660.305	779.801.879
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....			778.926.079	778.926.079	892.112.593
Önnur lántaka.....			3.631.603	3.631.603	3.631.603
Aðrar skuldir.....			1.491.087	1.491.087	1.491.087
Fjárskuldir samtals.....	0	0	784.048.769	784.048.769	897.235.283

31. desember 2014

Eignir:					
Handbært fé.....		17.524.392		17.524.392	17.524.392
Kröfur á lánastofnanir.....		7.621.776		7.621.776	7.621.776
Markaðsverðbréf.....	3.232.477				3.232.477
Önnur verðbréf.....		27.110.898		27.110.898	27.110.898
Krafa á ríkissjóð.....		4.546.964		4.546.964	4.546.964
Útlán.....		728.081.166		728.081.166	759.072.947
Fjáreignir samtals.....	3.232.477	784.885.196	0	784.885.196	819.109.454

Skýringar, frh.:

4. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.

Skuldir:	Veltufjár- eignir	Lán og kröfur	Skuldir á afskrifðu kostnaðar- verði	Samtals bókfært verð	Gangvirði
Verðbréfaútgáfa.....			798.547.938	798.547.938	854.711.104
Önnur lántaka.....			3.871.068	3.871.068	3.871.068
Aðrar skuldir.....			4.226.095	4.226.095	4.226.095
Fjárskuldir samtals.....	0	0	806.645.101	806.645.101	862.808.268

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

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

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

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.

31. desember 2015	Stig 1	Stig 2	Stig 3	Samtals
Eignir:				
Ríkisverðbréf.....	4.898.018			4.898.018
31. desember 2014	Stig 1	Stig 2	Stig 3	Samtals
Eignir:				
Ríkisverðbréf.....	3.232.477			3.232.477

5. Handbært fé og bundnar innstæður

	2015	2014
Óbundnar innstæður hjá Seðlabanka Íslands	13.151.849	17.064.614
Óbundnar innstæður í fjármálastofnunum	84.679	459.778
Handbært fé samtals	13.236.528	17.524.392

6. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:	2015	2014
Millibankalán	5.007.313	7.508.083
Aðrar kröfur	54.314	113.693
Kröfur á lánastofnanir samtals	5.061.627	7.621.776

7. Markaðsverðbréf

Markaðsverðbréf greinast þannig:	2015	2014
Skráð ríkisverðbréf á gangvirði	4.898.018	3.232.477
Markaðsverðbréf samtals	4.898.018	3.232.477

Skýringar, frh.:

8. Önnur verðbréf

Önnur verðbréf greinast þannig:	2015	2014
Sértryggð skuldabréf	69.967.066	0
Ríkisverðbréf án virks markaðar færð á kaupkröfu	27.650.355	27.110.898
Önnur verðbréf samtals	97.617.421	27.110.898

9. Krafa á ríkissjóð

Sem krafa á ríkissjóð eru færð tvö skuldabréf, annað að fjárhæð 4.637 millj. kr. sem greiða skal í einu lagi í árslok 2018 og hitt að fjárhæð 1.240 millj. kr. sem greiða skal í einu lagi þann 01.01.2021. Bréfin eru með sérstakri ótímabundinni uppgreiðsluheimild af hálfu Ríkissjóðs að hluta til eða í heilu lagi. Eingöngu eru innheimtar vaxtagreiðslur af skuldabréfunum á lánstímanum. Bréfin eru ekki framseljanleg af hálfu Íbúðalánasjóðs.

10. Útlán

Útlán greinast þannig:	2015	2014
Lán til einstaklinga	518.189.581	599.033.780
Lán til lögaðila	129.779.443	129.047.386
Útlán samtals	647.969.024	728.081.166

Virðisrýrnun útlána greinist þannig:	2015	2014
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun	21.127.603	22.438.473
Virðisrýrnun útlána	(1.274.518)	311.339
Endanlegar afskriftir útlána	(3.704.403)	(1.622.209)
Afskriftareikningur útlána í árslok	16.148.682	21.127.603

11. Fasteignir til sölu

Í árslok 2015 voru í eigu Íbúðalánasjóðs 1.348 fasteignir (2014: 1.891) sem hann hafði leyst til sín til fullnustu krafna. Heildarfjöldi fasteigna til sölu í eigu sjóðsins greinist þannig:

	2015	2014
Fjöldi fasteigna í eigu sjóðsins í ársbyrjun	1.891	2.606
Fasteignir innleystar til fullnustu krafna á árinu	355	351
Fasteignir seldar á árinu	(898)	(1.066)
Fjöldi fasteigna í árslok	1.348	1.891

Fasteignir í eigu sjóðsins greinast þannig eftir landsvæðum:

Suðurnes	427	780
Höfuðborgarsvæðið	217	340
Suðurland	174	218
Vesturland	141	201
Austurland	234	193
Norðurland	99	109
Vestfirðir	56	50
Fjöldi fasteigna í árslok	1.348	1.891

Af þeim 1.348 eignum sem sjóðurinn átt í lok ársins voru 629 fasteignir skráðar til sölu hjá fasteignasöllum. Í útleigu voru 610 fasteignir (árslok 2014: 889) eða 45,2% af heildarfjölda fasteigna í eigu sjóðsins þann 31. desember 2015 (árslok 2014: 48%).

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

	Fjöldi	Fasteignamat	Hreint gangvirði	Bókfært verð
Árslok 2015				
Í leigu.....	610	12.291.088	11.820.409	10.673.140
Eignir í sölu hjá fasteignasöllum.....	629	10.468.087	8.388.904	7.888.135
Auðar.....	87	1.497.664	1.314.558	1.200.935
Aðrar eignir *.....	22	374.780	319.964	259.289
Samtals.....	1.348	24.631.619	21.843.836	20.021.499

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

Skýringar, frh.:

11. Fasteignir til sölu, frh.

Árslok 2014	Fjöldi	Fasteignamat	Hreint gangvirði	Bókfært verð
Í leigu.....	889	17.416.631	16.901.886	15.556.879
Eignir í sölu hjá fasteignasölum.....	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 sjóðsins eru íbúðarhúsnæði í eigu Leigufélagsins Kletts ehf. Á árinu 2015 ákvað stjórn sjóðsins að selja dótturfélagið og eru eignir félagsins endurflokkaðar í efnahagsreikningi sem eignir til sölu sbr. skýringu 15.

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Höfuðborg	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 á árinu.....	11.297	9.075	2.921	3.275	2.573	29.142
Endurbætur á árinu.....	5.791	9.557	1.197	3.594	781	20.920
Heildarverð 31.12.2014.....	2.787.997	2.282.351	840.111	975.614	523.207	7.409.280
Viðbætur á árinu.....	18.899	11.362	9.924	12.998	5.328	58.511
Endurflokkun í eignir til sölu....	(2.806.896)	(2.293.713)	(850.035)	(988.612)	(528.535)	(7.467.791)
Heildarverð 31.12.2015.....	0	0	0	0	0	0
Matsbreyting						
Matsbreyting 1.1.2015.....	484.954	101.350	(37.499)	(18.878)	124.767	654.694
Matsbreyting á árinu.....	366.071	111.283	(13.182)	59.481	37.499	561.152
Endurflokkun í eignir til sölu....	(851.025)	(212.633)	50.681	(40.603)	(162.266)	(1.215.846)
Matsbreyting 31.12.2015.....	0	0	0	0	0	0
Bókfært verð						
Bókfært verð 31.12.2014.....	3.272.951	2.383.700	802.612	956.736	647.974	8.063.973
Bókfært verð 31.12.2015.....	0	0	0	0	0	0

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fjárfestingareigna sjóðsins í lok ársins 2015 nam 7.995 millj. kr. Brunabótamat fjárfestingareigna sjóðsins í lok ársins 2015 nam 10.629 millj. kr.

Skýringar, frh.:

13. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
Heildarverð			
Heildarverð 1.1.2014	255.657	10.197	265.854
Viðbætur á árinu	29.495	20.529	50.024
Heildarverð 31.12.2014	285.152	30.726	315.878
Viðbætur á árinu	13.220	0	13.220
Endurflokkun í eignir til sölu	(4.931)	0	(4.931)
Heildarverð 31.12.2015	293.441	30.726	324.167
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2014	190.382	5.967	196.349
Afskrifað á árinu	12.865	700	13.565
Afskrifað 31.12.2014	203.247	6.667	209.914
Afskrifað á árinu	14.481	1.027	15.508
Endurflokkun í eignir til sölu	(833)	0	(833)
Afskrifað 31.12.2015	216.895	7.694	224.589
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 31.12.2015	76.546	23.032	99.578

Fasteignamat fasteignar nam 9,0 millj. kr. í árslok 2015 (2014: 8,7 millj. kr.) og brunabótamat 22,2 millj. kr. (2014: 21,3 millj. kr.).

14. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:

	Hugbúnaður
Heildarverð	
Heildarverð 1.1.2014	464.391
Viðbætur á árinu	60.095
Heildarverð 31.12.2014	524.486
Viðbætur á árinu	79.750
Endurflokkun í eignir til sölu	(14.106)
Heildarverð 31.12.2015	590.130
Afskriftir	
Afskrifað 1.1.2014	312.963
Afskrifað á árinu	40.521
Afskrifað 31.12.2014	353.484
Afskrifað á árinu	38.174
Endurflokkun í eignir til sölu	(2.366)
Afskrifað 31.12.2015	389.292
Bókfært verð	
Bókfært verð 1.1.2014	151.428
Bókfært verð 31.12.2014	171.002
Bókfært verð 31.12.2015	200.838

Óefnislegar eignir greinast þannig:

Skýringar, frh.:

15. Eignir til sölu og skuldir vegna eigna til sölu

Stjórn sjóðsins ákvað á árinu að setja dótturfélagið Leigufélagið Klett ehf. í söluferli en stjórnin telur afar líklegt að salan verði fullfrágengin á árinu 2016. Eignir og skuldir dótturfélagsins eru skilgreindar sem eignir til sölu og skuldir vegna eigna til sölu og eru aðgreindar frá öðrum eignum og skuldum í efnahagsreikningi.

Eignir til sölu:	2015
Handbært fé	232.633
Aðrar skammtímakröfur	3.270
Viðskiptakröfur	7.054
Fjárfestingareignir	8.683.636
Öfnislegar eignir	17.092
Varanlegir rekstrarfjármunir	3.186
Samtals	8.946.871
Skuldir vegna eigna til sölu:	
Aðrar skuldir	122.553
Viðskiptaskuldir	11.219
Tekjuskattskuldbinding	253.243
Samtals	387.015

16. Verðbréfaútgáfa

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

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:	2015	2014
Íbúðabréf HFF24	143.991.787	154.645.941
Íbúðabréf HFF34	211.945.151	214.886.971
Íbúðabréf HFF44	384.232.639	383.478.068
Húsbréf (lokagjalddagi 2040)	19.097.658	25.067.248
Húsnæðisbréf (lokagjalddagi 2038)	19.658.844	20.469.710
Verðbréfaútgáfa samtals	778.926.079	798.547.938

17. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:	2015	2014
Lífeyrissjóðir	873.090	1.332.339
Sveitarfélög	0	442
Tryggingasjóður	298.928	287.502
Útdregin húsbréf	157.744	95.605
Ógreitt vegna kaupa á lánasófnum	2.301.841	2.155.179
Önnur lántaka samtals	3.631.603	3.871.068

18. Aðrar skuldir

Aðrar skuldir sundurliðast þannig:	2015	2014
Ríkissjóður vegna niðurgreiddra vaxta	207.699	177.487
Millibankalán	0	173.315
Tekjuskattskuldbinding	0	136.488
Orlofsskuldbinding	75.875	76.129
Aðrar skuldir	1.207.513	3.662.676
Aðrar skuldir samtals	1.491.087	4.226.095

Skýringar, frh.:

18. Aðrar skuldir, frh.

Tekjuskattsskuldbinding sjóðsins er tilkomin vegna skattskyldrar starfsemi Leigufélagsins Kletts ehf. Skuldbindingin myndast þar sem bókfært verð eigna er annað en skattalegt virði þeirra. Á árinu 2015 eru skuldir dótturfélagsins flokkaðar sem skuldir vegna eigna til sölu í efnahagsreikningi sjóðsins sbr. skýringu 15.

Orlofsskuldbinding sjóðsins hefur ekki verið færð fyrir en í ársreikningi 2015. Upphafleg staða hennar hefur verið leiðrétt yfir eigið fé í samræmi við settar reikningsskilareglur.

19. Niðurfærsla verðbréfa

Við lok árs 2015 var eitt mál ófrágengið gagnvart föllnum lánastofnunum. Kominn er á samningur um lokauppgjör kröfunnar og fer uppgjör fram í mars 2016. Hefur því óvissu um niðurstöðu ágreiningsmálsins verið eytt. Breyting á stöðu gagnvart föllnum lánastofnunum innan ársins leiðir til lækkunar á heildarniðurfærslu þessara krafna sem nemur 252 millj. kr.

20. Hreinar vaxtatekjur

	2015	2014
Vaxtatekjur		
Vaxtatekjur af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánum	45.095.900	42.581.697
Vaxtatekjur af sértryggðum skuldabréfum *	(42.359)	0
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum	4.499.420	2.595.466
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta af útlánum **	630.788	606.526
Framlag ríkissjóðs vegna skerts vaxtamunar tengt skuldaúrræðum ***	1.240.000	0
	<u>51.423.749</u>	<u>45.783.689</u>
Vaxtatekjur af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af markaðsverðbréfum	283.116	0
	<u>283.116</u>	<u>0</u>
Vaxtatekjur alls	51.706.865	45.783.689

Vaxtatekjur af vaxtaberandi hluta kröfu sjóðsins á dótturfélag Leigufélagsins Kletts ehf. eru færðar á meðal vaxtatekna á grundvelli þess að fjármunir sem losaðir verða við sölu Leigufélagsins Kletts ehf. verður ráðstafað til fjárfestinga sem áfram munu færa sjóðnum vaxtatekjur. Vaxtatekjur af fyrirgreiðslu við dótturfélagið námu 299,7 millj.kr. á árinu 2015 (2014: 244,6 millj. kr.). Sjá skýringu 31.

Vaxtagjöld

Vaxtagjöld af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:	2015	2014
Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu	49.852.346	43.759.174
Vaxtagjöld af annarri lántöku	221.758	199.434
Vaxtagjöld af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtagjöld af markaðsverðbréfum	0	36.600
Vaxtagjöld alls	50.074.104	43.995.208
Hreinar vaxtatekjur	1.632.761	1.788.481

* Sjóðurinn keypti bréfin þann 1. des. 2015 og nam lækkun verðlags í desember meiru en sem nemur vaxtatekjum í sama mánuði.

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

*** Framlag ríkissjóðs vegna skerts vaxtamunar og vegna glataðra uppgreiðslugjalda tengt skuldaúrræðum.

21. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:	2015	2014
Innheimtu- og þjónustutekjur	177.295	150.241
Aðrar tekjur	5.422	9.011
	<u>182.717</u>	<u>159.252</u>

Skýringar, frh.:

22. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2015	2014
Laun	663.470	682.333
Lífeyrisiðgjöld	100.494	95.344
Fjársýsluskattur	44.108	43.659
Önnur launatengd gjöld	75.109	71.626
Annar starfsmannatengdur kostnaður	36.983	34.189
Laun og launatengd gjöld samtals	920.164	927.151

Starfsmannafjöldi sjóðsins er sem hér segir:

Meðalfjöldi starfsmanna umreiknað í heilsársstörf	95	101
Stöðugildi í árslok	88	92

23. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:	2015	2014
Innheimtukostnaður	219.421	201.126
Rekstur húsnæðis	125.826	124.063
Rekstur tölvukerfa	154.106	151.165
Endurskoðun og könnun reikningsskila (sjá skýringu 24)	23.746	15.313
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	75.519	109.117
Verðmöt fasteigna	14.569	23.033
Auglýsingar, kynningarefni og styrkir	34.475	14.526
Umboðsmaður skuldara	113.735	165.168
Eftirlitsgjald FME	52.164	53.814
Lánshæfismat	18.875	16.614
Vörslu- og þjónustugjöld	24.858	31.320
Annar rekstrarkostnaður	43.394	42.389
Annar rekstrarkostnaður samtals	900.688	947.648

24. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda sundurliðast þannig:	2015	2014
Endurskoðun ársreiknings	12.134	8.182
Könnun árshlutareiknings	2.722	2.519
Innri endurskoðun	8.890	4.612
Þóknun endurskoðenda samtals	23.746	15.313

25. Afskriftir ársins

Afskriftir ársins greinast þannig:	2015	2014
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna (sbr. skýringu 13)	15.508	12.732
Afskriftir óefnislegra eigna (sbr. skýringu 14)	38.174	38.155
Afskriftir samtals	53.682	50.887

Skýringar, frh.:

26. Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu

Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu greinast þannig:

	2015	2014
Tekjur vegna útleigu fasteigna	1.074.225	1.232.477
Kostnaður vegna fasteigna til sölu	(911.508) (	1.037.576)
Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu	162.717	194.901

Kostnaður vegna fasteigna til sölu í töflunni hér að ofan nær aðeins til beins útlagðs kostnaðar vegna fasteignanna sjálfra sbr. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald, orkukostnaðar og þóknun umsjónamanna. Sé tekið tillit til alls kostnaðar við móttöku, rekstrar og sölu fullnustueigna þá þarf að bæta við kostnaði vegna rekstrar eignasviðs sjóðsins auk hlutdeildar sviðsins í rekstri á skrifstofu. Rekstrarkostnaður eignasviðs nam 187,6 millj. kr. á árinu 2015 samanborið við 185,6 millj. kr. árið 2014. Gjöld umfram tekjur af fasteignum til sölu næmi 24,9 millj. kr. ef tekið væri tillit til rekstrarkostnaðar eignasviðs (2014: Tekjur umfram gjöld 9,3 millj. kr.).

27. Virðisrýrnun

Virðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:

	2015	2014
Sértæk virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána	(739.351) (	434.440)
Almenn virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána.....	(535.167)	745.779
Virðisrýrnun (virðisaukning) útlána.....	(1.274.518)	311.339
Virðisrýrnun (virðisaukning) fasteigna til sölu.....	171.605	1.192.377
Virðisrýrnun annarra krafna.....	43.654	34.454
(Tekjufærð) gjaldfærð virðisrýrnun samtals.....	(1.059.259)	1.538.170

28. Hagnaður af aflagðri starfsemi, að frádregnum tekjuskatti

Eignir og skuldir dótturfélags sjóðsins Leigufélagsins Kletts ehf. eru flokkaðar sem eignir til sölu sbr. skýringu 15 og falla undir skilgreiningu um aflagða starfsemi. Sjóðurinn sýnir í einni tölu í rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu hagnað eða tap eftir skatta af aflagðri starfsemi.

Hagnaður af aflagðri starfsemi, að frádregnum tekjuskatti greinist þannig:

	2015	2014
Leigutekjur.....	617.071	574.351
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna.....	(204.462) (	179.211)
Rekstrargjöld.....	(153.644) (	130.436)
Matsbreyting fjárfestingareigna.....	561.152	654.694
Hrein fjármagnsgjöld.....	(291.361) (	236.973)
Tekjuskattur.....	(116.755) (	136.488)
Hagnaður eftir skatta af starfsemi dótturfélagsins.....	412.001	545.937
Hagnaður af aflagðri starfsemi, að frádregnum tekjuskatti og kostnaði við sölu.....	412.001	545.937

29. Leigusamningar

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

	2015	2014
Til greiðslu innan 1 árs	112.195	114.293
Eftir 1 ár en innan 5 ára	235.870	265.396
Síðar	0	9.695
Samtals	348.065	389.384

Skýringar, frh.:

30. 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.

Á árinu ákvað stjórn sjóðsins að selja dótturfélagið Leigufélagið Klett ehf. sbr skýringu 15.

31. Tengdir aðilar og laun stjórnenda

Þeir sem flokkast sem tengdir aðilar Íbúðalánasjóðs tengjast eignarhaldi, stjórn og stjórnendum ásamt dótturfélagi sjóðsins. Íbúðalánasjóður er í opinberri eigu og heyrir stjórnsýslulega undir ráðuneyti og ráðherra velferðarmála. Stofnanir ríkisins og sjálfseignarstofnanir fjárhagslega háðar hinu opinbera teljast til tengdra aðila sjóðsins. Lánveitingar til tengdra aðila eru á sambærilegum grundvelli og viðskipti við ótengda aðila. Eftirstöðvar íbúðalána tengdra aðila námu 0,7 millj. kr. í árslok 2015 (2014: 12,5 millj. kr.) og eru þau færð á meðal útlána í efnahagsreikningi sjóðsins.

Laun stjórnar, forstjóra og lykilstjórnenda greinast þannig:

	2015		2014	
	Laun	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun	Mótframlag í lífeyrissjóð
Hermann Jónasson, forstjóri	7.338	955	0	0
Sigurður Erlingsson, fyrrv. forstjóri	15.880	1.826	14.643	1.687
Stjórnarformaður, Ingibjörg Ólöf Vilhjálmsdóttir	2.849	269	2.369	249
Aðrir stjórnarmenn	6.951	594	5.716	503
Lykilstjórnendur, (6)	88.302	11.572	81.821	11.897

Stjórnarlaun hafa haldist óbreytt á árinu. Hækkun á þóknun til stjórnarmanna er vegna þátttöku í nefndarstarfi tengdu hagræðingu í starfsemi sjóðsins.

Viðskipti við tengda aðila:

	2015		2014	
	Vaxtatekjur	Krafa	Vaxtatekjur	Krafa
Leigufélagið Klettur ehf.	299.693	8.559.856	244.666	7.650.628

Krafa á félagið að fjárhæð 8.559 millj. kr. er tilkomin vegna kaupa félagsins á íbúðum frá sjóðnum á árinu 2014 en fjármögnun á kaupunum er ófrágengin. Ársvextir af skuldum félagsins við móðurfélagið samkvæmt kaupsamningi nema 4,2% auk verðbóta. Er stuðst við þau vaxtakjör við útreikning greiddra og áfallinna vaxta. Vaxtaberandi hluti kröfu Íbúðalánasjóðs nam um 4.882 millj.kr. við lok árs 2015. Við sölu félagsins verða skuldir félagsins endurfjármagnaðar í samræmi við ákvæði kaupsamnings.

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

32. Önnur mál

Samskipti við ESA, kæra frá SFF

Þann 16. júlí 2014 tók ESA ákvörðun um að ljúka rannsókn sinni á starfsemi sjóðsins, annars vegar vegna ríkisaðstoðar sem sjóðurinn nýtur vegna ríkisábyrgðar á fjármögnun sinni og hins vegar vegna rannsóknar á neyðaraðstoð sem fólst í framlagi úr ríkissjóði til að styrkja eiginfjárstöðu sjóðsins. SFF hefur kært þessa ákvörðun ESA og var fallist á meðalgöngu íslenska ríkisins í málinu. Málið var flutt fyrir EFTA dómstólnum þann 12. nóvember 2015. Beðið er niðurstöðu. Ef málið tapast leiðir það til þess að ESA tekur mál sjóðsins aftur til rannsókna.

Framtíðarskipan húsnæðismála

Í lok árs 2015 höfðu verið lögð fram á Alþingi fjögur lagafrumvörp sem sem snúa að húsnæðismálum. Annars vegar er um að ræða frumvörp til breytinga á húsaleigulögum og lögum um húsnæðissamvinnufélög. Hins vegar eru frumvörp til nýrra laga, þ.e. laga um almennar íbúðir og laga um húsnæðisbætur. Í frumvarpi um almennar íbúðir er gert ráð fyrir að Íbúðalánasjóður taki að sér nýtt hlutverk sem felst í því að hafa umsjón og eftirlit með stofnstyrkjum til byggingar eða kaupa almennra íbúða til útleigu fyrir efnaminni fjölskyldur og einstaklinga.

Skýringar, frh.:

32. Önnur mál,frh.

Höfuðstólslækkun húsnæðislána

Lög um lækkun höfuðstóls húsnæðislána og ráðstöfun séreignarsparnaðar til lækkunar húsnæðislána voru samþykkt á vörpingi 2014. Leiddi lagasetningin til lækkunar veðlana einstaklinga. Framkvæmd úrræðisins hefur gengið vel hjá Íbúðalánasjóði. Á tímabilinu hefur sjóðurinn afgreitt höfuðstólslækkun íbúðarlána til handa 25.834 heimilum alls að kröfuvirði 34.440 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 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.

Á árinu 2015 nýttu 11.619 viðskiptavinir sér þann möguleika að greiða lán sín hjá sjóðnum hraðar upp með ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á fasteignalán sín. Ráðstöfun þessi nær til 9.185 lána sem hvíla á 8.984 íbúðum. Umframgreiðslur vegna úrræðisins námu 4.897 millj.kr. á árinu. 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 1.362 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.

Annað

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

33. Áhættustýring

a. Yfirlit um áhættu og skipulag áhættustýringar

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

- Útlánaáhætta og önnur mótaðilaáhætta
- Lausafjárahætta
- Vaxta-, uppgreiðslu- og verðtryggingaráhætta
- Rekstraráhætta

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

Skipulag áhættustýringar

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

Stjórn Íbúðalánasjóðs

- Ber ábyrgð á að móta og samþykkja áhættustefnu.
- Sér til þess að virk áhættustýring sé til staðar hjá sjóðnum, er innihaldi skilverka ferla og vinnulag.
- Gerir sér grein fyrir áhættu sem fylgir starfssemi sjóðsins og setur áhættu viðunandi mörk.
- Fær yfirlit og skýrslur um áhættu sjóðsins og framkvæmd áhættustýringar.
- Hefur eftirlit með áhættustýringu og metur árangur af gildandi áhættustefnu.
- Skipar áhættunefnd stjórnar.

Áhættunefnd stjórnar

- Fær til umræðu og ákvörðunar tillögur stjórnar er varða mikilvæg atriði í lánastarfssemi og fjár- og áhættustýringu sjóðsins.
- Gerir sér grein fyrir áhættu sem fylgir starfssemi sjóðsins og setur áhættu viðunandi mörk.
- Mótar tillögur að áhættuvilja og áhættustefnu til stjórnar og ákveður nánari útfærslu.
- Hefur eftirlit með áhættustýringu.
- Stýrir vinnu við gerð innra mats á eiginfjárförf.

Skýringar, frh.:

33. Áhættustýring, frh.

a. Yfirlit um áhættur og skipulag áhættustýringar

Forstjóri

- Ber ábyrgð á framkvæmd áhættustýringar, þ.m.t. greiningu, mælingu og upplýsingagjöf til stjórnar.
- Felur áhættustjóra, sem heyrir beint undir forstjóra ábyrgð á þróun og innleiðingu aðferða og kerfa til að greina, mæla, fylgjast með, meta og stýra þeirri áhættu sem starfseminni fylgir.
- Viðheldur skipuriti sem tilgreinir skýrt ábyrgðarsvið, heimildir starfsmanna og boðleiðir og tryggir að ábyrgðinni sé deilt með fullnægjandi hætti og að til staðar sé nægjanleg geta og þekking starfsmanna til að fullnægja kröfum áhættustefnunnar.

Áhættustjóri

- Sinnir daglegu áhættueftirliti, mælingum og lögbundinni skýrslugjöf til eftirlitsaðila.
- Situr í fjárhagsnefnd sjóðsins.
- Situr fundi áhættunefndar stjórnar.

Fjárhagsnefnd

- Í fjárhagsnefnd sitja forstjóri, framkvæmdastjóri fjármálasviðs og áhættustjóri.
- Tryggir að upplýsingagjöf til stjórnar sé fullnægjandi og stefnu fjárstýringar og áhættustýringar sé fylgt.
- Fjallar um mikilvæg atriði er varða fjár- og áhættustýringu sjóðsins.

Áhættuvarnir

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

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

b. Útlánaáhætta

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

Greiðsluerfiðleikaúrræði fyrir viðskiptavinum sjóðsins

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

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

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

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

Sjóðurinn hefur einnig gert samninga við viðskiptamenn til að forða fullnustuferli, sem felur í sér skuldbreytingu og greiðsludreifingu vanskila til allt að 18 mánaða. Samtals voru 508 heimili með virkan samning um greiðslu vanskila til allt að 18 mánaða hjá sjóðnum í árslok 2015.

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

Skýringar, frh.:

33. Áhættustýring, frh.

b. Útlánaáhætta, frh.

Greiðsluerfiðleikaúrræði fyrir viðskiptavinum sjóðsins, frh.

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

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

Greiðslujöfnun var sett til að létta tímabundið greiðslubyrði af reglulegum afborgunum lánsins með því að tengja þær greiðslujöfnunarvísitölu í stað vísitölu neysluverðs. Í lok árs 2015 var 23% af virði útlána til einstaklinga í greiðslujöfnun en um 49% lána til einstaklinga voru töku mið af greiðslujöfnunarvísitölu við lok fyrra árs.

Á greiðslujöfnunarreikningi voru 5.381 millj. kr. í lok árs 2015. Greiðslujöfnun felur í sér að taka hlutfall verðbóta í samræmi við þróun greiðslujöfnunarvísitölu og vísitölu neysluverðs inn á sérstakan greiðslujöfnunarreikning. Í lok árs 2015 var hafin greiðsla inn á greiðslujöfnunarreikning vegna þróunar á greiðslujöfnunarvísitölu.

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

	2015	2014
Frýstingar.....	2.692.833	1.866.221
Skuldbreytingarlán.....	3.223.414	2.549.316
Lengingar lána	7.542.736	8.475.917
Sértæk úrræði.....		
- Sértæk skuldaðlögun.....	5.422.934	7.764.872
- Greiðsluaðlögun.....	4.244.073	7.869.245
- Eftirstöðvar lána sem fengu afléttingu umfram söluverð.....	4.479.133	4.736.807

Stýring útlánaáhhættu

Eftirstöðvar lána sem fengu afskrift af lánum

umfram 110% af verðmæti fasteignar.....	47.634.617	52.722.134
---	------------	------------

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

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

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

Hámarksútlánaáhhætta og skipting eftir landssvæðum

Eftirfarandi tafla sýnir hámarksútlánaáhhættu sjóðsins skipt eftir landssvæðum:

Árslok 2015	Höfuðborg	Suðurland og Suðurnes	Vesturland og Vestfirðir	Norðurland	Austurland	Bókfært virði
Lán til einstaklinga	332.448.951	90.470.702	28.511.698	49.792.196	16.966.034	518.189.581
Lán til lögaðila.....	77.833.745	22.348.036	8.758.338	19.140.664	1.698.659	129.779.443
Útlán samtals.....	410.282.697	112.818.738	37.270.036	68.932.860	18.664.693	647.969.024
Árslok 2014						
Lán til einstaklinga	403.839.208	93.736.929	29.508.424	54.665.427	17.283.791	599.033.780
Lán til lögaðila.....	79.400.901	20.417.662	7.943.763	18.902.211	2.382.850	129.047.386
Útlán samtals.....	483.240.109	114.154.592	37.452.186	73.567.638	19.666.641	728.081.166

Skýringar, frh.:

33. Áhættustýring, frh.:

b. Útlánaáhætta, frh.

Gæði útlána

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

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hvorki í vanskilum né sérstaklega virðisrýrð						
Heildarvirði	451.922.023	521.216.159	101.722.474	91.796.523	553.644.497	613.012.682
Almenn						
virðisrýrnun.....	(726.347)	(625.972)	(126.347)	(151.200)	(852.694)	(777.172)
Bókfært virði.....	451.195.676	520.590.187	101.596.127	91.645.323	552.791.803	612.235.510
Í vanskilum en ekki sérstaklega virðisrýrð						
31-60 dagar.....	15.423.452	19.508.784	917.852	896.243	16.341.304	20.405.028
61-90 dagar.....	7.390.499	6.582.464	18.480	552.880	7.408.979	7.135.344
Vanskil yfir 90 dögum.....	13.192.854	21.765.945	156.511	7.205.498	13.349.365	28.971.443
Almenn virðisrýrnun	(345.269)	(812.243)	(10.912)	(154.628)	(356.181)	(966.870)
Bókfært virði.....	35.661.536	47.044.951	1.081.931	8.499.993	36.743.467	55.544.944
Sérstaklega virðisrýrð						
Heildarvirði.....	38.107.102	39.747.137	35.266.459	39.937.137	73.373.561	79.684.274
Sérgreind virðisrýrnun.....	(6.774.733)	(8.348.495)	(8.165.074)	(11.035.066)	(14.939.807)	(19.383.561)
Bókfært virði.....	31.332.369	31.398.642	27.101.385	28.902.070	58.433.754	60.300.713
Útlán samtals.....	518.189.581	599.033.780	129.779.443	129.047.386	647.969.024	728.081.166
Virðisrýrnun sem hlutfall af útlánum.....	1,49%	1,61%	6,01%	8,08%	2,43%	2,82%

Eftirfarandi tafla sýnir vanskilafjárhæð útlána flokkuð eftir aldri:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
31-60 dagar.....	308.253	386.358	120.177	190.458	428.430	576.816
61-90 dagar.....	182.686	266.251	35.243	85.701	217.929	351.952
Vanskil yfir 90 dögum	2.762.694	3.949.753	3.017.233	3.783.456	5.779.927	7.733.209
Vanskil samtals.....	3.253.633	4.602.362	3.172.653	4.059.615	6.426.286	8.661.977

Skuldbindingar sem ekki eru færðar í efnahagsreikning:

	2015	2014
Skuldbindandi lánsloforð í árslok.....	4.589.200	2.051.900

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

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

Skýringar, frh.:

33. Áhættustýring, frh.:

b. Útlánaáhætta, frh.

Gæði útlána, frh.

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

Virði veðandlagsins tekur mið af gildandi fasteignamati á hverjum tíma.

Jafnframt hefur verið gjaldfærð í rekstrarreikningi almenn virðisrýrnun. Sjá nánar skýringu 34.f.(v) um ákvörðun mats á almennri niðurfærslubörf vegna virðisrýrnunar.

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	
Árið 2015					
Afskriftareikningur	8.348.495	1.438.214	11.035.066	305.828	21.127.603
útlána í ársbyrjun.....					
Gjaldfærð virðisrýrnun / (tekjufærð virðisaukning) útlána.....	367.726 (	366.598) (	1.107.077) (	168.569) (	1.274.518)
Endanlegar afskriftir útlána.....	(1.941.488)	0 (	1.762.915)	0 (	3.704.403)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	6.774.733	1.071.616	8.165.074	137.259	16.148.682
Árið 2014					
Afskriftareikningur	8.941.937	894.959	12.498.273	103.304	22.438.473
útlána í ársbyrjun.....					
Gjaldfærð virðisrýrnun / (tekjufærð virðisaukning) útlána.....	2.293.521	543.255 (	2.727.961)	202.524	311.339
Endanlegar afskriftir útlána.....	(2.886.963)	0	1.264.754	0 (	1.622.209)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	8.348.495	1.438.214	11.035.066	305.828	21.127.603

Gæði veðtrygginga

Útlán Íbúðalánasjóðs eru tryggð með fasteignaveði. Lán við lánveitingu eru að hámarki 80% af kaupverði eignar, ef ekki koma til aðrar takmarkanir á hámarkslánsfjárhæð, sem er 24 millj. kr. til einstaklinga. Hámarksfasteignamat eignar má þó ekki vera yfir 40 millj. kr. Eftir lánveitingu eru einstök veð ekki metin sérstaklega til gangvirðis nema í tengslum við mat á mögulegri virðisrýrnun. Fyrir almennum lánveitingum til íbúðakaupa er sett það skilyrði að fyrir liggi bindandi kaupsíðboð, sem að öllu jöfnu má jafna við gangverð viðkomandi eignar á kaupdegi.

Skýringar, frh.:

33. Áhættustýring, frh.:

Gæði veðtrygginga, frh.

Veðsetningarhlutfall heildarlána sjóðsins af fasteignamati er að meðaltali um 45,8% í árslok 2015, en var 53,6% í lok árs 2014. Lán sjóðsins eru að stærstum hluta á 1. veðrétti. Veðsetningarhlutföll, það er uppreiknaðar eftirstöðvar lána án sérgreindrar virðisrýrnunar sem hlutfall af fasteignamati, greinast þannig í árslok:

	2015	2014
Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 50% af fasteignamati	71,3%	66,9%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati	14,7%	15,3%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati	8,2%	9,5%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati	2,0%	2,9%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati	1,2%	1,8%
Hlutfall af heildarlánum sem er yfir 110% af fasteignamati.....	2,6%	3,6%
	100%	100%

Mótaðilaáhætta tengd verðbréfalánviðskiptum

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

	2015	2014
Lánuð eigin bréf, markaðsverðmæti	2.891.160	2.536.537
Markaðsverðmæti framlagðra trygginga viðskiptavaka.....	3.245.499	2.808.760

Önnur mótaðilaáhætta

Verðbréfaeign og peningamarkaðslán án ábyrgðar ríkisins:

	2015	2014
Samningsbundin sértryggð skuldabréf Arion banka.....	69.967.066	0
Peningamarkaðslán.....	5.007.313	7.508.083

c. Lausafjáraáhætta

Stýring lausafjáraáættu

Lausafjáraáhætta er hættan á því að íbúðalánasjóður geti ekki staðið í skilum með samningsbundnar afborganir vaxta og höfuðstóls af lánsfjármögnun sinni. Með öflugu og virku eftirliti á lausafjárstöðu leitast sjóðurinn við að tryggja að ávallt sé til nægt laust fé til að geta staðið við skuldbindingar sínar ef tímabundið misvægi stofnast milli greiðsluflæðis af útlánum sjóðsins og öðrum fjáreignum annars vegar og lántöku hans hins vegar.

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

Mæling lausafjáraáættu

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

Skýringar, frh.:

33. Áhættustýring, frh.:

c. Lausafjárahætta, frh.

Mæling lausafjárahættu, frh.

Eftirstöðvagreiðing fjáreigna og fjárskulda:

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
31. desember 2015					
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	13.236.528				13.236.528
Markaðsverðbréf.....	4.898.018				4.898.018
Önnur verðbréf.....	1.071.045	6.437.150	13.851.371	170.682.010	192.041.575
Krafa á ríkissjóð.....		152.820	6.183.327		6.336.147
Útlán og kröfur á lánastofnanir.....	11.593.954	37.754.195	169.303.324	969.566.020	1.188.217.493
Fjáreignir samtals.....	30.799.545	44.344.164	189.338.022	1.140.248.030	1.404.729.761
Fjárskuldir:					
Lántaka og aðrar skuldir.....	14.291.552	54.890.950	267.088.345	893.789.329	1.230.060.175
Skuldbindandi lánsloforð.....	11.473	4.577.727			4.589.200
Fjárskuldir samtals.....	14.303.025	59.468.677	267.088.345	893.789.329	1.234.649.375
Hrein staða.....	16.496.521	(15.124.512)	(77.750.323)	246.458.701	170.080.387
31. desember 2014					
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	17.524.392				17.524.392
Markaðsverðbréf.....	3.232.477				3.232.477
Önnur verðbréf.....	407.892	418.408	3.305.199	36.783.458	40.914.957
Krafa á ríkissjóð.....		118.221	4.901.628		5.019.849
Útlán og kröfur á lánastofnanir.....	12.975.867	38.644.260	199.427.647	1.152.818.234	1.403.866.009
Fjáreignir samtals.....	34.140.628	39.180.890	207.634.474	1.189.601.691	1.470.557.683
Fjárskuldir:					
Lántaka og aðrar skuldir.....	13.320.962	52.964.969	258.265.533	924.544.567	1.249.096.031
Skuldbindandi lánsloforð.....	5.130	2.046.770			2.051.900
Fjárskuldir samtals.....	13.326.092	55.011.739	258.265.533	924.544.567	1.251.147.931
Hrein staða.....	20.814.536	(15.830.850)	(50.631.059)	265.057.124	219.409.752

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

d. Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er skilgreind sem hættan á því að gangvirði eða framtíðargreiðsluflæði fjármálagerninga sveiflist vegna breytinga á markaðsvöxtum. Íbúðalánasjóður færir hvorki fjárskuldir né fjáreignir á gangvirði, ef undan eru skilin ríkisbréf sem skráð eru á virkum markaði (sjá skýringu 7) og gangvirðisáhætta vegna vaxtabreytinga því takmörkuð. Um 90,7% af fjáreignum sjóðsins (2014: 90,7%) og 99,5% (2014: 99,5%) af fjárskuldum hans bera fasta vexti og því eru áhrif vaxtabreytinga á greiðsluflæði ekki veruleg. Ákvörðun um breytingar vaxta þeirra útlána sem bera breytilega vexti er að öllu leyti í höndum sjóðsins. Hins vegar hefur mismunur á meðallíftíma eigna og skulda í för með sér áhættu því ef jafnaðar er ekki gætt hafa breytingar á vaxtastigi áhrif á hreinar vaxtatekjur sjóðsins. Fjármálasvið sjóðsins ber ábyrgð á að stjórna þessari áhættu og tryggja að mismunurinn sé innan þeirra marka sem sett eru í fjárstýringar- og áhættustýringarstefnu sjóðsins. Meðallíftími fjáreigna sjóðsins í árslok 2015 er 9,52 ár (2014: 9 ár) og fjárskulda 9,6 ár (2014: 9,67 ár). Samkvæmt áhættustefnu sjóðsins má þessi munur nema allt að 0,9 árum.

Vegnir virkir vextir af fjármögnun sjóðsins án eigin fjár námu 4,31% í árslok 2015 (árslok 2014: 4,31%) og vegnir virkir vextir útlána námu á sama tíma 4,59% (árslok 2014: 4,59%). Vaxtamunur útlánasafns og lántöku sjóðsins er því 0,28%.

Skýringar, frh.:

33. Áhættustýring, frh.:

d. Vaxtaáhætta, frh.

Uppgreiðsluáhætta

Áhættunefnd metur áhættu sem sjóðurinn býr við vegna uppgreiðslu lána og annarra þátta sem tengjast vaxtaáhættu og verðleggur hana þegar útlánsvextir sjóðsins eru ákveðnir. Til að draga enn frekar úr þessari áhættu hefur sjóðurinn jafnframt boðið lán með uppgreiðsluálagi sem bera lægri vexti en lán án slíks álags. Þá er mánaðarlega mælt raunhlutfall uppgreiðslna og gerðar spár um uppgreiðsluhlutföll. Á grundvelli áætlaðra uppgreiðslna endurskoðar sjóðurinn fjármögnun sína stöðugt til að lágmarka vaxtanæmi eignasafns síns. Með breytingu á lögum um neytendalán í nóvember 2013 bera nýjar lánveitingar til einstaklinga 1% uppgreiðslugjald en þó er lántakanda heimilt að greiða umframgreiðslu allt að 1 millj.kr. inn á lán sitt á ári án þóknunar.

Lántakendum er í mörgum tilvikum heimilt að greiða upp lán sín hjá sjóðnum fyrir gjalddaga án sérstaks gjalds. Uppgreiðsluheimild er hins vegar ekki í útgæfum verðbréfum sjóðsins, að húsbréfum undanskildum. Af þessum sökum getur jafnvægi meðallíftíma fjáreigna og fjárskulda raskast. Slíkt hefði í för með sér endurfjárfestingaráhættu og þar með vaxtaáhættu.

Um 253 ma.kr. af útlánum sjóðsins (2014: 287 ma.kr.) eru varin með uppgreiðsluálagi að hluta til eða að öllu leyti og uppgreiðanlegum húsbréfum komi til þess að lántakandi velji að greiða upp lán sitt fyrir lok lánstíma. Vaxta- og endurfjárfestingaráhætta þessu tengd verður að teljast umtalsverð, sérstaklega á meðan vextir eru lágir á markaði. Unnið er að því að takmarka þessa áhættu sjóðsins.

Verðtryggingaráhætta

Verðtryggingaráhætta er hættan á að sveiflur í vísitölu neysluverðs hafi áhrif á gangvirði og sjóðstreymi verðtryggðra fjármálagerna. Megnið af útlánum sjóðsins eru verðtryggð, fjármögnuð með verðtryggðum skuldabréfum. Verðtryggingaráhættan skýrist að mestum hluta af lausafé sem þarf að vera til staðar samkvæmt fjárfestingar- og áhættustýringarstefnu sjóðsins. Stýring verðtryggingaráhættu felst í að reikna út næmi heildarstöðu sjóðsins í verðtryggðum eignum og skuldum gagnvart breytingu á neysluvísitölu.

	2015	2014
Verðtryggðar fjáreignir:		
Útlán	641.646.252	724.997.783
Ríkisverðbréf og aðrar eignir	108.485.821	34.913.934
Fjáreignir samtals	750.132.073	759.911.717
Verðtryggðar fjárskuldir:		
Verðbréfaútgáfa	778.926.079	798.547.938
Önnur lántaka	3.603.972	3.775.459
Fjárskuldir samtals	782.530.051	802.323.397
Verðtryggingarjöfnuður samtals	(32.397.978)	(42.411.680)

Verðtryggðar skuldir nema um 32,4 ma.kr. umfram verðtryggðar eignir í árslok 2015 (árslok 2014: 42,4 ma.kr.). Áhrif 1% verðbólgu á einu ári, að öðrum forsendum óbreyttum, hefði 324 millj.kr. neikvæð áhrif (2014: 424 millj.kr. neikvæð áhrif) á rekstrarniðurstöðu sjóðsins.

Vaxtalaugar eignir

Við innlausn sjóðsins á fullnustueign hættir útlán að bera vexti. Í árslok 2015 átti sjóðurinn 1.348 íbúðir til sölu (árslok 2014: 1.891 íbúðir) sem bókfærðar eru á 20.021 millj. kr. (2014: 27.871 millj.kr.).

e. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á tapi sem stafar af ófullnægjandi innri ferlum, starfsfólki og kerfum, eða af ytri atburðum, þar með talið lagalegri áhættu. Íbúðalánasjóður notar bæði fyrirbyggjandi aðgerðir og eftirlit til að takmarka rekstraráhættu í starfsemi sinni. Meðal fyrirbyggjandi aðgerða eru skýrir og skriflegir verkferlar um alla helstu þætti í rekstrinum, þjálfun starfsmanna, afritun gagna, aðgangsstýringar og fleira. Þá er Íbúðalánasjóður með ISO 27001 vottun vegna upplýsingaöryggis, skriflega öryggisstefnu ásamt því að hafa áhættunefnd og öryggisstjóra sem taka á ýmsum þáttum rekstraráhættu. Framkvæmdastjórnar bera ábyrgð á rekstraráhættu sinna sviða og hafa eftirlit með henni ásamt starfsmönnum sínum.

Skýringar, frh.:

33. Áhættustýring, frh.:

f. Eigið fé og eiginfjárstýring

Langtíamarkmið Íbúðalánasjóðs er að eiginfjárlutfall hans sé yfir 5,0%. Við mat á eiginfjárlutfallinu er farið eftir alþjóðlegum stöðlum um mat á eiginfjárlufalli (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:	2015	2014
Eigið fé samkvæmt ársreikningi	19.837.850	18.010.976
Ófnislegar eignir	(200.838)	(171.002)
Eiginfjárgrunnur	19.637.012	17.839.974
Heildar eiginfjárfkra greinist þannig:		
Útlánaáætla	28.397.602	31.456.893
Markaðsáætla	134.695	105.056
Rekstraráætla	257.480	287.674
Eiginfjárfkra samtals	28.789.777	31.849.622
Eiginfjárlutfall	5,46%	4,50%

34. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélag

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

(ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðureiknings

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

b. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

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

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

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

Skýringar, frh.:

34. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

b. Vaxtatekjur og vaxtagjöld, frh.

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

c. Aðrar tekjur

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

d. Annar rekstrarkostnaður

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

e. Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu

Til tekna umfram gjöld fasteigna til sölu teljast leigutekjur og rekstrarkostnaður fasteigna til sölu sbr. skýringu nr. 26.

f. Fjáreignir og fjárskuldir

(i) Skráning og afskráning fjáreigna og fjárskulda

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

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

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

(ii) Jöfnun fjáreigna og fjárskulda

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

(iii) Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda

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

(iv) Ákvörðun gangvirðis

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

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

Skýringar, frh.:

34. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

(v) Virðisrýrnun fjáreigna

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

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

Tvær aðferðir eru notaðar til að reikna virðisrýrnun útlána. Annars vegar er mat á einstökum lánum og kröfum og hins vegar mat á lánasöfnum. Áætlað tap vegna atburða sem ekki hafa orðið á uppgjörsdegi, án tillits til líkinda á að þeir verði, er ekki fært.

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

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

Mat einstakra útlána og krafna

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

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

Mat á söfnum útlána og krafna

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

Virðisrýrnun á lánasafni er metin með tilliti til eftirfarandi þátta:

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

g. Virðisrýrnun eigna annarra en fjáreigna

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

34. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

h. Aflögð starfsemi

Aflögð starfsemi er eining eða hluti einingar sem hefur verið ráðstafað eða skilgreind sem haldið til sölu, og (1) er aðskilin rekstrareining sem er mikilvæg sjóðnum, (2) er hluti af samræmdri áætlun um að selja aðskilin og mikilvægar einingar, eða (3) er dótturfélag keypt eingöngu í þeim tilgangi til að selja aftur.

Hagnaður eða tap af aflgðri starfsemi er sett fram í einni tölu í rekstrarreikningi eða yfirliti um heildarafkomu og samanstendur af (1) hagnaði eða tapi eftir skatta af rekstri aflgðrar starfsemi, (2) hagnaði eða tapi eftir skatta sem myndast við mat á gangvirði að frádregnum sölukostnaði, (3) hagnaði eða tapi af sölu eða ráðstöfun aflgðrar starfsemi.

i. Handbært fé

Til handbærs fjár teljast gjaldkræfar kröfur á lánastofnanir.

j. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir samstanda af millibankalánum og úppgærdum kröfum á viðskiptabanka.

k. Markaðsverðbréf

Markaðsverðbréf eru verðbréf sem skráð eru á virkum markaði og eru eignfærð á gangvirði.

l. Önnur verðbréf

Önnur verðbréf samstanda af samningsbundnum sértryggðum skuldabréfum útgefnum af Arion banka tryggt með íbúðalánum bankans og ríkisskuldabréfum. Við upphaflega skráningu eru sértryggð skuldabréf skráð á gangvirði í reikningsskilum sjóðsins auk viðskiptakostnaður sem tengist þeim beint en við síðara mat á afskrifuðu kostnaðarverði með aðferð virka vaxta. Virkir vextir og virðisrýrnun færast í rekstrarreikning. Ríkisskuldabréf eru verðbréf (RIKS30 og RIKS33) sem skráð eru í kauphöll en án virks markaðar og eru eignfærð á upphaflegri kaupkröfu (sjá skýringu 8).

m. Útlán

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

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

n. Fasteignir til sölu

Fasteignir sem íbúðalánasjóður hefur leyst til sín til fullnustu krafna eru færðar sem fasteignir til sölu í efnahagsreikningi. Innleyst fasteign er færð á kostnaðarverði eða hreinu gangvirði, hvoru sem lægra reynist. Innleystar fasteignir eru metnar á gangvirði og er það talið vera markaðsverði þeirra. Hreint gangvirði er metið á grundvelli verðmata fasteignasala liggi 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. Hækkir 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.

o. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu sjóðsins sem hafa þann tilgang að afla leigutekna. Í upphafi eru fjárfestingareignir færðar á kostnaðarverði að meðöldum viðskiptakostnaði. Fjárfestingareignir eru síðar færðar á gangvirði. Sjóðurinn styðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands við mat á fjárfestingareignum. Fasteignamat samkvæmt fasteignaskrár Þjóðsskrár Íslands er skilgreint sem gangverð sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum. Matið er framkvæmt í maí mánuði ár hvert og er miðað við febrúarverðlag. Mat samkvæmt hinu nýja verðlagi tekur gildi í árslok. Fasteignamat eignar tekur bæði til húss og lóða og skiptist í húsmat og lóðarmat. Við mat á fjárfestingareignum sjóðsins er stuðst við mat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands sem tók gildi í árslok 2015 og er það mat hækkað um vísitölu neysluverðs frá febrúar 2015. Tekjur og gjöld af fjárfestingareignum og breytingar á mati fjárfestingareigna eru færðar sem tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum í rekstrarreikningi sjóðsins. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Skýringar, frh.:

34. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

p. Rekstrarfjármunir

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

Afskriftir

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

Fasteign	25 ár
Húsbúnaður og tæki	5-10 ár

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

q. Óefnislegar eignir

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

r. Eignir til sölu og skuldir vegna eigna til sölu

Eignir og eignasamstæður ásamt tengdum skuldum eru flokkaðar sem eignir til sölu og skuldir vegna eigna til sölu ef bókfært verð þeirra er endurheimt með söluviðskiptum fremur en með áframhaldandi notkun. Eignir og skuldir skilgreindar sem haldið til sölu eru metnar á bókfærðu virði eða gangvirði að frádregnum sölukostnaði eftir því sem lægra reynist. Eignir til sölu og skuldir vegna eigna til sölu eru aðgreindar frá öðrum eignum og skuldum í efnahagsreikningi. Eignir flokkaðar sem eignir til sölu eru ekki afskrifaðar.

s. Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka

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

t. Eigið fé

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

u. Skattamál

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

v. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem hafa verið innleiddir

Sjóðurinn hefur innleitt alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, túlkanir og breytingar á stöðlum sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi fyrir árið 2015 og eru viðeigandi fyrir sjóðinn.

Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem hafa ekki verið innleiddir

Alþjóðareikningsskilaráðið (IASB) hefur gefið út nýja staðla og breytingar á núverandi stöðlum sem enn hafa ekki verið teknir í gildi og mun ekki vera innleitt fyrr af sjóðnum. Upplýsingar um þá staðla, sem vænst er að muni vera viðeigandi fyrir reikningsskil sjóðsins, eru veittar hér að neðan.

IFRS 9 Fjármálagæringar (2014) kemur í stað núverandi leiðbeininga um fjármálagæringa samkvæmt staðli IAS 39. Nýi staðallinn kynnir breytingar á leiðbeiningum í IAS 39 um flokkun og mat fjáreigna og greinir frá nýju líkani um vænt útlánatapi fyrir virðisrýrnun fjáreigna. IFRS 9 veitir einnig leiðbeiningar um beitingu áhættuvarnareikningsskila. Stjórnendur sjóðsins hafa byrjað að meta áhrif af IFRS 9 en eru enn ekki komnir í þá aðstöðu að veita tölulegar upplýsingar. Í ljósi eðlis starfsemi sjóðsins munu vænt áhrif af innleiðingu staðalsins einkum hafa áhrif á virðisrýrnun sem byggð er á væntu útlánatapi á útlánum sjóðsins.

IFRS 9 mun verða skylda fyrir reikningstímabilið sem hefst 1. janúar 2018 eða síðar, ef Evrópusambandið samþykkir staðalinn.

Skýringar, frh.:

34. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

v. *Nýir reikningsskilastaðlar og túlkunir á þeim sem hafa ekki verið innleiddir, frh.:*

IFRS 15 Tekjur af samningum við viðskiptavinum veitir viðtækan ramma fyrir reikningshaldslega meðferð tekna. Staðallinn kemur í stað staðla IAS 18 Tekjur og IAS 11 Verksamningar, og ýmsra tekjutengdra túlkana. Með nýja staðlinum er innleitt líkan tekjuskráningar sem byggir á samningi. Fjárhæð tekjuskráningar endurspeglar það endurgjald sem félagið væntir að fá í skiptum fyrir veitta þjónustu eða vöru til viðskiptavina. IFRS 15 tekur gildi fyrir reikningstímabilið sem hefst 1. janúar 2018 eða síðar, ef Evrópusambandið samþykkir staðalinn. Stjórnendur sjóðsins eru byrjaðir að meta áhrif af IFRS 15 en eru enn ekki komnir í þá aðstöðu að veita tölulegar upplýsingar.

IFRS 16 Leigusamningar kemur í stað IAS 17 Leigusamningar og annarra tengdra túlkana. Með staðlinum eru settar fram leiðbeiningar um skráningu, mati, framsetningu og skýringar fyrir leigusamninga. Markmið staðalsins er að tryggja að leigutaki og leigusali veiti upplýsingar sem endurspeglar viðskiptin. Þess er vænst að IFRS 16 muni breyta efnahagsreikningi, rekstrarreikningi, og sjóðstreymi fyrir félög með verulega leigusamninga utan efnahags. Hins vegar mun innleiðing staðalsins fela í sér óverulegar breytingar fyrir reikningsskil leigusala. IFRS 16 tekur gildi fyrir reikningstímabilið sem hefst 1. janúar 2019 eða síðar, ef Evrópusambandið samþykkir staðalinn. Stjórnendur sjóðsins hafa byrjað að meta áhrif af IFRS 16 en eru enn ekki komnir í þá aðstöðu að geta veitt tölulegar upplýsingar.

Nýir reikningsskilastaðlar, túlkunir og breytingar, sem sjóðurinn hefur ekki tekið upp eða listað upp hér að framan, eru ekki taldir hafa veruleg áhrif á reikningsskil sjóðsins.