

Íbúðalánasjóður
Samandreginn
árshlutareikningur
30. júní 2016

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
Eiginfjáryfirlit	9
Sjóðstreymisyfirlit	10
Skýringar við árshlutareikning	11

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samandreginn árshlutareikningur Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016 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 2016 að fjárhæð 2.510 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé sjóðsins í lok júní nam 21.781 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Eiginfjárlutfall sjóðsins var 6,45% í lok júní 2016 og hækkar því um 1% á tímabilinu. Hlutfallið er reiknað samkvæmt reglum um eiginfjárlutfall fjármála fyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0% en fari ekki undir 4,0%. Lausafjárstaða sjóðsins er sterk.

Rekstur tímabilsins

Hreinar vaxtatekjur á tímabilinu voru 525 millj. kr. að meðtöldu 279 millj. kr. vaxtaframlagi ríkissjóðs, sem bætir sjóðnum vaxtatap vegna skuldaúrræða stjórnvalda. Vaxtaframlagið er mismunur vaxta lánasafnsins og ávöxtun lausafjár sjóðsins á tímabilinu. Rekstrarkostnaður tímabilsins var 909 millj. kr. en þar af voru 82 millj. kr. einskiptiskostnaður vegna hagræðingaraðgerða og undirbúnings sjóðsins vegna nýrra laga um almennar íbúðir nr. 52/2016. Að frádregnum einskiptisliðum lækkar rekstrarkostnaður sjóðsins milli ára um 9,5% þrátt fyrir umtalsverðar hækkanir launa vegna kjarasamninga. Í áætlunum sjóðsins er gert ráð fyrir að hagræðingaraðgerðirnar skili sér að hluta á síðari helmingi ársins og verði komnar að fullu til framkvæmda á árinu 2017. Stöðugildum fækkaði um 10% frá fyrra ári og voru þau 85 á fyrri helmingi ársins 2016 samanborið við 95 á sama tímabili 2015. Á launaskrá sjóðsins þann 30. júní 2016 voru 87 starfsmenn en þar af hafa 11 lokið vinnuskyldu fyrir sjóðinn og því eru stöðugildi 76 án þeirra sem lokið hafa starfsskyldu.

Þann 30. júní 2016 voru útlán Íbúðalánasjóðs 613.595 millj. kr. og lækkuðu þau um 34.373 millj. kr. frá áramótum. Skýrist minnkun lánasafns af takmörkuðum útlánum, skuldaúrræðum stjórnvalda og uppgreiðslum. Ekki hefur verið þörf fyrir útgáfu fjármögnunarskuldabréfa á tímabilinu. Eignir utan lánasafns að meðtöldu lausafé jukust milli ára og eru 160.800 millj. kr. Skýrist aukningin fyrst og fremst af góðum árangri í sölu fullnustueigna og uppgreiðslum lána. Raunávöxtun vaxtaberandi eigna utan lánasafns á tímabilinu var 3,39%.

Góðar efnahagsaðstæður hafa minnkað áhættu vegna lánasafns. Vanskil lána hafa minnkað mikið og tryggingastaða batnað verulega vegna hækkunar fasteignaverðs umfram verðlag. Vanskil viðskiptavina sjóðsins hafa minnkað og nema nú 4,8% af heildarlánum en voru 8,6% á sama tíma árið 2015. Einföldun innheimtuferla sem m.a. fól í sér að sjóðurinn tók upp milliinnheimtu hefur haft jákvæð áhrif á þróun vanskila. Uppreiknaðar eftirstöðvar allra útlána sjóðsins í vanskilum voru 29.800 millj. kr., þar af voru vanskil 2.464 millj. kr. Á afskriftareikningi útlána voru 8.033 millj. kr. í lok tímabilsins og dróst afskriftareikningur saman um 8.115 millj. kr. frá áramótum. Um 10.612 heimili hafa nýtt sér þann möguleika að greiða lán sín hjá sjóðnum hraðar upp með ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á fasteignalán sín. Umframgreiðslur vegna ráðstöfunar séreignarsparnaðar viðskiptavina voru 6.882 millj. kr. frá því úrræðið varð virkt fram til 30. júní 2016 og þar af 1.983 millj. kr. árið 2016.

Á fyrri helmingi ársins 2016 var Leigufélagið Klettur ehf. selt til hæstbjóðanda í opnu sölufarli. Beðið er álits samkeppnisyrfirvalda á sölunni. Hagnaður Íbúðalánasjóðs vegna sölu félagsins er 1.427 millj. kr., sem fellur til á tímabilinu. Frá áramótum hefur sjóðurinn selt 667 eignir og leyst til sín 144 íbúðir til fullnustu krafna. Sala fullnustueigna skilaði 11.286 millj. kr., sem er 5,5% yfir bókfærðu virði eignanna. Sjóðurinn átti 825 íbúðir í lok tímabilsins. Af þeim voru 390 í útleigu, 342 í sölu og 93 auðar. Sala fullnustueigna mun hafa jákvæð áhrif á hreinar vaxtatekjur sjóðsins til framtíðar þar sem bundnu fé í fasteignum er umbreytt í vaxtaberandi eignir.

Í júlí hækkaði lánshæfismatsfyrirtækið S&P mat sitt á Íbúðalánasjóði til langs tíma í BB með stöðugum horfum vegna styrkari fjárhags. Í rökstuðningi S&P kom fram að bætt efnahagsástand á Íslandi hafi haft jákvæðari áhrif á rekstur og fjárhag Íbúðalánasjóðs en S&P hafði gert ráð fyrir. Einnig var bent á að aðgerðir sjóðsins til að draga úr vanda vegna uppgreiðslna, auka vaxtaberandi eignir og lækka rekstrarkostnað hafi skilað árangri sem hafi jákvæð áhrif á afkomu sjóðsins. Í því samhengi var sérstaklega bent á að sölu Leigufélagsins Kletts, sölu fullnustueigna og kaup sjóðsins á samningsbundnum sértryggðum skuldabréfum Arion banka hf.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Þann 25. maí sl. samþykkti stjórn nýtt skipurit fyrir Íbúðalánasjóð í framhaldi af stefnumótunarvinnu þar sem lögð var áhersla á að einfalda og aðlaga rekstur Íbúðalánasjóðs að breyttri stöðu sjóðsins á lánamarkaði. Áherslan var lögð á þjónustu við viðskiptavinum, einföldun verkferla, styttingu boðleiða og innleiðingu nýs lánakerfis, með það að markmiði að ná sem mestri hagræðingu í rekstri sjóðsins. Um grundvallarbreytingu á skipuriti sjóðsins var að ræða en nú starfar sjóðurinn eftir einföldu skipuriti sem endurspeglar áherslur í rekstri sjóðsins. Sviðin eru þrjú, tvö tekjusvið; fjárfstýring sem heldur utan um eignir utan lánasafns og lánasvið sem heldur utan um lán til einstaklinga og lögaðila. Rekstrarsvið er stoðsvið, sem er ábyrgt fyrir fjárhagsbókhaldu, upplýsingatækni og bakvinnslu.

Á tímabilinu innleiddi sjóðurinn nýtt skuldabréfakerfi. Með því að taka í rekstur nýtt lánakerfi skapast tækifæri til þess að breyta verklagi, stytta ferla og auka framleiðni í starfsemi.

Samhliða innleiðingu nýs skipurits var 5 ára rekstraráætlun sjóðsins endurskoðuð. Stjórn hefur samþykkt rekstraráætlun sjóðsins fyrir árin 2016 – 2020 þar sem einföldun rekstrar og hagræðingaraðgerðir árána 2015 – 2016 verða að fullu komnar til framkvæmda. Rekstraráætlunin gerir ráð fyrir jákvæðri afkomu öll árin og því ekki gert ráð fyrir eiginfjárfraðlögum úr ríkissjóði, en áætlað er að eiginfjárhlutfall sjóðsins verði í lok tímabilsins um 8%. Lækkun rekstrarkostnaðar á tímabilinu nemur 22% á föstu verðlagi.

Með lögum nr. 52/2016, um almennar íbúðir var Íbúðalánasjóði falið nýtt og veigamiklað hlutverk við uppbyggingu nýs leiguíbúðakerfis sem ætlað er fyrir einstaklinga og fjölskyldur undir ákveðnum tekju- og eignamörkum. Lögin eru sett að danskri fyrirmynd en sjóðurinn fer með framkvæmd laganna sem snýr að veitingu stofnframlaga ríkisins og eftirliti með almennum íbúðum. Hlutverk sjóðsins skv. lögum er þríþætt. Skiptist það í umsjón með veitingu stofnframlaga, eftirliti með almennum íbúðum og húsnæðissjálfsseignarstofnunum auk innheimtu á endurgreiðslu stofnframlaga. Auk þess er gert ráð fyrir að sjóðurinn ráðist í veigamiklar greiningar á húsnæðismarkaði. Rekstrarkostnaður sjóðsins mun aukast vegna innleiðingar laganna á síðari helmingi þessa árs en áætlað er að nokkur stöðugildi þurfi til að sinna þeim verkefnum sem lögin gera ráð fyrir. Kostnaður vegna framkvæmdar laganna er greiddur úr ríkissjóði og hefur því ekki neikvæð áhrif á rekstur sjóðsins. Með vísan til ofangreinds má segja að dregið hafi úr óvissu um framtíðarhlutverk Íbúðalánasjóðs og af þeim sökum ekki lengur gerður fyrirvari í skýringum með árshlutareikningi þessum. Auk framangreinds hefur verið lagt fram á Alþingi frumvarp um breytingu á lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál þar sem Íbúðalánasjóði er falin ábyrgð á stefnumótun húsnæðismála til samræmis við það sem þekkist hjá sambærilegum stofnunum á Norðurlöndunum, Husbanken í Noregi og ARA í Finnlandi.

Íbúðalánasjóður stendur frammi fyrir ýmiss konar áhættu og er áhættustýring mikilvægur og órjúfanlegur þáttur frá annarri starfsemi sjóðsins. Endanlega ábyrgð á áhættustýringu ber stjórn sjóðsins. Stjórnin ákveður viðunandi áhættu sjóðsins eftir því sem lög og reglur heimila.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar Íbúðalánasjóðs og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samandreginn árshlutareikningur Íbúðalánasjóðs gefi glögga mynd af heildaraðkomu, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu sjóðsins 30. júní 2016 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2016.

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 Íbúðalánasjóðs hafa í dag fjallað um samandreginn árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 31. ágúst 2016.

Í stjórn:



Ingibjörg Ólöf Vilhjálmisdóttir
stjórnarformaður



Sigurbjörn Ingimundarson
varaformaður



Drífa Snædal



Haukur Ingibergsson



G. Valdimar Valdimarsson

Forstjóri:



Hermann Jónasson

Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit, 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 2016, efnahag sjóðsins 30. júní 2016 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2016, í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, sem samþykktur hefur verið af Evrópusambandinu.

Ábending

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

Reykjavík, 31. ágúst 2016

Grant Thornton endurskoðun ehf.



Sturla Jónsson
löggiltur endurskoðandi



Davíð Arnar Einarsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2016

	Skýr.	2016 1.1.-30.6.	2015 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur		28.048.316	30.253.963
Vaxtagjöld		(27.523.280)	(30.727.371)
Hreinar vaxtatekjur	19	525.036	(473.408)
Aðrar tekjur	20	50.513	77.119
Rekstrartekjur samtals		575.549	(396.289)
Laun og launatengd gjöld	21	533.352	461.308
Annar rekstrarkostnaður	22	345.004	419.871
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	23	30.655	28.029
Rekstrargjöld samtals		909.011	909.208
Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu	24	46.809	106.064
Hreinar rekstrartekjur		(286.653)	(1.199.433)
Virðisrýrnun útlána og fasteigna til sölu	25	1.369.491	369.983
Hagnaður (tap) af áframhaldandi starfsemi		1.082.838	(829.450)
Hagnaður af aflagðri starfsemi, að frádregnum tekjuskatti	26	1.427.190	449.978
Hagnaður (tap) ársins og heildarafkoma		2.510.028	(379.472)

Skýringar á blaðsíðum 11 til 21 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum árshlutareikningi.

Efnahagsreikningur 30. júní 2016

	Skýr.	30.6.2016	31.12.2015
Eignir			
Handbært fé	6	20.299.739	13.236.528
Kröfur á lánastofnanir	7	12.619.635	5.061.627
Markaðsverðbréf	8	9.978.346	4.898.018
Önnur verðbréf	9	111.941.519	97.617.421
Krafa á ríkissjóð	10	5.961.185	5.877.687
Útlán	11	613.595.245	647.969.024
Fasteignir til sölu	12	12.290.316	20.021.499
Rekstrarfjármunir	13	92.330	99.578
Óefnislegar eignir	14	208.036	200.838
Aðrar eignir		858.383	344.543
Kröfur vegna sölu dótturfélags	26	10.101.000	0
Eignir til sölu	26	0	8.559.856
Eignir samtals		797.945.734	803.886.619
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa	15	771.840.853	779.492.835
Önnur lántaka	16	3.356.207	3.631.603
Aðrar skuldir	17	967.552	1.491.087
Skuldir samtals		776.164.612	784.615.525
Eigið fé			
Stofnfé		57.655.408	57.655.408
Ójafnað tap		(35.874.286)	(38.384.314)
Eigið fé samtals	18	21.781.122	19.271.094
Skuldir og eigið fé samtals		797.945.734	803.886.619

Skýringar á blaðsíðum 11 til 21 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum árshlutareikningi.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2016

Breytingar á eigin fé 1. janúar til 30. júní 2016:	Skýr.	Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2016		57.655.408	(38.384.314)	19.271.094
Tap tímabilsins og heildarafkoma		0	2.510.028	2.510.028
Eigið fé 30. júní 2016		57.655.408	(35.874.286)	21.781.122

Árið 2015		Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2015		57.655.408	(39.644.432)	18.010.976
Leiðrétting innlausnar affalla 2.f		0	(582.569)	(582.569)
Hagnaður ársins og heildarafkoma		0	1.842.687	1.842.687
Eigið fé 31. desember 2015		57.655.408	(38.384.314)	19.271.094

Breytingar á eigin fé 1. janúar til 30. júní 2015:

Eigið fé 1. janúar 2015		57.655.408	(39.644.432)	18.010.976
Leiðrétting innlausnar affalla 2.f		0	(582.569)	(582.569)
Tap tímabilsins og heildarafkoma		0	(379.472)	(379.472)
Eigið fé 30. júní 2015		57.655.408	(40.606.473)	17.048.935

Skýringar á blaðsíðum 11 til 21 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum árshlutareikningi.

Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. júní 2016

	2016	2015
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður (Tap) ársins og heildarafkoma	2.510.028 (	379.472)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir og útlánun	(10.657.867)	(12.890.835)
Verðbætur af lántökum	11.066.331	13.696.290
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	30.655	28.029
Virðisrýrnun	(1.369.491)	(369.983)
Hagnaður af aflagðri starfsemi	(1.427.190)	(449.978)
 Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:		
Útlán	44.112.153	49.081.917
Fasteignir til sölu	8.342.643	5.632.620
Aðrar eignir	(533.374)	(145.497)
Aðrar skuldir	(523.535)	(1.812.713)
Handbært fé frá rekstri	<u>51.550.353</u>	<u>52.390.378</u>
 Fjárfestingarhreyfingar		
Eignir til sölu, breyting	(113.954)	102.534
Markaðsverðbréf, breyting	(5.080.328)	0
Kröfur á lánastofnanir, breyting	(7.432.931)	(1.823.955)
Önnur verðbréf, breyting	(12.835.615)	(272.293)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum og óefnislegum eignum	(30.605)	(13.687)
Fjárfestingarhreyfingar	<u>(25.493.433)</u>	<u>(2.007.401)</u>
 Fjármögnunarhreyfingar		
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir	(18.993.709)	(17.257.889)
Fjármögnunarhreyfingar	<u>(18.993.709)</u>	<u>(17.257.889)</u>
 Hækkun á handbæru fé	7.063.211	33.125.088
 Handbært fé í ársbyrjun	<u>13.236.528</u>	<u>16.330.120</u>
 Handbært fé í lok tímabils	<u>20.299.739</u>	<u>49.455.208</u>
 Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Sala dótturfélags	10.101.000	0
Kröfur vegna sölu dótturfélags	(10.101.000)	0

Skýringar á blaðsíðum 11 til 21 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. Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins. Sjóðurinn starfar samkvæmt lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, lýtur sérstakri stjórn og heyrir stjórnarfarslega undir velferðarráðuneytið. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með sjóðnum á grundvelli laga nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi. Ríkissjóður Íslands ber ábyrgð á öllum fjárhagslegum skuldbindingum Íbúðalánasjóðs í samræmi við lög.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastaðlum sé fylgt

Samandreginn árshlutareikningur sjóðsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla um árshlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa með hliðsjón af ársreikningi sjóðsins fyrir árið 2015.

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti samandreginn árshlutareikning þann 31. ágúst 2016.

b. Óvissa í rekstri Íbúðalánasjóðs og rekstrarhæfi

Það hefur lengi legið fyrir að vaxtamunur Íbúðalánasjóðs er 0,28% og dugir ekki til að mæta virðisrýrnun útlána sambærilegri við það sem efnahagshrunið hafði í för með sér. Unnið er að því að auka vaxtatekjur sjóðsins með auknum gæðum útlánasafns, með sölu fullnustueigna og með því að nýta sterka lausafjárstöðu til þess að styrkja efnahag sjóðsins.

c. Matsaðferðir

Samandreginn árshlutareikningur sjóðsins er gerður á grundvelli kostnaðarverðs nema í eftirfarandi tilfellum: veltufjáreignir eru færðar á gangvirði og fasteignir til sölu á kostnaðarverði eða gangvirði, hvoru sem lægra reynist, og fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði.

d. Starfrækslugjaldmiðill

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

e. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Gerð árshlutareikningsins 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 11.
- Fasteignir til sölu, sjá skýringu 12.

f. Breytingar á framsetningu

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

Breytt var um aðferðafræði á innlausn affalla á hluta lántöku sjóðsins á tímabilinu. Upphafsstæða affalla hefur verið leiðrétt yfir eigið fé í samræmi við settar reikningsskilareglur og hefur samanburðarfjárhæðum verið breytt til samræmis. Áhrif breytingar var lækkuð á vaxtagjöldum sjóðsins um 428,6 millj. kr. janúar til júní 2015.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings sjóðsins fyrir árið 2015. Engar tekjur eða gjöld eru færð á yfirlit um heildarafkomu í reikningsskilum Íbúðalánasjóðs og því er afkoma tímabilsins sú sama og heildarafkoma.

4. 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 starfspáttanna þurfa að vera aðskildar í rekstrarlegum tilgangi til þess að hluti rekstrar teljist vera starfspáttur. Sjóðurinn skilgreinir starfsemi sína sem einn starfspátt.

5. Fjáreignir og fjárskuldir

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

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

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

	Veltufjár- eignir	Lán og kröfur	Skuldir á afskrifuðu kostnaðar- verði	Samtals bókfært verð	Gangvirði
30. júní 2016					
Eignir:					
Handbært fé.....		20.299.739		20.299.739	20.299.739
Kröfur á lánastofnanir.....		12.619.635		12.619.635	12.619.635
Markaðsverðbréf.....	9.978.346			9.978.346	9.978.346
Önnur verðbréf.....		111.941.519		111.941.519	111.941.519
Krafa á ríkissjóð.....		5.961.185		5.961.185	5.961.185
Útlán.....		613.595.245		613.595.245	624.991.142
Fjáreignir samtals.....	9.978.346	764.417.323	0	774.395.669	785.791.566
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....			771.840.853	771.840.853	827.506.938
Önnur lántaka.....			3.356.207	3.356.207	3.356.207
Aðrar skuldir.....			967.552	967.552	967.552
Fjárskuldir samtals.....	0	0	776.164.612	776.164.612	831.830.697
31. desember 2015					
Eignir:					
Handbært fé.....		13.236.528		13.236.528	13.236.528
Kröfur á lánastofnanir.....		5.061.627		5.061.627	5.061.627
Markaðsverðbréf.....	4.898.018			4.898.018	4.898.018
Önnur verðbréf.....		97.617.421		97.617.421	97.617.421
Krafa á ríkissjóð.....		5.877.687		5.877.687	5.877.687
Útlán.....		647.969.024		647.969.024	653.110.598
Fjáreignir samtals.....	4.898.018	769.762.287	0	774.660.305	779.801.879
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....			779.492.835	779.492.835	892.112.593
Önnur lántaka.....			3.631.603	3.631.603	3.631.603
Aðrar skuldir.....			1.491.087	1.491.087	1.491.087
Fjárskuldir samtals.....	0	0	784.615.525	784.615.525	897.235.283

Skýringar, frh.:

5. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.

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 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 uppgreiðsluáhættu bréfanna.

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

Stigskipting gangvirðis

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

Stigin eru eftirfarandi:

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

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

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

30. júní 2016	Stig 1	Stig 2	Stig 3	Samtals
---------------	--------	--------	--------	---------

Eignir:

Ríkisverðbréf.....	9.978.346			9.978.346
--------------------	-----------	--	--	-----------

31. desember 2015	Stig 1	Stig 2	Stig 3	Samtals
-------------------	--------	--------	--------	---------

Eignir:

Ríkisverðbréf.....	4.898.018			4.898.018
--------------------	-----------	--	--	-----------

6. Handbært fé og bundnar innstæður

Handbært fé og bundnar innstæður greinast þannig:	30.6.2016	31.12.2015
Óbundnar innstæður hjá Seðlabanka Íslands	19.235.958	13.151.849
Óbundnar innstæður í fjármálastofnunum	1.063.781	84.679
Handbært fé samtals	20.299.739	13.236.528

7. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:	30.6.2016	31.12.2015
Millibankalán	12.545.378	5.007.313
Aðrar kröfur	74.257	54.314
Kröfur á lánastofnanir samtals	12.619.635	5.061.627

8. Markaðsverðbréf

Markaðsverðbréf greinast þannig:	30.6.2016	31.12.2015
Skráð ríkisverðbréf á gangvirði	9.978.346	4.898.018
Markaðsverðbréf samtals	9.978.346	4.898.018

Skýringar, frh.:

9. Önnur verðbréf

Önnur verðbréf greinast þannig:	30.6.2016	31.12.2015
Sértryggð skuldabréf	83.895.006	69.967.066
Ríkisverðbréf án virks markaðar færð á kaupkröfu	28.046.513	27.650.355
Önnur verðbréf samtals	111.941.519	97.617.421

10. Krafa á ríkissjóð

Sem krafa á ríkissjóð eru færð tvö skuldabréf, annað að fjárhæð 4.703 millj. kr. sem greiða skal í einu lagi í árslok 2018 og hitt að fjárhæð 1.258 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 lánstímanum. Bréfin eru ekki framseljanleg af hálfu Íbúðalánasjóðs.

11. Útlán

Útlán greinast þannig:	30.6.2016	31.12.2015
Lán til einstaklinga	479.063.808	518.189.581
Lán til lögaðila	134.531.437	129.779.443
Útlán samtals	613.595.245	647.969.024
Virðisrýrnun útlána greinist þannig:	30.6.2016	31.12.2015
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun	16.148.682	21.127.603
Virðisrýrnun útlána	(777.566)	(1.274.518)
Endanlegar afskriftir útlána	(7.337.749)	(3.704.403)
Afskriftareikningur útlána í lok tímabils	8.033.367	16.148.682

Gæði útlána

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

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	30.6.2016	31.12.2015	30.6.2016	31.12.2015	30.6.2016	31.12.2015
Hvorki í vanskilum né sérstaklega virðisrýrð						
Heildarvirði.....	429.922.340	451.922.023	87.599.108	101.722.474	517.521.448	553.644.497
Almenn virðisrýrnun.....	(714.589)	(726.347)	(105.199)	(126.347)	(819.788)	(852.694)
Bókfært virði.....	429.207.751	451.195.676	87.493.909	101.596.127	516.701.660	552.791.803
Í vanskilum en ekki sérstaklega virðisrýrð						
31-60 dagar.....	16.993.206	15.423.452	249.830	917.852	17.243.036	16.341.304
61-90 dagar.....	7.179.043	7.390.499	62.424	18.480	7.241.467	7.408.979
Vanskil yfir 90 dögum.....	10.633.895	13.192.854	99.527	156.511	10.733.422	13.349.365
Almenn virðisrýrnun	(342.494)	(345.269)	(5.232)	(10.912)	(347.726)	(356.181)
Bókfært virði.....	34.463.650	35.661.536	406.549	1.081.931	34.870.199	36.743.467
Sérstaklega virðisrýrð						
Heildarvirði.....	18.696.586	38.107.102	50.192.653	35.266.459	68.889.239	73.373.561
Sérgreind virðisrýrnun.....	(3.304.179)	(6.774.733)	(3.561.674)	(8.165.074)	(6.865.853)	(14.939.807)
Bókfært virði.....	15.392.407	31.332.369	46.630.979	27.101.385	62.023.386	58.433.754
Útlán samtals.....	479.063.808	518.189.581	134.531.437	129.779.443	613.595.245	647.969.024
Virðisrýrnun sem hlutfall af útlánum.....	0,90%	1,49%	2,66%	6,01%	1,29%	2,43%

Skýringar, frh.:

11. Útlán, frh.

Gæði útlána, frh.

Eftirfarandi tafla sýnir vanskilafjárhæð útlána flokkuð eftir aldri:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	30.6.2016	31.12.2015	30.6.2016	31.12.2015	30.6.2016	31.12.2015
Útlán í vanskilum:						
Vanskil undir						
31-60 dagar.....	295.886	308.253	20.758	120.177	316.644	428.430
61-90 dagar.....	196.718	182.686	4.268	35.243	200.986	217.929
Vanskil yfir 90 dögum	1.908.984	2.762.694	555.112	3.017.233	2.464.096	5.779.927
Vanskil samtals.....	2.401.588	3.253.633	580.138	3.172.653	2.981.726	6.426.286

Endanleg afskrift útlána

Íbúðalánasjóður færir endanlega afskrift útlána við tvenns konar aðstæður:

- Við tap á sölu uppboðsfíðða þegar söluverð íbúðar reynist lægra en mat hennar skv. 57. grein laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.
- Við samþykkt stjórnar Íbúðalánasjóðs um niðurfellingu kröfu í samræmi við reglugerð nr. 359/2010, um meðferð krafna íbúðalánasjóðs sem glatað hafa veðtryggingu.

Virðisrýrnun útlána greinist þannig:

	Einstaklingar		Lögaðilar		
	Sérgreind	Almenn	Sérgreind	Almenn	Samtals
	virðisrýrnun	virðisrýrnun	virðisrýrnun	virðisrýrnun	30.6.2016
30. júní 2016					
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun.....	6.774.733	1.071.616	8.165.074	137.259	16.148.682
Gjaldfærð virðisrýrnun / viðsnúningur					
virðisrýrnunar.....	(80.797)	(14.533)	(655.408)	(26.828)	(777.566)
Endanlegar afskriftir útlána.....	(3.389.757)	0	(3.947.992)	0	(7.337.749)
Afskriftareikningur útlána í lok tímabilsins.....	3.304.179	1.057.083	3.561.674	110.431	8.033.367

	Einstaklingar		Lögaðilar		
	Sérgreind	Almenn	Sérgreind	Almenn	Samtals
	virðisrýrnun	virðisrýrnun	virðisrýrnun	virðisrýrnun	31.12.2015
31. desember 2015					
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun.....	8.348.495	1.438.214	11.035.066	305.828	21.127.603
Gjaldfærð virðisrýrnun / viðsnúningur					0
virðisrýrnunar.....	367.726 (	366.598) (	1.107.077) (	168.569) (	1.274.518)
Endanlegar afskriftir útlána.....	(1.941.488)	0 (	1.762.915)	0 (	3.704.403)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	6.774.733	1.071.616	8.165.074	137.259	16.148.682

Skuldbindingar sem ekki eru færðar í efnahagsreikning: 30.6.2016 31.12.2015

Skuldbindandi lánsloforð í árslok..... 7.093.248 4.589.200

12. Fasteignir til sölu

Þann 30. júní 2016 voru í eigu Íbúðalánasjóðs 825 fasteignir (árslok 2015: 1.348) sem sjóðurinn hafði leyst til sín til fullnustu krafna. Heildarfjöldi fasteigna til sölu í eigu sjóðsins greinist þannig:

	30.6.2016	31.12.2015
Fjöldi fasteigna í eigu sjóðsins í ársbyrjun	1.348	1.891
Fasteignir innleystar til fullnustu krafna á tímabilinu	144	355
Fasteignir seldar á tímabilinu	(667)	(898)
Fjöldi fasteigna í lok tímabilsins	825	1.348

Skýringar, frh.:

12. Fasteignir til sölu, frh.

Fasteignir í eigu sjóðsins greinast þannig eftir landsvæðum:

	30.6.2016	31.12.2015
Suðurnes	211	427
Höfuðborgarsvæði	133	217
Suðurland	147	174
Vesturland	116	141
Austurland	91	234
Norðurland	73	99
Vestfirðir	54	56
Fjöldi fasteigna í lok tímabilsins	825	1.348

Af þeim 825 eignum sem sjóðurinn átt í lok tímabilsins voru 342 fasteignir skráðar til sölu hjá fasteignasölum (árslok 2015: 629). Í útleigu voru 390 fasteignir (árslok 2015: 610) eða 47,2% af heildarfjölda fasteigna í eigu sjóðsins þann 30. júní 2016 (árslok 2015: 45,2%).

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

	Fjöldi	Fasteignamat	Hreint gangvirði	Bókfært verð
30.6.2016				
Í leigu.....	390	8.297.448	7.365.902	6.790.753
Eignir í sölumeðferð hjá fasteignasölum.....	342	5.644.391	4.405.870	4.105.906
Auðar.....	54	1.075.380	956.921	846.867
Aðrar eignir *.....	39	712.514	615.668	546.790
Samtals.....	825	15.729.733	13.344.362	12.290.316

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

31.12.2015

Í leigu.....	610	12.291.088	11.820.409	10.673.140
Eignir í sölumeðferð hjá fasteignasölum.....	629	10.468.087	8.388.904	7.888.135
Auðar.....	87	1.497.664	1.314.558	1.200.935
Aðrar eignir *.....	22	374.780	319.964	259.289
Samtals.....	1.348	24.631.619	21.843.836	20.021.499

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

13. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
Heildarverð			
Heildarverð 1.1.2015	280.221	30.726	310.947
Viðbætur á tímabilinu	13.220	0	13.220
Heildarverð 30.6.2016	293.441	30.726	324.167
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2015	202.414	6.667	209.081
Afskrifað á tímabilinu	14.481	1.027	15.508
Afskrifað 31.12.2015	216.895	7.694	224.589
Afskrifað á tímabilinu	7.248	0	7.248
Afskrifað 30.6.2016	224.143	7.694	231.837

Skýringar, frh.:

13. Rekstrarfjármunir, frh.

	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
Bókfært verð			
Bókfært verð 1.1.2015	77.807	24.059	101.866
Bókfært verð 31.12.2015	76.546	23.032	99.578
Bókfært verð 30.06.2016	69.298	23.032	92.330

Fasteignamat fasteignar nam 9,0 millj. kr. í lok tímabilsins 2016 (2015: 9,0 millj. kr.) og brunabótamat 22,6 millj. kr. (2015: 22,2 millj. kr.).

14. Ófnislegar eignir

Ófnislegar eignir greinast þannig:

	Hugbúnaður
Heildarverð	
Heildarverð 1.1.2015	510.380
Viðbætur á tímabilinu	79.750
Heildarverð 31.12.2015	590.130
Viðbætur á tímabilinu	30.605
Heildarverð 30.6.2016	620.735
Afskriftir	
Afskrifað 1.1.2015	351.118
Afskrifað á tímabilinu	38.174
Afskrifað 31.12.2015	389.292
Afskrifað á tímabilinu	23.407
Afskrifað 30.6.2016	412.699
Bókfært verð	
Bókfært verð 1.1.2015	159.262
Bókfært verð 31.12.2015	200.838
Bókfært verð 30.6.2016	208.036

15. 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% nafnvexti. Virkir vextir af verðbréfaútgáfu nema 4,31%.

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:	30.6.2016	31.12.2015
Íbúðabréf HFF24	138.842.447	143.991.787
Íbúðabréf HFF34	211.166.602	211.945.151
Íbúðabréf HFF44	386.083.810	384.232.639
Húsbréf (lokagjalddagi 2040)	16.962.559	19.097.658
Húsnæðisbréf (lokagjalddagi 2038)	18.785.435	20.225.600
Verðbréfaútgáfa samtals	771.840.853	779.492.835

Breytt var um aðferðafræði á innlaun affalla á hluta lántöku sjóðsins á tímabilinu. Upphafsstæða affalla hefur verið leiðrétt yfir eigið fé í samræmi við settar reikningsskilareglur.

16. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:	30.6.2016	31.12.2015
Lífeyrissjóðir	639.604	873.090
Tryggingasjóður	187.962	298.928
Útdregin húsbréf	140.000	157.744
Ógreitt vegna kaupa á lánasöfnum	2.388.641	2.301.841
Önnur lántaka samtals	3.356.207	3.631.603

Skýringar, frh.:

17. Aðrar skuldir

Aðrar skuldir sundurliðast þannig:	30.6.2016	31.12.2015
Ríkissjóður vegna niðurgreiddra vaxta	225.048	207.699
Orlofsskuldbinding	92.378	75.875
Aðrar skuldir	650.126	1.207.513
Aðrar skuldir samtals	967.552	1.491.087

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

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:	30.6.2016	31.12.2015
Eigið fé samkvæmt ársreikningi	21.781.122	19.271.094
Óefnislegar eignir	(208.036)	(200.838)
Eiginfjárgrunnur	21.573.086	19.070.256

Heildareiginfjárfækka greinist þannig:

Útlánaáætla	26.274.862	28.397.602
Markaðsáætla	274.405	134.695
Rekstraráætla	216.938	257.480
Eiginfjárfækka samtals	26.766.205	28.789.777

Eiginfjárlutfall	6,45%	5,46%
------------------------	-------	-------

19. Hreinar vaxtatekjur

Vaxtatekjur

Vaxtatekjur af liðum sem ekki eru metnir á gangvirði:	30.6.2016	30.6.2015
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánum	22.841.965	27.555.430
Vaxtatekjur af sértryggðum skuldabréfum	2.655.503	0
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum	1.828.211	2.190.998
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta af útlánum*	315.567	310.428
Framlag ríkissjóðs vegna skerts vaxtamunar tengt skuldaúrræðum **	279.676	0
	27.920.922	30.056.856

Vaxtatekjur af liðum sem metnir eru á gangvirði:

Vaxtatekjur (gjöld) af markaðsverðbréfum	127.394	197.107
	127.394	197.107

Vaxtatekjur alls	28.048.316	30.253.963
-------------------------------	-------------------	-------------------

Vaxtagjöld

Vaxtagjöld af liðum sem ekki eru metnir á gangvirði:	30.6.2016	30.6.2015
Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu	27.524.144	30.587.732
Vaxtagjöld af annarri lántöku	108.654	139.639
Annað	(109.518)	0
Vaxtagjöld alls	27.523.280	30.727.371

Hreinar vaxtatekjur (vaxtagjöld)	525.036	(473.408)
---	----------------	------------------

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

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

Skýringar, frh.:

20. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:	30.6.2016	30.6.2015
Innheimtu og þjónustutekjur *	45.111	76.678
Aðrar tekjur	5.402	441
	50.513	77.119

* Á tímabilinu var tekið í notkun nýtt skuldabréfakerfi fyrir vaxtaberandi eignir sjóðsins. Í nýju skuldabréfakerfi lotast tekjur gjaldskrár síðar inn en í aflögðu kerfi sem leiðir til lækkunar innleysta tekna á tímabilinu sem nemur 45 m.kr.

21. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	30.6.2016	30.6.2015
Laun	380.933	337.074
Lífeyrisgjöld	50.043	50.478
Fjársýsluskattur	21.058	20.220
Önnur launatengd gjöld	64.314	37.978
Annar starfsmannatengdur kostnaður	17.004	15.558
Laun og launatengd gjöld samtals	533.352	461.308

Meðal starfsmannafjöldi sjóðsins er sem hér segir: 85 95

Á launaskrá sjóðsins þann 30. júní 2016 voru 87 starfsmenn en þar af hafa 11 lokið vinnuskyldu fyrir sjóðinn. Sérstök gjaldfærsla er vegna þeirra starfsmanna sem lokið hafa vinnuskyldu sinni á tímabilinu sem nemur 58,6 m.kr.

22. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:	30.6.2016	30.6.2015
Innheimtukostnaður	90.335	92.709
Rekstur húsnæðis	60.283	66.019
Rekstur tölvukerfa	99.124	68.808
Endurskoðun og könnun reikningsskila	14.288	16.798
Aðkeypt sérfræðipjónusta	41.914	24.836
Verðmöt fasteigna	5.472	7.328
Auglýsingar, kynningarefni og styrkir	18.879	683
Umboðsmaður skuldara *	(52.345)	75.823
Eftirlitsgjald FME	36.560	34.776
Lánshæfismat	0	1.069
Vörslu- og þjónustugjöld	14.312	12.233
Annar rekstrarkostnaður	16.182	18.789
Annar rekstrarkostnaður samtals	345.004	419.871

* Sjóðnum barst endurgreiðsla frá UMS vegna oftekinna gjalda vegna árána 2010 - 2011 sem hefur verið tekjufærð að því marki sem hún kemur ekki fram sem kostnaðaraukning á árinu 2017. Nemur tekjufærsla vegna endurgreiðslunnar þannig 106,6 m.kr.

23. Afskriftir tímabilsins

Afskriftir tímabilsins greinast þannig:	30.6.2016	30.6.2015
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna (sbr. skýringu 13)	7.248	7.611
Afskriftir óefnislegra eigna (sbr. skýringu 14)	23.407	20.418
Afskriftir samtals	30.655	28.029

Skýringar, frh.:

24. Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu

Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu greinast þannig:	30.6.2016	30.6.2015
Tekjur vegna útleigu fasteigna	436.350	578.723
Kostnaður vegna fasteigna til sölu	(389.541)	(472.659)
Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu	46.809	106.064

Kostnaður vegna fasteigna til sölu í töflunni hér að ofan nær aðeins til beins útlagðs kostnaðar vegna fasteignanna sjálfra líkt og fasteignagjöld, tryggingar, viðhald, orkukostnaðar og þóknun umsjónarmanna. Sé tekið tillit til alls kostnaðar við móttöku, reksturs og sölu fullnustueigna þarf að bæta við kostnaði vegna rekstrar eignasviðs sjóðsins auk hlutdeildar sviðsins í rekstri á skrifstofu. Rekstrarkostnaður eignasviðs nam 116,4 millj. kr. á tímabilinu samanborið við 94 millj. kr. árið 2015. Tekjur umfram gjöld (gjöld umfram tekjur) af fasteignum myndu nema (69,6) millj. kr. ef tekið væri tillit til rekstrarkostnaðar eignasviðs (2015: 12 millj. kr.).

25. Virðisrýrnun

Virðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:	30.6.2016	30.6.2015
Sértæk virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána.....	(736.205)	(199.873)
Almenn virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána.....	(41.361)	(369.646)
Virðisrýrnun (virðisaukning) útlána.....	(777.566)	(569.519)
Virðisrýrnun (virðisaukning) fasteigna til sölu.....	(611.460)	204.118
Virðisrýrnun (virðisaukning) annarra krafna.....	19.535	(4.582)
(Virðisaukning)/virðisrýrnun samtals.....	(1.369.491)	(369.983)

26. Hagnaður af aflagðri starfsemi, að frádregnum tekjuskatti

Þann 29. júní 2016 var undirritaður kaupsamningur um sölu á 100% eignarhlut í dótturfélaginu Leigufélaginu Kletti. Samningurinn var með fyrirvara um samþykki Samkeppniseftirlitsins. Söluverð nam 10.101 m.kr. og nær bæði til uppgjörs skulda við Íbúðalánasjóð sem og endurgjald fyrir hlutafé félagsins. Söluandvirðið stendur sem sérstakur efnahagsliður í efnahagsreikningi. Dótturfélagið var flokkað sem Eignir til sölu og aflögð starfsemi í ársreikningi sjóðsins í árslok 2015. Hagnaður af sölu nam 831,7 m.kr. þegar tekið hefur verið tillit til rekstrar félagsins út maí 2016 og er hann færður í yfirlit um heildarafkomu.

Hagnaður (tap) af aflagðri starfsemi, að frádregnum tekjuskatti greinist þannig:	30.6.2016*	30.6.2015
Leigutekjur.....	274.310	304.453
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna.....	(100.774)	(106.357)
Rekstrargjöld.....	(40.970)	(50.189)
Matsbreyting fjárfestingareigna.....	741.257	594.092
Hrein fjármagnsgjöld.....	(129.419)	(179.526)
Tekjuskattur.....	(148.881)	(112.495)
Hagnaður (tap) af starfsemi dótturfélagsins, að frádregnum tekjuskatti.....	595.523	449.978
Söluhagnaður af sölu félagsins.....	831.667	0
Hagnaður (tap) af aflagðri starfsemi, að frádregnum tekjuskatti og kostnaði við sölu.....	1.427.190	449.978

* Rekstur Leigufélagsins Kletts ehf í árshlutareikningnum nær eingöngu til loka maí 2016.

27. Leigusamningar

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

	30.6.2016	31.12.2015
Til greiðslu innan 1 árs	112.429	112.195
Eftir 1 ár en innan 5 ára	183.319	235.870
Samtals	295.748	348.065

28. Tengdir aðilar

Þeir sem flokkast sem tengdir aðilar Íbúðalánasjóðs tengjast eignarhaldi, stjórn og stjórnendum ásamt dótturfélagi sjóðsins. Íbúðalánasjóður er í opinberri eigu og heyrir stjórnsýslulega undir ráðuneyti og ráðherra velferðarmála. Stofnanir ríkisins og sjálfseignarstofnanir fjárhagslega háðar hinu opinbera teljast til tengdra aðila sjóðsins. Lánveitingar til tengdra aðila eru á sambærilegum grundvelli og viðskipti við ótengda aðila. Eftirstöðvar íbúðalána tengdra aðila námu 0,5 millj. kr. í þann 30. júní 2016 (árslok 2015: 0,7 millj. kr.) og eru þau færð á meðal útlána í efnahagsreikningi sjóðsins.

Viðskipti við tengda aðila:

	30.6.2016 Vaxtatekjur	30.6.2016 Krafa	30.6.2015 Vaxtatekjur	31.12.2015 Krafa
Leigufélagið Klettur ehf.	134.684	0	182.433	8.559.856

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

29. Önnur mál

Kæra SFF til ESA vegna ákvörðunar um að loka rannsókn á starfsemi Íbúðalánasjóðs

Þann 16. júlí 2014 tók Eftirlitsstofnun EFTA "ESA" ákvörðun um að ljúka rannsókn sinni á starfsemi sjóðsins, annars vegar vegna ríkisaðstoðar sem sjóðurinn nýtur vegna ríkisábyrgðar á fjármögnun sinni og hins vegar vegna rannsóknar á neyðaraðstoð sem fólst í framlagi úr ríkissjóði til að styrkja eiginfjárstöðu sjóðsins. Samtök fjármálafyrirtækja "SFF" kærði þessa ákvörðun ESA og var málið flutt fyrir EFTA dómstólum þann 12. nóvember 2015. Niðurstaða lá fyrir í mars 2016 þar sem EFTA dómstólinn vísaði kæru SFF frá dómi og stendur því ákvörðun ESA frá 16. júlí 2014 um að loka rannsókn á starfsemi sjóðsins óhöggð.

Annað

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.