

Íbúðalánasjóður
Samandreginn
árshlutareikningur
30. júní 2018

Íbúðalánasjóður
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Kt. 661198-3629

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðra endurskoðenda	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur	8
Eiginfjárfirlit	9
Sjóðstreymisyfirlit	10
Skýringar við árs hlutareikning	11

Skýrsla stjórnar

Samandreginn árshlutareikningur Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34 og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði.

Afkoma tímabilsins

Afgangur varð af rekstri Íbúðalánasjóðs á fyrstu sex mánuðum ársins 2018 að fjárhæð 1.474 millj.kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í lok tímabils nam 24.502 millj.kr og er eiginfjárlutfall 9,11%. Eiginfjárlutfall Íbúðalánasjóðs hefur ekki verið hærra frá stofnun sjóðsins árið 1999 en langtímamarkmið sjóðsins hvað eiginfjárlutfallið varðar er 5% skv. reglugerð nr. 544/2004 um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs.

Hreinar vaxtatekjur á tímabilinu voru neikvæðar um 109 millj.kr. en voru jákvæðar um 532 millj.kr. á sama tímabili fyrra árs. Ekki hefur verið fært vaxtaframlag frá ríkissjóði í árshlutareikninginn að fjárhæð 299 millj. kr. til að bæta tapaðar vaxtatekjur á tímabilinu vegna höfuðstólslækkunar verðtryggðra fasteignalána sbr. lög nr. 35/2014 þar sem ekki hefur náðst samkomulag um greiðslu bótanna. Hreinar vaxtatekjur eru því lægri sem því nemur. Uppgreiðslugjöld teljast til vaxtatekna innan tímabilsins. Miklar uppgreiðslur á árinu hafa 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 tímabilsins var 953 millj.kr. og hækkar hann um 13,7% samanborið við sama tímabil fyrra árs. Aukinn rekstrarkostnað má rekja til þess að Íbúðalánasjóður tók við 15 nýjum starsmönnum við yfirtöku framkvæmd húsnæðisbóta 1. janúar sl. Rekstur húsnæðisbóta er fjármagnaður á fjárlögum. Íbúðalánasjóður greiðir á tímabilinu 81 millj.kr. til reksturs ríkisstofnananna Umboðsmanns skuldara og Fjármálaeftirlitsins eða sem nemur um 17% af öðrum rekstrarkostnaði sjóðsins.

Í tengslum við höfuðstólslækkun verðtryggðra fasteignaveðlána, sbr. lög nr. 35/2014, kom fram í bréfi velferðarráðuneytisins, dags. 19. desember 2014, að það væri skilningur bæði félags- og húsnæðismálaráðherra og fjármálaráðherra að Íbúðalánasjóði yrðu bætt þau neikvæðu áhrif sem lögin hefðu á sjóðinn. Síðan þá hefur sjóðurinn átt í viðræðum við stjórnvöld um með hvaða hætti tjónið yrði bætt líkt og rakið er í fyrri árs- og árshlutareikningum sjóðsins. Ríkissjóður hefur þegar greitt 1.658 millj. kr. til Íbúðalánasjóðs vegna þessa. 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 svo stöddu sé ekki ástæða til að ríkissjóður inni af hendi frekari greiðslur til Íbúðalánasjóðs vegna þessa.

Tjón vegna höfuðstólslækkunar er reiknað á ársgrundvelli sem mismunur væntra vaxtatekna þeirra útlána sem sættu leiðréttingu og raunávöxtun lausafjár sjóðsins á undangengnu ári. Við útreikinginn 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 760 millj. kr.

Vanskil nema nú 2,0 % af heildarlánum en voru 2,1% í lok árs 2017. Í lok tímabilsins er fjárbinding vegna fullnustueigna 5.541 millj. kr. og lækkaði um 1.090 millj. kr. á milli tímabila. Sjóðurinn átti 333 eignir í lok tímabilsins. Af þeim voru 208 í útleigu og 125 í sölu og auðar.

Rekstur og áhætta

Auknar áskoranir eru í rekstri sjóðsins þar sem áframhaldandi uppgreiðslur af útlánum sjóðsins hafa áhrif á hreinar vaxtatekjur. Eftir því sem stærra hlutfall fjármuna efnahags er utan lánasafns dregur úr jöfnuði á milli eigna og skulda sjóðsins sem til framtíðar hefur neikvæð áhrif á afkomu. Sjóðurinn hefur hins vegar uppsafnað lausafé til þess að mæta greiðslufleði útistandandi skulda í fyrirsjáanlegri framtíð.

Íbúðalánasjóður er ekki rekinn í hagnaðarskyni og hefur því lítinn áhættuvilja en stjórn sjóðsins ákveður viðunandi áhættu eftir því sem lög og reglur heimila. Íbúðalánasjóður stendur frammi fyrir ýmis konar áhættu og er áhættustýring mikilvægur og órjúfanlegur þáttur af starfsemi sjóðsins. Vegna batnandi efnahagsaðstæðna hefur útlánaáhætta sjóðsins minnkað mikið þar sem ný útlán eru lítil og vanskil eldri útlána hafa minnkað og veðstaða batnað.

Skýrsla stjórnar, frh.

Rekstur og áhætta, frh.

Auknar uppgreiðslur hafa neikvæð áhrif á vaxtamun sjóðsins þar sem 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. Ný útlán eru einnig óveruleg þar sem sjóðurinn veitir nú nær 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. Þetta felur í sér meiri áskoranir í stýringu fjármuna utan lánasafns. Fjárfestingarstefna sjóðsins er varfærin og taka fjárfestingar sjóðsins mið af því.

Eignir utan lánasafns nema í lok tímabilsins 37% af heildareignum sjóðsins eða samtals 275.790 millj. kr. Eignir og skuldir greiðast jafnt og þétt niður samkvæmt skilmálum en hafa líftíma til ársins 2044 sem er lokagjalddagi skulda. 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.

Félags- og jafnréttismálaráðherra hefur óskað eftir tilnefningum og hyggst skipa starfshóp um hvernig hið opinbera getur dregið úr áhættu ríkissjóðs vegna uppgreiðslna. Hópnum verður falið að leita lausna á vanda sem skapast hefur vegna uppgreiðslnanna. Ákvörðun um skipan starfshópsins kemur í kjölfar lagabreytingar á nýafstöðnu þingi þar sem Íbúðalánasjóði var breytt í stjórnvald á sviði húsnæðismála, húsnæðisstofnun að norrænni fyrirmynd. Umfang uppgreiðslna lána sjóðsins hefur haldið áfram að aukast undanfarið og nú stefnir í að uppgreiðslur áranna 2017 og 2018 muni nema allt að 150 milljörðum króna. Stjórnvöld hafa lagt áherslu á að finna lausn sem dregur úr áhættu ríkisins vegna þessa og til skoðunar er hvernig hægt sé að nýta lánasafnið betur til að dragar úr misvægi eigna og skulda sjóðsins. Bæði Fjármálaeftirlitið og Seðlabanki Íslands hafa nýverið bent á að breytt hlutverk Íbúðalánasjóðs og lagabreytingar þess efnis kalli á bókhaldslegan aðskilnað nýrra og eldri starfsemi sjóðsins.

Íbúðalánasjóður verður Húsnæðisstofnun

Hlutverki Íbúðalánasjóðs var breytt á nýafstöðnu þingi með lögum nr. 65/2018. Er sjóðurinn í kjölfar breytinganna stjórnvald á sviði húsnæðismála. Þá er gert ráð fyrir að nafni sjóðsins verði á næstunni breytt í Húsnæðisstofnun svo það samræmist betur núverandi hlutverki hans en á undanförunum árum hefur starfsemi Íbúðalánasjóðs þróast úr því að vera hefðbundin lánastofnun yfir í stefnumótunar- og stjórnvaldsstofnun á sviði húsnæðismála. Hlutverk Íbúðalánasjóðs verður nú sambærilegt við hlutverk systurstofnana sjóðsins Husbanken í Noregi og ARA í Finnlandi. Þær stofnanir bera ábyrgð á að framkvæma stefnu stjórnvalda í húsnæðismálum, áætlunargerð og greiningar auk þess að halda utan um víðtækan húsnæðisstuðning, þar á meðal húsnæðisbætur, styrki og lánveitingar til einstaklinga, sveitarfélaga og félaga.

Félags- og jafnréttismálaráðherra hefur óskað eftir tilnefningum og hyggst skipa starfshóp sem fær það verkefni að vinna að heildstæðri húsnæðisstefnu fyrir Ísland og breytingu á heiti Íbúðalánasjóðs í Húsnæðisstofnun í samræmi við breytt hlutverk sjóðsins. Skipan starfshópsins er í samræmi við markmið stórnarsáttmála ríkisstjórnarinnar á sviði húsnæðismála. Í stórnarsáttmála ríkisstjórnarinnar kemur fram að stuðla skuli að bættu aðgengi landsmanna að öruggu húsnæði með eflingu stuðningskerfa, samræmdri stefnumörkun í uppbyggingu félagslegs húsnæðis og auknu gagnsæi á leigumarkaði. Þröskuldur ungs fólks og tekjulágra inn á húsnæðismarkaðinn verði lækkaður.

Starfshópnum er ætlað að horfa til þessara markmiða en honum er ætlað að leggja drög að húsnæðisstefnu fyrir Ísland sem geti orðið grunnur að þingsályktunartillögu ráðherra. Slíka tillögu skal leggja fram að loknu húsnæðisþingi samkvæmt nýsamþykktum lögum um húsnæðismál. Í lögnum kemur fram að ráðherra leggi fyrir Alþingi, innan árs frá alþingiskosningum, tillögu til þingsályktunar um stefnumótun á sviði húsnæðismála til fjögurra ára í senn. Við gerð tillögunnar skuli meðal annars höfð hliðsjón af upplýsingum á sviði húsnæðismála sem Íbúðalánasjóður hefur safnað og húsnæðisáætlunum sveitarfélaga auk upplýsinga frá Íbúðalánasjóði um framvindu þeirra. Þingsályktun um stefnumótun á sviði húsnæðismála skal fjalla um öll þau verkefni sem ætlað er að tryggja landsmönnum öruggt húsnæði.

Skýrsla stjórnar, frh.

Yfirlýsing stjórnar Íbúðalánasjóðs og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samandreginn árshlutareikningur gefi glögga mynd af heildarafkomu, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu sjóðsins þann 30. júní 2018 og breytingar á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2018. Jafnframt er það álit okkar að samandreginn árshlutareikningur sjóðsins og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri sjóðsins, lýsi stöðu hans og helstu áhættuþáttum og óvissu sem sjóðurinn býr við. Stjórn og forstjóri hafa í dag fjallað um samandreginn árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 31. ágúst 2018.

Í stjórn:


Haukur Ingibergsson
stjórnarformaður


G. Valdimar Valdemarsson


Asta Pálmadóttir


Sigurbjörn Ingimundarson

Forstjóri:


Hermann Jónasson

Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur sjóðsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34, sem samþykktur hefur verið af Evrópusambandinu. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árshlutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að samandreginn árshlutareikningur gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2018, efnahag sjóðsins 30. júní 2018 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2018, í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, sem samþykktur hefur verið af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 31. ágúst 2018.

Grant Thornton endurskoðun ehf.



Sturla Jónsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2018

	Skýr.	2018 1.1.-30.6.	2017 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur		25.178.042	24.779.469
Vaxtagjöld		(25.287.291)	(24.247.182)
Hreinar vaxtatekjur	21	(109.249)	532.287
Aðrar tekjur	22	221.523	94.502
Rekstrartekjur samtals		112.274	626.789
Laun og launatengd gjöld	23	507.044	415.075
Annar rekstrarkostnaður	24	410.038	389.067
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	25	41.475	38.935
Rekstrargjöld samtals		958.557	843.077
Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum	26	92.356	83.260
Hreinar rekstrartekjur		(753.927)	(133.028)
Virðisaukning útlána og fullnustueigna	27	2.227.805	747.133
Hagnaður ársins og heildarafkoma		1.473.878	614.105

Skýringar á blaðsíðum 11 til 23 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum árshlutareikningi.

Efnahagsreikningur 30. júní 2018

	Skýr.	30.6.2018	31.12.2017
Eignir			
Handbært fé	7	63.235.145	66.608.413
Kröfur á lánastofnanir	8	20.610.215	6.891.793
Markaðsverðbréf	9	0	11.249.780
Önnur verðbréf	10	191.944.451	163.655.406
Krafa á ríkissjóð	11	6.186.191	6.107.495
Útlán	12	462.521.863	499.989.109
Fullnustueignir	13	5.541.412	6.631.138
Rekstrarfjármunir	14	142.368	150.269
Óefnislegar eignir	15	135.399	166.005
Aðrar eignir	16	1.002.479	477.339
Eignir samtals		751.319.523	761.926.747
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa	17	725.654.013	735.897.135
Önnur lántaka	18	370.237	818.745
Aðrar skuldir	19	793.509	317.178
Skuldir samtals		726.817.759	737.033.058
Eigið fé			
Stofnfé		57.655.408	57.655.408
Ójafnað tap		(33.153.644)	(32.761.719)
Eigið fé samtals	20	24.501.764	24.893.689
Skuldir og eigið fé samtals		751.319.523	761.926.747

Skýringar á blaðsíðum 11 til 23 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum árshlutareikningi.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2018

Breytingar á eigin fé 1. janúar til 30. júní 2018:	Skýr.	Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2018		57.655.408	(32.761.719)	24.893.689
Áhrif innleiðingar IFRS9			(1.865.803) (	1.865.803)
Hagnaður tímabilsins og heildarafkoma		0	1.473.878	1.473.878
Eigið fé 30. júní 2018		57.655.408	(33.153.644)	24.501.764
Árið 2017				
		Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2017		57.655.408	(34.127.566)	23.527.842
Hagnaður ársins og heildarafkoma		0	1.365.847	1.365.847
Eigið fé 31. desember 2017		57.655.408	(32.761.719)	24.893.689

Skýringar á blaðsíðum 11 til 23 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum árshlutareikningi.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2018

	2018	2017
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður ársins og heildarafkoma	1.473.878	614.105
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir og útlánunum	(7.847.830)	(5.726.962)
Verðbætur af lántökum	9.511.091	6.418.122
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	41.475	38.935
Virðisaukning	(2.227.804)	(993.628)
 Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:		
Útlán	43.196.323	39.793.469
Fullnustueignir	2.261.630	3.959.411
Aðrar eignir	(532.409)	(91.067)
Aðrar skuldir	477.572	(361.645)
Handbært fé frá rekstri	<u>46.353.926</u>	<u>43.650.740</u>
 Fjárfestingarhreyfingar		
Markaðsverðbréf, breyting	0	(95.938)
Kröfur á lánastofnanir, breyting	(13.628.798)	41.099
Önnur verðbréf, breyting	(15.892.709)	(9.449.897)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum og óefnislegum eignum	(2.967)	(52.192)
Fjárfestingarhreyfingar	<u>(29.524.474)</u>	<u>(9.556.928)</u>
 Fjármögnunarhreyfingar		
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir	(20.202.721)	(19.646.455)
Fjármögnunarhreyfingar	<u>(20.202.721)</u>	<u>(19.646.455)</u>
 Hækkun á handbæru fé	(3.373.269)	14.447.357
 Handbært fé í ársbyrjun	<u>66.608.413</u>	<u>53.171.360</u>
 Handbært fé í lok tímabils	<u>63.235.144</u>	<u>67.618.717</u>

Skýringar á blaðsíðum 11 til 23 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum árshlutareikningi.

Samandregnar 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, bera ábyrgð á úthlutun stofnframlaga til uppbyggingar almennra íbúða, gerð húsnæðisáætlana, stendur fyrir rannsóknum á húsnæðismarkaði og annast framkvæmd húsnæðisbóta. Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins. Sjóðurinn starfar samkvæmt 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 velferðarráðuneytið. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með sjóðnum á grundvelli laga nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi. Ríkissjóður Íslands ber ábyrgð á öllum fjárhagslegum skuldbindingum Íbúðalánasjóðs í samræmi við lög.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Samandreginn árs hlutareikningur sjóðsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla um árs hlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árs hlutareikningur inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa með hliðsjón af ársreikningi sjóðsins fyrir árið 2017.

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti samandreginn árs hlutareikning þann 31. ágúst 2018.

b. Matsaðferðir

Samandreginn árs hlutareikningur sjóðsins er gerður á grundvelli kostnaðarverðs nema í eftirfarandi tilfellum: Veltufjáreignir eru færðar á gangvirði og fullnustueignir á kostnaðarverði eða gangvirði, hvoru sem lægra reynist.

c. Starfrækslugjaldmiðill

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

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

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

- Virðisrýrnun útlána, sjá skýringu 12.
- Fullnustueignir, sjá skýringu 13.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings sjóðsins fyrir árið 2017 að undanskildum þeim breytingum sem fylgja innleiðingu nýrra staðla, IFRS 9 og IFRS 15 nánar er fjallað um breyttar reikningsskilaaðferðir vegna innleiðingar nýrra staðla í skýringu 31. Engar tekjur eða gjöld eru færð á yfirlit um heildarafkomu í reikningsskilum Íbúðalánasjóðs og því er afkoma tímabilsins sú sama og heildarafkoma.

Samandregnar skýringar, frh.:

4. Flokkun fjáreigna og fjárskulda við innleiðingu IFRS 9

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

	Upphafleg		Upphaflegt	
	flokkun skv.	Ný flokkun	bókfært virði	Bókfært virði
	IAS 39	skv. IFRS 9	skv. IAS 39	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
Fjáreignir samtals			754.501.996	752.910.926
Fjárskuldir:				
Verðbréfaútgáfa.....	Skuldir á afskr. kostnaðarverði	Afskrifað kostnaðarverð	735.897.135	735.897.135
Önnur lántaka.....	Skuldir á afskr. kostnaðarverði	Afskrifað kostnaðarverð	818.745	818.745
Aðrar skuldir.....	Skuldir á afskr. kostnaðarverði	Afskrifað kostnaðarverð	317.178	317.178
Fjárskuldir samtals			737.033.058	737.033.058

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

Ójafnað tap	Áhrif innleiðingar 2018
Staða 31. desember 2017 samkvæmt IAS 39.....	(32.761.719)
Breyting vegna endurflokkunar fjáreigna og fjárskulda.....	(274.733)
Breyting vegna vænts útlánataps samkvæmt IFRS 9.....	(1.591.070)
Staða 1. janúar 2018 samkvæmt IFRS 9.....	(34.627.522)

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

Afskriftareikningur útlána og annarra fjáreigna	Áhrif innleiðingar 2018
Staða 31. desember 2017 samkvæmt 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 samkvæmt IFRS 9.....	8.512.499

5. Starfspáttayfirlit

Starfspáttur er aðgreinanlegur hluti rekstrar sem aflar tekna og gjalda sem eru aðgreinanlegur hluti starfseminnar. Stjórnendur skoða sérstaklega og meta frammistöðu og rekstrarniðurstöðu starfspáttarins ásamt því að ráðstafa fjármunum sérstaklega til þessa hluta starfseminnar. Fjárhagsupplýsingar vegna starfspátta þurfa að vera aðskildar í rekstrarlegum tilgangi til þess að hluti rekstrar teljist vera starfspáttur. Sjóðurinn skilgreinir starfsemi sína sem þrjá starfspætti. Þar af einn starfspáttur, lánastarfsemi, sem skýra þarf sérstaklega frá sökum stærðar. Aðrar starfspættir eru útgreiðslur húsnæðisbóta og umsýsla vegna stofnframlaga vegna almennra íbúða skv. lögum nr. 52/2016. Fram til 1. janúar 2018 var aðeins um einn starfspátt að ræða.

Samandregnar skýringar, frh.:

5. Starfspáttayfirlit, frh.

Taflan hér að neðan sýnir aðgreinanlegar upplýsingar um lánastarfsemi sjóðsins annars vegar og aðra starfspætti hins vegar.

	Lánastarfsemi	Aðrir starfspættir	Samtals
1. janúar - 30. júní 2018			
Hreinar vaxtatekjur.....	(109.249)		(109.249)
Aðrar tekjur.....	103.123	118.400	221.523
Rekstrartekjur samtals.....	(6.126)	118.400	112.274
Rekstrargjöld samtals.....	806.070	152.487	958.557
Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum.....	92.356		92.356
Hreinar rekstrartekjur.....	(719.840)	(34.087)	(753.927)
Virðisaukning útlána og fullnustueigna.....	2.227.805		2.227.805
Hagnaður ársins og heildarafkoma.....	1.507.965	(34.087)	1.473.878

30. júní 2018

Eignir samtals.....	751.269.273	50.250	751.319.523
Skuldir samtals.....	726.733.425	84.334	726.817.759
Hlutdeild í eigin fé.....	24.535.851	(34.087)	24.501.764

6. Fjáreignir og fjárskuldir

Sjóðurinn hefur innleitt IFRS 9 frá 1. janúar 2018. Við innleiðinguna voru samanburðartölur ekki færðar til samræmis við staðalinn og eru samanburðar tölur frá 31. desember 2017 því ekki að fullu samanburðarhæfar. Áhrif breytinganna eru skýrð í skýringu 4 auk þess sem skýrt er nánar frá þeim breytingum sem upptaka staðalsins hefur í för með sér í skýringu 33.

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

	Afskrifað kostnaðarverð	Gangvirði í gegnum rekstrarreikning		Samtals bókfært verð	Gangvirði
		Tilskyld	Tilgreint		
30. júní 2018					
Eignir:					
Handbært fé.....	63.235.145	0	0	63.235.145	63.235.145
Kröfur á lánastofnanir.....	20.610.215	0	0	20.610.215	20.604.966
Önnur verðbréf.....	191.944.451	0	0	191.944.451	197.220.468
Krafa á ríkissjóð.....	6.186.191	0	0	6.186.191	6.190.122
Útlán.....	462.521.864	0	0	462.521.864	548.474.500
Fjáreignir samtals.....	744.497.866	0	0	744.497.866	835.725.201
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....	(725.654.013)	0	0	(725.654.013)	846.181.570
Önnur lántaka.....	(370.237)	0	0	(370.237)	548.593
Aðrar skuldir.....	(793.509)	0	0	(793.509)	846.182
Fjárskuldir samtals.....	(726.817.759)	0	0	(726.817.759)	847.576.345

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

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

Samandregnar skýringar, frh.:

6. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.

Eftirfarandi tafla sýnir hvaða flokki fjáreignir og fjárskuldir sjóðsins tilheyra í samræmi við IAS39, sem og gangvirði þeirra:

	Veltufjár- eignir	Lán og kröfur	Skuldir á afskrifuðu kostnaðar- verði	Samtals bókfært verð	Gangvirði
31.desember 2017					
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 ríkssjóð.....		6.107.495		6.107.495	6.107.495
Útlán.....		499.989.109		499.989.109	599.951.980
Fjáreignir samtals.....	11.249.780	743.252.216	0	754.501.996	872.391.914
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....			735.897.135	735.897.135	869.286.412
Önnur lántaka.....	0	0	818.745	818.745	818.745
Aðrar skuldir.....			317.178	317.178	317.178
Fjárskuldir samtals.....	0	0	737.033.058	737.033.058	870.422.335

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 uppgreiðsluáættu í tilvikum lána sem eru án uppgreiðsluákvæðis.

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

Þau ríkisverðbréf sem flokkuð voru sem veltufjáreignir samkvæmt IAS 39 eru nú færð á afskrifuðu kostnaðarverði samkvæmt IFRS 9. Gangvirðismatið byggir á uppgjöfum verðum 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.

7. Handbært fé og bundnar innstæður

Handbært fé og bundnar innstæður greinast þannig:	30.6.2018	31.12.2017
Óbundnar innstæður hjá Seðlabanka Íslands	54.240.682	58.743.186
Óbundnar innstæður í fjármálastofnunum	8.994.462	7.865.227
Handbært fé samtals	63.235.145	66.608.413

8. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:	30.6.2018	31.12.2017
Millibankalán	9.704.603	3.053.801
Aðrar kröfur	49.229	691
Bankavíxlar	10.856.383	3.837.300
Kröfur á lánastofnanir samtals	20.610.215	6.891.792

9. Markaðsverðbréf

Markaðsverðbréf greinast þannig:	30.6.2018	31.12.2017
Skráð ríkisverðbréf á gangvirði	0	11.249.780
Markaðsverðbréf samtals	0	11.249.780

Sjá nánar um endurflokkun eigna í skýringu nr. 4

Samandregnar skýringar, frh.:

10. Önnur verðbréf

Önnur verðbréf greinast þannig:	30.6.2018	31.12.2017
Sértryggð skuldabréf færð á kaupkröfu	120.978.618	115.290.704
Skuldabréf sveitarfélaga	5.141.960	1.465.641
Ríkisverðbréf færð á kaupkröfu	65.832.718	46.899.061
Afskriftareikningur	(8.846)	0
Önnur verðbréf samtals	191.944.451	163.655.406

11. Krafa á ríkissjóð

Sem krafa á ríkissjóð eru færð tvö skuldabréf, annað að fjárhæð 4.881 millj. kr. sem greiða skal í einu lagi í árslok 2018 og hitt að fjárhæð 1.306 millj. kr. sem greiða skal í einu lagi þann 1.1.2021. Bréfin eru með sérstakri ótímabundinni uppgreiðsluheimild af hálfu Ríkissjóðs að hluta til eða í heilu lagi. Eingöngu eru innheimtar vaxtagreiðslur af skuldabréfunum á lántímanum. Bréfin eru ekki framseljanleg af hálfu Íbúðalánasjóðs.

12. Útlán

Útlán greinast þannig:	30.6.2018	31.12.2017
Lán til einstaklinga	329.532.230	365.061.806
Lán til lögaðila	132.989.633	134.927.303
Útlán samtals	462.521.863	499.989.109

Sjóðurinn hefur við upptöku IFRS 9 1. janúar 2018 breytt fyrirkomulagi virðisrýmnunar til samræmis við ákvæði staðalsins. Skýrt er nánar frá þeim breytingum sem upptaka staðalsins hefur í för með sér í skýringu 33.

Uppfærð staða afskriftareiknings útlána 1. janúar 2018:

Afskriftareikningur útlána 31. desember 2017 (samkvæmt IAS 39)	6.917.267
Breytingar vegna upptöku IFRS 9	1.591.070
Uppfærð staða afskriftareiknings 1. janúar 2018 (samkvæmt IFRS 9)	8.508.337

Breytingar afskriftareiknings á tímabilinu 1.1.2018-30.6.2018:

	12 mánaða vænt útlánatap			Vænt útlánatap út líftíma	Samtals
	Áhættustig 1	Áhættustig 2	Áhættustig 3		
Staða afskriftareikning 1. janúar 2018	1.533.357	2.163.342	4.811.638		8.508.337
Vænt útlánatap vegna nýrra útlána	22.304	438	0		22.742
Bakfært vænt útlánatap vegna uppgreiðslna	(55.505)	(108.517)	(68.972)	(232.994)	
Flutt í áhættustig 1	1.001.640	(985.674)	(15.966)		0
Flutt í áhættustig 2	(48.126)	312.528	(264.402)		0
Flutt í áhættustig 3	(2.357)	(92.364)	94.721		0
Breytingar á líkani eða undirliggjandi áhættuþáttum	(959.197)	127.984	254.614	(576.599)	
Framlag á móti afskrift	(315)	(835)	(1.098.749)	(1.099.899)	
Staða afskriftareiknings 30. júní 2018	1.491.801	1.416.902	3.712.884		6.621.587

Gæði útlána

Eftirfarandi tafla sýnir heildarvirði og bókfært virði útlána eftir vanskilastöðu.

30. júní 2018	Ekki í vanskilum	30-59 daga vanskil	60-89 daga vanskil	Vanskil frá 90 dögum	Afskrifta- reikningur	Bókfært virði
Lán til einstaklinga.....	317.759.926	6.714.372	2.008.318	5.905.177	(2.855.563)	329.532.230
Lán til lögaðila.....	135.869.597	91.245	0	794.816	(3.766.024)	132.989.633
	453.629.523	6.805.617	2.008.318	6.699.993	(6.621.587)	462.521.864
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

Samandregnar skýringar, frh.:

12. Útlán, frh.

Gæði útlána, frh.

Eftirfarandi tafla sýnir vanskilafjárhæð útlána flokkuð eftir aldri:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	30.6.2018	31.12.2017	30.6.2018	31.12.2017	30.6.2018	31.12.2017
Útlán í vanskilum:						
Vanskil undir						
30-59 dagar.....	84.488	111.410	1.112	54.027	85.600	165.437
60-89 dagar.....	35.301	52.953	2.692	0	37.993	52.953
Vanskil frá 90 dögum	766.100	1.040.630	1.156.636	1.710.532	1.922.736	2.751.162
Vanskil samtals.....	885.889	1.204.993	1.160.440	1.764.559	2.046.329	2.969.552

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 hlífingu 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

Skuldbindingar sem ekki eru færðar í efnahagsreikning:	30.6.2018	31.12.2017
Skuldbindandi lánsloforð í árslok.....	4.525.955	4.406.080

13. Fullnustueignir

Þann 30. júní 2018 voru í eigu Íbúðalánasjóðs 333 fasteignir (árslok 2017: 419) sem sjóðurinn hafði leyst til sín til fullnustu krafna. Heildarfjöldi fasteigna til sölu í eigu sjóðsins greinist þannig:

	30.6.2018	31.12.2017
Fjöldi fasteigna í eigu sjóðsins í ársbyrjun	419	663
Fasteignir innleystar til fullnustu krafna á tímabilinu	13	53
Fasteignir seldar á tímabilinu	(99)	(297)
Fjöldi fasteigna í lok tímabilsins	333	419

Fasteignir í eigu sjóðsins greinast þannig eftir landsvæðum:	30.6.2018	Þar af í leigu 30.06.2018	31.12.2017
Suðurnes	88	70	110
Höfuðborgarsvæði	62	34	71
Suðurland	57	36	76
Vesturland	40	31	45
Austurland	38	14	55
Norðurland	30	13	38
Vestfirðir	18	10	24
Fjöldi fasteigna í lok tímabilsins	333	208	419

Af þeim 333 eignum sem sjóðurinn átt í lok tímabilsins voru 99 fasteignir skráðar til sölu hjá fasteignasölum (árslok 2017: 161). Í útleigu voru 208 fasteignir (árslok 2017: 231) eða 62,5% af heildarfjölda fasteigna í eigu sjóðsins þann 30. júní 2018 (árslok 2017: 55,1%).

Samandregnar skýringar, frh.:

13. Fullnustueignir, frh.

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

	Fjöldi	Fasteignamat	Hreint gangvirði	Bókfært verð
30.6.2018				
Í leigu.....	208	5.198.110	4.387.520	3.766.282
Eignir í sölumeðferð hjá fasteignasöllum.....	99	2.063.324	1.555.476	1.364.348
Auðar.....	23	605.850	516.220	409.002
Aðrar eignir *.....	3	79.725	80.482	1.781
Samtals.....	333	7.947.009	6.539.698	5.541.413

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

31.12.2017

Í leigu.....	231	5.175.440	4.569.214	4.074.698
Eignir í sölumeðferð hjá fasteignasöllum.....	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 útburði, leiguvanskilum eða eignir sem eru nýkomnar í safnið og verið að vinna úr.

14. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
Heildarverð			
Heildarverð 1.1.2017	229.994	30.727	260.721
Viðbætur á tímabilinu	62.155	0	62.155
Heildarverð 31.12.2017	292.149	30.727	322.876
Viðbætur á tímabilinu	2.667	0	2.667
Heildarverð 30.6.2018	294.816	30.727	325.543

Afskriftir

Afskrifað 1.1.2017	144.222	8.720	152.942
Afskrifað á tímabilinu	18.638	1.027	19.665
Afskrifað 31.12.2017	162.860	9.747	172.607
Afskrifað á tímabilinu	10.056	513	10.569
Afskrifað 30.6.2018	172.916	10.260	183.176

	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 30.06.2018	121.901	20.467	142.368

Fasteignamat fasteignar nam 22,9 millj. kr. (2017: 22,9 millj. kr.) og brunabótamat 24,9 millj. kr. (2017: 24,3 millj. kr.).

Samandregnar skýringar, frh.:

15. Ófnislegar eignir

Ófnislegar eignir greinast þannig:

Hugbúnaður

Heildarverð

Heildarverð 1.1.2017	658.623
Viðbætur á tímabilinu	12.927
Heildarverð 31.12.2017	671.550
Viðbætur á tímabilinu	300
Heildarverð 30.6.2018	671.850

Afskriftir

Afskrifað 1.1.2017	444.720
Afskrifað á tímabilinu	60.825
Afskrifað 31.12.2017	505.545
Afskrifað á tímabilinu	30.906
Afskrifað 30.6.2018	536.451

Bókfært verð

Bókfært verð 1.1.2017	213.903
Bókfært verð 31.12.2017	166.005
Bókfært verð 30.6.2018	135.399

16. Aðrar eignir

Aðrar eignir sundurliðast þannig:

30.6.2018

31.12.2017

Eir skuldabréf	94.430	94.321
Önnur skuldabréf	135.543	0
Kaupsamningar	253.380	269.215
Krafa á ríkissjóð	363.439	0
Viðskiptakröfur	144.412	71.721
Virðisaukaskattur inneign	11.275	42.082
Aðrar eignir samtals	1.002.479	477.339

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. Allir HFF flokkarnir bera 3,75% nafnvexti. Húsbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán með fjórum afborgunum á ári og bera 4,75% - 6,00% nafnvexti. Húsbréf eru útdraganleg. Húsnæðisbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán með einni afborgun á ári og bera 2,70%- 6,25% nafnvexti. Virkir vextir af verðbréfaútgáfu nema 4,31%.

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

30.6.2018

31.12.2017

Íbúðabréf HFF24	112.528.032	119.112.184
Íbúðabréf HFF34	202.445.903	204.086.901
Íbúðabréf HFF44	384.767.771	383.840.760
Húsbréf (lokagjalddagi 2040)	9.415.191	10.836.443
Húsnæðisbréf (lokagjalddagi 2038)	16.497.116	18.020.846
Verðbréfaútgáfa samtals	725.654.013	735.897.134

18. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:

30.6.2018

31.12.2017

Lífeyrissjóðir	0	77.319
Tryggingasjóður	7.524	191.225
Útdregin húsbréf	130.708	143.469
Ógreitt vegna kaupa á lánasöfnum	232.005	406.732
Önnur lántaka samtals	370.237	818.745

Samandregnar skýringar, frh.:

19. Aðrar skuldir

Aðrar skuldir sundurliðast þannig:	30.6.2018	31.12.2017
Orlofsskuldbinding	97.633	62.979
Aðrar skuldir	695.877	254.199
Aðrar skuldir samtals	793.509	317.178

20. Eigið fé og eiginfjárstýring

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

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:	30.6.2018	31.12.2017
Eigið fé samkvæmt árshlutareikningi	24.501.764	24.893.689
Óefnislegar eignir	(135.399)	(166.005)
Eiginfjárgrunnur	24.366.365	24.727.684

Heildareiginfjárfkra greinist þannig:

Útlánaáætla	21.117.449	20.805.595
Markaðsáætla	0	2.238.629
Rekstraráætla	281.885	281.885
Eiginfjárfkra samtals	21.399.334	23.326.109

Eiginfjárlutfall	9,11%	8,48%
------------------------	-------	-------

21. Hreinar vaxtatekjur

Vaxtatekjur

Vaxtatekjur af liðum sem ekki eru metnir á gangvirði:	30.6.2018	30.6.2017
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánum	17.710.340	18.831.092
Vaxtatekjur af sértryggðum skuldabréfum	3.477.282	2.760.931
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum	3.677.480	2.458.767
Framlag ríkissjóðs vegna vaxtamunar*	312.939	396.277
	25.178.041	24.447.067

Vaxtatekjur af liðum sem metnir eru á gangvirði:

Vaxtatekjur af markaðsverðbréfum	0	332.402
	0	332.402

Vaxtatekjur alls	25.178.041	24.779.469
-------------------------------	-------------------	-------------------

Vaxtagjöld

Vaxtagjöld af liðum sem ekki eru metnir á gangvirði:	30.6.2018	30.6.2017
Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu	25.277.852	24.234.443
Vaxtagjöld af annarri lántöku	0	10.595
Annað	9.439	2.144
Vaxtagjöld alls	25.287.290	24.247.182

Hreinar vaxtatekjur (vaxtagjöld)	(109.249)	532.287
---	------------------	----------------

* Niðurgreiddir vextir af útlánum eru vegna félagslegra leiguíbúða til sveitarfélaga og félagasamtaka, svo sem nemendafélaga og félaga öryrkja og fatlaðra (kr. 312.939 þús).

Samandregnar skýringar, frh.:

22. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:	30.6.2018	30.6.2017
Innheimtu- og þjónustutekjur *	221.266	93.866
Aðrar tekjur	257	636
	<u>221.523</u>	<u>94.502</u>

*Nýjar þjónustutekjur að fjárhæð 118.400 þús. kr. skýrir mikla hækkun annarra tekna og eru tilkomnar vegna nýrrar þjónustu sjóðsins vegna húsnæðisbóta og umsýslu með stofnframlögum o.fl.

23. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	30.6.2018	30.6.2017
Laun	348.137	321.083
Lífeyrisgjöld	46.682	41.768
Fjársýsluskattur	16.104	19.693
Önnur launatengd gjöld	59.084	37.239
Yfirtekin orlofsskuldbinding	22.475	0
Annar starfsmannatengdur kostnaður	14.562	18.000
Eignfærður launakostnaður	0	(22.708)
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>507.044</u>	<u>415.075</u>

Meðal starfsmannafjöldi sjóðsins er sem hér segir: 78 69

Á launaskrá sjóðsins þann 30. júní 2018 voru 86 starfsmenn.

24. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:	30.6.2018	30.6.2017
Innheimtukostnaður	51.924	46.301
Rekstur húsnæðis	67.318	61.210
Rekstur tölvukerfa	110.676	85.479
Endurskoðun og könnun reikningsskila	9.779	11.754
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	26.580	31.156
Kostnaður vegna innleiðingar IFRS 9	17.515	18.871
Verðmót fasteigna	3.468	2.882
Auglýsingar, kynningarefni og styrkir	8.626	11.326
Umboðsmaður skuldara	34.245	27.331
Eftirlitsgjald FME	34.979	46.107
Vörslu- og þjónustugjöld	23.140	13.012
Annar rekstrarkostnaður	21.789	33.638
Annar rekstrarkostnaður samtals	<u>410.039</u>	<u>389.067</u>

25. Afskriftir tímabilsins

Afskriftir tímabilsins greinast þannig:	30.6.2018	30.6.2017
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna (sbr. skýringu 14)	10.569	9.210
Afskriftir ófæðislegra eigna (sbr. skýringu 15)	30.906	29.725
Afskriftir samtals	<u>41.475</u>	<u>38.935</u>

26. Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum

Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum greinast þannig:	30.6.2018	30.6.2017
Tekjur vegna útleigu fasteigna	216.248	283.050
Kostnaður vegna fullnustueigna	(123.891)	(199.790)
Tekjur umfram gjöld af fullnustueigna	<u>92.356</u>	<u>83.260</u>

Kostnaður vegna fullnustueigna í töflunni hér að ofan nær aðeins til beins útlagðs kostnaðar vegna fasteignanna sjálfra líkt og fasteignagjalda, trygginga, viðhalds, orkukostnaðar og þóknun umsýslarmanna en ekki til óbeins rekstrarkostnaðar eins og launakostnaðar og annars umsýslukostnaðar.

Samandregnar skýringar, frh.:

27. Virðisrýrnun

Virðisrýrnun (virðisaukning) í rekstrarreikningi greinist þannig:	30.6.2018	30.6.2017
Virðisrýrnun (virðisaukning) útlána.....	(1.072.014)	(339.763)
Virðisrýrnun (virðisaukning) annarra fjáreigna.....	8.846	0
Virðisrýrnun (virðisaukning) fullnustueigna.....	(1.171.904)	(436.547)
Virðisrýrnun (virðisaukning) annarra krafna.....	7.268	29.177
(Virðisaukning)/virðisrýrnun samtals.....	(2.227.805)	(747.133)

28. Leigusamningar

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

	30.6.2018	30.6.2017
Til greiðslu innan 1 árs	108.010	108.493
Eftir 1 ár en innan 5 ára	94.561	232.499
Samtals	202.571	340.992

29. Tengdir aðilar

Þeir sem flokkast sem tengdir aðilar Íbúðalánasjóðs tengjast eignarhaldi, stjórn og stjórnendum. Íbúðalánasjóður er í opinberri eigu og heyrir stjórnarfarslega 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. Engin íbúðalán voru við tengda aðila þann 30. júní 2018 (árslok 2017: 0 millj. kr.).

30. Önnur mál

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

31. Breytingar á reikningsskilaaðferðum vegna innleiðingar nýrra staðla

IFRS 9 - Fjármálagæringar

IFRS 9 var innleiddur frá 1. janúar 2018 og fylgja því verulegar breytingar 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 samkvæmt IFRS 9 hefur verið beitt afturvirk með þeim undantekningum að:

- Samanburðarfjárhæðir hafa ekki verið uppfærðar til samræmis við kröfur IFRS 9. Mismunur á bókfærðu verði 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.

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 væntum áhrifum þeirra.

Samandregnar skýringar, frh.:

31. Breytingar á reikningsskilaaðferðum vegna innleiðingar nýrra staðla, frh.

IFRS 9 - Fjármálagæringar, frh.

Flokkun og mat

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

Áhrif innleiðingar IFRS 9 á flokkun fjáreigna og fjárskulda sjóðs má sjá í skýringu 4.

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 fyrir í niðursveiflu heldur en annars.

Við innleiðinguna þurfti sjóðurinn að þróa umfangsmikil líkön til að leggja mat á vænt útlánatap fjáreigna. Þá þurfti jafnframt að skilgreina útlánaáhættu (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).

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 útlánaáhætta eykst og útlánagæði hafi þannig rýrnað frá upphaflegri skráningu.

• Stig 1 – Útlánaáhætta hefur ekki aukist verulega frá upphaflegri skráningu fjáreigna eða útlánaáhætta telst vera óveruleg. Fyrir eignir á fyrsta stigi byggir virðisrýrnun á 12 mánaða væntu útlánatapi.

• Stig 2 – Útlánaáhætta 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.

Samandregnar skýringar, frh.:

31. Breytingar á reikningsskilaaðferðum vegna innleiðingar nýrra staðla, frh.

IFRS 9 - Fjármálagæringar, frh.

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

Veruleg aukning á lánsáhættu og skilgreining á vanefnd

Samkvæmt IFRS 9 er mat á breytingum á útlánaáhættu byggt á áhættu á vanefndum yfir áætlaðan líftíma fjáreignar. Við mat á verulegri aukningu á lánsáhættu er stuðst við meginlegar og eigindlegar upplýsingar og eru greiningar unnar úr sögulegum gögnum.

Veruleg aukning á lánsáhættu (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 lánsáhættu.

- Viðbótarupplýsingar um láns hæfi eru einnig notaðar við mat á lánsáhættu, svo sem viðvörumerki 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 útlánaáhættu 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.

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 útlánaáhætta hafi aukist verulega frá upphafi skuldbindingar. Stuðst er við tölfraðilegar greiningar út frá sögulegum gögnum við mat á tengslum milli hagstærða, útlánaáhættu 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 tölfraðilega sennileg frávík frá grunnspá. Allar forsendur fyrir útreikningum fara fyrir fjárhagsnefnd sem ýmist samþykkir þær eða kemur með tillögum að úrbótum.

Áhættuvarnarreikningsskil

IFRS 9 setur nýjar reglur um áhættuvarnarreikningsskil sem ætlað er samræma áhættuvarnarreikningsskil og áhættustýringu. Staðallinn gefur kost á því að fresta innleiðingu áhættuvarnarreikningsskila samkvæmt staðlinum og halda áfram að notast við reglur IAS 39 um áhættuvarnarreikningsskil. Sjóðurinn hefur ekki beitt ákvæðum IAS 39 um áhættuvarnarreikningsskil í reikningsskilum sínum.

IFRS 15 - Tekjur af samningum við viðskiptavini

Staðallinn IFRS 15 var innleiddur við gildistöku sína 1. janúar 2018. Staðallinn kemur í stað staðla IAS 18 Tekjur og IAS 11 Verksamningar, og ýmsra tekjutengdra tülkana. Með nýja staðlinum er innleitt líkan tekjuskráningar sem byggir á samningi. Fjárhæð tekjuskráningar endurspeglar það endurgjald sem félagið væntir að fá í skiptum fyrir veitta þjónustu eða vöru til viðskiptavina. Áhrif staðalsins á sjóðinn eru óveruleg.