

ÍL-sjóður
Árshlutareikningur

30. júní 2022

Efnisyfirlit

	Bls.
Áritun umsjónaraðila	2
Rekstrarreikningur fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2022	3
Efnahagsreikningur 30. júní 2022	4
Sjóðstreymisyfirlit	5
Skýringar	6

Áritun umsjónaraðila

ÍL-sjóður varð til við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs og var stofnaður með lögum nr. 151/2019 sem tóku gildi 31. desember 2019. Fjármála- og efnahagsráðherra fer nú með yfirstjórn ÍL-sjóðs og hefur yfirumsjón með úrvinnslu og uppgjöri eigna og skulda sem ÍL-sjóður tók við í uppskiptingunni og er þar um að ræða útgefnar skuldir sjóðsins, eldra útlánasafn auk verðbréfa- og innlánasafns. Markmið uppgjörs og úrvinnslu eigna og skulda ÍL-sjóðs er að lágmarka áhættu og kostnað ríkissjóðs vegna uppsafnaðs fjárhagsvanda Íbúðalánasjóðs sem tilkominn er vegna uppgreiðslna á útlánum sjóðsins sem ekki er hægt að nýta til að greiða niður skuldir nema kaupa þær á markaði. Vegna þessa hefur uppgreiðslum verið ráðstafað í skuldabréf og innlán sem við uppskipti námu tæpum helmingi af heildareignum sjóðsins.

Árshlutareikningur þessi er settur fram í samræmi við lög um ársreikninga og góða reikningsskilavenju.

Afkoma fyrstu sex mánuði ársins 2022

Afkoma sjóðsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2022 var neikvæð sem nemur 16.637 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé þann 30. júní 2022 var neikvætt sem nam 213.271 millj. kr. samanborið við neikvætt eigið fé að fjárhæð 196.634 millj. kr. í ársbyrjun.

Vaxtatekjur sjóðsins námu 36.307 millj. kr. fyrstu 6 mánuði ársins samanborið við 17.059 millj.kr. á sama tíma á síðasta ári. Endurfjármögnun á kröfum sjóðsins á Ríkissjóð og Húsnæðissjóð hafa aukið vaxtatekjur en mesta aukningin er tilkomin vegna aukinni verðbóta en vísitala til verðtryggingar jókst um 5,2% á tímabilinu samanborið við 2,74% á síðasta ári. Að sama skapi auka verðbætur vaxtagjöld þar sem skuldir sjóðsins eru verðtryggðar. Hreinar vaxtatekjur lækka á milli tímabila úr -9.809 millj. kr. í -12.745 millj. kr.

Einföld ríkisábyrgð er á skuldum sjóðsins og á sjóðurinn nægt laust fé til að mæta afborgunum skulda á næstu árum. Ársreikningurinn er gerður miðað við forsendur um áframhaldandi rekstrarhæfi

Málaferli um lögmæti uppgreiðslugjalda

Í desember 2020 ákváðu stjórnvöld að áfrýja dómum um uppgreiðslugjöld til Hæstaréttar til að fá skorið úr ósamræmi dómafordæma þar sem Héraðsdómur Reykjavíkur hafði bæði komist að þeirri niðurstöðu að fullnægjandi lagastoð væri fyrir reglugerðarákvæði sem gjaldið byggði á og ekki. Hæstiréttur sýknaði sjóðinn í öðru málinu og staðfesti með því lögmæti reglugerðar sem sjóðurinn byggði innheimtu uppgreiðslugjalda á. Hinu málinu var vísað aftur í hérað þar sem Hæstiréttur taldi héraðsdóm hafa byggt niðurstöðu sína á málásástæðum sem hefðu mátt koma fram við meðferð málsins en gerðu ekki. Málið var tekið fyrir héraðsdóm í september síðast liðnum sem dæmdi sjóðnum í vil. Málinu var áfrýjað til Landsréttar sem staðfesti dóm Héraðsdóms í byrjun apríl. Í júní samþykkti Hæstiréttur að taka málið aftur fyrir vegna fordæmisgildis þess og má búast við niðurstöðu í vetur.

Enn er því óvissa um hluta af þeim lánum sjóðsins sem bera uppgreiðsluákvæði en ekki hefur verið lagt mat á fjárhagsleg áhrif þess ef dæmt verður sjóðnum í óhag. Það varðar þó færri lántaka en áður og fjárhæðir því einnig lægri.

Verkefnisstjórn

Ráðherra skipaði verkefnisstjórn um miðjan mars síðastliðinn sem er ætlað að vera til ráðgjafar um úrvinnslu eignasafns ÍL-sjóðs en hana skipa Perla Ösp Ásgeirsdóttir, Stefán Pétursson og Lúðvík Örn Steinarsson. Verkefnisstjórn hefur tekið þátt í vinnu við gerð reglugerðar sjóðsins en í henni er leitast við að útfæra nánar framkvæmd við úrvinnslu sjóðsins, skilgreina áhættustefnu og skýra fyrirkomulag við stýringu eigna hans og fleira sem lög um sjóðinn gera ráð fyrir. Reglugerðin var gefin út í júní.

Reykjavík, 2022

fyrir hönd Fjármála- og efnahagsráðherra
Sigurður Helgi Helgason

Rekstrarreikningur 1. janúar til 30. júní 2022

	Skýr.	1.1-30.6.2022	1.1-30.6.2021
Vaxtatekjur		36.307.083	17.058.713
Vaxtagjöld		(49.052.467)	(26.868.210)
Hreinar vaxtatekjur	14	(12.745.384)	(9.809.497)
Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar	15	(3.844.056)	(110.643)
Aðrar tekjur	16	19.195	36.992
Hrein rekstrargjöld		(16.570.245)	(9.883.148)
Annar rekstrarkostnaður		(82.958)	(114.658)
Rekstrarkostnaður samtals		(82.958)	(114.658)
Rekstartap		(16.653.203)	(9.997.807)
Virðisrýrnun útlána		16.396	(362.494)
(Tap) tímabilsins		(16.636.807)	(10.360.300)

Skýringar á blaðsíðum 6 til 10 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2022

	Skýr.	30.6.2022	31.12.2021
Eignir			
Handbært fé	3	39.939.314	32.217.533
Kröfur á lánastofnanir	4	20.469	26.917
Verðbréfaeign	5	162.076.557	163.557.573
Kröfur á tengda aðila	6	326.226.633	328.906.398
Útlán	7	134.381.986	143.950.902
Fullnustueignir	8	39.821	37.321
Aðrar eignir	9	1.477	2.607
Eignir samtals		<u>662.686.258</u>	<u>668.699.252</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofnfé		(1.246.576)	(1.246.576)
Ójafnað eigið fé		(212.024.026)	(195.387.220)
Eigið fé (neikvætt) samtals	10	<u>(213.270.602)</u>	<u>(196.633.796)</u>
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa	11	875.695.892	865.078.101
Önnur lántaka	12	208.107	212.068
Aðrar skuldir	13	52.861	42.879
Skuldir samtals		<u>875.956.859</u>	<u>865.333.048</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>662.686.257</u>	<u>668.699.252</u>

Skýringar á blaðsíðum 6 til 10 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. júní 2022

	1.1-30.6.2022	1.1-30.6.2021
Rekstrarhreyfingar		
(Tap) hagnaður tímabilsins	(16.636.807)	(10.360.300)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Verðbætur af kröfum og útlánum	(23.784.138)	(4.738.503)
Verðbætur af lántökum	42.275.495	19.808.715
Áfallnir en ógreiddir vextir	0	0
Virðisrýrnun útlána	(16.396)	362.494
Söluhagnaður fullnustueigna	600	0
Gangvirðisbreyting verðbréfa	3.844.056	110.643
 Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:		
Útlán	17.209.235	34.207.053
Fullnustueignir	(3.100)	21.864
Krafa á Húsnæðissjóð	19.228.867	(2.610.796)
Aðrar eignir	(463.903)	2.682.967
Aðrar skuldir	82.168	80.220
Handbært fé til rekstrar	41.736.076	39.564.357
 Fjárfestingarhreyfingar		
Krafa á ríkissjóð, breyting	0	(60.363.890)
Kröfur á lánastofnanir, breyting	6.448	2.445.867
Önnur verðbréf, breyting	(2.363.040)	36.664.337
Fjárfestingarhreyfingar	(2.356.591)	(21.253.687)
 Fjármögnunarhreyfingar		
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir	(31.657.705)	(29.102.571)
Fjármögnunarhreyfingar	(31.657.705)	(29.102.571)
 Breyting á handbæru fé	7.721.780	(10.791.901)
 Handbært fé í ársbyrjun	32.217.533	41.489.434
 Handbært fé í lok tímabilsins.....	39.939.314	30.697.533

Skýringar á blaðsíðum 6 til 10 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Upplýsingar um ÍL-sjóð

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

ÍL-sjóður er með lögheimili að Borgartúni 21 í Reykjavík

2. Grundvöllur reikningsskila

Yfirlýsing um að ársreikningalögum sé fylgt

Árshlutareikningur ÍL-sjóðs er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Árshlutareikningurinn byggir á kostnaðarverðisreikningsskilum, að því undanskildu að önnur verðbréf eru metin á

Rekstrarhæfi

Ársreikningurinn er gerður miðað við forsendur um áframhaldandi rekstrarhæfi en samkvæmt áætlunum á sjóðurinn nægt laust fé til að mæta afborgunum skulda til 2034. Einföld ríkisábyrgð er á skuldum sjóðsins.

Starfrækslugjaldmiðill

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

Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

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

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

Vísað er til ársreiknings fyrir árið 2021 um nánari lýsingar á reikningsskilaaðferðum sjóðsins.

3. Handbært fé

	30.6.2022	31.12.2021
Innstæður í fjármálastofnunum	39.939.314	32.217.554
Handbært fé samtals	39.939.314	32.217.554

4. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:

Aðrar kröfur	20.469	26.917
Kröfur á lánastofnanir samtals	20.469	26.917

5. Verðbréfaeign

Verðbréf greinast þannig:

Sértryggð skuldabréf	82.437.440	83.957.227
Skuldabréf sveitarfélaga	15.658.420	16.613.979
Ríkisverðbréf	53.118.066	52.454.486
Skuldabréf fyrirtækja	10.862.631	10.531.881
Önnur verðbréf samtals	162.076.557	163.557.573

6. Kröfur á tengda aðila

Kröfur á tengda aðila greinast þannig:

	30.6.2022	31.12.2021
Krafa á ríkissjóð	207.510.201	196.767.234
Krafa á Húsnæðissjóð	114.539.531	128.149.415
Leigufélagið Briet ehf, skuldabréf	4.176.880	3.989.748
Krafa á Húsnæðis- og mannvirkjastofnun	21	0
Kröfur á tengda aðila samtals	326.226.633	328.906.398

Krafa á ríkissjóð

Krafa á ríkissjóð greinist þannig:

Skuldabréf, gjalddagi 4. janúar 2032, 0,87% verðtryggðir vextir	112.896.395	107.841.935
Skuldabréf, gjalddagi 3. janúar 2029, 0,52% verðtryggðir vextir	92.758.307	0
Önnur viðskiptalán	1.855.498	88.925.300
Krafa á ríkissjóð samtals	207.510.201	196.767.234

Krafa á Húsnæðissjóð

Við slit Íbúðalánasjóðs keypti Húsnæðissjóður ákveðinn hluta útlánasafns Íbúðalánasjóðs og gekk endurgjaldið til ÍL sjóðs. Endurgjaldið var jafnt gangvirði hinna keyptu útlána á viðskiptadegi, 31.12.2019.

Á árinu gaf Húsnæðissjóður út ný skuldabréf að fjárhæð 109,8 ma.kr. til uppgjörs á eldri fjárkröfum í kjölfar samkomulags á milli Fjármálaráðuneytis og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Endurfjármögnun fjárkrafa fór fram með nýjum skuldabréfum sem eru til jafns við undirliggjandi lánaflokka í lánasafni Húsnæðissjóðs að frádregnu eigið fé sem skipt er hlutfallslega milli flokkanna. Húsnæðissjóði er skylt að greiða inn á skuldabréfin sjóðstreymi undirliggjandi lánasafns að frádregnum innheimtutekjum og frádragi vegna rekstrar Húsnæðissjóðs. Krafa á Húsnæðissjóð greinist þannig:

Fjárrkrafa á Húsnæðissjóð.....	1.265.909	128.149.415
Skuldabréfaútgáfa, 2,5% verðtryggðir meðalvextir.....	113.273.622	0
Krafa á Húsnæðissjóð samtals	114.539.531	128.149.415

7. Útlán

Útlán greinast þannig:

	Bókfært verð 30.6.2022	Bókfært verð 31.12.2021
Lán til einstaklinga	132.021.410	141.054.740
Lán til lögaðila	2.360.576	2.896.162
Útlán samtals	134.381.986	143.950.902

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	Bókfært verð 30.6.2022
Lán í skilum	128.642.758	2.124.392	130.767.149
30-59 daga vanskil	2.098.504	149.539	2.248.042
60-89 daga vanskil	544.788	0	544.788
Vanskil yfir 90 daga	1.157.082	164.765	1.321.847
Samtals	132.443.130	2.438.696	134.881.826
Virðisýrnun	(421.720)	(78.120)	(499.840)
Bókfært verð samtals	132.021.410	2.360.576	134.381.986

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	Bókfært verð 31.12.2021
Lán í skilum	137.635.345	2.686.450	140.321.795
30-59 daga vanskil	2.245.389	66.693	2.312.082
60-89 daga vanskil	540.631	0	540.631
Vanskil yfir 90 daga	1.039.506	244.608	1.284.114
Samtals	141.460.871	2.997.751	144.458.623
Virðisýrjun	(406.131)	(101.590)	(507.721)
Bókfært verð samtals	141.054.740	2.896.162	143.950.902

Gæði veðtrygginga

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

	30.6.2022	31.12.2021
Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 50% af fasteignamati	91,5%	92,5%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati	6,3%	5,7%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati	1,5%	1,2%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati	0,3%	0,2%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati	0,1%	0,1%
Hlutfall af heildarlánum sem er yfir 110% af fasteignamati.....	0,3%	0,2%
	100%	100%

8. Fullnustueignir

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

Sjóðurinn átti 4 fullnustueignir þann 30. júní 2022, sami fjöldi og í upphafi árs.

Breytingar fullnustueigna á árinu greinast þannig:

1.1.-30.6.2022

Bókfært verð 1. janúar.....		37.321
Yfirtekið á tímabilinu.....		14.000
Selt á tímabilinu.....	(	11.500)
Bókfært verð 30. júní.....		39.821

9. Aðrar eignir

Aðrar eignir greinast þannig:

30.6.2022

31.12.2021

Virðisaukaskattur, inneign	1.477	2.607
Aðrar eignir samtals	1.477	2.607

10. Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum:

	Stofnfé	Ójafnað tap	Samtals
Eigið fé 31. desember 2021	(1.246.576)	(195.387.219)	(196.633.795)
Tap tímabilsins		(16.636.807)	(16.636.807)
Eigið fé 30. júní 2022	(1.246.576)	(212.024.026)	(213.270.602)

11. Verðbréfaútgáfa

ÍL-sjóður gefur út íbúðabréf í þremur HFF flokkum. Heiti hvers flokks segir til um hvenær viðkomandi skuldabréf eru með lokagjalddaga. Um er að ræða verðtryggð jafngreiðslulán með tveimur afborgunum á ári. Húsbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán og eru útdraganleg. Húsnæðisbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán. Vegnir meðal virkir vextir af verðbréfaútgáfu nema 1,21%.

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

	Lokagjalddagi, ár	Fjöldi gjalddaga á ári	Eftirstöðvar nafnverðs	Virkir vextir	30.6.2022 Bókfært verð
Íbúðabréf HFF24	2024	2	21.902.185	1,400%	49.934.661
Íbúðabréf HFF34	2034	2	91.901.815	1,160%	237.254.335
Íbúðabréf HFF44	2044	2	194.477.577	1,180%	565.533.594
Húsbréf (lokagjalddagi 2040)	2040	Útdraganleg	557.796	2,174%	5.171.073
Húsnæðisbréf	2038	2	5.265.700	1,700%	17.802.228
Verðbréfaútgáfa samtals					875.695.892

	Lokagjalddagi, ár	Fjöldi gjalddaga á ári	Eftirstöðvar nafnverðs	Virkir vextir	31.12.2021 Bókfært verð
Íbúðabréf HFF24	2024	2	27.128.129	1,400%	59.148.983
Íbúðabréf HFF34	2034	2	94.912.623	1,160%	234.347.859
Íbúðabréf HFF44	2044	2	197.308.180	1,180%	548.439.629
Húsbréf (lokagjalddagi 2040)	2040	Útdraganleg	580.252	2,174%	5.148.878
Húsnæðisbréf	2038	2	5.526.145	1,700%	17.992.752
Verðbréfaútgáfa samtals					865.078.101

12. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:

	30.6.2022	31.12.2021
Útdregin húsbréf	208.107	212.068
Önnur lántaka samtals	208.107	212.068

13. Aðrar skuldir

Aðrar skuldir sundurliðast þannig:

Lánadrottinnar	22.028	21.472
Ýmsar skuldir og fyrirframgreiðslur	30.832	21.407
Aðrar skuldir samtals	52.861	42.879

14. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur

	1.1-30.6.2022	1.1-30.6.2021
Vaxtatekjur sundurliðast þannig:		
Vaxtatekjur af handbæru fé	368.386	263.423
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánum	9.256.122	6.472.002
Vaxtatekjur og verðbætur af kröfum á Húsnæðissjóð	7.160.015	4.081.582
Vaxtatekjur af kröfum á ríkissjóð og lánastofnanir	10.742.966	363.890
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum	8.779.595	6.064.815
Vaxtatekjur alls	36.307.083	17.245.712

Vaxtagjöld

Vaxtagjöld sundurliðast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu	(48.965.537)	(26.750.693)
Vaxtagjöld af annarri lántöku	(86.930)	(117.517)
Vaxtagjöld alls	(49.052.467)	(26.868.210)
Hreinar vaxtatekjur alls	(12.745.384)	(9.622.498)

15. Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar

Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar sundurliðast þannig:

1.1-30.6.2022**1.1-30.6.2021**

Sértryggð skuldabréf	(2.249.116)	(48.401)
Skuldabréf sveitarfélaga	(1.076.303)	264.573
Ríkisverðbréf	(839.796)	(327.225)
Skuldabréf fyrirtækja	321.159	409
	<u>(3.844.056)</u>	<u>(110.643)</u>

16. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:

Innheimtu- og þjónustutekjur	19.195	29.523
Aðrar tekjur	0	7.469
	<u>19.195</u>	<u>36.992</u>