

Íbúðalánasjóður
Samandreginn
árshlutareikningur
30. júní 2013

Íbúðalánasjóður
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Kt. 661198-3629

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur	8
Eiginfjárfirlit	9
Sjóðstreymisyfirlit	10
Skýringar	11

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samandreginn árslutareikningur Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2013 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal um árslutareikninga, IAS 34.

Tap var af rekstri Íbúðalánasjóðs á fyrstu sex mánuðum ársins 2013 að fjárhæð 2,98 milljarðar kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé sjóðsins í lok júní nam 11,7 milljörðum kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Eiginfjárhlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum reglugerðar nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð var 2,5% í lok júní 2013. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárhlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0% en fari ekki undir 4%. Samskipti Íbúðalánasjóðs og stjórnvalda miða að því að ná þessum eiginfjár markmiðum án þess að það hafi verið tímasett.

Rekstrarkostnaður hækkaði umtalsvert samanborið við sama tímabil árið 2012. Þar munar mest um gjöld vegna fasteigna til sölu, kostnað vegna Umboðsmanns skuldara og aukinna umsvifa sjóðsins sem tengjast framkvæmd og úrvinnslu greiðsluúrræða skuldsatta heimila og umsýslu fasteigna til sölu. Stöðugildi þann 30. júní 2013 voru 98 samanborið við 96 á sama tíma 2012.

Þann 30. júní námu útlán Íbúðalánasjóðs 776,9 milljörðum kr. og lækkuðu þau um 2,2 milljarða kr. frá áramótum. Sökum góðrar lausafjárstöðu, aukinna uppgreiðslna og minni útlána hefur engin útgáfa fjármögnunarskuldabréfa átt sér stað á fyrri hluta 2013.

Ný útlán sjóðsins hafa dregist nokkuð saman á tímabilinu samhliða snemmbúnum uppgreiðslum og töluvert auknum umsvifum í afgreiðslu yfirtekinna lána. Þannig veitti sjóðurinn 468 almenn íbúðalán á fyrstu 6 mánuði ársins samanborið við 611 lán á sama tímabili 2012. Snemmbúnar uppgreiðslur lána námu um 8,3 milljörðum kr. á tímabilinu samanborið við 9,4 milljarða kr. fyrstu sex mánuði ársins 2012. Fyrir vikið hefur lausafjárstaða sjóðsins staðið í stað og ekki hefur verið þörf fyrir útgáfu fjármögnunarskuldabréfa. Fækkun nýrra útlána og umfang uppgreiðslna má að mati sjóðsins rekja til þess að lántakendur kjósa nú í auknum mæli óverðtryggð lán umfram verðtryggð, og nokkuð er um endurfjármögnun verðtryggðra lána án þess að fasteignaviðskipti liggi að baki. Vaxtakjör slíkra óverðtryggðra lána hafa verið einkar hagstæð að undanförmu.

Sjóðurinn veitir ekki óverðtryggð lán, en stefnir að því að bjóða upp á þau á næstu mánuðum á grundvelli gildandi lagaheimilda fáist jákvæð niðurstaða stjórnvalda. Uppgreiðslur útlána samfara fækkun nýrra útlána hafa leitt til endurfjárfestingaráhættu. Endurfjárfestingaráhætta vegna snemmbúinna uppgreiðslna viðskiptavina getur haft neikvæð áhrif á vaxtamun en umfang uppgreiðslna er enn ekki slíkt að það hafi umtalsverð áhrif á vaxtamun.

Afskriftareikningur útlána nam 22,8 milljörðum kr. í lok tímabilsins og lækkaði um 0,5 milljarða kr. frá áramótum.

Um 14,4% allra útlána sjóðsins voru í frýstingu eða vanskilum í lok júní en hlutfallið var 14,7% í upphafi árs. Uppreiknaðar eftirstöðvar útlána sjóðsins sem voru í meira en 90 daga vanskilum og í frýstingu námu 116,5 milljörðum króna, þar af nam fjárhæð vanskila 7,9 milljörðum króna.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

Frá áramótum hefur sjóðurinn leyst til sín 436 íbúðir til fullnustu krafna og selt 114 eignir. Íbúðir í eigu sjóðsins voru 2.546 í lok tímabilsins. Íbúðirnar eru færðar á kostnaðarverði við yfirtöku eða gangvirði, hvoru sem lægra reynist. Af þessum eignum voru 1.164 í útleigu eða alls 46% af fasteignum til sölu í eigu sjóðsins.

Leigufélagið Klettur ehf. var stofnað þann 23. janúar 2013 og samþykkt í stjórn Íbúðalánasjóðs að flytja 525 fullnustueignir sjóðsins til leigufélagsins. Á fyrri ársþingi 2013 komu tveir lykilstarfsmenn félagsins til starfa og félagið mun taka að fullu til starfa á síðasta ársþingi 2013.

Sjóðurinn hefur verið að vinna í að koma upp gagnagrunni útlána. Þessi gagnagrunnur snýr meðal annars að því að breyta nálgun hans á yfirferð, greiningu og utanumhaldi á útlánunum og vaxtatekna þeirra.

Í skýringum ársþingareikningsins er gerð grein fyrir stöðu í þeim málum sem varða athugasemdir ESA við starfsemi og opinbera fyrirgreiðslu sjóðsins (sjá nánar í skýringu 12).

Í janúar 2013 skipaði velferðarráðherra starfshóp um framtíðarhorfur og framtíðarhlutverk Íbúðalánasjóðs. Þessum starfshópi var samkvæmt erindisbréfi ætlað að fara yfir framtíðarhorfur og framtíðarhlutverk Íbúðalánasjóðs sem leitt gæti til þess að tryggja sjálfbærni rekstar sjóðsins. Starfshópurinn skilaði skýrslu sinni þann 16. apríl 2013.

Félags- og húsnæðismálaráðherra hefur ákveðið í samræmi við 4. tölulið aðgerðaráætlunar um aðgerðir vegna skuldavanda heimila á Íslandi (þingskjal 9 – 9. Mál) sem samþykkt var á Alþingi þann 28. júní sl. að skipa verkefnastjórn um framtíðarskipan húsnæðismála. Samhliða mun ráðherra skipa samvinnuhóp um framtíðarskipan húsnæðismála sem hefur það hlutverk að vera verkefnastjórninni til ráðgjafar.

Hlutverk verkefnisstjórnar verður að leggja fram tillögur að framtíðarstefnu í húsnæðismálum, kanna hagkvæmni á fjármögnun almennra húsnæðislána og hvernig slíku fyrirkomulagi verði komið á, skoða hvernig bæta megi virkni leigumarkaðar og með hvaða hætti stjórnvöld geti sinnt afmörkuðu hlutverki sem felst í veitingu þjónustu í almannabágu á húsnæðismarkaði. Stefnt er að því að tillögur verkefnisstjórnar liggja fyrir í upphafi árs 2014.

Þann 2. júlí 2013 skilaði Rannsóknarnefndar Alþingis um starfsemi Íbúðalánasjóðs skýrslu sinni, en starf nefndarinnar byggði á þingsályktunartillögu frá 17. desember 2010. Stjórnskipunar- og eftirlitsnefnd alþingis mun fara yfir skýrsluna nú á haustþingi og líklega koma með tillögur um aðgerðir á grundvelli skýrslunnar. Frá því núverandi stjórn Íbúðalánasjóðs tók við árið 2011 hafa allir ferlar útlána tekið stakkaskiptum og áhættustýring og innra eftirlit sjóðsins hefur verið stórbætt. Innan Íbúðalánasjóðs verður farið kerfisbundið yfir allar athugasemdir í skýrslunni til að tryggja mikilvægar úrbætur, hafi þeim ekki þegar verið hrint í framkvæmd.

Með breytingu á lögum um neytendalán frá 18. mars 2013, sem tekur gildi þann 1. nóvember 2013 mun Íbúðalánasjóður þurfa að fjármagna ný útlán sín með nýjum lánaflokkum. Stefnt er að því að nýr verðtryggður fjármögnunarflokkur verði með uppgreiðsluheimild sem samsvarar uppgreiðslum viðskiptavina sjóðsins. Með slíkri breytingu á fjármögnunarhlíð sjóðsins er búið að loka uppgreiðsluáættu nýrra útlána og leggja grunn að framtíðarskipulagi áhættustýringar sjóðsins, þar sem áhersla er lögð á jafnvægi eigna og skulda.

Helstu áhættuþættir Íbúðalánasjóðs eru útlánaáhætta, lausafjánhætta, vaxta- og verðbólguáhætta, jöfnuður líftíma útlána og fjármögnunar, uppgreiðsluáhætta, endurfjárfestingaráhætta og rekstraráhætta. Mótaðila- og gengisáhætta teljast einnig til fjárhagslegrar áhættu sjóðsins. Þá er óvissa um tímasetningu og endanlegt söluverð fullnustueigna sjóðsins, auk þess sem gert er ráð fyrir aukningu á fjölda fullnustueignum í eigu sjóðsins. Uppgreiðslu- og endurfjárfestingaráhætta Íbúðalánasjóðs er fólgin í þeim aðstæðum að sökum breytinga á húsnæðislánamarkaði aukist uppgreiðslur frá viðskiptavinum sjóðsins. Fjármögnun sjóðsins er að mestu í formi HFF skuldabréfaflokka sem eru óuppgreiðanlegir en hægt væri að kaupa þá á eftirmarkaði.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

Rekstrarhæfi Íbúðalánasjóðs byggir á því að eigandi sjóðsins, ríkissjóður, sem jafnframt hefur veitt einfalda ríkisábyrgð á öllum skuldbindingum sjóðsins muni tryggja lögbundið eiginfjárlutfall sjóðsins sem og að mæta því tjóni sem rekja má til efnahagshrunsins sem hófst 2008 og ónógum vaxtamun á eldri hluta lánasafnsins.

Sjóðurinn undirgengst nú breytingar á reikningsskilaðferðum sem munu hafa áhrif á flokkun og framsetningu vaxtatekna og virðisrýrnunar án þess að nettó áhrifin séu veruleg á heildarafkomu sjóðsins og eigið fé hans, sbr. skýringu 3.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samandreginn árshlutareikningur Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2013 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði. Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af heildarafkomu, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu sjóðsins 30. júní 2013 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2013.

Jafnframt er það álit okkar að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri sjóðsins, lýsi stöðu hans og helstu áhættuþáttum og óvissu sem sjóðurinn býr við.

Stjórn og forstjóri Íbúðalánasjóðs hafa fjallað um árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2013 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. ágúst 2013

Stjórn Íbúðalánasjóðs

Jóhanna Árnadóttir
Kunni Þóris

Guðrún Ingebjörnsdóttir
Páll Þ. Bláinn
Ólafur R. Guðnason

Forstjóri

Guðrún Ingebjörnsdóttir

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2013, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, 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. 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 fyrirsurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar 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 2013 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal, IAS 34.

Ábending

Við viljum benda á skýringu 10 þar sem fram kemur að eiginfjárlutfall sjóðsins, sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð, er 2,5% í lok júní 2013 en samkvæmt 7. gr. reglugerðarinnar skal sjóðurinn hafa sem langtímamarkmið að halda eiginfjárlutfalli sínu yfir 5,0%. Stjórn sjóðsins hefur í samræmi við ákvæði umræddrar reglugerðar gert velferðarráðráðuneytinu grein fyrir þessu. Einnig vísum við í skýrslu stjórnar og forstjóra þar sem fjallað er um rekstrarhæfi sjóðsins.

Einnig viljum við benda á skýringu 3 um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og skýrslu stjórnar og forstjóra. Þar er fjallað um að sjóðurinn undirgengst nú breytingar á reikningsskilaaðferðum sem munu hafa áhrif á flokkun og framsetningu vaxtatekna og virðisrýrnunar án þess að nettó áhrifin séu veruleg á heildarafkomu sjóðsins og eigið fé hans.

Reykjavík, 30. ágúst 2013

Grant Thornton endurskoðun ehf.



Sturla Jónsson
lögqiltur endurskoðandi



Davíð Arnar Einarsson
lögqiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2013

	Skýr.	2013 1.1.-30.6.	2012 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur		39.855.176	49.470.187
Vaxtagjöld		(38.274.961)	(48.744.080)
Hreinar vaxtatekjur	6	<u>1.580.215</u>	<u>726.107</u>
Aðrar tekjur	7	<u>656.340</u>	<u>529.565</u>
Rekstrartekjur samtals		2.236.555	1.255.672
Laun og launatengd gjöld		425.483	379.250
Almennur rekstrarkostnaður		1.109.175	939.416
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna		31.346	32.952
Rekstrargjöld samtals		<u>1.566.004</u>	<u>1.351.618</u>
(Hrein rekstrargjöld) rekstrartekjur		670.551	(95.946)
Virðisrýrnun eigna	9	(3.649.067)	(3.013.770)
(Tap) hagnaður tímabilsins og heildarafkoma		<u>(2.978.516)</u>	<u>(3.109.716)</u>

Skýringar á bls. 11–17 eru órjúfanlegur hluti af þessum árshlutareikningi.

Efnahagsreikningur 30. júní 2013

	Skýr.	30.6.2013	31.12.2012
Eignir			
Handbært fé		6.278.048	10.766.771
Krafa á ríkissjóð		0	13.000.000
Ríkisverðbréf		36.059.508	27.904.569
Kröfur á lánastofnanir		15.925.771	13.946.454
Útlán	9	776.938.025	779.095.331
Fasteignir til sölu	8	35.405.632	30.369.116
Rekstrarfjármunir		65.231	71.309
Óefnislegar eignir		145.038	147.721
Aðrar eignir		791.752	762.467
		<u>871.609.005</u>	<u>876.063.738</u>
Eignir samtals			
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa		848.092.545	849.550.870
Önnur lántaka		4.788.840	4.702.013
Aðrar skuldir		7.006.764	7.111.483
		<u>859.888.149</u>	<u>861.364.366</u>
Skuldir samtals			
Eigið fé			
Stofnfé		53.155.408	53.155.408
Ójafnað tap		(41.434.552)	(38.456.036)
		<u>11.720.856</u>	<u>14.699.372</u>
Eigið fé samtals			
	10	<u>871.609.005</u>	<u>876.063.738</u>
Skuldir og eigið fé samtals			

Skýringar á bls. 11–17 eru órjúfanlegur hluti af þessum árshlutareikningi.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2013

	Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Breytingar á eigin fé 1. janúar til 30. júní 2013:			
Eigið fé 1. janúar 2013	53.155.408	(38.456.036)	14.699.372
Tap tímabilsins og heildarafkoma	0	(2.978.516)	(2.978.516)
Eigið fé 30. júní 2013	<u>53.155.408</u>	<u>(41.434.552)</u>	<u>11.720.856</u>
Breytingar á eigin fé 1. janúar til 30. júní 2012:			
Eigið fé 1. janúar 2012	40.155.408	(30.599.995)	9.555.413
Tap tímabilsins og heildarafkoma	0	(3.109.716)	(3.109.716)
Eigið fé 30. júní 2012	<u>40.155.408</u>	<u>(33.709.711)</u>	<u>6.445.697</u>

Skýringar á bls. 11–17 eru órjúfanlegur hluti af þessum árshlutareikningi.

Samandregið sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2013

	Skýr.	2013 1.1.-30.6.	2012 1.1.-30.6.
Handbært fé til rekstrar		12.700.897	14.393.163
Fjárfestingarhreyfingar		3.928.580	285.721
Fjármögnunarhreyfingar	(21.118.200)	(14.605.319)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	(4.488.723)	73.565
Handbært fé í ársbyrjun		10.766.771	3.962.556
Handbært fé í lok tímabilsins		6.278.048	4.036.121

Skýringar á bls. 11–17 eru órjúfanlegur hluti af þessum árshlutareikningi.

Skýringar

1. Upplýsingar um sjóðinn

Íbúðalánasjóður er með aðsetur að Borgartúni 21, Reykjavík. Tilgangur sjóðsins er að veita lán til íbúðakaupa, nýbygginga og endurbóta íbúðarhúsnæðis á Íslandi. Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins. Sjóðurinn starfar samkvæmt lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, lýtur sérstakri stjórn og heyrir stjórnarfarlega undir velferðarráðuneyti. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með sjóðnum á grundvelli laga nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi. Ríkissjóður Íslands ber ótakmarkaða ábyrgð á öllum fjárhagslegum skuldbindingum Íbúðalánasjóðs í samræmi við lög.

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti árshlutareikning hans 30. ágúst 2013.

2. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Samandreginn árshlutareikningur sjóðsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Árshlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa með hliðsjón af ársreikningi sjóðsins fyrir árið 2012.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings sjóðsins fyrir árið 2012. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá sjóðnum eða á vef hans www.ils.is, sem og á vef Kauphallar Íslands; www.nasdaqomxnordic.com.

Árshlutareikningurinn er gerður og birtur í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill sjóðsins. Fjárhæðir eru birtar í þúsundum nema annað sé tekið fram. Hann er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskildu að eignir til sölu eru færðar á bókfærðu verði eða hreinu gangvirði, hvoru sem lægra reynist.

Sjóðurinn undirgengst nú breytingar á reikningsskilaaðferðum sem munu hafa áhrif á flokkun og framsetningu vaxtatekna og virðisrýrnunar án þess að nettó áhrifin séu veruleg á heildarafkomu sjóðsins og eigið fé hans.

Nýir reikningsskilastaðlar

Sjóðurinn hefur innleitt alla reikningsskilastaðla og breytingar á reikningsskilastöðlum sem tóku gildi fyrir reikningsskilatímabilið sem hófst 1. janúar 2013 og hafa verið samþykktar af Evrópusambandinu. Af þeim hafði einvörðungu IFRS 13 Gangvirðisbreytingar áhrif á árshlutareikning félagsins.

IFRS 13 setur fram ramma um mat á gangvirði og skýringar vegna gangvirðis þegar slíks mats er krafist eða heimilað samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. Staðallinn samræmir skilgreiningu á gangvirði sem verð í hefðbundnum viðskiptum með eign eða skuld á matsdegi. Staðallinn tekur jafnframt yfir og útvíkkar skýringarákvæði um mat á gangvirði í öðrum stöðlum, þar með töldum IFRS 7, Fjármálagreiningar: skýringar.

Ákveðinna skýringa er krafist í árshlutareikningum og hefur sjóðurinn sett fram viðbótarskýringar vegna þessa.

Í samræmi við innleiðingarákvæði IFRS 13 beitir sjóðurinn leiðbeiningum um mat á gangvirði framvirkt og eru samanburðarfjárhæðir einvörðungu birtar fyrir þær skýringar sem áður var krafist að væru til staðar í ársreikningi. Innleiðing staðalsins leiddi ekki til breytinga á mati sjóðsins á gangvirði.

Innleiðing staðalsins leiddi ekki til breytinga á mati félagsins á gangvirði.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga 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 við viðkomandi kringumstæðum 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.

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 einn starfspátt.

Skýringar, frh.:

6. Hreinar vaxtatekjur

	2013 1.1.-30.6.	2012 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur		
Vaxtatekjur af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af handbæru fé og ríkisverðbréfum	2.471.589	2.609.142
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánum	36.981.280	46.491.691
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta af útlánum*	299.180	289.258
	<u>39.752.049</u>	<u>49.390.091</u>
Vaxtatekjur af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af markaðsverðbréfum	103.127	80.096
	<u>103.127</u>	<u>80.096</u>
Vaxtatekjur alls	39.855.176	49.470.187
Vaxtagjöld		
Vaxtagjöld af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu	38.074.826	48.462.642
Vaxtagjöld af annarri lántöku	200.135	281.438
Vaxtagjöld alls	<u>38.274.961</u>	<u>48.744.080</u>
Hreinar vaxtatekjur	1.580.215	726.107

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

7. Aðrar tekjur

Innheimtutekjur	81.037	79.952
Leigutekjur af fasteignum til sölu	575.303	449.613
Þjónustutekjur samtals	<u>656.340</u>	<u>529.565</u>

8. Tekjur og gjöld af fasteignum til sölu

Í ársbyrjun 2013 voru 2.224 fasteignir í eigu sjóðsins. Á fyrri helmingi ársins 2013 leysti sjóðurinn til sín 436 fasteign og seldi 114. Sjóðurinn átti því 2.546 fasteignir 30. júní 2013. Fasteignir í útleigu í lok júní voru 1.164 eða 46% af heildarfjölda fasteigna sjóðsins. Tekjur og gjöld á tímabilinu tengdar fasteignum til sölu greinast þannig:

Leigutekjur af fasteignum til sölu	575.303	449.613
Kostnaður vegna allra fasteigna til sölu	(454.446)	(376.229)
Tekjur umfram gjöld (gjöld umfram tekjur) af fasteignum til sölu	<u>120.857</u>	<u>73.384</u>

Skýringar, frh.:

9. Útlán:

Virðisrýrnun útlána greinist þannig:	Einstaklingar		Lögaðilar		Samtals
	Sérgreind virðisrýrn.	Almenn virðisrýrn.	Sérgreind virðisrýrn.	Almenn virðisrýrn.	
1.1. - 30.6. 2013					
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun	9.064.583	938.335	13.216.088	92.849	23.311.855
Gjaldfærð virðisrýrnun / (tekjufærð virðisaukning) útlána	3.099.205	(20.706)	585.541	52.550	3.716.590
Endanlegar afskriftir útlána	(2.585.518)	0	(1.639.349)	0	(4.224.867)
Afskriftareikningur 30.6.2013	<u>9.578.270</u>	<u>917.629</u>	<u>12.162.280</u>	<u>145.399</u>	<u>22.803.578</u>
Niðurfærsla í hlutfalli af útlánum					2,85%

Virðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:	Einstaklingar		Lögaðilar		Samtals
	Sérgreind virðisrýrn.	Almenn virðisrýrn.	Sérgreind virðisrýrn.	Almenn virðisrýrn.	
1.1. - 31.12. 2012					
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun	5.860.102	1.411.940	14.530.379	0	21.802.421
Gjaldfærð virðisrýrnun / (tekjufærð virðisaukning) útlána	6.723.919	(473.605)	1.270.630	92.849	7.613.793
Endanlegar afskriftir útlána	(3.519.438)	0	(2.584.921)	0	(6.104.359)
Afskriftareikningur 31.12.2012	<u>9.064.583</u>	<u>938.335</u>	<u>13.216.088</u>	<u>92.849</u>	<u>23.311.855</u>
Niðurfærsla í hlutfalli af útlánum					2,91%

Virðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:	2013		2012	
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Sértæk virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána	3.684.746		1.951.554	
Almenn virðisrýrnun útlána	31.844	(3.458)		
Virðisrýrnun (virðisaukning) útlána	3.716.590		1.948.096	
Virðisrýrnun fasteigna til sölu	(111.294)		1.071.978	
Niðurfærsla annara krafna	43.771	(6.304)		
Alls (virðisrýrnun) virðisaukning á tímabilinu	<u>3.649.067</u>		<u>3.013.770</u>	

10. Eigið fé

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

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:	30.6.2012	31.12.2012
Eigið fé samkvæmt árshlutareikningi	11.720.856	14.699.372
Óefnislegar eignir	(145.038)	(147.721)
Eiginfjárgrunnur	<u>11.575.818</u>	<u>14.551.651</u>
Heildareiginfjárfkrafa greinist þannig:		
Útlánaáhætta	36.348.408	35.293.987
Markaðsáhætta	97.473	147.388
Rekstraráhætta	500.228	500.228
Eiginfjárfkrafa samtals	<u>36.946.109</u>	<u>35.941.603</u>
Eiginfjárlutfall	2,5%	3,2%

Skýringar, frh.:

11. Fjáreignir og fjárskuldir

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

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

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

	Gangvirði gegnum rekstrarreikning	Lán og kröfur	Skuldir á afskrifuðu kostnaðarverði	Samtals bókfært verð	Gangvirði ¹⁾
30. júní 2013					
Eignir:					
Handbært fé	0	6.278.048	0	6.278.048	6.278.048
Krafa á ríkissjóð	0	0	0	0	0
Ríkisverðbréf	2.599.273	33.460.235	0	36.059.508	37.908.282
Kröfur á lánastofnanir	0	15.925.771	0	15.925.771	15.925.771
Útlán	0	776.938.025	0	776.938.025	885.177.500
Fjáreignir samtals	<u>2.599.273</u>	<u>832.602.079</u>	<u>0</u>	<u>835.201.352</u>	<u>945.289.601</u>
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa	0	0	848.092.545	848.092.545	1.002.479.565
Önnur lántaka	0	0	4.788.840	4.788.840	4.788.840
Aðrar skuldir	0	0	7.006.764	7.006.764	7.006.764
Fjárskuldir samtals	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>859.888.149</u>	<u>859.888.149</u>	<u>1.014.275.169</u>

¹⁾ Gangvirði útlána er metið með því að núvirða greiðslufæði útlánasafnsins með ávöxtunarkröfu íbúðabréfa auka 1,0% álags að teknu tilliti til væntra uppgreiðslna í framtíðinni. 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 30. júní 2013. Gangvirði Húsnæðisbréfa er metið með núvirðingu greiðslufæðis með vöxtum íbúðabréfa auk 0,5% vaxtaálags, vegna lakari seljanleika en í tilvikum íbúðabréfa. Gangvirði Húsbréfa er metið með núvirðingu á vöxtum íbúðabréfa auk 1,0% álags vegna seljanleika- og uppgreiðsluáhættu bréfanna. Ríkisbréf sem flokkuð eru sem veltufjáreignir eru eignfærð á gangvirði. Önnur ríkisbréf eru eignfærð á kaupkröfu.

	Gangvirði gegnum rekstrarreikning	Lán og kröfur	Skuldir á afskrifuðu kostnaðarverði	Samtals bókfært verð	Gangvirði ¹⁾
31. desember 2012					
Eignir:					
Handbært fé	0	10.766.771	0	10.766.771	10.766.771
Krafa á ríkissjóð	0	13.000.000	0	13.000.000	13.000.000
Ríkisverðbréf	3.928.200	23.976.369	0	27.904.569	27.904.569
Kröfur á lánastofnanir	0	13.946.454	0	13.946.454	13.946.454
Útlán	0	779.095.331	0	779.095.331	908.805.003
Fjáreignir samtals	<u>3.928.200</u>	<u>840.784.925</u>	<u>0</u>	<u>844.713.125</u>	<u>974.422.797</u>
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa	0	0	849.550.870	849.550.870	1.019.394.810
Önnur lántaka	0	0	4.702.013	4.702.013	5.025.362
Aðrar skuldir	0	0	7.111.483	7.111.483	7.111.483
Fjárskuldir samtals	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>861.364.366</u>	<u>861.364.366</u>	<u>1.031.531.655</u>

Skýringar, frh.:

¹⁾ Gangvirði útlána er metið með því að núvirða greiðsluflæði útlánasafnsins með ávöxtunarkröfu íbúðabréfa auka 1,0% álags að teknu tilliti til væntra uppgreiðslna í framtíðinni. 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 31. desember 2012. Gangvirði Húsnæðisbréfa er metið með núvirðingu greiðsluflæðis með vöxtum Íbúðabréfa auk 0,5% vaxtaálags, vegna lakari seljanleika en í tilvikum Íbúðabréfa. Gangvirði Húsbréfa er metið með núvirðingu á vöxtum Íbúðabréfa auk 1,0% álags vegna seljanleika- og uppgreiðsluáhættu bréfanna. Ríkisbréf sem flokkuð eru sem veltufjáreignir eru eignfærð á gangvirði. Önnur ríkisbréf eru eignfærð á kaupkröfu.

Stigskipting gangvirðis

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

Stigin eru eftirfarandi:

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

Stig 2: gangvirðismatið byggir ekki á uppgæfnum verði á virkum markaði (stig 1) heldur á upplýsingum sem eru sannreynanlegar sannreynanlegar fyrir eignina eða skuldina, annað hvort beint (t.d.verð) eða óbeint (t.d. afleiddar af verðum.).

Stig 3: gangvirðismatið byggir á mikilvægum upplýsingum öðrum en markaðsupplýsingum.

30. júní 2013	Stig 1	Stig 2	Stig 3	Samtals
Eignir:				
Handbært fé.....	0	0	0	0
Bundnar innistæður.....	0	0	0	0
Ríkisverðbréf.....	2.599.273	0	0	2.599.273
Kröfur á lánastofnanir.....	0	0	0	0
Útlán.....	0	0	0	0
Fjáreignir samtals.....	2.599.273	0	0	2.599.273

31. desember 2012	Stig 1	Stig 2	Stig 3	Samtals
Eignir:				
Handbært fé.....	0	0	0	0
Bundnar innistæður.....	0	0	0	0
Ríkisverðbréf.....	3.928.200	0	0	3.928.200
Kröfur á lánastofnanir.....	0	0	0	0
Útlán.....	0	0	0	0
Fasteignir til sölu.....	0	0	0	0
Fjáreignir samtals.....	3.928.200	0	0	3.928.200

Skýringar, frh.:

12. Önnur mál

Klettur ehf.

Í kjölfar efnahagshrunsins árið 2008 fjölgaði heimilum og fyrirtækjum í greiðsluvanda mikið og vanskil jukust verulega. Íbúðalánasjóður hefur því sem stærsti einstaki lánveitandi til húsnæðiskaupa á Íslandi eignast mikinn fjölda fullnustueigna en í lok júní átti sjóðurinn 2.546 íbúðaeignir í eignasafni sínu. Það er ekki hluti af kjarnastarfssemi Íbúðalánasjóðs að eiga og reka fasteignir og því hefur sjóðurinn leitað allra leiða til þessa að selja þessar eignir. Fjöldi eignanna er þó slíkur að sjóðurinn lét skoða að stofnað yrði leigufélag með eignir vænlegar til útleigu. Það var gert með það fyrir augum að hægt væri losna við margar eignir í einu, og þannig minnka eignasafn ÍLS verulega með einni aðgerð, auk þess sem að slík aðgerð væri í samræmi við stefnu stjórnvalda um eflingu leigumarkaðar á Íslandi. Leigufélagið Klettur ehf. var stofnað á fundi stjórnar Íbúðalánasjóðs þann 23.01.2013 og samþykkt að flytja í félagið 528 eignir. Við val eigna inn í félagið var sérstaklega gætt að því að leiguarðsemi þeirra væri í lagi og þær stæðust þær kröfur sem gerðar eru til ávöxtunarkröfu þeirra. Jafnframt var gætt að því að eignirnar væru hentugar leigueignir til langs tíma. Verið er að vinna í því að verðmeta eignir og skuldir félagsins en ekki er talið að veruleg frávik séu frá bókfærðu verði. Þar sem starfsemi félagsins er óveruleg 30. júní er samandreginn árs hlutareikningur ekki framsettur á grunni samstæðu heldur er stofnframlag og krafa á hendur dótturfélaginu Kletti fært á meðal annarra eigna að fjárhæð 20,6 milljónir kr.

Samskipti við ESA

Í júní 2008 tilkynnti ESA (Eftirlitsstofnun EFTA) íslenskum stjórnvöldum að í starfsemi Íbúðalánasjóðs fælist ríkisstyrkur sem væri ekki í samræmi við ríkisstyrkjareglur EES samningsins og að Íslenska ríkinu bæri skylda til þess að laga starfsemi sjóðsins að þeim reglum. Ríkisstyrkur til sjóðsins er talinn felast í ótakmarkaðri ríkisábyrgð sem felst í eigendaábyrgð ríkisins, undanþágu frá skattskyldu og það að ríkið sem eigandi sjóðsins hefur ekki gert kröfur um arðsemi af starfsemi hans. Þessi niðurstaða byggir á því að sjóðurinn starfi á almennum markaði og útlán hans eru ekki bundin við afmarkað félagslegt hlutverk. Stjórnvöld sendu ESA tillögur um breytingar á framtíðarhlutverki sjóðsins í október sl. Í tillögum stjórnvalda er lögð áhersla á að halda hlutverki Íbúðalánasjóðs að sem mestu leyti óbreyttu en þó eru settar ákveðnar skorður við lánveitingum til stærstu eigna og einnig gerðar strangari kröfur til lánveitinga til lögaðila. Breytingar hafa nú verið gerðar á lögum um húsnæðismál til þess að mæta þessum athugasemdum. Endanlegt samþykki ESA á ríkisaðstoð sem fólst í eiginfjárframlagi ríkisins til sjóðsins á árinu 2011 var bundið skilyrði um framtíðarhlutverk sjóðsins sem og fjárhagslega endurskipulagningu. Áætlun um fjárhagslega endurskipulagningu var skilað til ESA í janúarmánuði sl. Samskipti við ESA hafa verið í gangi á árinu, vegna athugasemda SFF við starfsemi sjóðsins, vegna markaðshlutdeildar sjóðsins og endurskoðun stjórnvalda á umfangi lánveitinga hans og nú síðast vegna eiginfjárframlags ríkisins til Íbúðalánasjóðs. Nú er í undirbúningi formleg tilkynning til ESA þar sem hlutverk sjóðsins sem veitandi þjónustu í almannabágu verður skilgreint. Með hliðsjón af því hlutverki má vænta þess að viðvarandi aðstoðar verði þörf til að viðhalda markmiðum um eiginfjárstöðu sjóðsins og er ríkisaðstoðin, bæði þegar veitt aðstoð og sú aðstoð sem veitt verður í framtíðinni þá ekki skilgreind sem neyðaraðstoð heldur aðstoð vegna þjónustu í almannabágu.

Uppgreiðslugjald

Töluvert hefur verið um fyrirspurnir og mótmæli viðskiptavina vegna uppgreiðslugjalds og gjalds fyrir umframgreiðslu. Með breytingum á lögum um húsnæðismál nr.120/2004 var Íbúðalánasjóði veitt heimild til þess að bjóða viðskiptavinum sínum lán með lægri vöxtum en ella, gegn því að þeir afsöluðu sér heimild til þess að greiða lánið upp. Haldið er fram að uppgreiðslugjald hafi ekki verið nægilega kynnt viðskiptavinum sjóðsins og sé því ólöglegt. Einn viðskiptavina Íbúðalánasjóðs kærði niðurstöðu sjóðsins um að synja niðurfellingu gjalds til úrskurðarnefndar félagsþjónustu og húsnæðismála. Niðurstaða nefndarinnar var sú að sjóðurinn hefði farið að lögum við innheimtu gjaldsins. Þessi aðili hefur nú stefnt Íbúðalánasjóði vegna gjaldsins, en stefnandi telur gjaldið ekki hafa verið nægilega tilgreint í skuldabréfi því sem hann undirritaði. Tekið verður til varna í málinu og hefur sjóðurinn falið Friðjóni Erni Friðjónssyni hrl. að fara með málið fyrir hönd sjóðsins.

Nokkuð hefur verið um kvartanir vegna uppgreiðslugjalds enda er um að ræða verulegar fjárhæðir við núverandi aðstæður. Gjaldið byggist á ákvæðum laga um húsnæðismál og er þess getið á skuldabréfinu að lánið sé án heimildar til uppgreiðslu nema gegn sérstöku gjaldi og vísað í ákvæði laga þar að lútandi. Yrði gjaldtakan talin ólöglegt vegna skorts á upplýsingagjöf til viðskiptavina er sjóðurinn berskjaldaður fyrir uppgreiðslum þar sem hann hefur ekki heimild til að greiða upp eigin lántökur á móti uppgreiðslum. Lán sjóðsins með uppgreiðsluákvæði námu í lok júní 2013 um 140 milljörðum kr. Ef þessi lán yrðu öll greidd upp án þess að unnt væri að innheimta uppgreiðslugjald, gæti tjon sjóðsins, miðað við núgildandi vaxtastig numið um 10 milljörðum kr.

Skýringar, frh.:

Málshöfðun vegna verðtryggingar

Á haustmánuðum 2012 var Íbúðalánasjóði stefnt vegna ætlaðra brota á lögum um neytendalán með því að veita verðtryggð lán. Málið var þingfest í desember 2012. Byggir málshöfðun á því að sjóðnum hafi verið óheimilt að innheimta verðbætur og vexti þar sem heildarlántökukostnaður hafi ekki legið fyrir við lántökuna. Krafist var frávísunar vegna vanreifunar og var stefnu vísað frá þann 30. apríl sl. Ekki hefur verið höfðað mál að nýju en búist er við því að stefnendur geri aðra atlögu að málinu nú á haustmánuðum.

Umræða um ólögmæti verðtryggingar gagnvart neytendum er áberandi og mikið um að krafist sé leiðréttingar á lánum vegna þessa. Ljóst er að ef talið verður að ákvæði laga um neytendalán leiði til þess að veiting verðtryggðra lána til einstaklinga verði talin ólögmæt, myndi slíkt leiða til gifurlegs tjóns fyrir sjóðinn þar sem skuldbindingar hans eru nær allar verðtryggðar.