

Íbúðalánasjóður Ársreikningur

2018

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	2
Áritun óháðs endurskoðanda	7
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	10
Efnahagsreikningur	11
Eiginfjárfirlit	12
Sjóðstreymisyfirlit	13
Skýringar við ársreikning	14

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Íbúðalánasjóður ("sjóðurinn") er með höfuðstöðvar að Borgartúni 21 í Reykjavík og starfsstöð á Sauðárkróki. Sjóðurinn starfar á grundvelli laga nr. 44/1998 um húsnæðismál, en tilgangur þeirra er að stuðla að því, með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála, að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum. Felst aðalstarfsemi sjóðsins í lánveitingum til kaupa og byggingar á íbúðarhúsnæði, veitingu stofnframlaga til kaupa eða byggingar á leiguhúsnæði fyrir efnaminni fjölskyldur og einstaklinga, veitingu húsnæðisbóta til leigutaka, öflunar upplýsinga, rannsóknum og greiningum á húsnæðismarkaði sem nýtist stjórnvöldum við stefnumótun í húsnæðismálum. Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins.

Ársreikningur 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 alþjóðlegum verðbréfamarkaði.

Afkoma ársins 2018

Afkoma Íbúðalánasjóðs á árinu 2018 var neikvæð sem nemur 313 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi, samanborið við 1.423 millj. kr. rekstrarafgang árið 2017. Eigið fé í árslok nam 22.083 millj. kr. Eiginfjárlutfall Íbúðalánasjóðs er 8,9% en langtímamarkmið sjóðsins hvað eiginfjárlutfallið varðar er 5% skv. reglugerð nr. 544/2004 um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs.

Rekstur ársins 2018

Hreinar vaxtatekjur á árinu voru neikvæðar um 1.486 millj. kr. samanborið við 1.698 millj. kr. jákvæðar vaxtatekjur á árinu 2017. Viðsnúningur vaxtatekna milli áranna 2017 og 2018 er að miklu leiti tilkomin vegna aukinnar verðbólgu en vísitala neysluverðs hækkaði um 1,73% á árinu 2017 en um 3,25% á árinu 2018. Hluti skýringarinnar liggur einnig í töpuðum vaxtatekjum vegna höfuðstólslækkunar verðtryggðra fasteignalána sbr. lög nr. 35/2014 en ekki hefur náðst samkomulag við ríkissjóð um að sjóðnum séu bættar árlega tapaðar vaxtatekjur vegna höfuðstólslækkunarinnar. Það liggur þó fyrir bréf frá velferðarráðuneytinu dagsett 19. Desember 2014 þar sem fram kemur sameiginlegur skilningur bæði félag og húsnæðismálaráðherra og fjármálaráðherra að Íbúðalánasjóði yrðu bætt þau neikvæðu áhrif sem lögin hefðu á sjóðinn. Ríkissjóður hefur þegar greitt 1.658 milljónir til að bæta fyrir tapaðar vaxtatekjur vegna höfuðstólslækkunarinnar, en frekari greiðslur hafa ekki farið fram m.a. vegna góðrar eigin- og lausafjárstöðu sjóðsins. Stjórnvöld hafa lýst því yfir að fyrri yfirlýsingar standi, en að á meðan eigin- og lausafjárstaða sjóðsins sé sterk sé ekki ástæða til frekari greiðslna að svo stöddu.

Greidd uppgreiðslugjöld teljast til vaxtatekna á árinu. Miklar uppgreiðslur á árinu hafa neikvæð áhrif á þróun vaxtatekna og auka endurfjárfestingaráhættu sjóðsins en á móti uppgreiðslum fær sjóðurinn töluverðar tekjur af uppgreiðslugjöldum sem gera sjóðinn þó ekki skaðlausan. Rekstrarkostnaður ársins var 1.935 millj. kr. og hækkan hann um 13% samanborið við árið 2017. Aukinn rekstrarkostnað má rekja til þess að Íbúðalánasjóður tók við 15 nýjum starfsmönnum við yfirtöku á framkvæmd húsnæðisbóta þann 1. janúar 2018. Rekstur húsnæðisbóta er fjármagnaður á fjárlögum. Íbúðalánasjóður greiðir á tímabilinu 121 millj. kr. til reksturs ríkisstofnananna Umboðsmanns skuldara og Fjármálaeftirlitsins, eða sem nemur um 15% af öðrum rekstrarkostnaði sjóðsins.

Vaxtatap vegna höfuðstólslækkunar er reiknað á ársgrundvelli sem mismunur væntra vaxtatekna þeirra útlána sem sættu leiðréttingu og raunávöxtun lausafjár sjóðsins á undangengnu ári. Við útreikninginn er þó horft til þess að viðkomandi útlán hefðu sætt hefðbundnu niðurgreiðsluferli, eða sætt uppgreiðslu áður en til lokagjalddaga þeirra hefði komið. Uppsafnaðar vaxtatekjur sem ekki hafa verið tekjufærðar nema samtals um 1.137 millj. kr.

Vanskil nema nú 1,8% af heildarútlánum en voru 2,1% í lok árs 2017. Sjóðurinn stofnaði á árinu Leigufélagið Bríeti ehf. sem hefur eftir reikningsskiladag keypt af sjóðnum 251 fullnustueign. Samhliða stofnun leigufélagsins endurflokkaði sjóðurinn þessa 251 fullnustueign sem fjárfestingareign í reikningsskilum sínum og er leiðrétting færð til hækkanar á eigin fé um 653 millj. kr. Fjárbinding þeirra nam 6.045 millj. kr. Í lok árs er fjárbinding sjóðsins vegna fullnustueigna 431 millj. kr. Sjóðurinn átti 36 fullnustueignir í lok tímabilsins. Af þeim var 1 í útleigu og 30 í sölu og auðar.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

Rekstur og áhætta

Auknar áskoranir eru í rekstri Íbúðalánasjóðs þar sem áframhaldandi uppgreiðslur á útlánum sjóðsins hafa mikil áhrif á hreinar vaxtatekjur. Eftir því sem stærra hlutfall fjármuna efnahags er utan lánasafns, dregur úr jöfnuði á milli eigna og skulda sjóðsins sem hefur neikvæð áhrif á afkomuna eins og reikningurinn ber með sér. Staðan er þannig að um áramótin voru 311 milljarðar króna eða 42% af eignum sjóðsins utan lánasafns (að meðtöldu lausafé), sem hefur neikvæð áhrif á vaxtamun sjóðsins. Sjóðurinn hefur hins vegar uppsafnað lausafé til þess að mæta greiðsluflæði útistandandi skulda í fyrirsjáanlegri framtíð auk þess stjórnvöld hafa lýst því yfir að komi til þess að eiginfjárlutfall Íbúðalánasjóðs fari undir lögbundið viðmið muni ríkið leggja sjóðnum til eigið fé. Núverandi eiginfjárlutfall er 8,9%.

Eftir því sem uppgreiðslur til sjóðsins hafa aukist hefur utnumhald og ávöxtun eigna utan lánasafns orðið stærri hluti af starfsemi sjóðsins og verkefnum stjórnar. Stjórn ákveður fjárfestingastefnu og áhættuvilja sjóðsins í samræmi við lög og reglur sem gilda um starfsemi sjóðsins. Áhættustýring er mikilvægur og órjúfanlegur þáttur í starfsemi sjóðsins, en á meðan dregið hefur úr útlánaáhættu vegna bætts efnahagsástands, minni vanskila og útlána og betri veðstöðu lána hafa verkefni áhættustýringar og áhættunefndar stjórnar í auknum mæli snúist um fjárfestingu og mótnun ábyrgðar fjárfestingarstefnu með það að markmiði að tryggja að sjóðurinn sé rekstrarhæfur til lengri tíma og geti staðið við skuldbindingar sínar í breyttu rekstrarumhverfi.

Sjóðnum er óheimilt að greiða upp skuldir sínar (fjármögnun) fyrir gjalddaga og þarf að endurfjárfesta fjármunum sem tilkomnir eru vegna uppgreiðslna lána á lægri vaxtakjörum. Skuldir sjóðsins greiðast jafnt og þétt niður samkvæmt skilmálum en hafa líftíma til ársins 2044 sem er lokagjalddagi skulda. Ný útlán eru einnig óveruleg þar sem sjóðurinn veitir nú eingöngu félagsleg lán. Sjóðnum eru því settar þröngar skorður þegar kemur að lánveitingum og því næstum öllum uppgreiðslum ráðstafað í eignir utan lánasafns.

Markmið með stefnu og stýringu eigna utan lánasafns er að lágmarka misvægi eigna og skulda. Helstu áskoranir við stýringu á eignum utan lánasafns eru vaxta- og verðbólguáhætta ásamt umfangi og stærð eigna utan lánasafns. Verðbólguáhætta felst í því að allar skuldir sjóðsins eru verðtryggðar en eignirnar að hluta til óverðtryggðar. Fjárfestingarstefna sjóðsins er varfærin og taka fjárfestingar sjóðsins mið af því. Eignum utan lánasafns hefur m.a. verið fjárfest í eignavörðum verðtryggðum skuldabréfum með svipaðan greiðsluferil til þess að auka jafnvægi á milli skulda og eigna sjóðsins og draga þannig úr tjóni sem hlýst af uppgreiðslum.

Í kjölfar tillagna starfshóps sem félags- og barnamálaráðherra skipaði um leiðir til að draga úr áhættu ríkisins vegna stóraukinna uppgreiðslna hjá Íbúðalánasjóði hefur verið ákveðið að skilja með lögformlegum hætti á milli annars vegar þeirri starfsemi Íbúðalánasjóðs sem snýr að stefnumótun og framkvæmd húsnæðismála og hins vegar þeirri starfsemi sem snýr að fjármálaumsýslu vegna fjármögnunar og eldri lánveitinga. Ákvörðun um skipan starfshópsins kom í kjölfar lagabreytingar á nýafstöðnu þingi þar sem Íbúðalánasjóði var breytt í stjórnvald á sviði húsnæðismála, húsnæðisstofnun að norrænni fyrirmynd. Starfshópnum var falið að leita lausna á þeim vanda sem skapast hefur hjá Íbúðalánasjóði vegna stóraukinna uppgreiðslna undanfarin ár. Umsýsla og umfang fjármuna vegna uppgreiðslna eldri lána er orðinn afar stór þáttur í rekstri Íbúðalánasjóðs og fellur slík umsýsla illa að núverandi starfsemi hans sem framkvæmdaða húsnæðismála og stjórnþæki stjórnvalda þegar kemur að stefnumótun, greiningum og umsýslu með húsnæðisstuðningi hins opinbera. Því er mikilvægt að aðgreina þann hluta starfseminnar sem tengist umsýslu fjármuna frá húsnæðismálum og finna umsýslunni viðunandi farveg innan stjórnkerfisins. Fyrsta skrefið á þeirri vegferð var tekið með ákvörðun stjórnar Íbúðalánasjóðs um bókhaldslegan aðskilnað með því að skipta sjóðnum í tvo starfshætti. Auk ákvörðunar um lögformlegan aðskilnað er gert ráð fyrir að stjórn Íbúðalánasjóðs skipi fjárfestingaráð með fulltrúum frá Seðlabanka Íslands, fjármála- og efnahagsráðuneytinu, Íbúðalánasjóði og félagsmálaráðuneytinu sem hefur það hlutverk að gera tillögur um ráðstöfun eigna utan lánasafns og tryggja aðkomu þessara aðila sem bera ábyrgð á ríkisfjármálum. Með þeim hætti verður best tryggt að úrvinnsla og stýring áhættu vegna aukinna uppgreiðslna verði markviss enda hefur ríkið fleiri úrræði til að draga úr áhættu sinni. Við útfærslu lögformlegs aðskilnaðar er gert ráð fyrir að ný Húsnæðisstofnun verði skilin frá Íbúðalánasjóði þannig að efnahagsreikningur sjóðsins verði óbreyttur að því undanskildu að félagsleg lán verði hluti af Húsnæðisstofnun sem gefi út skuldabréf til Íbúðalánasjóðs sem endurgjald.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

Íbúðalánasjóður verður Húsnæðisstofnun

Undanfarin ár hefur starfsemi Íbúðalánasjóðs verið að þróast úr því að vera hefðbundin lánastofnun í það að vera stjórnvald á sviði húsnæðismála. Þessi breyting á hlutverki sjóðsins var lögfest í júní 2018 með lögum nr. 65/2018. Hlutverk Íbúðalánasjóðs er því orðið sambærilegt við hlutverk systurstofnana sjóðsins Husbanken í Noregi og ARA í Finnlandi. Í kjölfar breytinganna er Íbúðalánasjóður orðinn stjórnvald sem fer með framkvæmd og samhæfingu húsnæðismála um land allt.

Hlutverk Íbúðalánasjóðs sem húsnæðisstofnun mun m.a. felast í að:

- fara með framkvæmd húsnæðisstuðnings hins opinbera: lán einstaklinga, lán til sveitarfélaga og óhagnaðardriffinna leigufélaga, húsnæðisbætur og stofnframlög o.fl.
- halda utan um húsnæðisáætlanir sveitarfélaga og meta þörf á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis
- vinna að stefnumótun, rannsóknnum og greiningum á sviði húsnæðismála
- gegna samræmingarhlutverki og vera í samstarfi við sveitarfélög um stjórnsýslu húsnæðismála
- halda utan um upplýsingar um húsnæðismál í miðlægum húsnæðisgrunni og koma upplýsingum á framfæri við almenning og aðra haghafa.

Stjórnvöld skipuðu í desember 2018 átakshóp um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði. Hópurinn var hluti af samtali stjórnvalda við heildarsamtök á vinnumarkaði vegna kjarasamninga. Það er til marks um breytt hlutverk Íbúðalánasjóðs að hann lék þar veigamikil hlutverk. Auk þess að skipa fulltrúa Íbúðalánasjóðs annan formanna hópsins var í erindisbréfi hópsins gert ráð fyrir að hann ynni með Íbúðalánasjóði að gerð tillagna um aðgerðir í húsnæðismálum. Hópurinn skilaði tillögum sínum í janúar 2019 og var breið sátt um niðurstöðurnar. Jafnframt hefur Íbúðalánasjóði verið falið að fylgja eftir framkvæmd tillagnanna.

Íbúðalánasjóður kom einnig að vinnu starfshóps sem félag- og barnamálaráðherra skipaði á árinu 2018 sem útfæra skyldi sértækar aðgerðir til að auðvelda ungu og tekjulágu fólki að kaupa sér íbúðarhúsnæði. Í stjórnarsáttmála ríkisstjórnarinnar segir að ráðist verði í aðgerðir til að auðvelda ungu fólki og tekjulágum að komast inn á húsnæðismarkaðinn. Í því skyni á að endurskoða stuðningskerfi hins opinbera þannig að stuðningurinn nýtist fyrst og fremst þessum hópum. Hópurinn starfaði með Íbúðalánasjóði að útfærslu aðgerða auk þess sem sjóðurinn átti fulltrúa í hópnum og hefur verið falið að fylgja framkvæmd tillagnanna eftir.

Stjórnarhættir

Stjórn Íbúðalánasjóðs telur góða stjórnarhætti grundvöll fyrir ábyrgum og heiðarlegum samskiptum eiganda, stjórnar, stjórnenda, starfsmanna, viðskiptavina og annarra hagsmunaaðila sem og að stuðla að trausti, gagnsæi og trúverðugleika í stjórnun sjóðsins. Auk þess að starfa eftir lögum um húsnæðismál og stjórnsýslulögum starfar Íbúðalánasjóður að hluta til eftir lögum um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002, reglum og leiðbeinandi tilmælum Fjármálaeftirlitsins, Seðlabankans og ýmsum öðrum lagaákvæðum um fjármálamarkaði. Innan sjóðsins er unnið eftir skipuriti og leitast er eftir því að hafa verkaskiptingu einfalda og skýra. Starfslýsingar eru til staðar fyrir öll störf og virk upplýsingagjöf er til starfsmanna sjóðsins. Allt skipulag sjóðsins, sem og verkferlar, eiga að tryggja það að ekki komi upp hagsmunaárekstrar í starfseminni og gæta að gagnsæi og ábyrgð í stjórnun sjóðsins.

Stjórn Íbúðalánasjóðs er skipuð fimm fulltrúum og jafnmörgum til vara skv. 7. gr. laga um húsnæðismál. Stjórnin starfar eftir starfsreglum stjórnar þar sem verksvið hennar er skilgreint. Í reglunum er m.a. fjallað um starfshætti hennar, hæfi, fundi og verkaskiptingu á milli stjórnar og forstjóra. Reglurnar eru aðgengilegar á heimasíðu sjóðsins. Stjórnarmenn hafa engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptavini sjóðsins en stjórnarmenn skila reglulega inn upplýsingum um hagsmunatengsl stjórnarmanna. Þá hefur stjórn hlutast til um gerð reglubókar sem inniheldur allar reglur sem stjórn er, lögum samkvæmt, falið að setja og ramma inn heimildir og verklag starfseminnar. Jafnframt hefur stjórn sett sjóðnum fjárstýringarstefnu og áhættustefnu og skilgreint áhættuvilja stjórnar í starfsemi sjóðsins og eftirlitsþætti með lausafjárstýringu.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

Stjórnarhættir, frh.

Stjórn ræður forstjóra og skipar regluvörð samkvæmt erindisbréfi. Forstjóri annast daglegan rekstur sjóðsins en eigi sjaldnar en tvisvar á ári kemur regluvörður fyrir stjórn og kynnir skýrslu um þau málefni sem undir starfssvið hans heyra. Þá fundar stjórn reglulega með endurskoðendum sjóðsins. Stjórn sjóðsins hefur eftirlit með að skýrslugjöf sjóðsins til Fjármálaeftirlitsins, Seðlabanka Íslands og annarra stjórnvalda sé á hverjum tíma í samræmi við ákvæði laga og reglugerða. Stjórnin tekur einnig ákvarðanir í öllum málum sem teljast vera óvenjuleg eða mikilsháttar.

Framkvæmdastjórn sjóðsins er skipuð sjö aðilum auk forstjóra. Fjallar framkvæmdastjórn um stærri mál og gerir tillögur um stefnumótandi ákvarðanir til stjórnar. Í umboði forstjóra starfa sex 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. Árangurs- og öryggisnefnd fjallar um gæðakerfi og upplýsingaöryggi en sjóðurinn hefur sex sinnum fengið vottun ISO 27001 upplýsingaöryggisstaðalsins sem innleiddur var árið 2012. Lánanefnd fjallar um og tekur ákvarðanir um lánveitingar sjóðsins og greiðsluerfiðleikanefnd um meðferð greiðsluerfiðleikamála. Matsnefnd stofnframlaga metur umsóknir um stofnframlög og úthlutunarnefnd tekur ákvörðun um úthlutun. Sjóðurinn hefur sett sér stefnu í starfsmanna-, umhverfis-, öryggis-, skjala-, og gæðamálum, stefnu og áætlun gegn einelti og kynferðislegri áreitni, kynbundinni áreitni og kynbundnu ofbeldi. Auk þess hefur sjóðurinn sett sér stefnu og aðgerðaáætlun í jafnréttismálum og hefur hlotið jafnlaunavottun.

Í umboði stjórnar starfa þrjár nefndir: Endurskoðunarnefnd sem hefur lögbundið eftirlitshlutverk með endurskoðun sjóðsins og öðrum þáttum, m.a. með virkni áhættustýringar. Í henni sitja tveir utanaðkomandi sérfræðingar og stjórnarmaður. Rekstrarþróunarnefnd starfar einnig í umboði stjórnarinnar og hana skipa tveir stjórnarmenn ásamt forstjóra og aðstoðarforstjóra. Hlutverk nefndarinnar er að þróa og einfalda rekstur sjóðsins. Þá starfar áhættunefnd í umboði stjórnar en hana skipa tveir stjórnarmenn ásamt einum utanaðkomandi sérfræðingi. Nefndin fjallar um áhættur í rekstri og áhættustýringu auk annarra mála sem vísað er til hennar af stjórn. Stjórn fær afrit af fundargerðum framangreindra nefnda.

Íbúðalánasjóður leggur metnað í áreiðanleg reikningsskil og hefur skilgreint ábyrgðarsvið sviða þar sem lögð er áhersla á starfaaðgreiningu, reglulega skýrslugjöf til stjórnar og gagnsæi í störfum. Mánaðarlega eru tölur og viðmið úr rekstri rýnd af stjórn og framkvæmdastjórn sem er mikilvægur eftirlitspáttur í starfsemi sjóðsins.

Árið 2018 hélt stjórn sjóðsins 13 stjórnarfundi. Hlutfall kvenna í stjórn sjóðsins er 40% en hlutfall karla 60%. Lögum samkvæmt er stjórn Íbúðalánasjóðs skipuð af ráðherra eftir hverjar alþingiskosningar, til fjögurra ára í senn. Í stjórn sjóðsins og framkvæmdastjórn er fylgt ákveðinni stefnu um fjölbreytileika með tilliti til þátta á borð við aldur, kyn, menntunarlegan eða faglegan bakgrunn.

Stjórn sjóðsins var skipuð í janúar 2018. Haukur Ingibergsson var skipaður formaður í upphafi árs 2018, en á sama tíma var Ásta Pálmadóttir skipuð aðalmaður í stjórn. Drífa Snædal hætti í stjórn Íbúðalánasjóðs á árinu og í hennar stað var skipuð Elín Oddný Sigurðardóttir.

Á árinu 2018 sátu eftirtaldir í stjórn sjóðsins:

- Haukur Ingibergsson, frá september 2013
- Drífa Snædal, frá janúar 2014 til september 2018
- G. Valdimar Valdemarsson, frá október 2014
- Sigurbjörn Ingimundarson, frá desember 2015
- Ásta Björg Pálmadóttir, frá janúar 2018
- Elín Oddný Sigurðardóttir, frá september 2018

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

Yfirlýsing stjórnar Íbúðalánasjóðs og forstjóra

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2018 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 2018, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hans 31. desember 2018 og breytingu á handbæru fé á árinu 2018.

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 2018 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 29. mars 2019.

Stjórn:



Haukur Ingibergsson, formaður stjórnar



Elín Oddný Sigurðardóttir



Sigurbjörn Ingimundarson, varaformaður



Ásta Pálmadóttir



G. Valdimar Valdemarsson

Forstjóri:



Hermann Jónasson

Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Íbúðalánasjóðs („sjóðurinn“) fyrir árið 2018. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu sjóðsins 31. desember 2018 og afkomu hans og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins í árituninni. Við erum óháð sjóðnum í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur, International Ethics Standards Board for Accountants Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) og siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðisskyldur okkar í samræmi við þær reglur og IESBA Code. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Önnur atriði

Ársreikningur sjóðsins 31. desember 2017 var endurskoðaður af öðrum endurskoðanda. Áritunin er dagsett 19. mars 2018 og er án fyrirvara.

Lykilþættir endurskoðunar

Lykilþættir endurskoðunar eru þeir þættir, sem samkvæmt faglegu mati okkar, höfðu mest vægi við endurskoðun ársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á einstökum lykilþáttum en tókum á þeim við endurskoðun á ársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

Lykilþáttur	Viðbrögð í endurskoðuninni
Virðisrýrnun útlána og innleiðing á IFRS 9.	
Þann 1. janúar 2018 innleiddi sjóðurinn nýjan alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 9, Fjármálagerningar (IFRS 9) en hann kemur í stað fyrri staðals IAS 39.	Við, ásamt verðmatssérfræðingum okkar, endurskoðuðum innleiðingu IFRS 9 og útreikning á virðisrýrnun útlána í samræmi við IFRS 9. Í þeirri vinnu fólst meðal annars:
Í IFRS 9 eru nýjar skilgreiningar um flokkun og mat fjáreigna og fjárskulda. Staðallinn hefur einnig áhrif á val á innleiðingaraðferðum. Innleiðing IFRS 9 hefur veruleg áhrif á mat, framsetningu og upplýsingagjöf varðandi útlán. Stjórnendur hafa greint frá áhrifum innleiðingar IFRS 9 í skýringu 3 a.	• Við lögðum mat á hvort reikningsskilaaðferðir og skýringar vegna innleiðingar á IFRS 9, virðismats útlána í árslok og útlána væru viðeigandi og í samræmi við IFRS 9. • Farið var yfir aðferðir stjórnenda við skilgreiningu á samningum sem voru metnir eftir nýjum aðferðum eftir innleiðingu staðalsins og öfluðum skilnings á nýjum eða uppfærðum ferlum, kerfum og eftirlitsþáttum sem stjórnendur hafa innleitt vegna mats á virðisrýrnun. • Við prófuðum eftirlitsþætti sem snúa að virðisrýrnun útlána, meðal annars viðeigandi eftirlitsþætti í upplýsingakerfi. • Við lögðum mat á réttmæti og forsendur lykilákvæðana og reikningshaldslegs mats stjórnenda vegna innleiðingarinnar og virðismats í árslok. • Við máttum heild, nákvæmni og réttmæti gagna sem voru notuð til grundvallar færslum og skýringum vegna innleiðingarinnar og virðismati í árslok.
Í árslok námu útlán 426.889 milljónum kr. eða 57,3% af heildareignum sjóðsins. Virðisrýrnun útlána árslok nam 7.051 milljónum kr.	
Stjórnendur hafa greint frá reikningsskilaaðferðum við mat á virðisrýrnun útlána í skýringu 32 e. sem og breytingum á virðisrýrnun í skýringu 11.	

Áritun óháðra endurskoðenda frh.

Lykilþættir endurskoðunar, frh.:

Lykilþáttur

Viðbrögð í endurskoðuninni

Virðisrýrnun útlána og innleiðing á IFRS 9, frh.:

Við höfum skilgreint virðisrýrnun útlána sem lykilþátt í endurskoðun okkar vegna innleiðingar IFRS 9 sem og að forsendur sem notaðar eru við mat á virðisrýrnun útlána byggja á mati stjórnenda og eru að hluta til huglægar. Mikilvægustu forsendur og áhættur varðandi matið eru:

- Nýtt nálgun þegar lagt er mat á vænt útlánatap og það mælt.
- Nýir eða uppfærðir ferlar, kerfi og eftirlitsþættir sem hafa ekki verið prófaði áður.
- Áhætta vegna líkans um vænt útlánatap (t.d. óviðeigandi aðferðarfræði og ákvarðanir).
- Réttmæti og áreiðanleiki gagna sem notuð eru við mat á væntu útlánatapi.
- Matsóvissa vegna óviðeigandi breytinga stjórnenda á líkani eftir að það var sett upp.

• Farið var yfir og lagt mat á útreikninga sjóðsins á virðisrýrnun útlána. Við könnuðum að þær aðferðir sem sjóðurinn notar við mat á virðisrýrnun séu í samræmi við kröfur í IFRS 9.

• Við lögðum mat á hvort reikningsskilaaðferðir væru í samræmi við kröfur IFRS 9 og þekkingu okkar og skilning á rekstri sjóðsins.

• Við lögðum mat á hvort stærðfræðileg líkön eru viðeigandi og prófuðum nákvæmni þeirra.

• Farið var yfir að skýringar í ársreikningi vegna útlána og virðisrýrnunar væru í samræmi við kröfur í alþjóðlegum reikningsskilastöðlum.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á ársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

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

Stjórn og forstjóri skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

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

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

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits sjóðsins.

Áritun óháðra endurskoðenda frh.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins, frh.:

- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og forstjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi sjóðsins. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert sjóðinn órekstrarhæfann.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.

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

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

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

Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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

Helgi F. Arnarson endurskoðandi ber ábyrgð á endurskoðun ársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 29. mars 2019.

KPMG ehf.




Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2018

	Skýr.	2018	Endurgert 2017*
Vaxtatekjur		53.285.808	46.753.817
Vaxtagjöld		(54.771.682)	(45.055.918)
Hrein (vaxtagjöld) vaxtatekjur	20	(1.485.874)	1.697.899
Aðrar tekjur	21	432.848	203.976
Rekstrartekjur samtals		(1.053.026)	1.901.875
Laun og launatengd gjöld	22	1.023.209	825.273
Annar rekstrarkostnaður	23	797.424	800.192
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	25	114.013	80.490
Rekstrargjöld samtals		1.934.646	1.705.955
Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum	26	204.133	157.881
Hrein (rekstrargjöld) rekstrartekjur		(2.783.539)	353.801
Virðisaukning útlána, verðbréfa og fullnustueigna	27	2.471.015	1.068.962
(Tap)/hagnaður ársins og heildarafkoma		(312.524)	1.422.763

* Sjá skýringu 3b.

Skýringar á blaðsíðum 14 til 40 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2018

	Skýr.	2018	Endurgert 2017*
Eignir			
Handbært fé	6	76.827.449	66.608.413
Kröfur á lánastofnanir	7	21.050.909	6.891.793
Markaðsverðbréf	8	0	11.249.780
Önnur verðbréf	9	212.149.874	163.655.406
Krafa á ríkissjóð	10	1.330.355	6.107.495
Útlán	11	426.888.831	499.989.109
Fullnustueignir	12	431.091	6.631.138
Fjárfestingareignir	13	6.044.575	0
Rekstrarfjármunir	14	150.405	150.269
Óefnislegar eignir	15	85.500	166.005
Aðrar eignir	16	691.566	477.339
Eignir samtals		<u>745.650.554</u>	<u>761.926.747</u>
Skuldir og eigið fé			
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa	17	722.915.782	737.182.714
Önnur lántaka	18	139.417	818.745
Aðrar skuldir	19	512.076	317.178
Skuldir samtals		<u>723.567.275</u>	<u>738.318.637</u>
Eigið fé			
Stofnfé		57.655.408	57.655.408
Ójafnað tap		(35.572.129)	(34.047.298)
Eigið fé samtals		<u>22.083.279</u>	<u>23.608.110</u>
Skuldir og eigið fé samtals		<u>745.650.554</u>	<u>761.926.747</u>

* Sjá skýringu 3b.

Skýringar á blaðsíðum 14 til 40 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit 31. desember 2018

Árið 2018	Skýr.	Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Eigið fé 31. desember 2017		57.655.408	(32.761.719)	24.893.689
Leiðrétting á verðbréfaútgáfu*			(1.285.579)	(1.285.579)
Leiðrétt eigið fé 31. desember 2017		57.655.408	(34.047.298)	23.608.110
Áhrif innleiðingar IFRS 9 þann 1. janúar 2018			(1.865.803)	(1.865.803)
Eigið fé 1. janúar 2018		57.655.408	(35.913.101)	21.742.307
Endurflokkun fjárfestingareigna			653.496	653.496
Tap ársins og heildarafkoma			(312.524)	(312.524)
Eigið fé 31. desember 2018		57.655.408	(35.572.129)	22.083.279

Árið 2017	Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Endurgert*			
Eigið fé 31. desember 2016	57.655.408	(34.127.566)	23.527.842
Leiðrétting á verðbréfaútgáfu		(1.342.495)	(1.342.495)
Eigið fé 1. janúar 2017	57.655.408	(35.470.061)	22.185.347
Hagnaður ársins og heildarafkoma	0	1.422.763	1.422.763
Eigið fé 31. desember 2017	57.655.408	(34.047.298)	23.608.110

* Sjá skýringu 3b.

Skýringar á blaðsíðum 14 til 40 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit árið 2018

	2018	Endurgert 2017
Rekstrarhreyfingar		
(Tap)/hagnaður ársins og heildarafkoma	(312.524)	1.422.763
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir og útlánunum	(21.751.036)	(12.221.927)
Verðbætur af lántökum	23.750.360	12.939.317
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	114.013	80.490
Virðisaukning	(2.471.015)	(1.068.962)
Gangvirðisbreyting markaðsbréfa	0	(409.356)
 Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:		
Útlán	86.859.091	88.612.645
Fullnustueignir	3.038.687	4.161.575
Krafa á ríkissjóð	4.898.047	513.975
Aðrar eignir	(255.352)	205.954
Aðrar skuldir	194.897	(393.967)
Handbært fé frá rekstri	<u>94.065.168</u>	<u>93.842.507</u>
 Fjárfestingarhreyfingar		
Fjárfest í eignarhlutum í dótturfélagi	(500)	0
Kröfur á lánastofnanir, breyting	(13.704.890)	(6.765.478)
Önnur verðbréf, breyting	(31.410.479)	(34.693.869)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum og óefnislegum eignum	(33.643)	(80.490)
Fjárfestingarhreyfingar	<u>(45.149.512)</u>	<u>(41.539.837)</u>
 Fjármögnunarhreyfingar		
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir	(38.696.620)	(38.865.616)
Fjármögnunarhreyfingar	<u>(38.696.620)</u>	<u>(38.865.616)</u>
 Breyting á handbæru fé	10.219.036	13.437.053
 Handbært fé í ársbyrjun	66.608.413	53.171.360
 Handbært fé í árslok	<u>76.827.449</u>	<u>66.608.413</u>

Skýringar á blaðsíðum 14 til 40 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

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. Sjóðurinn ber ábyrgð á úthlutun stofnframlaga til uppbyggingar almennra íbúða, gerð húsnæðisáætlana, stendur hann fyrir rannsóknum á húsnæðismarkaði og annast framkvæmd húsnæðisbóta. Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins. Sjóðurinn starfar skv. lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, lögum um húsnæðisbætur nr. 75/2016, húsaleigulögum nr. 36/1994 og lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016 og lýtur sérstakri stjórn og heyrir stjórnarfarslega undir Félagsmálaráðuneytið. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með sjóðnum á grundvelli laga nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi. Ríkissjóður Íslands ber ábyrgð á öllum fjárhagslegum skuldbindingum Íbúðalánasjóðs í samræmi við lög.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, auk viðeigandi krafna í lögum um ársreikninga nr. 3/2006.

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti ársreikninginn 29. mars 2019.

Upplýsingar um reikningsskilaaðferðir sjóðsins eru að finna í skýringu 32.

Þann 1. janúar 2018 innleiddi sjóðurinn IFRS 9 - Fjármálagerningar og aðra reikningsskilastaðla sem tóku gildi á árinu. Í skýringu 3a er að finna nánari lýsingu á áhrifum IFRS 9 á reikningsskil sjóðsins.

b. Rekstrarhæfi

Stjórnendur sjóðsins hafa lagt mat á áframhaldandi rekstrarhæfi sjóðsins og hafa eðlilegar væntingar til þess að sjóðurinn hafi fullnægjandi burði til áframhaldandi rekstrar. Ársreikningurinn er því gerður miðað við áframhaldandi rekstrarhæfi.

c. Starfrækslugjaldmiðill

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

d. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Gerð 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:

- Virðisrýrnun útlána, sjá skýringu 11.
- Fullnustueignir, sjá skýringu 12.
- Fjárfestingareignir, sjá skýringu 13.
- Skuldbindingar og óvissar skuldir vegna dómsmála, sjá skýringu 30.

Skýringar, frh.:

3. Breytingar á reikningsskilaaðferðum og aðrar leiðréttingar

a. Breytingar á reikningsskilaaðferðum

IFRS 9 - Fjármálagerðing

IFRS 9 var innleiddur þann 1. janúar 2018 og fylgja því breytingar á fyrirkomulagi flokkunar og skráningu fjáreigna og fjárskulda. Jafnframt fylgir innleiðingunni ný aðferðafræði við mat á virðisrýrnun fjáreigna sem nú byggir á væntu tapi. Nýjum reikningsskilareglum skv. IFRS 9 hefur verið beitt afturvirkir með þeim undantekningum að:

- Samanburðarfjárhæðir hafa ekki verið uppfærðar til samræmis við kröfur IFRS 9. Mismunur á bókfærðu virði fjáreigna og fjárskulda vegna innleiðingar IFRS 9 er færður á ójafnað tap 1. janúar 2018.
- Við flokkun fjáreigna undir viðskiptalíkön og tilgreiningu fjáreigna og fjárskulda sem metin eru á gangvirði gegnum rekstrarreikning er tillit tekið til ríkjandi aðstæðna við upphaf innleiðingar sem kunna að vera frábrugðnar þeim aðstæðum sem ríktu við upphaflega skráningu.
- Þar sem lánsáhætta telst vera lág við upphaflega innleiðingu IFRS 9 er gengið út frá því að ekki sé um verulega aukningu lánsáhættu að ræða frá upphaflegri skráningu.

Þar sem samanburðarfjárhæðir eru ekki að fullu samanburðarhæfar er gerð sérstaklega grein fyrir reikningsskilareglum skv. IAS 39 í þeim tilvikum þar sem þær eru frábrugðnar IFRS 9.

IFRS 9 - Fjármálagerðing

Almennt séð má skipta stærstu breytingum vegna IFRS 9 í þrennt. Í fyrsta lagi eru breytingar á flokkun og mati fjáreigna og fjárskulda í reikningsskilum, í öðru lagi breytingar sem gerðar eru í virðisrýrnun fjáreigna og þriðja lagi breytingar á áhættuvarnarreikningsskilum. Hér að neðan eru gerð skil á helstu breytingum og áhrifum þeirra.

Flokkun og mat

Nýi staðallinn felur í sér umtalsverðar breytingar á flokkun og mati fjáreigna. Fjáreignir ber að flokka niður í eftirfarandi meginflokka skv. IFRS 9:

(1) fjáreignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði ef markmið með eigninni er að eiga fjáreignina til gjalddaga og innheimta á tilsettum gjalddögum samningsbundnar greiðslur sem samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum.

(2) fjáreignir metnar á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu (FVOCI) ef markmiðið er að eiga fjáreignina til gjalddaga og innheimta samningsbundnar greiðslur á tilsettum gjalddögum sem samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum, sem og sölu fjáreignar.

(3) fjáreignir metnar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning sem nær þannig til allra annarra fjáreigna.

IFRS 9 gerir að mestu sömu kröfur og IAS 39 við flokkun á fjárskuldum. Fjárskuldum skal skipt í tvo flokka, annars vegar afskrifað kostnaðarverð og hins vegar gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

Taflan hér að neðan sýnir upphaflega matsflokka skv. IAS 39 og nýja matsflokka skv. IFRS 9 fyrir fjáreignir og fjárskuldir þann 1. janúar 2018.

	Upphafleg flokkun skv. IAS 39	Ný flokkun skv. IFRS 9	Upphaflegt bókfært virði skv. IAS 39	Bókfært virði skv. IFRS 9
Fjáreignir:				
Handbært fé.....	Lán og kröfur	Afskrifað kostnaðarverð	66.608.413	66.608.413
Kröfur á lánastofnanir.....	Lán og kröfur	Afskrifað kostnaðarverð	6.891.793	6.891.793
Markaðsverðbréf.....	Veltufjáreignir	Afskrifað kostnaðarverð	11.249.780	0
Önnur verðbréf.....	Lán og kröfur	Afskrifað kostnaðarverð	163.655.406	174.901.025
Krafa á ríkssjóð.....	Lán og kröfur	Afskrifað kostnaðarverð	6.107.495	6.107.495
Útlán.....	Lán og kröfur	Afskrifað kostnaðarverð	499.989.109	498.402.200
Aðrar eignir.....	Lán og kröfur	Afskrifað kostnaðarverð	477.339	477.339
Fjáreignir samtals			754.979.335	753.388.265
Fjárskuldir:				
Verðbréfaútgáfa.....	Skuldir á	Afskrifað kostnaðarverð	737.182.714	737.182.714
Önnur lántaka.....	Skuldir á	Afskrifað kostnaðarverð	818.745	818.745
Aðrar skuldir.....	Skuldir á	Afskrifað kostnaðarverð	195.661	195.661
Fjárskuldir samtals			738.197.120	738.197.120

Skýringar, frh.:

3. Breytingar á reikningsskilaaðferðum og aðrar leiðréttingar, frh.

a. Breytingar á reikningsskilaaðferðum, frh.

IFRS 9 - Fjármálagerningar, frh.

Fjáreignir sjóðsins eru flokkaðar sem fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði, þar sem markmiðið sjóðsins er að eiga fjáreignirnar til gjalddaga og innheimta samningsbundnar greiðslur sem samanstanda af afborgunum höfuðstóls og vaxta.

Liðurinn útlán samanstendur af lánum til einstaklinga og fyrirtækja. Breyting á bókfærðu virði skýrist af breytingu á niðurfærslu útlána en mat á útlánatapi byggist á væntu útlánatapi skv. IFRS 9 en var áður byggt á áorðnu útlánatapi skv. IAS 39.

Markaðsverðbréf sem voru áður flokkuð sem veltufjáreignir og metnar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði skv. IFRS 9.

Sjóðurinn flokkar fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarverði.

Virðisrýrnun

Sá grundvallarmunur er á þeim ákvæðum IAS 39 og IFRS 9 er varðar virðisrýrnun fjáreigna að virðisrýrnun fjáreigna IAS 39 byggir á orðnu tapi (e. incurred loss) meðan virðisrýrnun fjáreigna IFRS 9 byggir á væntu tapi (e. expected loss). Síðarnefnda aðferðin felur í sér að virðisrýrnun er færð á grundvelli væntinga um framtíðaratburði og ættu því virðisrýrnunarframlög að aukast fyrr í niðursveiflu heldur en annars, sjá nánar skýringu 32e(vi).

Taflan hér að neðan sýnir lokastöðu afskriftareiknings útlána fyrir fjáreignir skv. IAS 39 og áhrif innleiðingar IFRS 9 á opunarstöðu hans þann 1. janúar 2018.

Afskriftareikningur útlána og annarra fjáreigna	Áhrif innleiðingar IFRS 9 1. jan 2018
Staða 31. desember 2017 skv. IAS 39.....	6.917.267
Breyting vegna endurmats virðisrýrnar útlána í samræmi við IFRS 9.....	1.591.070
Virðisrýrnun annarra fjáreigna á afskrifuðu kosnaðarverði.....	4.162
Staða 1. janúar 2018 skv. IFRS 9.....	8.512.499

Taflan hér að neðan samræmir bókfært verð skv. IAS 39 við bókfært verð skv. IFRS 9 við innleiðingu IFRS 9 þann 1. janúar 2018.

	Bókfært verð skv. IAS 39 31.12.2017	Endurflokkun	Endurmat	Bókfært virði skv. IFRS 9 1.1.2018
Fjáreignir:				
Handbært fé.....	66.608.413			66.608.413
Kröfur á lánastofnanir.....	6.891.793			6.891.793
Markaðsverðbréf.....	11.249.780	(11.249.780)		0
Önnur verðbréf.....	163.655.406	11.249.780	(270.571)	174.634.615
Krafa á ríkssjóð.....	6.107.495			6.107.495
Útlán.....	499.989.109		(1.591.070)	498.398.039
Aðrar eignir.....	477.338		(4.162)	473.176
Fjáreignir samtals	754.979.334	0	(1.865.803)	753.113.531
Fjárskuldir:				
Verðbréfaútgáfa (endurgert).....	737.182.714			737.182.714
Önnur lántaka.....	818.745			818.745
Aðrar skuldir.....	195.661			195.661
Fjárskuldir samtals	738.197.120	0	0	738.197.120

Skýringar, frh.:

3. Breytingar á reikningsskilaaðferðum og aðrar leiðréttingar, frh.

a. Breytingar á reikningsskilaaðferðum, frh.

IFRS 9 - Fjármálagæringar, frh.

Áhrif á ójafnað tap

Taflan hér að neðan sýnir áhrif innleiðingar IFRS 9 á ójafnað tap.

	Áhrif innleiðingar IFRS 9 1. janúar 2018
Ójafnað tap	
Staða 31. desember 2017 skv. IAS 39 (endurgert).....	(34.047.298)
Breyting vegna endurflokkunar fjáreigna og fjárskulda.....	(274.733)
Breyting vegna vænts útlánataps skv. IFRS 9.....	(1.591.070)
Staða 1. janúar 2018 skv. IFRS 9.....	(35.913.101)

b. Aðrar leiðréttingar

Við undirbúning á yfirfærslu á skuldum sjóðsins í nýtt kerfi kom í ljós misræmi í útreikningum tengdum virkum vöxtum og núvirði skulda. Annars vegar voru virkir vextir í frumútboði vanmetnir og leiðir það til þess að virkir vextir heildarskulda verða 4,34% í stað 4,31%. Þetta breytir hvorki bókfærðu verði þessa hluta skuldanna né framtíðargjöldum vegna þeirra. Hins vegar hafa of háir virkir vextir verið notaðir við núvirðingu skulda sem gefnar voru út eftir frumútboð. Olli það vanmati á skuldum sjóðsins sem nemur um 1.342.495 þús. kr. í upphafi árs 2017. Leiðrétting var gerð á árinu og er þessi fjárhæð færð til lækkunar á eigið fé sjóðsins. Lækkun eiginfjár mun innleysast í formi lægri vaxtagjalda fram að lokagjaldsdaga skulda. Þannig eru vaxtagjöld 56.915 þús. kr. lægri á árinu 2017 og 57.102 þús. kr. lægri á árinu 2018 en ella. Samanburðarfjárhæðum hefur verið breytt til samræmis.

Þessi tafla sýnir áhrif leiðréttingar á liði efnahagsreiknings 1.1.2017 og ársreiknings 2017:

Rekstrarreikningur		Áður birt 2017	Leiðréttingar 2017	Endurgert 2017
Vaxtatekjur.....		46.753.817		46.753.817
Vaxtagjöld.....		(45.112.834)	56.916	(45.055.918)
Hreinar vaxtatekjur.....		1.640.983		1.697.899
Aðrar tekjur.....		203.976		203.976
Rekstrartekjur samtals.....		1.844.959		1.901.875
Rekstrargjöld samtals.....		1.705.955		1.705.955
Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum.....		157.881		157.881
Hreinar rekstrartekjur.....		296.885		353.801
Virðisrýrnun.....		1.068.962		1.068.962
Hagnaður ársins og heildaraufkoma.....		1.365.847	56.916	1.422.763
Efnahagsreikningur	Endurgert 1.1.2017	Áður birt 31.12.2017	Leiðréttingar	Endurgert 31.12.2017
Eignir:				
Eignir samtals.....	786.634.645	761.926.747	0	761.926.747
Skuldir:				
Verðbréfaútgáfa.....	760.828.261	735.897.135	1.285.579	737.182.714
Önnur lántaka.....	3.153.172	818.745		818.745
Aðrar skuldir.....	467.867	317.178		317.178
Skuldir samtals.....	764.449.300	737.033.058	1.285.579	738.318.637
Eigið fé:				
Stofnfé.....	57.655.408	57.655.408		57.655.408
Ójafnað tap.....	(35.470.061)	(32.761.719)	(1.285.579)	(34.047.298)
Eigið fé samtals.....	22.185.347	24.893.689	(1.285.579)	23.608.110

Skýringar, frh.:

3. Breytingar á reikningsskilaaðferðum og aðrar leiðréttingar, frh.

b. Aðrar leiðréttingar, frh.

Sjóðstreymi	Áður birt 2017	Leiðréttingar	Endurgert 2017
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður ársins og heildarafkoma.....	1.365.847	56.916	1.422.763
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi.....	(623.523)	(56.916)	(680.439)
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum.....	93.100.182		93.100.182
Handbært fé frá rekstri	93.842.506		93.842.506
Fjárfestingarhreyfingar:	(41.539.837)		(41.539.837)
Fjármögnunhreyfingar:	(38.865.616)		(38.865.616)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé.....	13.437.053		13.437.053
Handbært fé í ársbyrjun.....	53.171.360		53.171.360
Handbært fé í árslok.....	66.608.413	0	66.608.413

4. Starfspáttayfirlit

Starfspáttur er aðgreinanlegur hluti rekstrar sem aflar tekna og gjalda sem er 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.

Á árinu 2018 hóf sjóðurinn að aðskilja sérstaklega eldri lánastarfsemi og fjárstýringu frá annarri starfsemi sjóðsins, starfræktri í samræmi við nágildandi lög og reglur. Sjóðnum er þannig skipt í tvö starfssvið, *Húsnæðisstofnun* og *eldri lánastarfsemi og fjárstýring*, nefnt *ÍLS sjóður*. Leigustarfsemi sjóðsins heyrir undir ÍLS sjóð og telst aðgreinanlegur starfspáttur á árinu 2018, sbr. skýringu 13. Við uppskiptingu lánasafns hefur verið unnið út frá þeirri forsendu að lán til félagslegra þarfa auk lána til einstaklinga veitt eftir 1. janúar 2013 teljist til lánasafns Húsnæðisstofnunar, en öll önnur lán teljast til lánasafns ÍLS sjóðs. Fram til 1. janúar 2018 var aðeins um einn starfspátt að ræða. Samanburðarfjárhæðir eru ekki birtar fyrir árið 2017 þar sem um er að ræða nýja starfspætti.

Sameiginlegum kostnaði hefur verið dreift á milli starfspátta eftir því sem við á. Þá eru eignir sjóðsins sem tilheyra einstökum starfspáttum fjármagnaðar með innri fjármögnun frá ÍLS sjóði. Eigið fé er úthlutað á starfspætti á grundvelli undirliggjandi áhættuþátta og eiginfjárbætur. Umfram eigið fé tilheyrir ÍLS sjóði.

Taflan hér að neðan sýnir aðgreinanlegar upplýsingar um starfspætti Íbúðalánasjóðs á árinu 2018:

	ÍLS sjóður		Húsnæðisstofnun		Samtals
	Leigustarfsemi	Eldri lánastarfsemi og fjármögnun	ÍLS sjóður samtals	Húsnæðis- stofnun	
2018					
Hrein (vaxtagjöld) vaxtatekjur.....	(302.229)	(3.527.615)	(3.829.844)	2.343.970	(1.485.874)
Aðrar tekjur.....	0	395.073	395.073	37.775	432.848
Rekstrartekjur samtals.....	(302.229)	(3.132.542)	(3.434.771)	2.381.745	(1.053.026)
Rekstrargjöld samtals.....	(91.007)	(604.936)	(695.943)	(1.238.703)	(1.934.646)
Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum.....	204.133	0	204.133	0	204.133
Hrein (rekstrargjöld) rekstrartekjur.....	(189.103)	(3.737.478)	(3.926.581)	1.143.042	(2.783.539)
Virðisaukning útlána og fullnustueigna.....	2.166.911	(60.961)	2.105.950	365.065	2.471.015
(Tap)/hagnaður ársins og heildarafkoma.....	1.977.808	(3.798.439)	1.820.631	1.508.107	(312.524)

31. desember 2018

Eignir samtals.....	6.867.534	596.780.260	603.647.794	142.002.760	745.650.554
Skuldir samtals.....	4.835.660	591.531.392	596.367.052	127.200.223	723.567.275
Úthlutað eigið fé.....	2.031.874	5.248.868	7.280.742	14.802.537	22.083.279

Skýringar, frh.:

5. Fjáreignir og fjárskuldir

Flokkun og mat

Sjóðurinn hefur innleitt IFRS 9 frá 1. janúar 2018. Við innleiðinguna voru samanburðarfjárhæðir ekki færðar til samræmis við staðalinn og eru samanburðarfjárhæðir frá 31. desember 2017 því ekki samanburðarhæfar. Áhrif breytinganna eru skýrð í skýringu 3a.

Taflan hér að neðan sýnir flokkun fjáreigna og fjárskulda sjóðsins í samræmi við IFRS 9 og gangvirði þeirra:

		Gangvirði í gegnum rekstrarreikning			
	Afskrifað kostnaðarverð	Tilskyldar	Tilgreindar	Samtals bókfært verð	Gangvirði
31. desember 2018					
Eignir:					
Handbært fé.....	76.827.449			76.827.449	76.827.449
Kröfur á lánastofnanir.....	21.050.909			21.050.909	21.050.909
Önnur verðbréf.....	212.149.874			212.149.874	212.766.694
Krafa á ríkissjóð.....	1.330.355			1.330.355	1.330.355
Útlán.....	426.888.831			426.888.831	505.141.489
Aðrar eignir.....	691.566			691.566	691.566
Fjáreignir samtals.....	738.938.984	0	0	738.938.984	817.808.462
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....	722.915.782			722.915.782	876.174.600
Önnur lántaka.....	139.417			139.417	139.417
Aðrar skuldir.....	340.084			340.084	340.084
Fjárskuldir samtals.....	723.395.283	0	0	723.395.283	876.654.101

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

Taflan hér að neðan sýnir flokkun fjáreigna og fjárskulda sjóðsins í samræmi við IAS 39 og gangvirði þeirra:

31. desember 2017			Skuldir á afskrifuðu	Samtals bókfært	
	Veltufjáreignir	Lán og kröfur	kostnaðarverði	verð	Gangvirði
Eignir:					
Handbært fé.....		66.608.413		66.608.413	66.608.413
Kröfur á lánastofnanir.....		6.891.793		6.891.793	6.891.793
Markaðsverðbréf.....	11.249.780			11.249.780	11.249.780
Önnur verðbréf.....		163.655.406		163.655.406	181.582.453
Krafa á ríkissjóð.....		6.107.495		6.107.495	6.107.495
Útlán.....		499.989.109		499.989.109	599.951.980
Aðrar eignir.....		477.339		477.339	477.339
Fjáreignir samtals.....	11.249.780	743.729.555	0	754.979.335	872.869.253
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....			737.182.714	737.182.714	869.286.412
Önnur lántaka.....			818.745	818.745	818.745
Aðrar skuldir.....			195.661	195.661	195.661
Fjárskuldir samtals.....	0	0	738.197.120	738.197.120	870.300.818

Skýringar, frh.:

5. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.

Gangvirði

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

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

Þau ríkisverðbréf sem flokkuð voru sem veltufjáreignir skv. IAS 39 eru nú færð á afskrifuðu kostnaðarverði skv. IFRS 9. Gangvirðismatið byggir á uppgöngu verði á virkum markaði fyrir sams konar eignir.

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

6. Handbært fé

	2018	2017
Innstæður hjá Seðlabanka Íslands	68.117.841	58.743.186
Innstæður í fjármálastofnunum	8.709.608	7.865.227
Handbært fé samtals	76.827.449	66.608.413

7. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:

	2018	2017
Millibankalán	9.953.346	3.053.801
Aðrar kröfur	14.623	691
Bankavíklar	11.082.939	3.837.300
Kröfur á lánastofnanir samtals	21.050.909	6.891.792

8. Markaðsverðbréf

Markaðsverðbréf greinast þannig:

	2018	2017
Skráð ríkisverðbréf á gangvirði	0	11.249.780
Markaðsverðbréf samtals	0	11.249.780

Sjá nánar um endurflokkun eigna í skýringu nr. 3a.

9. Önnur verðbréf

Önnur verðbréf greinast þannig:

	2018	2017
Sértryggð skuldabréf	127.507.247	115.290.704
Skuldabréf sveitarfélaga	9.230.473	1.465.641
Ríkisverðbréf	75.441.180	46.899.061
Afskriftareikningur	(29.026)	0
Önnur verðbréf samtals	212.149.874	163.655.406

10. Krafa á ríkissjóð

Sem krafa á ríkissjóð er fært eitt skuldabréf, að fjárhæð 1.240 m.kr. sem greiða skal í einu lagi þann 1. janúar 2021. Bréfið er með sérstakri ótímabundinni uppgreiðsluheimild af hálfu Ríkissjóðs að hluta til eða í heilu lagi. Eingöngu eru innheimtar vaxtagreiðslur af skuldabréfinu á lánstímanum. Bréfið er ekki framseljanlegt af hálfu Íbúðalánasjóðs. Bókfærð staða bréfsins í árslok 2018 er 1.330 m.kr.

Skýringar, frh.:

11. Útlán

Útlán greinast þannig:

	2018	2017
Lán til einstaklinga	282.208.426	365.061.806
Lán til lögaðila	144.680.405	134.927.303
Útlán samtals	426.888.831	499.989.109

Sjóðurinn hefur við upptöku IFRS 9 1. janúar 2018 breytt fyrirkomulagi virðisrýrnunar til samræmis við ákvæði staðalsins. Skýrt er nánar frá þeim breytingum sem upptaka staðalsins hefur í för með sér í skýringu 3a.

Breytingar afskriftareiknings á árinu 2018 skv. IFRS 9:

	12 mánaða vænt útlánatap	Vænt útlánatap á líftíma		
	Áhættustig 1	Áhættustig 2	Áhættustig 3	Samtals
Afskriftareikningur útlána í ársbyjun (skv. IFRS 9)	(1.533.357) (	2.163.342) (	4.811.638) (	8.508.337)
Vænt útlánatap vegna nýrra útlána	35.298	30.552	3.218	69.068
Bakfært vænt útlánatap vegna uppgreiðslna	109.279	217.182	112.170	438.631
Flutt í áhættustig 1	(347.627)	303.836	43.791	0
Flutt í áhættustig 2	321.322 (	2.014.985)	1.693.663	0
Flutt í áhættustig 3	3.130	74.197 (	77.327)	0
Breytingar vegna líkana/undirliggjandi áhættupátta	311.608	821.999 (	1.330.020) (	196.413)
Framlag á móti afskrift	327	1.637	1.144.000	1.145.964
Afskriftareikningur útlána í árslok	(1.100.020) (	2.728.924) (	3.222.143) (	7.051.087)

Breytingar afskriftareiknings á árinu 2017 skv. IAS 39:

Afskriftareikningur útlána í ársbyjun	7.480.198
Virðisrýrnun útlána	(209.134)
Innkomið áður afskrifað	429.407
Endanlega afskrifað	(783.204)
Afskriftareikningur útlána í árslok	6.917.267

12. Fullnustueignir

Í árslok 2018 voru í eigu Íbúðalánasjóðs 36 fasteignir (2017: 419) sem hann hafði leyst til sín til fullnustu krafna. Breyting á fjölda fullnustueigna milli ára skýrist að mestu vegna endurflokkunar fullnustueigna yfir í fjárfestingareignir, sbr. skýringu nr. 13. Heildarfjöldi fullnustueigna í eigu sjóðsins greinist þannig:

	2018	2017
Fjöldi fasteigna í eigu sjóðsins í ársbyjun	419	663
Fasteignir innleystar til fullnustu krafna á árinu	23	53
Fasteignir seldar á árinu	(155) (	297)
Endurflokkaðar eignir	(251)	0
Fjöldi fasteigna í árslok	36	419

Fullnustueignir í eigu sjóðsins greinast þannig eftir landsvæðum:

Suðurnes	2	110
Höfuðborgarsvæðið	8	71
Suðurland	10	76
Vesturland	2	45
Austurland	8	55
Norðurland	4	38
Vestfirðir	2	24
Fjöldi fasteigna í árslok	36	419

Af þeim 36 eignum sem sjóðurinn átt í lok ársins voru 20 fasteignir skráðar til sölu hjá fasteignasölum (árslok 2017: 161). Í útleigu var 1 fasteign (árslok 2017: 231) eða 2,8% af heildarfjölda fasteigna í eigu sjóðsins þann 31. desember 2018 (árslok 2017: 55,1%).

Skýringar, frh.:

12. Fullnustueignir, frh.

Fullnustueignir greinast þannig:

	Fjöldi	Fasteignamat	Hreint gangvirði	Bókfært verð
Árslok 2018				
Í leigu.....	1	49.100	37.902	29.491
Eignir í sölu hjá fasteignasölum.....	20	448.480	306.810	260.422
Auðar.....	10	240.300	154.183	138.985
Aðrar eignir *.....	5	142.998	244.514	2.193
Samtals.....	36	880.878	743.409	431.091

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

Árslok 2017

Í leigu	231	5.175.440	4.569.214	4.074.698
Eignir í sölu hjá fasteignasölum	161	3.205.030	2.436.398	2.253.555
Auðar	25	479.015	394.195	266.279
Aðrar eignir *	2	55.100	45.851	36.606
Samtals	419	8.914.585	7.445.658	6.631.138

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

Breytingar á árinu:	2018	2017
Bókfært verð 1.1	6.631.138	10.936.363
Innheimt á árinu	361.423	1.104.072
Selt á árinu	(3.400.110)	(6.022.584)
Endurflokkaðar eignir á árinu.....	(4.586.637)	0
Endurheimt vegna fullnustueigna.....	1.425.277	613.287
Bókfært verð 31.12	431.091	6.631.138

13. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

Árslok 2018

	Fjöldi eigna	Bókfært virði 2018
Suðurnes	77	1.909.062
Höfuðborgarsvæðið	43	1.531.162
Suðurland	42	1.180.738
Vesturland	36	555.017
Austurland	23	355.040
Norðurland	15	363.813
Vestfirðir	15	149.743
	251	6.044.575

Á árinu 2018 voru 251 fullnustueign sjóðsins endurflokkað sem fjárfestingareign. Fjárfestingareignir sjóðsins eru íbúðarhúsnæði sem munu vera í eigu Leigufélagsins Bríet en ákvörðun var tekin á árinu um að leigufélagið muni taka yfir eignarhald og rekstur ofangreindra eigna.

Breytingar á árinu:	2018
Endurflokkaðar eignir á árinu.....	4.586.637
Breyting á mati fjárfestingareigna vegna endurflokkunar.....	1.457.938
Bókfært verð 31.12	6.044.575

Skýringar, frh.:

14. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
Heildarverð			
Heildarverð 1.1.2017	229.994	30.727	260.721
Viðbætur á árinu	62.155	0	62.155
Heildarverð 31.12.2017	292.149	30.727	322.876
Viðbætur á árinu	30.674	0	30.674
Heildarverð 31.12.2018	322.823	30.727	353.550
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2017	144.222	8.720	152.942
Afskrifað á árinu	18.638	1.027	19.665
Afskrifað 31.12.2017	162.860	9.747	172.607
Afskrifað á árinu	29.512	1.027	30.539
Afskrifað 31.12.2018	192.372	10.774	203.146
	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
Bókfært verð			
Bókfært verð 1.1.2017	85.772	22.007	107.779
Bókfært verð 31.12.2017	129.289	20.980	150.269
Bókfært verð 31.12.2018	130.451	19.953	150.404

Fasteignamat fasteignar nam 25,3 m.kr. í árslok 2018 (2017: 22,9 m.kr.) og brunabótamat 25,9 m.kr. (2017: 24,3 m.kr.).

15. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:

	Hugbúnaður
Heildarverð	
Heildarverð 1.1.2017	658.623
Viðbætur á árinu	12.927
Heildarverð 31.12.2017	671.550
Viðbætur á árinu	2.969
Heildarverð 31.12.2018	674.519
Afskriftir	
Afskrifað 1.1.2017	444.720
Afskrifað á árinu	60.825
Afskrifað 31.12.2017	505.545
Afskrifað á árinu	83.474
Afskrifað 31.12.2018	589.019
Óefnislegar eignir greinast þannig:	
Bókfært verð	
Bókfært verð 1.1.2017	213.903
Bókfært verð 31.12.2017	166.005
Bókfært verð 31.12.2018	85.500

16. Aðrar eignir

	2018	2017
Eir skuldabréf	95.081	94.321
Önnur skuldabréf	141.166	0
Kaupsamningar	155.913	269.215
Viðskiptakröfur	288.389	71.721
Virðisaukaskattur inneign	11.017	42.082
Aðrar eignir samtals	691.566	477.339

Skýringar, frh.:

17. 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. Húsbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán og eru útdraganleg. Húsnæðisbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán. Virkir vextir af verðbréfaútgáfu nema 4,34%.

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

	Lokagjalddagi	Fjöldi afborgana á ári	Eftirstætt nafnverð	Áritaðir vextir	2018 Bókfært verð
Íbúðabréf HFF24	2024	2	56.524.778	Fastir 3,75%	106.251.839
Íbúðabréf HFF34	2034	2	111.848.826	Fastir 3,75%	202.076.157
Íbúðabréf HFF44	2044	2	213.230.708	Fastir 3,75%	388.953.137
Húsbréf (lokagjalddagi 2040)	2040	Útdraganleg	1.381.293	4,75% - 6,00%	8.315.093
Húsnæðisbréf	2020/2038	2	7.107.181	2,70% - 6,25%	17.319.556
Verðbréfaútgáfa samtals			390.092.786		722.915.782

	Lokagjalddagi	Fjöldi afborgana á ári	Eftirstætt nafnverð	Áritaðir vextir	2017 Bókfært verð Endurgert
Íbúðabréf HFF24	2024	2	65.617.760	Fastir 3,75%	119.148.711
Íbúðabréf HFF34	2034	2	117.087.538	Fastir 3,75%	204.310.425
Íbúðabréf HFF44	2044	2	218.155.870	Fastir 3,75%	384.866.289
Húsbréf (lokagjalddagi 2040)	2040	Útdraganleg	1.898.409	4,75% - 6,00%	10.836.443
Húsnæðisbréf	2020/2038	2	7.744.843	2,70% - 6,25%	18.020.846
Verðbréfaútgáfa samtals			410.504.420		737.182.714

Breytingar á árinu:

Staða 1.1.2018	737.182.714
Hreyfingar sem hafa áhrif á sjóðstreymi:	
Afborganir	(35.786.851)
Hreyfingar án áhrifa á sjóðstreymi:	
Verðbætur	21.519.919
Staða 31.12.2018	722.915.782

18. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:

	2018	2017
Lífeyrissjóðir	0	77.319
Tryggingasjóður	7.395	191.225
Útdregin húsbréf	132.022	143.469
Ógreitt vegna kaupa á lánasófnum	0	406.732
Önnur lántaka samtals	139.417	818.745

Breytingar á árinu:

Staða 1.1.2018	818.745
Hreyfingar sem hafa áhrif á sjóðstreymi:	
Afborganir	(599.433)
Hreyfingar án áhrifa á sjóðstreymi:	
Verðbætur	(79.895)
Staða 31.12.2018	139.417

19. Aðrar skuldir

Aðrar skuldir sundurliðast þannig:

	2018	2017
Laun og launatengd gjöld	171.992	121.538
Umframframlög húsnæðisbóta	192.100	0
Aðrar skuldir	147.984	195.661
Aðrar skuldir samtals	512.076	317.199

Skýringar, frh.:

20. Hreinar vaxtatekjur

Vaxtatekjur

Vaxtatekjur af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:

	2018	2017
Vaxtatekjur af handbæru fé	2.896.231	2.938.477
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánnum	36.604.459	34.653.773
Vaxtatekjur af kröfum á ríkissjóð og lánastofnanir	1.192.896	512.908
Vaxtatekjur af sértryggðum skuldabréfum	7.816.113	5.119.656
Vaxtatekjur af ríkisbréfum	3.694.819	1.527.506
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum	431.675	18.830
Vaxtatekjur af fyrirtækjabréfum	0	294.840
	52.636.192	45.065.990
Framlag ríkissjóðs vegna niðurgreiddra vaxta af útlánnum*	649.616	857.886
	53.285.808	45.923.876
Vaxtatekjur af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af markaðsverðbréfum	0	829.941
	0	829.941
Vaxtatekjur alls	53.285.808	46.753.817

* Framlag ríkissjóðs er vegna niðurgreiddra vaxta af útlánnum vegna félagslegra leiguíbúða til sveitarfélaga og félagasamtaka, svo sem nemendafélaga og félaga öryrkja og fatlaðra.

Vaxtagjöld

Vaxtagjöld af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:

	2018	2017
Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu	54.760.669	44.891.921
Vaxtagjöld af annarri lántöku	11.013	163.997
Vaxtagjöld alls	54.771.682	45.055.918
Hrein vaxtagjöld (vaxtatekjur) alls	(1.485.873)	1.697.899

21. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:

	2018	2017
Innheimtu- og þjónustutekjur	191.205	199.936
Framlög ríkis vegna umsýslu húsnæðisbóta*	136.300	0
Aðrar tekjur	105.342	4.040
	432.848	203.976

* Rekstarkostnaður vegna yfirtekens rekstur nam samtals 166 m, og því hefur sjóðurinn ekki fengið fjárframlög fyrir öllum rekstrinum. Farið hefur verið fram á að ríkið bæti sjóðnum hallann með auknum fjárframlögum á árinu 2019.

22. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2018	2017
Laun	748.746	615.756
Lífeyrissjóðsiðgjöld	96.415	80.179
Fjársýsluskattur	32.742	34.548
Orlofsskuldbinding	18.364 (	7.975)
Önnur launatengd gjöld	86.902	66.821
Annar starfsmannatengdur kostnaður	40.040	35.944
Laun og launatengd gjöld samtals	1.023.209	825.273
Meðalfjöldi starfsmanna umreiknað í heilsársstörf*	79	66

* 1. janúar 2018 fluttust 15 stöðugildi frá Vinnumálastofnun til Íbúðalánasjóðs í tengslum við yfirfærslu umsýslu húsnæðisbóta til Íbúðalánasjóðs.

Á launaskrá sjóðsins þann 31. desember 2018 voru 82 starfsmenn. (2017: 60)

Skýringar, frh.:

23. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2018	2017
Innheimtukostnaður	74.077	125.105
Rekstur húsnæðis	132.323	124.092
Rekstur tölvukerfa	209.856	147.261
Endurskoðun og könnun reikningsskila (sjá skýringu nr. 24)	21.563	25.332
Aðkeypt sérfræðipjónusta	85.955	72.986
Kostnaður vegna innleiðingar IFRS 9	17.609	34.607
Verðmöt fasteigna	7.708	6.615
Auglýsingar, kynningarefni og styrkir	32.919	27.278
Umboðsmaður skuldara	51.368	92.836
Eftirlitsgjald FME	70.388	69.115
Lánshæfismat	1.466	2.009
Vörslu- og þjónustugjöld	46.139	27.726
Annar rekstrarkostnaður	46.053	45.230
Annar rekstrarkostnaður samtals	797.424	800.192

24. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda sundurliðast þannig:

	2018	2017
Endurskoðun ársreiknings	13.143	13.766
Könnun árshlutareiknings	5.378	3.242
Innri endurskoðun	2.462	5.850
Önnur endurskoðunar tengd þjónusta	580	2.474
Endurskoðun og könnun reikningsskila samtals	21.563	25.332
Kostnaður vegna innleiðingar IFRS 9	6.792	5.564
Þóknun endurskoðenda samtals	28.355	30.896

25. Afskriftir ársins

Afskriftir ársins greinast þannig:

	2018	2017
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna (sbr. skýringu 14)	30.539	19.665
Afskriftir óefnislegra eigna (sbr. skýringu nr. 15)	83.474	60.825
Afskriftir samtals	114.013	80.490

26. Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum

Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum greinast þannig:

	2018	2017
Tekjur vegna útleigu fasteigna	416.253	525.082
Beinn kostnaður fullnustueigna	(212.120)	(367.201)
Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum	204.133	157.881

Kostnaður vegna fasteigna til sölu í töflunni hér að ofan nær eingöngu til beins útlagðs kostnaðar vegna fasteignanna sjálfra eins og fasteignagjöld, tryggingar, viðhald, orkukostnaðar og þóknun aðkeyptra umsógnarmanna. Sé tekið tillit til alls kostnaðar eins og rekstrarkostnaðar sjóðsins sem fellur til vegna umsýslunnar væri kostnaður umtalsvert hærri en fram kemur í sundurliðun hér að ofan.

27. Virðisaukning

Virðisaukning í rekstrarreikningi greinist þannig:

	2018	2017
Virðisaukning útlána	(345.728)	(209.134)
Virðisrýrnun annarra fjáreigna	29.026	0
Endurheimt vegna fullnustueigna	(1.362.469)	(900.450)
Endurflokkun fjárfestingareigna	(804.442)	0
Virðisrýrnun annarra krafna	12.598	40.623
Virðisaukning samtals	(2.471.015)	(1.068.962)

Skýringar, frh.:

28. Leigusamningar

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

	2018	2017
Til greiðslu innan 1 árs	125.100	112.094
Eftir 1 ár en innan 5 ára	86.867	172.344
Samtals	211.967	284.438

29. 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. Í árslok 2018 voru engin lán til tengdra aðila (2017: 0).

Laun stjórnar, forstjóra og lykilstjórnenda greinast þannig:

	2018	
	Laun	Mótframlag í lífeyrissjóð
Hermann Jónasson, forstjóri	17.822	2.406
Haukur Ingibergsson, stjórnarformaður	3.241	65
Sigurbjörn Ingimundarson, varaformaður stjórnar	2.132	170
Elín Oddný Sigurðardóttir, stjórnarmaður	520	42
Valdimar Valdemarsson, stjórnarmaður	2.515	201
Ásta Björg Pálmadóttir, stjórnarmaður	1.613	186
Drífa Snædal, fyrrv. stjórnarmaður	1.229	98
Lykilstjórnendur (6)	95.549	12.211

	2017	
	Laun	Mótframlag í lífeyrissjóð
Hermann Jónasson, forstjóri	17.822	2.406
Ingibjörg Ólöf Vilhjálmsdóttir, fyrrv. stjórnarformaður	586	59
Sigurbjörn Ingimundarson, fyrrv. stjórnarformaður/stjórnarmaður	2.934	317
Haukur Ingibergsson, stjórnarmaður	1.380	54
Drífa Snædal, stjórnarmaður	1.420	114
Valdimar Valdemarsson, stjórnarmaður	2.254	180
Lykilstjórnendur (7)	103.744	14.005

Fyrrverandi lykilstjórnendur fengu biðlaun árið 2017.

30. Önnur mál

Leigufélagið Bríet ehf

Leigufélagið Bríet ehf var stofnað þann 12. desember 2018. Stofnfé var 500 þús.kr og er Íbúðalánasjóður eigandi að 100% hlutfjár í félaginu. Mun félagið taka við flestum þeim fullnustueignum sem eru á hendi sjóðsins þann 31. desember 2018 og reka leigubjónustu með sérstaka áherslu á landsbyggðina. Stjórn sjóðsins hefur ákveðið að leggja félaginu til eigið fé sem nemur allt að 2.100 m.kr. samhliða framsali á eignum til félagsins. Áætlað er að félagið taki við fullnustueignasafni sjóðsins og hefji formlega rekstur á fyrsta ársfjórðungi ársins 2019.

Eiginleg starfsemi Leigufélagsins Bríetar ehf hefst ekki fyrr en 1. mars 2019 þegar félagið tekur við umræddum eignum og er því ekki færð hlutdeild í eign félagsins í ársreikningi 2018. Að sama skapi er ekki gerður samstæðureikningur fyrir Íbúðalánasjóð og Leigufélagið Bríet ehf enda rekstur dótturfélagsins óverulegur á árinu 2018.

Krafa á ríkissjóð

Í tengslum við höfuðstólslækkun verðtryggðra fasteignalána, sbr. lög nr. 35/2014 kom fram í bréfi velferðaráðuneytisins, dags 19. desember 2014, að það væri skilningur bæði félags- og húsnæðismálaráðherra og fjármálaráðherra að Íbúðalánasjóði yrðu bætt þau neikvæðu áhrif sem löginn hefðu á sjóðinn. Uppsöfnuð neikvæði áhrif nema 1.137 millj. kr., þar af 687 millj. kr. vegna ársins 2018.

Annað

Íbúðalánasjóður er aðili að málum sem nú eru rekin fyrir dómstólum. Hér er um að ræða ýmiskonar mál, s.s. skaðabótamál vegna nauðungarsölu og sölu fullnustueigna, ágreining um greiðsluskyldu vegna verktakavinnu. Sjóðurinn telur niðurstöðu þessara mála, hvorki einstakra eða samanlagðra vera til þess fallin að hafa veruleg fjárhagsleg áhrif á sjóðinn.

Skýringar, frh.:

31. Áhættustýring

a. Yfirlit um áhættur og skipulag áhættustýringar

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

- Útlánaáhætta og önnur mótaðilaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- 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 samþykka áhættustefnu.
- Sér til þess að virk áhættustýring sé til staðar hjá sjóðnum, er innihaldi skilvirka ferla og vinnulag.
- Gerir sér grein fyrir áhættu sem fylgir starfsemi sjóðsins og setur áhættu viðunandi mörk.
- Fær yfirlit og skýrslur um áhættu sjóðsins og framkvæmd áhættustýringar.
- Hefur eftirlit með áhættustýringu og metur árangur áhættustefnu.
- Skipar áhættunefnd stjórnar.

Endurskoðunarnefnd Íbúðalánasjóðs

- Fer með eftirlit með fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits sjóðsins, innri endurskoðun, ef við á, og áhættustýringu.

Áhættunefnd stjórnar

- Fær til umræðu og ákvörðunar tillögur stjórnar er varða mikilvæg atriði í lánastarfsemi og fjár- og áhættustýringu sjóðsins.
- Gerir sér grein fyrir áhættu sem fylgir starfsemi 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.

Forstjóri

- Ræður áhættustjóra og setur honum erindisbréf.

Áhættustjóri

- Hefur umsjón með og ber ábyrgð á deild áhættustýringar.
- Hefur milliliðalausan aðgang að stjórn.
- Ber ábyrgð á framkvæmd áhættustýringar, þ.m.t. greiningu, mælingu, mati, álagsprófum og upplýsingagjöf til stjórnar.
- Tekur virkan þátt í mótun áhættustefnu og kemur að öllum mikilvægum ákvörðunum sem tengjast áhættustýringu.

Fjárhagsnefnd

- Í fjárhagsnefnd sitja forstjóri, framkvæmdastjóri fjárstýringar, framkvæmdastjóri rekstrarsviðs og áhættustjóri.
- Leggur fram tillögur til stjórnar um verðbréfaútgáfu og vaxtaálag og tekur ákvarðanir um fjárstýringarleiðir.
- 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 vikið um þær áhættur sem snýr að starfseminni skilgreindar.

Skýringar, frh.:

31. Áhættustýring, frh.

b. Útlánaáhætta

Útlánaáhætta er áhættan á fjárhagslegu tapi sem íbúðalánasjóður verður fyrir ef viðskiptavinur eða mótaðili í fjármálagerningi uppfyllir ekki samningsbundnar skyldur sínar. Eins og að framan greinir er það meginmarkmið sjóðsins að leitast stöðugt við að halda lágu áhættustigi í starfsemi sinni.

Hámarksútlánaáhætta

Eftirfarandi tafla sýnir hámarksútlánaáhættu sjóðsins:

Útlánaáhætta innan efnahagsreiknings	2018	2017
Handbært fé.....	76.827.449	66.608.413
Kröfur á lánastofnanir.....	21.050.909	6.891.791
Markaðsverðbréf.....	0	11.249.780
Önnur verðbréf.....	212.149.874	163.655.406
Krafa á ríkissjóð.....	1.330.355	6.107.495
Útlán.....	426.888.831	499.989.109
Aðrar fjáreignir.....	680.549	435.257
Útlánaáhætta í efnahagsreikningi samtals.....	738.927.967	754.937.251
Útlánaáhætta utan efnahagsreiknings	2018	2017
Lánuð eigin bréf, markaðsverðmæti.....	0	75.129
Markaðsverðmæti framlagðra trygginga viðskiptavakta.....	0	79.083
Útlánaáhætta utan efnahagsreiknings samtals.....	0	154.212
Hámarksútlánaáhætta.....	738.927.967	755.091.463

Útlán skipt eftir landssvæðum

Eftirfarandi tafla sýnir útlán sjóðsins skipt eftir landssvæðum:

Árslok 2018	Höfuðborgar- svæðið	Suðurland og Suðurnes	Vesturland og Vestfirðir	Norðurland	Austurland	Bókfært virði
Lán til einstaklinga.....	185.073.771	60.561.025	18.484.885	29.036.229	11.683.827	304.839.737
Lán til lögaðila.....	72.966.935	21.296.125	6.853.868	18.358.938	2.573.228	122.049.094
Útlán samtals.....	258.040.706	81.857.150	25.338.753	47.395.167	14.257.055	426.888.831
Árslok 2017						
Lán til einstaklinga.....	224.144.239	71.210.441	21.433.567	34.686.941	13.586.619	365.061.807
Lán til lögaðila.....	79.873.603	24.340.163	7.678.196	20.169.363	2.865.978	134.927.303
Útlán samtals.....	304.017.842	95.550.605	29.111.763	54.856.304	16.452.597	499.989.109

Gæði útlána

Eftirfarandi tafla sýnir bæði heildarvirði útlána og vænt útlánatap og flokkun í áhættustig

Árslok 2018	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	Samtals
Áhættustig 1			
Heildarvirði.....	248.358.735	122.972.484	371.331.219
12 mánaða vænt útlánatap.....	(489.559)	(610.461)	(1.100.020)
Bókfært virði.....	247.869.176	122.362.023	370.231.199
Áhættustig 2			
Heildarvirði.....	44.650.076	8.204.001	52.854.077
Vænt útlánatap á líftíma.....	(1.584.706)	(1.144.219)	(2.728.925)
Bókfært virði.....	43.065.370	7.059.782	50.125.152
Áhættustig 3			
Heildarvirði.....	6.339.555	3.415.067	9.754.622
Vænt útlánatap á líftíma.....	(623.741)	(2.598.401)	(3.222.142)
Bókfært virði.....	5.715.814	816.666	6.532.480
Bókfært virði samtals.....	296.650.360	130.238.471	426.888.831

Skýringar, frh.:

31. Áhættustýring, frh.

b. Útlánaáfhætta, frh.

Gæði útlána, frh.

Eftirfarandi tafla sýnir heildarvirði og bókfært virði útlána eftir vanskilastöðu.

31. desember 2018	Ekki í vanskilum	30-59 daga vanskil	60-89 daga vanskil	Vanskil frá 90 dögum	Afskrifta-reikningur	Bókfært virði
Lán til einstaklinga.....	284.330.546	6.153.595	1.727.523	4.106.830 (	2.698.006)	296.318.494
Lán til lögaðila.....	128.093.415	1.123.208	0	1.353.714 (	4.353.081)	130.570.337
	412.423.961	7.276.803	1.727.523	5.460.544 (	7.051.087)	426.888.831
31. desember 2017	Ekki í vanskilum	30-59 daga vanskil	60-89 daga vanskil	Vanskil frá 90 dögum	Afskrifta-reikningur	Bókfært virði
Lán til einstaklinga.....	347.472.980	8.857.556	2.978.171	7.924.463 (	2.171.364)	365.061.806
Lán til lögaðila.....	132.679.505	5.631.460	0	1.362.445 (	4.746.107)	134.927.303
	480.152.485	14.489.016	2.978.171	9.286.908 (	6.917.471)	499.989.109

Eftirfarandi tafla sýnir vanskilafjárhæð útlána flokkuð eftir aldri:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Útlán í vanskilum:						
Vanskil undir:						
30-59 dögum.....	75.040	111.410	255.019	54.027	330.059	165.437
60-89 dögum.....	30.838	52.953	0	0	30.838	52.953
Vanskil frá 90 dögum	489.534	1.040.630	1.276.706	1.710.532	1.766.240	2.751.162
Vanskil samtals.....	595.412	1.204.993	1.531.725	1.764.559	2.127.137	2.969.552

Til að hámarka endurheimt útlána kann að koma til þess að skilmálum lána sé breytt. Skilmálabreytingar hafa ekki haft í för með sér tilflutning lána milli stiga sem leiðir af sér að vænt útlánatap sem áður byggði á líftíma byggi nú á 12 mánaða væntu útlánatapi.

Endanleg afskrift útlána

Íbúðalánasjóður færir endanlega afskrift útlána við eftirtaldir 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.
- Við hlítinu laga nr. 101/2010 sbr. 3. mr. 47. gr. laga um húsnæðismál um afskriftir skv. samningi um greiðsluaðlögun
- Við fjárhagslega endurskipulagningu lögaðila skv. samningi þar um skv. lögum nr. 101/2010 skv. 6. mgr. 47. gr. laga um húsnæðismál.
- Á grundvelli laga

Skuldbindandi lánsloforð

Skuldbindingar sem ekki eru færðar í efnahagsreikning:

	2018	2017
Skuldbindandi lánsloforð í árslok	4.581.075	4.406.080

Gæði veðtrygginga

Útlán Íbúðalánasjóðs eru tryggt með fasteignaveði. Lán við lánveitingu eru að hámarki 80% af kaupverði eignar, ef ekki koma til aðrar takmarkanir á hámarkslánsfjárhæð, sem er 30 m.kr. til einstaklinga. Hámarksfasteignamat eignar má þó ekki vera yfir 50 m.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 kaupsloforð, sem að öllu jöfnu má jafna við gangverð viðkomandi eignar á kaupdegi.

Skýringar, frh.:

31. Áhættustýring, frh.

b. Útlánaáhætta, frh.

Gæði veðtrygginga, frh.

Veðsetningarlutfall heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er að meðaltali um 34,2% í árslok 2018, en var 38,4% í lok árs 2017. Lán sjóðsins eru að stærstum hluta á 1. veðrétti. Veðsetningarlutföll, það er uppreiknaðar eftirstöðvar lána án sérgreindrar virðisrýrnunar sem hlutfall af fasteignamati, greinast þannig í árslok:

	2018	2017
Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 50% af fasteignamati	85,3%	80,3%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati	10,4%	12,3%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati	2,8%	4,7%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati	0,5%	0,8%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati	0,3%	0,4%
Hlutfall af heildarlánum sem er yfir 110% af fasteignamati.....	0,8%	1,5%
	100%	100%

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 greiðslufláðis af útlánum sjóðsins og öðrum fjáreignum annars vegar og skuldum 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.

Mæling lausafjáraáættu

Lykilatriði í lausafjástýringu sjóðsins er að tryggja að jafnvægi sé á milli greiðslufláðis fjáreigna og fjárskulda. Eftirfarandi tafla sýnir greiðslufláði fjáreigna og fjárskulda sjóðsins í árslok með vöxtum.

Eftirstöðvagreining fjáreigna og fjárskulda:

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
31. desember 2018					
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	76.827.449	0	0	0	76.827.449
Önnur verðbréf.....	15.241.323	6.153.522	67.416.633	183.493.737	272.305.215
Krafa á ríkissjóð.....	16.919	16.643	1.341.446	0	1.375.008
Útlán.....	7.469.878	23.015.668	114.801.207	646.694.654	791.981.407
Kröfur á lánastofnanir.....	16.089.786	5.100.000	0	0	21.189.786
Aðrar eignir.....	1.348	4.045	21.123	111.007	137.523
Fjáreignir samtals.....	115.646.703	34.289.878	183.580.409	830.299.398	1.163.816.388
Fjárskuldir:					
Lántaka og aðrar skuldir.....	13.524.187	54.807.697	253.719.251	749.114.265	1.071.165.400
Skuldbindandi lánsloforð.....	0	4.581.075	0	0	4.581.075
Fjárskuldir samtals.....	13.524.187	59.388.772	253.719.251	749.114.265	1.075.746.475
Hrein staða.....	102.122.516	(25.098.894)	(70.138.842)	81.185.133	88.069.913
31. desember 2017					
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	66.608.413	0	0	0	66.608.413
Markaðsverðbréf.....	11.249.780	0	0	0	11.249.780
Önnur verðbréf.....	6.345.354	9.177.439	52.633.610	173.871.257	242.027.660
Krafa á ríkissjóð.....	16.882	79.055	6.252.045	0	6.347.982
Útlán.....	8.559.084	25.299.932	131.032.481	749.581.099	914.472.596
Kröfur á lánastofnanir.....	3.706.488	3.240.000	0	0	6.946.488
Aðrar eignir.....	1.306	3.917	20.458	112.735	138.416
Fjáreignir samtals.....	96.487.307	37.800.343	189.938.594	923.565.091	1.247.791.335

Skýringar, frh.:

31. Áhættustýring, frh.

c. Lausafjárahætta, frh.

Mæling lausafjárahættu, frh.

Fjárskuldir:

Lántaka og aðrar skuldir.....	13.122.104	53.534.285	248.056.285	791.158.654	1.105.871.328
Skuldbindandi lánsloforð.....	0	4.406.080	0	0	4.406.080
Fjárskuldir samtals.....	13.122.104	57.940.365	248.056.285	791.158.654	1.110.277.408
Hrein staða.....	83.365.203	(20.140.022)	(58.117.691)	132.406.437	137.513.927

Taflan hér á undan sýnir samningsbundið greiðslufæði 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 greiðslufæði fjáreigna og fjárskulda, er fært á fyrsta tímabil í töflunni. Ef ójafnvægi skapaðist milli greiðslufæðis fjáreigna og fjárskulda myndi sjóðurinn mæta ójafnvæginu með því að ganga á handbært fé, með sölu verðbréfa eða útgáfu eigin verðbréfa ef þörf er á.

d. Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er skilgreind sem hættan á því að framtíðargreiðslufæði fjármálagerninga sveiflist vegna breytinga á markaðsvöxtum. Íbúðalánasjóður færir hvorki fjárskuldir né fjáreignir á gangvirði og gangvirðisáhætta vegna vaxtabreytinga því takmörkuð. Um 89,6% af fjáreignum sjóðsins (2017: 89,8%) og 99,9% (2017: 99,8%) af fjárskuldum hans bera fasta vexti og því eru áhrif vaxtabreytinga á greiðslufæði 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. Meðallíftími fjáreigna sjóðsins í árslok 2018 er 12,29 ár (2017: 11,91 ár) og fjárskulda 9,42 ár (2017: 9,55 ár). Samkvæmt áhættustefnu sjóðsins má þessi munur nema allt að 0,9 árum.

Vegnir virkir vextir af fjármögnun sjóðsins án eigin fjár námu 4,34% í árslok 2018 (árslok 2017: 4,34%) og vegnir virkir vextir útlána námu á sama tíma 4,46% (árslok 2017: 4,49%). Vaxtamunur útlanasafns og lántöku sjóðsins er því jákvæður um 0,12%.

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.

Uppgreiðsluáhætta

Lántakendum er í mörgum tilvikum heimilt að greiða upp lán sín hjá sjóðnum fyrir gjalddaga án sérstaks gjalds. Uppgreiðsluheimild er hins vegar ekki í útgefnum 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 141 ma.kr. af útlánnum sjóðsins (2017: 174 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 endurfjárfestingaáhætta þessu tengd verður að teljast umtalsverð, sérstaklega á meðan vextir eru lágir á markaði. Unnið er að því að takmarka þessa áhættu sjóðsins.

Skýringar, frh.:

31. Áhættustýring, frh.

d. Vaxtaáhætta, frh.

Verðtryggingaráhætta

Verðtryggingaráhætta er hættan á að sveiflur í vísitölu neysluverðs hafi áhrif á gangvirði og sjóðstreymi verðtryggðra fjármálagerna. Megnið af útlánnum sjóðsins eru verðtryggð, fjármögnuð með verðtryggðum skuldabréfum. Verðtryggingaráhættan skýrist að mestum hluta af því að ekki eru allar fjáreignir verðtryggðar en skuldir sjóðsins eru allar verðtryggðar. Stýring verðtryggingaráhættu felst í að reikna út næmni heildarstöðu sjóðsins í verðtryggðum eignum og skuldum gagnvart breytingu á neysluvísitölu.

	2018	2017
Verðtryggðar fjáreignir:		
Útlán	426.454.111	499.989.109
Ríkisverðbréf og aðrar eignir	191.260.184	166.977.131
Fjáreignir samtals	617.714.295	666.966.240
Verðtryggðar fjárskuldir:		
Verðbréfaútgáfa	722.915.782	737.182.714
Önnur lántaka	139.417	818.745
Fjárskuldir samtals	723.055.199	738.001.459
Verðtryggingarjöfnuður samtals	(105.340.904)	(71.035.219)

Verðtryggðar skuldir nema um 105,3 ma.kr. umfram verðtryggðar eignir í árslok 2018 (árslok 2017: 71,0 ma.kr.). Áhrif 1% verðbólgu á einu ári, að öðrum forsendum óbreyttum, hefði 1.053 m.kr. neikvæð áhrif (2017: 710 m.kr. neikvæð áhrif) á rekstrarniðurstöðu sjóðsins.

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.

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 eiginfjárlutfalli (Basel II). Ef eiginfjárlutfall sjóðsins stefnir niður fyrir 4,0% ber stjórn sjóðsins að vekja athygli félags- og jafnréttismálaráðherra á því. Jafnframt skal stjórn sjóðsins þá leggja fram tillögur um leiðir til að ná langtíamarkmiði um eiginfjárlutfall.

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:	2018	2017
Eigið fé samkvæmt ársreikningi	22.083.279	23.608.110
Óefnislegar eignir	(85.500)	(166.005)
Eiginfjárgrunnur	21.997.779	23.442.105
Áhættugrunnur greinist þannig:		
Útlánaáhætta	242.631.000	260.069.938
Markaðsáhætta	0	27.982.863
Rekstraráhætta	3.583.338	3.523.563
Áhættugrunnur samtals	246.214.338	291.576.364
Eiginfjárlutfall	8,93%	8,04%

Skýringar, frh.:

32. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Að undanskyldum þeim breytingum sem fylgja upptöku nýrra staðla og skýrt er frá sérstaklega hefur þeim reikningsskilaaðferðum sem settar eru fram hér á eftir verið beitt með samræmdum hætti á öllum þeim tímabilum sem birt eru í ársreikningnum. Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Engar tekjur eða gjöld eru færð á yfirlit um heildarafkomu í reikningsskilum Íbúðalánasjóðs og því er afkoma ársins sú sama og heildarafkoma.

a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikningi miðað við virka vexti og samanstanda af vaxtatekjum af útlánnum, handbæru fé, verðbréfum, kröfum á ríkissjóð og kröfum á lánastofnanir og vaxtagjöldum af lántökum. Meðal vaxtatekna og vaxtagjalda er dreifing á afföllum og yfirverði og annar mismunur sem er á 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.

Íbúðalánasjóður hefur veitt lán til leiguíbúða á 3,5% og 4,2% vöxtum. Ríkissjóður bætir sjóðnum vaxtamun á þeim útlánnum og teknum lánnum sjóðsins. Framlag ríkissjóðs miðast við mun á fjármögnunarkostnaði og útlánsvöxtum ár hvert (sjá skýringu 18). Framangreind leiguíbúðalán eru verðtryggð með föstum 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 lánaflakkar að fjárhæð um 8 ma.kr. vegna félagslegrar aðstoðar, sem veittir voru á árunum 2001-2009, þar sem framlags frá ríkissjóði nýtur ekki við.

b. Aðrar tekjur

Til annarra tekna teljast innheimtu- og þjónustutekjur. 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.

c. Annar rekstrarkostnaður

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

d. 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.

e. Fjáreignir og fjárskuldir

IFRS 9 Fjármálagerningar: Eftir gildistöku 1. janúar 2018

(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 skuldagerningi. 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.

Skýringar, frh.:

32. Mikilvægar reikningsskilaðferðir, frh.

e. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.

IFRS 9 Fjármálagerningar: Eftir gildistöku 1. janúar 2018, frh.

(ii) Flokkun og mat

Sjóðurinn flokkar fjáreignir á grundvelli viðskiptalíkans við stjórnun fjáreigna og einkenna samningsbundins sjóðstreymis eignarinnar.

Fjáreignir ber að flokka niður í eftirfarandi meginflokka:

(1) fjáreignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði ef markmið með eigninni er að eiga fjáreignina til gjalddaga og innheimta á tilsettum gjalddögum samningsbundnar greiðslur sem samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum.

(2) fjáreignir metnar á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu (FVOCI) ef markmiðið er að eiga fjáreignina til gjalddaga og innheimta samningsbundnar greiðslur á tilsettum gjalddögum sem samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum, sem og sölu fjáreignar.

(3) fjáreignir metnar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning sem nær þannig til allra annarra fjáreigna.

Sjóðurinn flokkar fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarverði.

(iii) 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.

(iv) Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda

Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda er fjárhæð viðkomandi fjármálagernings við upphaflega skráningu, að frádregnum höfuðstólsgræiðslum 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.

(v) 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 fáanlegt frá kauphöll eða öðrum óháðum aðila og verðið endurspeglar raunveruleg og regluleg markaðsviðskipti milli ótengdra aðila.

(vi) Virðisrýrnun fjáreigna

Stjórnarhættir

Áhættustýring ber ábyrgð á útreikningum á virðisrýrnun útlána og að tryggja að kröfum IFRS 9 séu uppfyllt. Sérstök fjárhagsnefnd skipuð forstjóra, framkvæmdastjórum Rekstrarsviðs og Fjárstýringar og Áhættustjóra sér um að rýna í niðurstöður og að samþykka þær.

Við innleiðinguna þurfti sjóðurinn að þróa umfangsmikil líkön til að leggja mat á vænt útlánatap fjáreigna. Þá þurfti jafnframt að skilgreina útlánaáhrættu (e. credit risk) hvers einstaks útláns út frá sögulegum gögnum. Staðallinn gerir einnig kröfur um skilgreiningu ýmissa hugtaka, val á reikningsskilaðferðum sem talin eru henta aðstæðum sjóðsins best, notkun ýmissa forsendna um vænt útlánatap og notkun utanaðkomandi upplýsinga.

Sjóðurinn ákvað að þróa nýja aðferðafræði og reiknilíkön við útreikninga á væntu útlánatapi vegna IFRS 9. Vænt útlánatap má lýsa sem líkum á vanefndum (e. probability of default), tap að gefnum vanefndum (e. loss given default) og heildarskuldbinding við vanefnd (e. exposure at default).

Virðisrýrnunarlíkan

Útreikningur virðisrýrnunar samkvæmt IFRS 9 byggir á þriggja stiga virðisrýrnunarlíkani sem ætlað er að endurspegla rýrnun á útlánagæðum fjáreigna. Markmiðið með staðlinum er að virðisrýrnun sé aukin þegar útlánaáhrættu eykst og útlánagæði hafi þannig rýrnað frá upphaflegri skráningu.

Skýringar, frh.:

32. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

e. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.

IFRS 9 Fjármálagerðing: Eftir gildistöku 1. janúar 2018, frh.

(vi) Virðisrýrnun fjáreigna, frh.

- Stig 1 – Útlánaáætta hefur ekki aukist verulega frá upphaflegri skráningu fjáreigna eða útlánaáætta telst vera óveruleg. Fyrir eignir á fyrsta stigi byggir virðisrýrnun á 12 mánaða væntu útlánatapi.
- Stig 2 – Útlánaáætta hefur aukist verulega frá upphaflegri skráningu en engar hlutlægar vísbendingar eru um tapsatburð (e. loss event). Fyrir eignir á öðru stigi er vænt útlánatap reiknað yfir líftíma eignarinnar.
- Stig 3 – Hlutlægar vísbendingar eru um virðisrýrnun á reikningsskiladegi og fjáreign telst í vanefnd (e. default). Þriðja stig er að mestu sambærilegt sértækri- og almennri virðisrýrnun fjáreigna samkvæmt IAS 39. Á þriðja stigi er virðisrýrnun byggð á væntu útlánatapi á líftíma fjáreignar, líkt og á öðru stigi.

Vænt útlánatap

Vænt útlánatap er mismunur á samningsbundnu greiðsluflæði sem greiða á félagi í samræmi við samning og því greiðsluflæði sem félagið gerir ráð fyrir að fá. Þessi munur er núvirtur miðað við upphaflega virka vexti. Vænt útlánatap er meðaltal útlánataps vegið með tilsvarendi vanefndarlíkum.

12 mánaða vænt útlánatap

12 mánaða vænt útlánatap er hluti af væntu útlánatapi yfir líftíma fjáreigna. Tapið er reiknað með því að margfalda líkurnar á vanefndum fjáreignar á næstu 12 mánuðum með heildar væntu útlánatapi yfir líftíma eignarinnar sem myndi leiða af vanefndum.

Vænt útlánatap yfir líftíma fjáreignar

Vænt útlánatap yfir líftíma fjáreignar er vænt útlánatap vegna mögulegar vanefnda yfir væntan líftíma fjáreignar.

Veruleg aukning á lánsáættu og skilgreining á vanefnd

Samkvæmt IFRS 9 er mat á breytingum á útlánaáættu byggt á áættu á vanefndum yfir áætlaðan líftíma fjáreignar. Við mat á verulegri aukningu á lánsáættu er stuðst við megindlegar og eigindlegar upplýsingar og eru greiningar unnar úr sögulegum gögnum.

Veruleg aukning á lánsáættu (SICR) er metin á grundvelli eftirfarandi viðmiða:

- Lán í hærri áhættuflokk miðað við áætlaðar forsendur frá upphafsdegi skuldbindingar – Núverandi áhættuflokkur er reiknaður út fyrir hvert lán og borinn saman við þær væntingar á áætluðum áhættuflokk frá upphafsdegi skuldbindinga. Ef lán hefur hækkað umtalsvert miðað við upphaflegar forsendur þá telst það vera aukning á lánsáættu.
- Viðbótarupplýsingar um láns hæfi eru einnig notaðar við mat á lánsáættu, svo sem viðvörunarmerki og vaktlistar.
- Vanskil vegna skuldbindinga eru komin fram yfir 30 daga.

Skuldbinding telst vanefnd ef vanskil vegna skuldbindinga hafa verið í meira en 90 daga eða ef viðskiptavinir eru með alvarleg merki um greiðsluferðleika eða lán er komið í sérmeðferð.

Ef hækkun á útlánaáættu hefur minnkað eða hún telst ekki lengur til staðar þá geta eignir flokkast úr öðru stigi aftur á fyrsta stig. Þó er skuldbinding minnst í þrjá mánuði í öðru stigi. Eins telst skuldbinding ekki lengur vanefnd ef þau atriði sem leiddu til vanefndar hafa ekki verið til staðar síðastliðna þrjá mánuði og þá flyst skuldbinding úr þriðja stigi yfir í annað stig. Skuldbinding sem var í þriðja stigi helst í öðru stigi í minnst níu mánuði, þ.e. samtals er skuldbinding meðhöndluð sérstaklega í minnst eitt ár frá því að hún fór í vanefnd.

Upphaflegt mat

Líkanið krefst þess að útlánaáætta fjáreigna sé skilgreind við upphaflega skráningu en það verður síðan notað sem viðmiðunarpunktur á hverjum reikningsskiladegi í framtíðinni. Ef útlánaáætta hefur aukist, þá þarf að meta hvort að aukningin sé veruleg eða ekki.

Áhættuflokkun útlánaáættu

Sjóðurinn flokkar hvern lántakanda í áhættuflokk sem er ætlað að endurspegla útlánaáættu. Við matið er byggt á ýmsum áhrifabreytum fyrir vanefndir; vanskilauplýsingum, fjárhagsupplýsingum lántakanda og veðhlutfalli íbúðalána. Við áhættumatið eru lántakendur flokkaðir eftir því hvort þeir eru einstaklingar, lögaðilar eða sveitarfélög. Þar að auki eru einstaklingum skipt í tvennt á grundvelli viðskiptasögu þeirra við sjóðinn, viðskiptavinir sem hafa átt í skemmri en 12 mánaða viðskiptum við sjóðinn eru aðgreindir sérstaklega frá öðrum viðskiptavinum. Vanefndarhlutföll hvers flokks eru reiknuð á sögulegum gögnum en leiðrétt til að taka tillit til núverandi efnahagsástands og væntinga sjóðsins um efnahagsástands á líftíma útlánasafnsins.

Skýringar, frh.:

32. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

e. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.

IFRS 9 Fjármálagerðing: Eftir gildistöku 1. janúar 2018, frh.

(vi) Virðisýrðun fjáreigna, frh.

Hagspár

IFRS 9 gerir kröfur um að útreikningar á væntu útlánatapi taki mið af líkindavegnum hagspám. Einnig tekur sjóðurinn hagspár inn í mat sitt á hvort útlánaáætla hafi aukist verulega frá upphafi skuldbindingar. Stuðst er við tölfræðilegar greiningar út frá sögulegum gögnum við mat á tengslum milli hagstærða, útlánaáætla og vænts útlánataps. Hagdeild Íbúðalánasjóðs mun sjá um að stilla upp sviðsmyndum, annars vegar grunnspá sem endurspeglar líklegustu niðurstöðuna auk þess að stilla upp jákvæðri og neikvæðri sviðsmynd sem endurspeglar tölfræðilega sennileg frávik frá grunnspá. Allar forsendur fyrir útreikningum fara fyrir fjárhagsnefnd sem ýmist samþykkir þær eða kemur með tillögum að úrbótum.

IAS 39 Fjármálagerðing: Skráning og mat: Aðferð beitt fyrir 1. janúar 2018

(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 skuldagerðing. 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 fjármálagerðings 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 fjármálagerðingsins annars vegar og nafnverðsfjárhæð hans hins vegar. Við útreikning á afskrifuðu kostnaðarverði fjáreigna er jafnframt tekið tillit til virðisýrðunar, 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 fjármálagerðinga 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 fáanlegt frá kauphöll eða öðrum óháðum aðila og verðið endurspeglar raunveruleg og regluleg markaðsviðskipti milli ótengdra aðila.

Skýringar, frh.:

32. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

e. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.

IAS 39 Fjármálagæringar: Virðisrýrnun: Aðferð beitt fyrir 1. janúar 2018

(v) Virðisrýrnun

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 uppgjörssdegi, 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 liggja hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun einstakra útlána.

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

Mat á söfnum útlána og krafna

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

Virðisrýrnun á lánasafni er metin með tilliti til eftirfarandi þátta:

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

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

Bakfærsla virðisrýrnunar

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

f. 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 vaxtaþrósentu sem viðeigandi er við fjármögnun slíkrar eignar að teknu tilliti til skatta. Þegar ekki er hægt að meta endurheimtanlegt virði einstakra eigna metur félagið endurheimtanlegt virði þeirrar sjóðskapandi einingar sem eignin fellur undir. Sé endurheimtanlegt virði eignar eða fjárskapandi einingar metið lægra en bókfært verð er bókfært verð eignarinnar lækkað í endurheimtanlegt virði. Virðisrýrnun fjárskapandi eininga er færð til hlutfallslegrar lækkunar á bókfærðu verði eigna einingarinnar. Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikning sjóðsins.

g. Handbært fé

Til handbærs fjár telst sjóður, innstæður hjá Seðlabanka Íslands og innstæður hjá öðrum fjármálastofnunum.

h. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir samanstanda af millibankalánum og úppgerðum kröfum á viðskiptabanka.

i. Markaðsverðbréf

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

Skýringar, frh.:

32. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

j. Önnur verðbréf og krafa á ríkissjóð

Önnur verðbréf samanstanda af ríkisskuldabréfum, samningsbundnum sértryggðum skuldabréfum útgefnum af Arion banka tryggð með íbúðalánum bankans og sértryggðum skuldabréfum í Landsbankanum, Arion banka og Íslandsbanka tryggðum með íbúðalánum. 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.

k. 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, að teknu tilliti til virðisrýrnunar vegna útlánataps. Áfallnir vextir og verðbætur eru færð sem hluti af bókfærðu verði útlána.

l. Fullnustueignir

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

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

m. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu sjóðsins sem hafa þann tilgang að afla leigutekna. Í upphafi eru fjárfestingareignir færðar á kostnaðarverði að meðtöldum viðskiptakostnaði. Fjárfestingareignir eru síðar færðar á gangvirði á reikningsskiladegi en við matið er stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands. Fasteignamat samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár 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 febrúar verðlag. Mat samkvæmt hinu nýja verðlagi tekur gildi í árslok. Fasteignamat eignar tekur bæði til húss og lóða og skiptist í húsamat og lóðarmat. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

n. 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.

o. 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.

p. 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.

q. 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.

Skýringar, frh.:

32. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

r. *Nýir reikningsskilastaðlar og túlkánir á þeim sem ekki hafa verið innleiddir*

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

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 endurspeglir viðskiptin. Sjóðurinn hefur beitt IFRS 16 frá gildistöku 1. janúar 2019 með því að nota afturvirka aðferð. Stjórnendur sjóðsins hafa lagt mat á áhrif af innleiðingu IFRS 16 á reikningsskilin, en matið byggist á leigusamningum, skilmála og markaðsvaxta. Sjóðurinn mun færa afnotarétti til eignar og leiguskuldir til skuldar vegna leigu á skrifstofuhúsnæði. Skv. niðurstöðu matsins munu leiguskuldir nema 209 m.kr. og afnotaréttir verða jafnir leiguskuldum þann 1. janúar 2019.

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