

Íbúðalánasjóður
Samandreginn
árshlutareikningur
samstæðunnar
30. júní 2014

Íbúðalánasjóður
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Kt. 661198-3629

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	2
Áritun óháðra endurskoðenda	4
Rekstrarreikningur samstæðunnar og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur samstæðunnar	6
Eiginfjárfirlit samstæðunnar	7
Sjóðstreymisyfirlit samstæðunnar	8
Skýringar samstæðunnar	9

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samandreginn árshlutareikningur Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2014 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34.

Afkoma tímabilsins

Tap var af rekstri Íbúðalánasjóðs á fyrstu sex mánuðum ársins 2014 að fjárhæð 1.308 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé sjóðsins í lok júní nam 13.538 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Eiginfjárlutfall sjóðsins, sem reiknað er samkvæmt ákvæðum reglugerðar nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð, var 3,2% í lok júní 2014. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0% en fari ekki undir 4%. Samskipti Íbúðalánasjóðs við stjórnvöld miða að því að ná markmiðum reglugerðar um lágmarks eiginfjárlutfall án þess að markmiðið hafi verið tímasett.

Rekstur tímabilsins

Rekstrarkostnaður hækkaði óverulega samanborið við sama tímabil árið 2013. Stöðugildi þann 30. júní 2014 voru 104 samanborið við 98 á sama tíma 2013. Starfsmenn Leigufélagsins Kletts ehf. voru 5 talsins þann 30. júní 2014.

Þann 30. júní 2014 námu útlán Íbúðalánasjóðs 754.455 millj. kr. og lækkuðu þau um 14.026 millj. kr. frá áramótum.

Ný útlán sjóðsins hafa dregist saman á tímabilinu samhliða aukningu í uppgreiðslum og auknum umsvifum í afgreiðslu yfirtekinna lána. Þannig veitti sjóðurinn 246 almenn íbúðalán á fyrstu 6 mánuðum ársins samanborið við 468 lán á sama tímabili 2013. Uppgreiðslur lána námu um 11.600 millj. kr. á tímabilinu samanborið við 8.300 millj. kr. fyrstu sex mánuði ársins 2013. Lausafjárstaða sjóðsins er sterk og hefur staðið í stað milli ára þrátt fyrir aukið umfang uppgreiðslna.

Afskriftareikningur útlána nam 21.700 millj. kr. í lok tímabilsins og lækkaði um 700 millj. kr. frá áramótum.

Uppreiknaðar eftirstöðvar allra útlána sjóðsins sem voru í meira en 90 daga vanskilum námu 88.200 millj. kr. eða um 12% af heildarútlánnum sjóðsins, þar af nam fjárhæð vanskila 7.700 millj. kr.

Frá áramótum hefur sjóðurinn leyst til sín 234 íbúðir til fullnustu krafna og selt 733 eignir. Íbúðir í eigu sjóðsins voru 2.107 í lok tímabilsins. Íbúðirnar eru færðar á kostnaðarverði við yfirtöku eða gangvirði, hvoru sem lægra reynist. Af þessum eignum voru 928 í útleigu eða alls 44% af fasteignum til sölu í eigu sjóðsins.

Sjóðurinn undirgengst nú breytingar á reikningsskilaaðferðum sem hafa áhrif á flokkun og framsetningu vaxtatekna og virðisrýmnunar án þess að nettóáhrifin hafi áhrif á heildarafkomu sjóðsins og eigið fé hans, sbr. skýringu í lið 3.

Helstu áhættuþættir Íbúðalánasjóðs eru útlánaáhætta, markaðsáhætta, lausafjáraáhætta, vaxta- og verðbólguáhætta, uppgreiðsluáhætta, pólitísk áhætta og rekstraráhætta. Mótaðila- og gengisáhætta ásamt óvissu um fjölda, tímasetningu og endanlegt söluverð fullnustueigna sjóðsins teljast einnig til fjárhagslegrar áhættu sjóðsins.

Þann 6. maí 2014 kynnti verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála tillögur sínar þar sem lagt er til að núverandi verkefnum Íbúðalánasjóðs verði skipt upp og skipulagi málaflöksins breytt. Þann 16. júlí 2014 tilkynnti Eftirlitsstofnun EFTA (ESA) tillögur sínar um að starfsemi Íbúðalánasjóðs verði háð ákveðnum takmörkunum og að hann starfi aðeins í starfsemi tengdri almannþjónustu. Unnið er að nánari útfærslu beggja framangreindra tillagna í velferðarráðuneytinu og má vænta þess að frumvörp til breytinga á lögum verði lögð fram á Alþingi í vetur.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Skýrsla stjórnar Íbúðalánasjóðs og forstjóra

Samandreginn árs hlutareikningur Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2014 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS34 og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði. Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að árs hlutareikningurinn gefi glögga mynd af heildarafkomu, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu sjóðsins 30. júní 2014 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2014.

Jafnframt er það álit okkar að árs hlutareikningurinn 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 árs hlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2014 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 29. ágúst 2014.

Stjórn:

Jónbjörg Alaj Vilhjálmsdóttir
Málabenedikt
Steinnur Kaldís Óskadóttir
Haukur Zuybergsson

Forstjóri:

Gígurður Guðjónsson

Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2014, 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 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 samstæðuárshlutareikningur gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2014, efnahag sjóðsins 30. júní 2014 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2014, í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, sem samþykktur hefur verið af Evrópusambandinu.

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við áritun okkar viljum við benda á skýringu 5 um óvissu í rekstri Íbúðalánasjóðs og rekstrarhæfi. Mikillar óvissu gætir um framtíðarhlutverk og mögulega um tilvist Íbúðalánasjóðs og hefur þetta óvissuástand einkum staðið yfir frá þeim tíma er félags- og húsnæðismálaráðherra skipaði verkefnisstjórn framtíðarskipan húsnæðismála þann 9. september 2013 í samræmi við þingsályktun um aðgerðir vegna skuldavanda íslenskra heimila sem samþykkt var á Alþingi vorið 2013. Einnig hefur lengi legið fyrir að vaxtamunur sjóðsins er ekki mikill eða aðeins um 0,30% sem dugar ekki fyrir virðisrýrnun sambærilegri við þá sem efnahagshrunið fól í sér.

Einnig viljum við benda á skýringu 18 þar sem fram kemur að eiginfjárlutfall sjóðsins, sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð, er 3,2% í lok júní 2014 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.

Reykjavík, 29. ágúst 2014

Grant Thornton endurskoðun ehf.



Sturla Jónsson
löggiltur endurskoðandi



Davíð Arnar Einarsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu samstæðunnar 1. janúar til 30. júní 2014

	Skýr.	2014 1.1.-30.6.	2013 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur		27.481.585	38.853.062
Vaxtagjöld		(27.363.792)	(38.274.961)
Hreinar vaxtatekjur	7	117.793	578.101
Aðrar tekjur		62.613	81.037
Rekstrartekjur samtals		180.406	659.138
Laun og launatengd gjöld		500.951	425.483
Annar rekstrarkostnaður		601.788	654.730
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna		25.275	31.346
Rekstrargjöld samtals		1.128.014	1.111.559
Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu	15	15.390	120.857
Tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum	14	611.244	0
Hreinar rekstrartekjur		(320.974)	(331.564)
Virðisýrnun		(986.770)	(2.646.953)
Tap ársins og heildarafkoma		(1.307.744)	(2.978.517)

Skýringar á blaðsíðum 9 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur samstæðunnar 30. júní 2014

	Skýr.	30.6.2014	31.12.2013
Eignir			
Handbært fé	8	5.498.168	7.916.388
Kröfur á lánastofnanir	9	13.016.043	11.478.270
Ríkisverðbréf	10	30.320.721	32.294.209
Krafa á ríkissjóð	11	4.550.204	4.500.000
Útlán	13	754.455.090	768.480.860
Fasteignir til sölu	15	30.420.436	37.663.230
Fjárfestingareignir	14	7.823.347	0
Eignarhlutir í dótturfélögum	16	0	10.000
Rekstrarfjármunir		81.170	69.505
Krafa á tengda aðila		0	73.180
Óefnislegar eignir		180.490	151.428
Aðrar eignir		339.046	309.953
Eignir samtals		846.684.715	862.947.023
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa		820.296.407	834.463.465
Önnur lántaka		4.104.036	4.273.495
Aðrar skuldir		8.746.627	9.364.674
Skuldir samtals		833.147.070	848.101.634
Eigið fé			
Stofnfé		57.655.408	57.655.408
Ójafnað tap		(44.117.763)	(42.810.019)
Eigið fé samtals	18	13.537.645	14.845.389
Skuldir og eigið fé samtals		846.684.715	862.947.023

Skýringar á blaðsíðum 9 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit samstæðunnar 1. janúar til 30. júní 2014

Breytingar á eigin fé 1. janúar til 30. júní 2014:	Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2014	57.655.408	(42.810.019)	14.845.389
Tap tímabilsins og heildarafkoma	0	(1.307.744)	(1.307.744)
Eigið fé 30. júní 2014	<u>57.655.408</u>	<u>(44.117.763)</u>	<u>13.537.645</u>

Árið 2013

Eigið fé 1. janúar 2013	53.155.408	(38.456.036)	14.699.372
Stofnfjárukning	4.500.000	0	4.500.000
Tap ársins og heildarafkoma	0	(4.353.983)	(4.353.983)
Eigið fé 31.12.2013	<u>57.655.408</u>	<u>(42.810.019)</u>	<u>14.845.389</u>

Breytingar á eigin fé 1. janúar til 30. júní 2013:

Eigið fé 1. janúar 2013	53.155.408	(38.456.036)	14.699.372
Stofnfjárukning	0	0	0
Tap ársins og heildarafkoma	0	(2.978.517)	(2.978.517)
Eigið fé 30. júní 2013	<u>53.155.408</u>	<u>(41.434.553)</u>	<u>11.720.855</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Samandregið sjóðstreymisyfirlit samstæðunnar 1. janúar til 30. júní 2014

	2014	2013
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Handbært fé frá rekstri	20.954.308	12.700.897
Fjárfestingarhreyfingar	1.331.955	3.928.580
Fjármögnunarhreyfingar	(24.704.483)	(21.118.200)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	(2.418.220)	(4.488.723)
Handbært fé í ársbyrjun	7.916.388	10.766.771
Handbært fé í lok tímabils	5.498.168	6.278.048

Skýringar á blaðsíðum 9 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Samandregnar skýringar samstæðunnar

Almennar upplýsingar

1. Upplýsingar um Íbúðalánasjóð

Íbúðalánasjóður („sjóðurinn“) er með höfuðstöðvar 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 stjórnarframslegu 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. Samstæðuárshlutareikningur sjóðsins hefur að geyma árshlutareikning sjóðsins og dótturfélags hans sem er Leigufélagið Klettur ehf., saman er vísað til þeirra sem "sjóðsins" eða "Íbúðalánasjóðs".

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla um árshlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa með hliðsjón af ársreikningi sjóðsins fyrir árið 2013.

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti árshlutareikninginn 29. ágúst 2014.

b. Matsaðferðir

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

c. Starfrækslugjaldmiðill

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

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

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

- Virðisrýrnun útlána, sjá skýringu 13.
- Kröfur og skuldir við fallnar lánastofnanir, sjá skýringu 12.
- Fasteignir til sölu, sjá skýringu 15.
- Fjárfestingareignir, sjá skýringu 14.

e. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem hafa ekki verið innleiddir

Sjóðurinn hefur innleitt alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, túlkanir og breytingar á stöðlum sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi fyrir 30. júní 2014 og eru viðeigandi fyrir sjóðinn. Nokkrir nýir staðlar, breytingar á stöðlum og túlkanir á þeim sem hafa ekki tekið gildi fyrir 30. júní 2014 hafa ekki verið notaðir við gerð þessa árshlutareiknings. Ekki er talið að þessir staðlar og túlkanir muni hafa veruleg áhrif á ársreikning sjóðsins þegar þær taka gildi.

Nýr staðall IFRS 10 samstæðureikningsskil tók gildi þann 1. janúar 2014 og var honum beitt í samstæðureikningi þessum. IFRS 10 skilgreinir reglur um gerð og framsetningu samstæðureikninga fyrir félög sem hafa yfirráð yfir einu eða fleiri félögum. Samkvæmt staðlinum eru yfirráð grundvallarhugtakið í skilgreiningu á því hvaða félög teljast hluti af samstæðu. Áhrif innleiðingar staðalsins á samstæðureikninginn eru óveruleg.

Samandregnar skýringar samstæðunnar frh.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árslutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings sjóðsins fyrir árið 2013 nema að kröfur IAS 39, nánar tiltekið grein 63, eru núna uppfylltar er varðar innlausn vaxtatekna með aðferð virkra vaxta. Tekið er tillit til virðisrýrnunar útlána við útreikning vaxtatekna (nettó) en í ársreikningi sjóðsins voru vaxtatekjur reiknaðar án tillits til virðisrýrnunar útlána (brúttó). Breytingin hefur engin áhrif á afkomu, heildareignir eða eigið fé sjóðsins, sbr. skýringu 3.b. (vaxtatekjur og vaxtagjöld). Samanburðarfrjárhæðum hefur verið breytt til samræmis. Þá er í fyrsta sinn gerður samstæðureikningur fyrir sjóðinn og dótturfélag hans, Leigufélagið Klett ehf. Engar tekjur eða gjöld eru færð á yfirlit um heildarafkomu í reikningsskilum Íbúðalánasjóðs og því er afkoma tímabilsins sú sama og heildarafkoma.

a. Grundvöllur samstæðu

(1) Dótturfélag

Dótturfélög eru þau félög þar sem sjóðurinn fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar sjóðurinn hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Reikningsskil dótturfélags eru innifalin í reikningsskilum sjóðsins frá því að yfirráð hefjast og þar til þeim lýkur.

(2) Viðskipti felld út við gerð samstæðureiknings

Viðskipti milli samstæðufélaga, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaga, eru felld út við gerð samstæðureiknings. Óinnleyst tap er fært út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar.

b. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning miðað við virka vexti og samanstanda af vaxtatekjum af útlánnum, handbæru fé, bundnum innstæðum, ríkisverðbréfum og kröfum á lánastofnanir og vaxtagjöldum af lántökum. Meðal vaxtatekna og vaxtagjalda er dreifing á afföllum og yfirverði og annar mismunur sem er á upphaflega bókfærðu verði fjármálagerninga og fjárhæðum á gjalddaga miðað við virka vexti. Lántökugjöld, bæði af lánveitingum sjóðsins og eigin fjármögnun, eru færð í rekstrarreikning með sama hætti og vaxtatekjur og vaxtagjöld og er tekið tillit til þeirra við útreikning á virkum vöxtum.

Virkir vextir er sú ávöxtunarkrafa sem notuð er við núvirðingu áætlaðs sjóðstreymis á áætluðum líftíma fjármálagernings eða styttra tímabili, eftir því sem við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar eða fjárskuldarinnar í efnahagsreikningi. Þegar virkir vextir eru reiknaðir áætlað sjóðurinn sjóðstreymi með tilliti til allra samningsþátta fjármálagerningsins, en tekur ekki tillit til mögulegs útlánataps í framtíðinni.

Verðbætur verðtryggðra eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning meðal vaxtatekna og vaxtagjalda eftir því sem þær falla til og færast í efnahagsreikning sem hluti af bókfærðu verði eigna og skulda.

Kröfur staðalsins IAS 39.63 er varðar innlausn vaxtatekna með aðferð virkra vaxta hafa verið innleiddar en tekið er tillit til virðisrýrnunar útlána við útreikning vaxtatekna (nettó) en í ársreikningum sjóðsins 2013 voru vaxtatekjur reiknaðar án tillits til virðisrýrnunar útlána (brúttó).

Íbúðalánasjóður hefur veitt lán til leiguiúða á 3,5% og 4,5% vöxtum. Ríkissjóður bætir sjóðnum vaxtamun á þeim útlánnum og teknum lánnum sjóðsins. Framlag ríkissjóðs miðast við mun á innláns- og útlánsvöxtum ár hvert (sjá skýringu 7). Framangreind leiguiúðalán eru verðtryggð með breytilegum vöxtum. Ekki er til staðar samningur til langs tíma milli sjóðsins og stjórnvalda um niðurgreiðslu vaxta þessara lána heldur er ákvörðun um niðurgreiðsluna tekin árlega af stjórnvöldum og afgreidd í fjárlögum. Vexti lánanna ber að hækka komi til þess að niðurgreiðslu ríkisins njóti ekki við, til að tryggja fjárhagslega afkomu sjóðsins og vaxtamun. Til eru lánaflakkar að fjárhæð um 8 ma.kr. vegna félagslegrar aðstoðar, sem veittir voru á árunum 2001-2009, þar sem framlags frá ríkissjóði nýtur ekki við.

c. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu samstæðunnar sem hafa þann tilgang að afla leigutekna. Í upphafi eru fjárfestingareignir færðar á kostnaðarverði að meðtöldum viðskiptakostnaði. Fjárfestingareignir eru síðar færðar á gangvirði. Nánari umfjöllun um mat sjóðsins er að finna í skýringu 14.

Tekjur og gjöld af fjárfestingareignum og breytingar á mati fjárfestingareigna eru færðar sem tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum í rekstrarreikningi sjóðsins. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

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

Samandregnar skýringar samstæðunnar frh.

5. Óvissa í rekstri Íbúðalánasjóðs og rekstrarhæfi

Það hefur lengi legið fyrir að vaxtamunur sjóðsins er ekki mikill eða aðeins um 0,30% sem dugar ekki fyrir virðisrýrnun sambærilegri við þeirri sem efnahagshrunið fól í sér. Vegna þessa hefur sjóðurinn enn um sinn þörf fyrir stuðning frá eiganda sínum.

Mikillar óvissu gætir um framtíðarhlutverk og mögulega um tilvist Íbúðalánasjóðs og hefur þetta óvissuástand einkum staðið yfir frá þeim tíma er félags- og húsnæðismálaráðherra skipaði verkefnisstjórn framtíðarskipan húsnæðismála þann 9. september 2013 í samræmi við þingsályktun um aðgerðir vegna skuldavanda íslenskra heimila sem samþykkt var á Alþingi vorið 2013. Verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála hefur skilað ráðherra tillögum sínum og unnið er að því í velferðarráðuneytinu að skapa ramma framtíðarfyrirkomulags með laga og reglugerðasmíð sem vonandi verður tilbúin sem fyrst. Fyrir vikið hefur stefnumótandi ákvörðunartaka í nánasta umhverfis sjóðsins verið sett í biðstöðu en slíkt hefur áhrif á rekstur sjóðsins með ýmsum hætti.

Í lok nóvember 2013 kynnti ríkisstjórnin aðgerðaráætlun um höfuðstólslækkun húsnæðislána til eigin nota. Verðtryggð húsnæðislán verða færð niður og til frádráttar koma fyrri úrræði til lækkunar höfuðstóls sem lántakandi hefur notið. Það er ljóst að lög um leiðréttingu fasteignaveðlána einstaklinga og ráðstöfun séreignarsparnaðar til lækkunar höfuðstóls veðlána mun valda aukningu upp- og umframgreiðslna í útlánasafni sjóðsins sem mun hafa neikvæð áhrif á jafnvægi eigna og skulda sjóðsins og þar með á hreinar vaxtatekjur sjóðsins. Stjórnendur sjóðsins gera ráð fyrir fullum bótum vegna þeirra lána sem færð verða niður en ekki hefur verið gengið frá útfærslu þeirra bóta.

6. 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 2014					
Eignir:					
Handbært fé.....	0	5.498.168	0	5.498.168	5.498.168
Krafa á ríkssjóð.....	0	4.550.204	0	4.550.204	4.550.204
Ríkisverðbréf.....	3.188.697	27.132.024	0	30.320.721	30.320.721
Kröfur á lánastofnanir.....	0	13.016.043	0	13.016.043	13.016.043
Útlán.....	0	754.455.090	0	754.455.090	768.794.304
Fjáreignir samtals.....	3.188.697	804.651.529	0	807.840.226	822.179.440
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....	0	0	820.296.407	820.296.407	868.774.718
Önnur lántaka.....	0	0	4.104.036	4.104.036	4.104.036
Aðrar skuldir.....	0	0	8.746.627	8.746.627	8.746.627
Fjárskuldir samtals.....	0	0	833.147.070	833.147.070	881.625.381

Samandregnar skýringar samstæðunnar frh.

6. Fjáreignir og fjárskuldir frh.:

	Veltufjár- eignir	Lán og kröfur	Skuldir á afskrifuðu kostnaðar- verði	Samtals bókfært verð	Gangvirði
31. desember 2013					
Eignir:					
Handbært fé.....	0	7.916.388	0	7.916.388	7.916.388
Krafa á ríkissjóð.....	0	4.500.000	0	4.500.000	4.500.000
Ríkisverðbréf.....	2.095.623	30.198.585	0	32.294.209	32.294.209
Kröfur á lánastofnanir.....	0	11.478.270	0	11.478.270	11.478.270
Útlán.....	0	768.480.860	0	768.480.860	822.804.839
Fjáreignir samtals.....	2.095.623	822.574.103	0	824.669.727	878.993.706
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....	0	0	834.463.465	834.463.465	915.228.318
Önnur lántaka.....	0	0	4.273.495	4.273.495	4.397.956
Aðrar skuldir.....	0	0	9.364.674	9.364.674	9.364.674
Fjárskuldir samtals.....	0	0	848.101.634	848.101.634	928.990.948

Gangvirði útlána er metið með því að núvirða greiðslufæði 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 greiðslufæðis. Með vöxtum íbúðabréfa auk 0,5% vaxtaálags, vegna lakari seljanleika en í tilvikum íbúðabréfa. Gangvirði húsbreifa 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 uppgöfnu verði 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 uppgöfnu verði á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.

Stig 2: gangvirðismatið byggir ekki á uppgöfnu 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 verði).

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

30. júní 2014	Stig 1	Stig 2	Stig 3	Samtals
Eignir:				
Ríkisverðbréf.....	3.188.697	0	0	3.188.697
Fjárfestingareignir.....	0	0	7.823.347	7.823.347
Fjáreignir samtals.....	3.188.697	0	7.823.347	11.012.044

31. desember 2013	Stig 1	Stig 2	Stig 3	Samtals
Eignir:				
Ríkisverðbréf.....	2.095.623	0	0	2.095.623
Fjáreignir samtals.....	2.095.623	0	0	2.095.623

Við mat á gangvirði fjárfestingareigna er stuðst við mat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands sem tók gildi í árslok 2013 og er það mat hækkað um vísitölu neysluverðs frá febrúar 2013. Gangvirðismat ríkisverðbréfa byggir á uppgöfnu verði á virkum markaði fyrir sams konar eignir.

Samandregnar skýringar samstæðunnar frh.

7. Hreinar vaxtatekjur

	30.6.2014	30.6.2013
Vaxtatekjur		
Vaxtatekjur af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánnum	25.890.915	35.979.166
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum	1.366.798	2.471.589
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta af útlánnum*	304.251	299.180
	<u>27.561.964</u>	<u>38.749.935</u>
Vaxtatekjur af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur (gjöld) af markaðsverðbréfum	(80.379)	103.127
	<u>(80.379)</u>	<u>103.127</u>
Vaxtatekjur alls	<u>27.481.585</u>	<u>38.853.062</u>
Vaxtagjöld		
Vaxtagjöld af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu	27.239.881	38.074.826
Vaxtagjöld af annarri lántöku	123.911	200.135
Vaxtagjöld alls	<u>27.363.792</u>	<u>38.274.961</u>
Hreinar vaxtatekjur	<u>117.793</u>	<u>578.101</u>

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

8. Handbært fé og bundnar innstæður

	30.6.2014	31.12.2013
Óbundnar innstæður hjá Seðlabanka Íslands	5.265.969	7.855.259
Óbundnar innstæður í fjármálastofnunum	232.199	61.129
Handbært fé samtals	<u>5.498.168</u>	<u>7.916.388</u>

9. Kröfur á lánastofnanir

	30.6.2014	31.12.2013
Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:		
Millibankalán	12.500.000	7.518.906
Aðrar kröfur	480.043	423.364
Kröfur á fallnar lánastofnanir	36.000	3.536.000
Kröfur á lánastofnanir samtals	<u>13.016.043</u>	<u>11.478.270</u>

10. Ríkisverðbréf

	30.6.2014	31.12.2013
Ríkisverðbréf greinast þannig:		
Skráð ríkisverðbréf á gangvirði	3.188.697	2.095.623
Ríkisverðbréf án virks markaðar færð á kaupkröfu	27.132.024	30.198.585
Ríkisverðbréf samtals	<u>30.320.721</u>	<u>32.294.209</u>

11. Krafa á ríkissjóð

Sem krafa á ríkissjóð er fært skuldabréf að 4.550 millj. kr. sem sjóðnum var afhent á tímabilinu sem skal greiðast í einu lagi árið 2018. Bréfið er þó með sérstakri ótímabundinni uppgreiðsluheimild af hálfu ríkissjóðs að hluta til eða í heilu lagi. Eingöngu eru innheimtar vaxtagreiðslur af skuldabréfinu á lánstímanum. Bréfið er ekki framseljanlegt af hálfu Íbúðalánasjóðs.

Samandregnar skýringar samstæðunnar frh.

12. Niðurfærsla verðbréfa

Íbúðalánasjóður átti 16.620 millj. kr. kröfur á viðskiptabankana vegna skuldabréfa og afleiðusamninga við fall þeirra í október 2008. Á sama tíma skuldaði hann þeim 5.342 millj. kr. vegna afleiðusamninga og íbúðabréfa. Í heild hefur verið færð niðurfærsla að fjárhæð 12.628 millj. kr. vegna þessara krafna. Í reikningum sjóðsins er gengið út frá því að hann eigi meðal annars rétt á skuldajöfnun. Óvissa er um uppgjör krafna og afleiðusamninga ásamt heimild sjóðsins til skuldajöfnunar. Því getur tap sjóðsins orðið annað þegar endanleg uppgjör fara fram. Á fyrri hluta ársins 2014 var einu máli lokið með samkomulagi.

13. Útlán, virðisrýrnun útlána og vanskil

Eftirfarandi tafla sýnir vanskilafjárhæð útlána flokkuð eftir aldri.

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	30.6.2014	31.12.2013	30.6.2014	31.12.2013	30.6.2014	31.12.2013
Útlán í vanskilum:						
Vanskil undir						
31-60 dagar.....	475.087	467.095	181.265	214.321	656.351	681.416
61-90 dagar.....	338.858	336.555	72.122	98.704	410.981	435.259
Vanskil yfir						
90 dögum	4.403.803	4.293.635	3.325.033	4.546.940	7.728.836	8.840.575
Vanskil samtals.....	5.217.748	5.097.285	3.578.420	4.859.965	8.796.168	9.957.250

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	
	30.6.2014	31.12.2013	30.6.2014	31.12.2013	30.6.2014	31.12.2013
Hvorki í vanskilum né sérstaklega virðisrýrð						
Samtals	527.525.566	541.066.469	86.108.619	80.556.629	613.634.185	621.623.098
Almenn						
virðisrýrnun.....	(469.171)	(533.317)	(109.487)	(82.275)	(578.658)	(615.592)
Bókfært virði.....	527.056.395	540.533.153	85.999.132	80.474.354	613.055.527	621.007.507
Í vanskilum en ekki sérstaklega virðisrýrð						
31-60 dagar.....	17.577.963	16.211.140	688.620	144.671	18.266.583	16.355.811
61-90 dagar.....	6.934.318	11.581.469	716.741	145.336	7.651.059	11.726.805
Vanskil yfir						0
90 dögum	27.832.613	19.907.389	5.576.437	1.698.531	33.409.050	21.605.920
Almenn						0
virðisrýrnun.....	(400.148)	(361.642)	(10.763)	(21.029)	(410.911)	(382.671)
Bókfært virði.....	51.944.746	47.338.355	6.971.035	1.967.510	58.915.781	49.305.865
Sérstaklega virðisrýrð						
Samtals.....	53.569.537	58.471.402	49.660.039	61.136.296	103.229.575	119.607.698
Sérgreind						
virðisrýrnun	(9.122.088)	(8.941.937)	(11.623.705)	(12.498.273)	(20.745.793)	(21.440.210)
Bókfært virði.....	44.447.449	49.529.465	38.036.334	48.638.023	82.483.782	98.167.488
Útlán samtals.....	623.448.590	637.400.973	131.006.501	131.079.887	754.455.090	768.480.860
Virðisrýrnun sem hlutfall af útlánum.....	1,58%	1,52%	8,23%	8,77%	2,80%	2,84%

Samandregnar skýringar samstæðunnar frh.

13. Útlán, virðisrýrnun útlána og vanskil frh.:

Endanleg afskrift útlána

Íbúðalánasjóður færir endanlega afskrift útlána við tvenns konar 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.

Virðisrýrnun útlána greinist þannig:

	Einstaklingar		Lögaðilar		Samtals
	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	
30. júní 2014					
Afskriftareikningur					
útlána í ársbyrjun.....	8.941.937	894.959	12.498.273	103.304	22.438.473
Gjaldfærð virðisrýrnun / (tekjufærð virðisaukning) útlána.....	1.545.880 (	25.640) (	1.491.636)	16.946	45.550
Endanlegar afskriftir útlána.....	(1.365.729)	0	617.068	0 (	748.661)
Afskriftareikn. útlána í lok tímabils.....	9.122.088	869.319	11.623.705	120.250	21.735.362

	Einstaklingar		Lögaðilar		Samtals
	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	
31. desember 2013					
Afskriftareikningur					
útlána í ársbyrjun.....	9.064.583	938.335	13.216.088	92.849	23.311.855
Gjaldfærð virðisrýrnun / (tekjufærð virðisaukning) útlána.....	4.833.825 (	43.376)	1.165.204	10.455	5.966.108
Endanlegar afskriftir útlána.....	(4.956.471)	0 (	1.883.019)	0 (	6.839.490)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	8.941.937	894.959	12.498.273	103.304	22.438.473

Virðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig: **30.6.2014** **30.6.2013**

Sértæk virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána.....	54.244	2.682.632
Almenn virðisaukning útlána.....	(8.694)	31.844
Virðisrýrnun (virðisaukning) útlána.....	45.550	2.714.476
Virðisrýrnun (virðisaukning) fasteigna til sölu.....	923.063 (	111.294)
Virðisrýrnun annarra krafna.....	18.157	43.771
Virðisrýrnun (virðisaukning) á kröfum á lánastofnanir.....	0	0
Gjaldfærð virðisrýrnun samtals.....	986.770	2.646.953

14. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Höfuðborgarsvæðið	Suðurland	Suðurnes	Önnur landsvæði	Samtals
Endurflokkun 1.1.2014.....	3.171.881	1.017.473	1.017.473	2.144.097	7.350.924
Viðbætur tímabilsins.....	11.297	4.728	4.347	8.770	29.142
Kostnaðarverð 30.06.2014.....	3.183.178	1.022.201	1.021.820	2.152.866	7.380.066
Matsbreyting tímabilsins.....	(130.282)	268.840	69.497	235.226	443.281
Matshækkun 30.06.2014.....	(130.282)	268.840	69.497	235.226	443.281
Bókfært verð 30.06.2014.....	3.052.897	1.291.041	1.091.317	2.388.093	7.823.347

Samandregnar skýringar samstæðunnar frh.

14. Fjárfestingareignir frh.:

Fjárfestingareignir sjóðsins eru íbúðarhúsnæði í eigu Leigufélagsins Kletts ehf. sem áður voru hluti af fullnustueignasafni Íbúðalánasjóðs. Við söluna urðu því viðkomandi eignir endurflokkaðar úr fasteignum til sölu í fjárfestingareignir í samstæðureikningi. Þann 30. júní 2014 námu fjárfestingareignir 450 talsins og nam kaupverð þeirra 7.350 millj. kr.

Mat fjárfestingareigna

Sjóðurinn styðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðsskrár Íslands við mat á fjárfestingareignum. Fasteignamat samkvæmt fasteignaskrá Þjóðsskrár Íslands er skilgreint sem gangverð sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum. Matið er framkvæmt í maí mánuði ár hvert og er miðað við febrúarverðlag. Mat samkvæmt hinu nýja verðlagi tekur gildi í árslok. Fasteignamat eignar tekur bæði til húss og lóðar og skiptist í húsmat og lóðarmat.

Við mat á fjárfestingareignum sjóðsins er stuðst við mat fasteignaskrár Þjóðsskrár Íslands sem tók gildi í árslok 2013 og er það mat hækkað um vísitölu neysliverðs frá febrúar 2013.

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fjárfestingareigna sjóðsins í lok tímabilsins nam 7.584 millj. kr.. Brunabótamat fjárfestingareigna sjóðsins í lok tímabilsins nam 9.761 millj. kr.

Tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum greinast þannig:

	30.6.2014	30.6.2013
Tekjur vegna útleigu fjárfestingareigna	260.116	0
Kostnaður vegna fjárfestingareigna	(92.153)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	443.281	0
Tekjur umfram gjöld af fjárfestingareignum	611.244	0

15. Fasteignir til sölu

Þann 30. júní 2014 voru í eigu Íbúðalánasjóðs 2.107 fasteignir (2013: 2.606) sem hann hafði leyst til sín til fullnustu krafna. Heildarfjöldi fasteigna til sölu í eigu sjóðsins greinist þannig:

	30.6.2014	31.12.2013
Fjöldi fasteigna í eigu sjóðsins í ársbyrjun	2.606	2.224
Fasteignir innleystar til fullnustu krafna á tímabilinu	234	689
Fasteignir seldar á tímabilinu	(733)	(307)
Fjöldi fasteigna í lok tímabils	2.107	2.606

Fasteignir í eigu sjóðsins greinast þannig eftir landsvæðum:

Suðurnes	839	881
Höfuðborgarsvæðið	385	593
Suðurland	262	369
Vesturland	232	285
Austurland	187	232
Norðurland	130	173
Vestfirðir	72	73
Fjöldi fasteigna í lok tímabils	2.107	2.606

Af þeim 2.107 eignum sem sjóðurinn átti í lok tímabilsins voru 1.032 fasteignir í sölumeðferð. Í útleigu voru 928 fasteignir (árslok 2013: 1.307) eða 44% af heildarfjölda fasteigna í eigu sjóðsins þann 30. júní 2014 (árslok 2013: 50,1%). Tekjur og gjöld af eignum til sölu greinast þannig:

	30.6.2014	30.6.2013
Tekjur vegna útleigu fasteigna	615.541	575.303
Kostnaður vegna fasteigna til sölu	(600.151)	(454.446)
Tekjur umfram gjöld af eignum til sölu	15.390	120.857

Samandregnar skýringar samstæðunnar frh.

15. Fasteignir til sölu frh.:

Kostnaður vegna fasteigna til sölu í töflunni hér að ofan nær aðeins til beins útlagðs kostnaðar vegna fasteignanna sjálfra sbr. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald, orkukostnaðar og þóknun umsjónamanna. Sé tekið tillit til alls kostnaðar við móttöku, rekstrar og sölu fullnustueigna þá þarf að bæta við kostnaði vegna rekstrar eignasviðs sjóðsins auk hlutdeildar sviðsins í rekstri á skrifstofu sjóðsins. Rekstrarkostnaður eignasviðs nam 98 millj. kr. á tímabilinu samanborið við 176 millj. kr. allt árið 2013. Gjöld umfram tekjur af fasteignum næmi 83 millj. kr. ef tekið væri tillit til rekstrarkostnaðar eignasviðs (2013: 214 millj. kr., tekjur umfram gjöld).

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

	Fjöldi	Fasteignamat	Hreint gangvirði	Bókfært verð
30.6.2014				
Í leigu.....	928	17.198.342	17.105.303	15.968.159
Eignir í sölumeðferð.....	1.032	16.050.745	13.645.083	12.686.101
Auðar.....	116	1.625.450	1.471.198	1.411.404
Óíbúðarhæfar.....	15	228.250	210.212	180.415
Aðrar eignir *.....	16	275.510	231.307	174.358
Samtals.....	2.107	35.378.297	32.663.104	30.420.436

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

31.12.2013

Í leigu.....	1.307	23.288.027	22.738.370	21.730.526
Eignir í sölumeðferð.....	986	15.074.292	12.694.121	11.752.978
Auðar.....	243	3.616.160	3.331.767	3.259.473
Óíbúðarhæfar.....	21	288.600	268.682	237.981
Aðrar eignir*.....	49	893.953	893.953	682.271
Samtals.....	2.606	43.161.032	39.926.893	37.663.230

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

16. Eignahlutir í dótturfélögum

Leigufélagið Klettur ehf. var stofnað á fundi stjórnar Íbúðalánasjóðs þann 23. janúar 2013. Stofnfé var 10 millj. kr. og er Íbúðalánasjóður eigandi að 100% hlutfjár í félaginu.

Til stóð að félagið keypti 517 íbúðir af Íbúðalánasjóði við upphaf árs 2014 en endanlegur fjöldi keyptra íbúða varð 450 íbúðir. Eiginleg starfsemi Leigufélagsins Kletts ehf. hófst í upphafi árs 2014 þegar félagið tók við umræddum eignum og er því færð hlutdeild í eigin fé félagsins í könnuðum árs hlutareikningi 30.06.2014.

Endanlegri fjármögnun vegna kaupa Leigufélagsins Kletts ehf. á þessum 450 íbúðum er ekki lokið en unnið er að því að klára bæði eigin- og lánsfjármögnun vegna kaupa dótturfélagsins á íbúðum sem fyrst. Kaupsamningur milli móður og dótturfélags segir til um að Íbúðalánasjóður muni leggja dótturfélagi sínu til eigið fé sem nemur 35,6% af heildarfjármögnun félagsins á íbúðum og var heildarkaupverð eignanna 7.350 millj. kr.

Rekstur Leigufélagsins Kletts ehf. er sjálfstæður og er starfandi sérstök stjórn í félaginu. Stofnun leigufélagsins hefur tvö megin markmið annars vegar að losa um eignarhald Íbúðalánasjóðs á fasteignum og hins vegar að aðskilja rekstur þeirra frá rekstri sjóðsins. Megintilgangur Leigufélagsins Kletts ehf. er að bjóða hentugt íbúðarhúsnæði til leigu um allt land, með langtíma húsnæðisöryggi að leiðarljósi. Í samþykktum félagsins segir að tilgangur félagsins sé rekstur og útleiga á íbúðum, bygging, kaup og sala íbúðarhúsnæðis til að viðhalda og auka umsvif félagsins, auk umsýslu, viðskipta og endurbóta fasteigna ásamt lánastarfsemi og öðrum verkefnum er tengjast starfsemi félagsins. Megintilgangur eignasölu félagsins skal vera til endurskipulagningar eða hagræðingar í eignasafni, fjármögnunar á öðrum fasteignum eða til að styrkja lausafjárstöðu.

Samandregnar skýringar samstæðunnar frh.

17. Verðbréfaútgáfa

Íbúðalánasjóður gefur út íbúðabréf í fjórum 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 tveimur afborgunum á ári og bera 2,70% - 6,25% nafnvexti. Virkir vextir af verðbréfaútgáfu nema 4,31%.

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:	30.6.2014	2013
Íbúðabréf HFF14	6.425.911	12.587.562
Íbúðabréf HFF24	161.282.656	165.839.992
Íbúðabréf HFF34	218.470.729	219.404.366
Íbúðabréf HFF44	387.031.358	385.983.495
Húsbréf (lokagjalddagi 2040)	26.620.131	29.090.763
Húsnæðisbréf (lokagjalddagi 2038)	20.465.622	21.557.286
Verðbréfaútgáfa samtals	<u>820.296.407</u>	<u>834.463.465</u>

18. Eigið fé og eiginfjárfesting

Langtímamarkmið Íbúðalánasjóðs er 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 langtímamarkmiði um eiginfjárlutfall.

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:	30.6.2014	31.12.2013
Eigið fé samkvæmt ársreikningi	13.537.645	14.845.388
Óefnislegar eignir	(180.490)	(151.428)
Eiginfjárgrunnur	<u>13.357.155</u>	<u>14.693.960</u>
Heildar eiginfjárfkrafa greinist þannig:		
Útlánaáhætta	33.209.548	33.927.452
Markaðsáhætta	103.633	68.108
Rekstraráhætta	460.228	460.228
Eiginfjárfkrafa samtals	<u>33.773.409</u>	<u>34.455.788</u>
Eiginfjárlutfall	3,2%	3,4%

19. Tengdir aðilar og laun stjórnenda

Þeir sem flokkast sem tengdir aðilar Íbúðalánasjóðs tengjast eignarhaldi, stjórn og stjórnendum ásamt dótturfélagi sjóðsins. Íbúðalánasjóður er í opinberri eigu og heyrir stjórnsýslulega undir ráðuneyti og ráðherra velferðarmála. Stofnanir ríkisins og sjálfseignarstofnanir, fjárhagslega háðar hinu opinbera, teljast til tengdra aðila sjóðsins. Lánveitingar til tengdra aðila eru á sambærilegum grundvelli og viðskipti við ótengda aðila. Eftirstöðvar íbúðalána tengdra aðila námu 40,05 millj. kr. þann 30. júní 2014 (2013: 46,5 millj. kr.) og eru þau færð á meðal útlána í efnahagsreikningi sjóðsins.

Sjóðurinn á kröfu á hendur dótturfélagi sínu Leigufélaginu Kletti ehf. sem nemur 223.944 þús. kr. þann 30. júní 2014.

Samandregnar skýringar samstæðunnar frh.

20. Önnur mál

Rannsókn á Íbúðalánasjóði - Stjórnskipunar- og eftirlitsnefnd hefur lokið meðferð málsins

Rannsókn á Íbúðalánasjóði, samkvæmt þingsályktunartillögu samþykktri 17. desember 2010, lauk í júní 2013. Verulegar athugasemdir voru þar gerðar við ýmislegt í starfsemi sjóðsins. Alvarlegustu athugasemdirnar sneru að breytingum sem gerðar voru á fjármögnun sjóðsins á árinu 2004, þegar tekin voru upp óuppgreiðanleg íbúðabréf í stað útdraganlegra húsbrefa. Stjórnskipunar- og eftirlitsnefnd Alþingis fékk skýrsluna til efnislegrar meðferðar og kallaði forstjóra og fjármálastjóra sjóðsins til skýrslugjafar auk þess að kalla eftir gögnum frá Íbúðalánasjóði til frekari upplýsingar á einstökum atriðum skýrslunnar. Stjórnskipunar- og eftirlitsnefnd Alþingis skilaði niðurstöðu sinni þann 18. mars síðastliðinn. Í niðurstöðu meirihluta nefndarinnar kemur fram hörð gagnrýni á vinnubrögð og efnistöð rannsóknarnefndarinnar og nefndin telur ekki unnt að fallast á þá áfellisdóma sem þar koma fram. Einstaklingum sem nefndin fjallar um hafi ekki verið veittur andmælaréttur og nefndin hafi ekki kynnt sér öll nauðsynleg gögn. Þá telur stjórnskipunar- og eftirlitsnefnd að af gögnum málsins virðist tap sjóðsins vera nær þeim 64 milljörðum sem stjórn sjóðsins hefur lagt fram gögn og rök um en þeim 270 milljörðum sem rannsóknarnefndin gerði ráð fyrir.

Rannsókn Alþingis á málefnum sjóðsins er því formlega lokið.

Samskipti við ESA

Þann 16. júlí síðastliðinn tók 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. Ákvarðanir ESA eru kærnanlegar en ekki liggur fyrir hvort ákvörðun verður kærð.

Verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála

Í september skipaði félags- og húsnæðismálaráðherra, verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála í samræmi við þingsályktun um aðgerðir vegna skuldavanda íslenskra heimila sem samþykkt var á Alþingi síðastliðið vorið 2013. Verkefnisstjórn skilaði niðurstöðum sínum til ríkisstjórnarinnar í byrjun maí. Í tillögum verkefnisstjórnarinnar er lagt til að tekið verði upp nýtt húsnæðislánakerfi þar sem sérhæfð húsnæðislanafélög annast lánveitingar um allt land og umgjörð allra húsnæðisveðlana miðast við jafnvægi milli útlána og fjármögnunar lánanna að danskri fyrirmynd. Samkvæmt tillögnum verður Íbúðalánasjóði breytt og núverandi verkefnum hans skipt upp. Annars vegar í nýtt opinbert húsnæðislanafélag og hins vegar er gert ráð fyrir að mörgum þeim verkefnum sem Íbúðalánasjóður sinnir í dag sé sinnt sérstaklega af opinberum aðilum. Núverandi lánasafn Íbúðalánasjóðs verður látið renna út samkvæmt tillögnum. Verkefnisstjórn vinnur nú að útfærslu tillagnanna og hefur fengið Gunnhildi Gunnarsdóttur, framkvæmdastjóra lögfræðisviðs sjóðsins til aðstoðar við undirbúning kerfisbreytinga.

Deila um gildi veðsetningar Eirar

Krafist var leiðréttingar á þinglýsingarbókum vegna ætlaðra mistaka þinglýsingarstjóra við þinglýsingu veðskuldabréfa sem hvíla á 116 fasteignum í eigu Eirar, þannig að veðskuldabréfum yrði aflýst af eignunum. Krafa byggði á því að samþykkt þar til bærra stjórnvalda fyrir veðsetningunni hafi skort og því hafi þinglýsingarstjóra borið að vísa skuldabréfunum frá þinglýsingu. Málið hefur verið rekið fyrir dómstólum og liggur nú fyrir niðurstaða Hæstaréttar í dómi frá 20. febrúar 2014 í máli nr. 99/2014. Niðurstaðan var Íbúðalánasjóði í hag þar sem synjað var um leiðréttingu. Byggði Hæstiréttur á því að stefnendur hefðu ekki lögvarða hagsmuni af því að krefjast leiðréttingar.

Í dómi Hæstaréttar er hins vegar sterklega gefið í skyn í forsendum dómsins að um þinglýsingarmistök hafi verið að ræða. Því var í kjölfar dómsins sótt um leyfi þar til bærra stjórnvalda fyrir veðsetningum á eignum Eirar. Leyfið var veitt og eru skuldabréf sjóðsins sem um er rædd því nú tryggð með veði í eignum Eirar, eins og til stóð. Veðskuldir Eirar við Íbúðalánasjóð eru um 3 milljarðar króna.

Mál vegna verðtryggingar

Á haustmánuðum 2013 var sjóðnum stefnt vegna ætlaðra brota á lögum um neytendalán með því að veita verðtryggð lán. Málið var þingfest í nóvember 2013. Byggir málshöfðunin á því að sjóðnum hafi verið óheimilt að innheimta verðbætur og vexti þar sem heildarlántökukostnaður hafi ekki legið fyrir við lántökuna. Sjóðurinn gerði kröfu um frávisun en ekki var fallist á þá kröfu. Nánar er greint frá málinu í lögfræðibréfi Landslaga dags. 18. ágúst 2014.

Umræða um ólögmati verðtryggingar gagnvart neytendum er áberandi og mikið um það 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 ólögmat, myndi slíkt leiða til gifurlegs tjóns fyrir sjóðinn þar sem eignir hans eru nær allar verðtryggðar.

28. ágúst birti EFTA Dómstóllinn ráðgefandi álit sitt í máli einstaklings gagnvart Íslandsbanka. Í áliti dómsins kemur fram sú afdráttarlaus niðurstaða að verðtrygging veðlana sé ekki í andstöðu við reglur evrópska efnahagssambandsins og að það heyrir undir íslenska dómstóla að meta réttmæti samningsskilmála hverju sinni.

Samandregnar skýringar samstæðunnar frh.

Mál vegna uppgreiðslugjalds

Dómur féll í máli viðskiptavinar gagnvart sjóðnum vegna innheimtu á uppgreiðslugjaldi í júní. Hann taldi gjaldið ekki hafa verið nægilega tilgreint á skuldabréfi sem hann undirritaði.

Niðurstaðan var á þá leið að innheimta gjaldsins væri í samræmi við lög. Gizur Bergsteinsson hæstaréttarlögmaður fór með málið fyrir sjóðinn.

Talsvert hefur verið um fyrirspurnir og mótmæli viðskiptavina vegna uppgreiðslugjalds og gjalds fyrir umframgreiðslu. Með breytingu 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 nema gegm greiðslu sérstaks uppgreiðslugjalds. Einn viðskiptavina sjóðsins taldi að uppgreiðslugjald hafi ekki verið nægjanlega kynnt honum við lántöku og sé innheimta þess því ólöglegt. 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 um síðastliðinn áramót 141 milljarði króna. Lán sjóðsins með uppgreiðsluákvæði námu 137,1 milljörðum kr. þann 30.06.2014 (141 milljarður þann 31.12.2013).

Höfuðstólslækkun húsnæðislána

Lög um lækkun höfuðstóls húsnæðislána og ráðstöfun séreignasparnaðar til lækkunar húsnæðislána voru samþykkt á vorþingi. Gert er ráð fyrir lækkun á lánum sem tekin voru til öflunar íbúðarhúsnæðis til eigin nota. Heimili sem greiddu af verðtrygðum lánum á tímabilinu 2008-2010 geta að hámarki fengið lækkun á lánum sínum um 4 milljónir. Þá geta einstaklingar ráðstafað allt að 500 þús. kr. af framlagi til séreignasparnaðar til lækkunar á veðlánnum, á ári og hjón allt að 750 þús. á ári. Aðgerðinni er ætlað að koma til framkvæmda nú á haustmánuðum. Ljóst er að vanskil munu lækka nokkuð þegar aðgerðirnar koma til framkvæmda en ljóst er að þetta hefur einnig í för með sér aukna uppgreiðsluhættu fyrir sjóðinn. Ráðstöfun séreignasparnaðar inn á lán er sérstaklega undanþegin uppgreiðslugjaldi með bráðabirgðaákvæði í lögum um húsnæðismál. Samningar um greiðslur frá ríkinu vegna höfuðstólslækkunar liggja ekki fyrir.