

# ÍL-sjóður Ársreikningur

2021

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Áritun umsjónaraðila .....	2
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur ársins 2021 .....	6
Efnahagsreikningur 31.12.2021 .....	7
Sjóðstreymisyfirlit .....	8
Skýringar .....	9

# Áritun umsjónaraðila

---

ÍL-sjóður varð til við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs og var stofnaður með lögum nr. 151/2019 sem tóku gildi 31. desember 2019. Fjármála- og efnahagsráðherra fer nú með yfirstjórn ÍL-sjóðs og hefur yfirsýning með úrvinnslu og uppgjöri eigna og skulda sem ÍL-sjóður tók við í uppskiptingunni og er þar um að ræða útgefnar skuldir sjóðsins, eldra útlánasafn auk verðbréfa- og innlánasafns. Markmið uppgjors og úrvinnslu eigna og skulda ÍL-sjóðs er að lágmarka áhættu og kostnað ríkissjóðs vegna uppsafnaðs fjárhagsvanda Íbúðalánasjóðs sem tilkominn er vegna uppgreiðslna á útlánum sjóðsins sem hófust á árinu 2004 og standa enn. Sjóðurinn er útsettur fyrir lækkun vaxta sem endurspeglast bæði í auknum uppgreiðslum útlána þar sem ávinningur lántaka við endurfjármögnun vex, auk þess sem möguleikar sjóðsins til að ávaxta uppgreiðslur taka mið af lægri vöxtum á markaði þ.s. hann getur ekki greitt niður skuldir nema kaupa þær á markaði. Uppgreiðslur hefur því verið ráðstafað í skuldabréf og innlán en útlán verða sífellt lægra hlutfall heildareigna. Við uppskipti voru útlán 37% heildareigna sjóðsins en eru í dag 22%.

Ársreikningur þessi er settur fram í samræmi við lög um ársreikninga og góða reikningskilavenju.

## Afkoma ársins 2021

Afkoma sjóðsins á árinu 2021 var neikvæð sem nemur 13.855 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi samanborið við 2.808 millj. kr. neikvæða afkomu árið 2020. Eigið fé í árslok var neikvætt sem nam 196.633 millj. kr. samanborið við neikvætt eigið fé að fjárhæð 182.778 millj. kr. árið áður.

## Rekstur og áhætta

Hreinar vaxtatekjur á árinu voru neikvæðar um 13.444 millj. kr. Uppgreiðslur héldu áfram á útlánasafni á árinu þrátt fyrir að aðeins hafi hægt á vexti þeirra frá árinu á undan. Uppgreiðslur þegar vextir hafa lækkað hafa neikvæð áhrif á þróun vaxtatekna og auka endurfjárfestingaráhættu sjóðsins. Þannig hafa uppgreiðslur leitt til neikvæðs vaxtamunar, en á móti uppgreiðslum hefur sjóðurinn fengið tekjur af uppgreiðslugjöldum sem hefur þó ekki gert sjóðinn skaðlausan. Þá má skýra neikvæðan vaxtamun að miklu leyti af lágum vöxtum af vaxtaberandi eignum öðrum en útlánum samanborið við vaxtagjöld af skuldabréfum sjóðsins sem gefin voru út þegar vextir voru hærri en nú er.

ÍL-sjóður er í úrvinnsluferli. Engin ný lán eru veitt og er greiðsluflæði af eignum notað til greiðslu á skuldum ásamt því að veita ríkissjóði lán en samtals hefur sjóðurinn veitt ríkissjóði lán að fjárhæð 190 ma.kr. frá upphafi árs 2020, en á móti hefur eign sjóðsins í ríkisskuldabréfum lækkað úr 122 ma.kr. í 52,5 ma.kr.. Gert er ráð fyrir að afborgunarferill lána til ríkissjóðs taki mið af þörfum ÍL-sjóðs til að standa skil á greiðslu af skuldum sínum og mun ríkissjóður greiða verðtryggð kjör í takt við kjör á útgefnum ríkisskuldabréfum.

Verulega hefur dregið úr lánsfjárförf ríkissjóðs og ekki er gert ráð fyrir frekari lánveitingum úr ÍL-sjóði. Því er tímabært að huga að eiginlegri úrvinnslu sjóðsins og skipaði ráðherra verkefnisstjórn um miðjan mars sem er ætlað að vera til ráðgjafar um úrvinnsluna. Verkefnisstjórnin mun m.a. taka mið af því í sínum störfum að ríkisábyrgð er á skuldum sjóðsins og að metin staða hans, að óbreyttu, gerir ráð fyrir að reyna muni á þá ábyrgð á komandi árum. Fram kemur í fjármálaáætlun 2023-2027 að verði sjóðurinn rekinn út líftíma skulda, og að gefnum forsendum um þróun vaxta og verðbólgu, má gera ráð fyrir að núvirt framtíðartap geti verið um 230 ma.kr. Sjóðurinn á nægt laust fé til að mæta afborgunum skulda samkvæmt áætlunum til 2034.

Verðbréfasafn sjóðsins er fært á gangvirði þar sem gangvirðisbreytingin fer í gegnum rekstrarreikning. Hagnaður vegna gangvirðisbreytinga nam 1.076 millj. kr. á árinu 2021.

Rekstrarkostnaður ársins nam 193 millj. kr. Hann samanstendur að mestu af greiðslum til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar vegna umsýslu lánasafnsins sem og annarri aðkeyptri þjónustu, auk framlaga til Umboðsmanns skuldara og kostnaðar sem tengist verðbréfaútgáfu sjóðsins.

Umfjöllun um áhættu sjóðsins er að finna í skýringum 23 til 26.

### **Málaferli um lögmæti uppgreiðslugjalda**

Höfðuð hafa verið dómsmál vegna uppgreiðslugjalda sjóðsins og staðfesti Hæstiréttur lögmæti þeirra í máli nr. 3/2021. Mál nr. 4/2021 var vísað aftur í hérað þar sem Héraðsdómur Reykjavíkur dæmdi sjóðnum í vil í máli nr. E-3061/2020 (dómur féll 22. september 2021). Málinu var áfrýjað til Landsréttar sem staðfesti dóm Héraðsdóms í byrjun apríl.

Reykjavík, 29. apríl 2022

fyrir hönd fjármála- og efnahagsráðherra  
Sigurður Helgi Helgason

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til fjármála- og efnahagsmálaráðherra

## Áritun um endurskoðun ársreikningsins

### Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning ÍL-sjóðs hf. („sjóðurinn“) fyrir árið 2021. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningssskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu sjóðsins 31. desember 2021 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2021, í samræmi við lög um ársreikninga.

Álitið er í samræmi við skýrslu okkar til fjármála og efnahagsráðherra og ríkisendurskoðun.

### Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð sjóðnum í samræmi við gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Samkvæmt bestu vitund okkar og skilningi lýsum við yfir að við höfum ekki veitt neina óheimila þjónustu samkvæmt 1. mgr. 5. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014 og við erum óháð sjóðnum við endurskoðunina.

Við vorum fyrst ráðin af Ríkisendurskoðunar til endurskoðunar fyrirrennara sjóðsins árið 2018 og höfum verið endurskoðendur sjóðsins og fyrirrennara hans samfellt síðan þá.

### Lykilþættir endurskoðunar

Það eru engir lykilþættir til að upplýsa um í áritun okkar.

### Ábyrgð ráðherra á ársreikningnum

Ráðherra er ábyrgur fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og fyrir því innra eftirliti sem hann telur nauðsynlegt til að gera honum kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

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

Ráðherra skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

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

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

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

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits sjóðsins.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun ráðherra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi sjóðsins. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert sjóðinn órekstrarhæfan.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.

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

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

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

### Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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

Sigurjón Örn Arnarson, endurskoðandi, ber ábyrgð á endurskoðun ársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 29. apríl 2022

**KPMG ehf.**

# Rekstrarreikningur ársins 2021

	Skýr.	2021	2020*
Vaxtatekjur .....		37.649.310	31.206.254
Vaxtagjöld .....		( 52.125.622)	( 41.569.886)
<b>Hrein vaxtagjöld .....</b>	<b>16</b>	<b>( 14.476.312)</b>	<b>( 10.363.632)</b>
Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar .....	17	1.075.858	8.024.962
Aðrar tekjur .....	18	54.426	97.229
<b>Hrein rekstrargjöld</b>		<b>( 13.346.027)</b>	<b>( 2.241.441)</b>
Laun og launatengd gjöld .....	19	( 7.457)	( 57.197)
Annar rekstrarkostnaður .....	20	( 185.986)	( 269.128)
<b>Rekstrarkostnaður samtals</b>		<b>( 193.443)</b>	<b>( 326.325)</b>
<b>Rekstrartap</b>		<b>( 13.539.470)</b>	<b>( 2.567.766)</b>
Virðisrýmnum útlána .....	22	( 315.887)	( 240.386)
<b>Tap ársins .....</b>		<b>( 13.855.357)</b>	<b>( 2.808.152)</b>

\*Endurgert sjá skýringu 3

Skýringar á blaðsíðum 9 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Efnahagsreikningur 31. desember 2021

	Skýr.	2021	2020*
<b>Eignir</b>			
Handbært fé .....	5	32.217.533	41.489.434
Kröfur á lánastofnanir .....	6	26.917	28.744.605
Verðbréfaeign .....	7	163.557.573	204.084.221
Kröfur á tengda aðila .....	8	328.906.398	234.452.936
Útlán .....	9	143.950.902	193.601.959
Fullnustueignir .....	10	37.321	62.599
Aðrar eignir .....	11	2.607	59.184
<b>Eignir samtals</b>		<u>668.699.252</u>	<u>702.494.938</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
<b>Eigið fé</b>			
Stofnfé .....		( 1.246.576)	( 1.246.576)
Ójafnað eigið fé .....		( 195.387.220)	( 181.531.863)
<b>Eigið fé (neikvætt) samtals</b>	12	<u>( 196.633.796)</u>	<u>( 182.778.439)</u>
<b>Skuldir</b>			
Verðbréfaútgáfa .....	17	865.078.101	884.971.516
Önnur lántaka .....	18	212.068	230.564
Aðrar skuldir .....	19	42.879	71.298
<b>Skuldir samtals</b>		<u>865.333.048</u>	<u>885.273.378</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>668.699.252</u>	<u>702.494.938</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Sjóðstreymisýfirlit árið 2021

	2021	2020*
<b>Rekstrarhreyfingar</b>		
Tap ársins .....	( 13.855.357)	( 2.808.152)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir og útlánunum .....	( 20.799.085)	( 11.911.643)
Verðbætur af verðbréfaútgáfu .....	38.459.182	27.785.689
Sölutap fullnustueigna .....	5.178	8.762
Virðisrýrnun útlána .....	315.887	240.386
Gangvirðisbreyting verðbréfa .....	( 1.075.858)	( 8.024.962)
 Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:		
Útlán .....	59.200.816	111.214.010
Fullnustueignir .....	20.100	266.326
Krafa á Húsnæðissjóð .....	3.165.692	6.256.453
Aðrar eignir .....	1.427.078	( 1.586.916)
Aðrar skuldir .....	( 46.915)	( 152.812)
Handbært fé frá rekstri	<u>66.816.718</u>	<u>121.287.142</u>
 <b>Fjárfestingarhreyfingar</b>		
Krafa á ríkissjóð, breyting .....	( 88.056.215)	( 100.994.716)
Kröfur á lánastofnanir, breyting .....	28.717.688	6.305.105
Önnur verðbréf, breyting .....	41.602.506	30.984.750
Fjárfestingarhreyfingar	<u>( 17.736.022)</u>	<u>( 63.704.861)</u>
 <b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir .....	( 58.352.597)	( 58.839.220)
Fjármögnunarhreyfingar	<u>( 58.352.597)</u>	<u>( 58.839.220)</u>
 <b>Breyting á handbæru fé .....</b>	<b>( 9.271.901)</b>	<b>( 1.256.939)</b>
 <b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>	<b>41.489.434</b>	<b>42.746.374</b>
 <b>Handbært fé í árslok .....</b>	<b><u>32.217.533</u></b>	<b><u>41.489.434</u></b>

\*Endurgert sjá skýringu 3

Skýringar á blaðsíðum 9 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Skýringar

## 1. Almennar upplýsingar

### Upplýsingar um ÍL-sjóð

ÍL-sjóður (sjóðurinn) var stofnaður með lögum nr. 151/2019 sem tóku gildi 31. desember 2019. ÍL-sjóður sinnir þeim verkefnum og fer með þau réttindi, skyldur og eignir Íbúðalánasjóðs sem ekki fluttust til Húsnæðissjóðs og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar við slit Íbúðalánasjóðs og er meginhlutverk ÍL-sjóðs úrvinnsla þeirra mála.

ÍL-sjóður er með lögheimili að Borgartúni 21 í Reykjavík.

## 2. Grundvöllur reikningsskila

### Yfirlýsing um að ársreikningalögum sé fylgt

Ársreikningur ÍL-sjóðs er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum, að því undanskildu að önnur verðbréf eru metin á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringu 26.

### Rekstrarhæfi

Ársreikningurinn er gerður miðað við forsendur um áframhaldandi rekstrarhæfi en samkvæmt áætlunum á sjóðurinn á nægt laust fé til að mæta afborgunum skulda til 2034. Ríkisábyrgð er á öllum skuldum sjóðsins.

### Starfrækslugjaldmiðill

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

### Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Í samræmi við lög um ársreikninga ber stjórnendum við gerð ársreiknings að meta, draga ályktanir og taka ákvarðanir sem hafa áhrif á eignir, skuldir, tekjur og gjöld á reikningsskiladegi. Það sama gildir um ábyrgð stjórnenda varðandi upplýsingar í skýringum ársreiknings. Við mat og ályktanir byggja stjórnendur á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

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:

- Skýring 27 l. - Verðbréfaeign
- Skýring 27 h. - Virðisrýmun

## 3. Leiðrétting á samanburðartölum

Samanburðartölur hafa verið aðlagðar til að endurspeglja breytta aðferð við skiptingu vaxtatekna og gangvirðisbreytinga af verðbréfum sem metin eru á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Gangvirðisbreyting ársins 2020 nam 8.025,0 millj. kr. með nýrri aðferð samanborið við 9.744,9 millj. kr. með eldri aðferð. Vaxtatekjur nema nú 31.206,3 millj. kr. samanborið við 29.486,3 millj. kr. samkvæmt ársreikningi 2020. Handbært fé frá rekstri nemur nú 121.287,1 millj. kr. samanborið við 119.567,2 millj. kr. og fjárfestingarhreyfingar í sjóðstreymi er nú neikvætt um 63.704,9 millj. kr. samanborið við 61.984,9 millj. kr. samkvæmt ársreikningi 2020. Leiðréttingin hefur ekki áhrif á rekstrarniðurstöðu, eigið fé eða aðra liði ársreikningsins en framan greinir.

#### 4. Ákvörðun gangvirðis

Gangvirði er verð á eign eða skuld í venjubundnum viðskiptum á matsdegi. Nánar tiltekið er gangvirði það verð sem fengist við sölu eignar eða yrði greitt við yfirfærslu skuldar í hefðbundnum viðskiptum milli markaðsaðila á matsdegi.

Áreiðanlegasta mat á gangvirði fjármálagerninga er skráð verð á virkum markaði og er það notað þegar unnt er. Gangvirði annarra fjáreigna og fjárskulda sjóðsins er ákvarðað með notkun verðmatslíkana. Fjáreign eða fjárskuld telst skráð á virkum markaði ef opinbert verð er fáanlegt frá kauphöll eða öðrum óháðum aðila og verðið endurspeglar raunveruleg og regluleg markaðsviðskipti milli ótengdra aðila.

#### 5. Handbært fé

	2021	2020
Innstæður í fjármálastofnunum .....	32.217.554	41.489.434
Handbært fé samtals .....	32.217.554	41.489.434

#### 6. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:	2021	2020
Millibankalán .....	0	28.239.743
Aðrar kröfur .....	26.917	504.862
Kröfur á lánastofnanir samtals .....	26.917	28.744.605

#### 7. Verðbréfaeign

Önnur verðbréf greinast þannig:

Sértrygð skuldabréf .....	83.957.227	81.811.458
Skuldabréf sveitarfélaga .....	16.613.979	17.474.838
Ríkisverðbréf .....	52.454.486	93.776.455
Skuldabréf fyrirtækja .....	10.531.881	11.021.470
Önnur verðbréf samtals .....	163.557.573	204.084.220

#### 8. Kröfur á tengda aðila

Kröfur á tengda aðila greinast þannig:

Krafa á ríkissjóð .....	196.767.234	103.791.638
Krafa á Húsnæðissjóð .....	128.149.415	125.548.509
Leigufélagið Bríet ehf, skuldabréf .....	3.989.748	5.112.789
Kröfur á tengda aðila samtals .....	328.906.398	234.452.936

##### Krafa á ríkissjóð

Krafa á ríkissjóð greinist þannig:

Skuldabréf, gjalddagi 4. janúar 2032, 0,87% verðtryggðir vextir .....	107.841.935	0
Gjaldfallnar afborganir ríkisskuldabréfs .....	0	1.431.426
Önnur viðskiptalán .....	88.925.300	102.360.212
Krafa á ríkissjóð samtals .....	196.767.234	103.791.638

##### Krafa á Húsnæðissjóð

Við slit Íbúðalánasjóðs keypti Húsnæðissjóður ákveðinn hluta útlánasafns Íbúðalánasjóðs og gekk endurgjaldið til ÍL sjóðs. Endurgjaldið var jafnt gangvirði hinna keyptu útlána á viðskiptadegi, 31.12.2019.

Fjárfkrafa á Húsnæðissjóð vegna keyptru útlán Íbúðalánasjóðs.....	128.149.415	125.548.509
---	-------------	-------------

Húsnæðissjóður mun gefa út skuldabréf til uppgjors á skuld þessari við ÍL-sjóð á árinu 2022. Kjör bréfsins taka mið af markaðsvöxtum og heimild verði til uppgreiðslu.

## 9. Útlán

Útlán greinast þannig:

	Bókfært verð 31.12.2021	Bókfært verð 31.12.2020
Lán til einstaklinga .....	141.054.740	189.734.281
Lán til lögaðila .....	2.896.162	3.867.678
Útlán samtals .....	143.950.902	193.601.959

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	Bókfært verð 31.12.2020
Lán í skilum .....	137.635.345	2.686.450	140.321.795
30-59 daga vanskil .....	2.245.389	66.693	2.312.082
60-89 daga vanskil .....	540.631	0	540.631
Vanskil yfir 90 daga .....	1.039.506	244.608	1.284.114
Samtals .....	141.460.871	2.997.751	144.458.623
Virðisýrnum .....	( 406.131)	( 101.590)	( 507.721)
Bókfært verð samtals .....	141.054.740	2.896.162	143.950.902

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	Bókfært verð 31.12.2019
Lán í skilum .....	184.381.919	3.225.609	187.607.528
30-59 daga vanskil .....	613.995	120.258	734.254
60-89 daga vanskil .....	2.512.872	29.511	2.542.383
Vanskil yfir 90 daga .....	2.744.152	562.642	3.306.794
Samtals .....	190.252.938	3.938.020	194.190.958
Virðisýrnum .....	( 518.657)	( 70.342)	( 588.999)
Bókfært verð samtals .....	189.734.281	3.867.678	193.601.959

Uppgreiðslur útlána umfram samningsbundnar afborganir námu 49,4 ma.kr. á árinu 2021 (2020: 92,5 ma). Engin ný lán voru veitt á árinu. Sjá skýringu 23 um samningsbundnar greiðslur vaxta og afborgana á komandi árum.

### Gæði veðtrygginga

Útlán ÍL-sjóðs eru tryggð með fasteignaveði. Eftir lánveitingu eru einstök veð ekki metin sérstaklega til gangvirðis nema í tengslum við mat á mögulegri virðisrymun. Lán sjóðsins eru að stærstum hluta á 1. veðrétti. ÍL-sjóður hefur hætt veitingu nýrra útlána og er umsýsla lánasafnsins í höndum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Veðsetningarhlutfall heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er að meðaltali um 43,5% í árslok (2020:44,5%).

Veðsetningarhlutföll, það er uppreiknaðar eftirstöðvar lána, greinast þannig í árslok:

	2021	2020
Hlutfall af heildarlánnum sem er allt að 50% af fasteignamati .....	92,5%	90,7%
Hlutfall af heildarlánnum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati .....	5,7%	6,7%
Hlutfall af heildarlánnum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati .....	1,2%	1,9%
Hlutfall af heildarlánnum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati .....	0,2%	0,5%
Hlutfall af heildarlánnum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati .....	0,1%	0,1%
Hlutfall af heildarlánnum sem er yfir 110% af fasteignamati.....	0,2%	0,0%
	100%	100%

## Virðisrýrnunarsjóður

Virðisrýrnunarsjóður útlána greinist þannig í árinu:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals
	Almennt framlag	Sértækt framlag	Almennt framlag	Sértækt framlag	
Í upphafi árs .....	395.054	123.603	35.954	34.388	588.999
Endanleg afskrift .....	0 (	29.124)	0 (	40.202) (	69.326)
Innkomið áður afskrifað .....	0	36.550	0	17.000	53.550
Virðisbreyting ársins .....	( 100.322) (	19.631)	35.065	19.385 (	65.503)
Í lok ársins .....	294.732	111.399	71.019	30.571	507.721

### 10. Fullnustueignir

Fullnustueignir eru eignir sem sjóðurinn hefur leyst til sín til fullnustu krafna.

Af 4 fullnustueignum sjóðsins voru 3 fasteignir skráðar til sölu hjá fasteignasölum (2020: 3). Ein fasteign var í útleigu.

Fullnustueignir greinast þannig:

	Fjöldi	Fasteignamat	Gangvirði	Bókfært verð
<b>Árslok 2021</b>				
Eignir í sölu hjá fasteignasölum.....	3	67.700	29.821	29.821
Í útleigu.....	1	7.500	7.500	7.500
Samtals.....	4	75.200	37.321	37.321

	Fjöldi	Fasteignamat	Gangvirði	Bókfært verð
<b>Árslok 2020</b>				
Eignir í sölu hjá fasteignasölum.....	3	84.000	38.991	38.991
Aðrar fasteignir .....	1	25.700	23.608	23.608
Samtals .....	4	109.700	62.599	62.599

Breytingar fullnustueigna á árinu greinast þannig:

	2021	2020
Bókfært verð 1.1 .....	62.599	337.687
Yfirtekið á árinu.....	19.000	106.389
Selt á árinu .....	( 44.278) (	381.477)
Bókfært verð 31.12 .....	37.321	62.599

### 11. Aðrar eignir

Aðrar eignir greinast þannig:

	2021	2020
Viðskiptakröfur vegna útleigu íbúða og aðrar skammtímakröfur .....	0	1.818
Kaupsamningar .....	0	55.278
Virðisaukaskattur, inneign .....	2.607	2.089
Aðrar eignir samtals .....	2.607	59.184

### 12. Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum:

	Stofnfé	Ójafnað tap	Samtals
Eigið fé 31. desember 2020 .....	( 1.246.576) (	181.531.862)	(182.778.438)
Tap ársins .....		(13.855.357)	(13.855.357)
Eigið fé 31. desember 2021 .....	( 1.246.576) (	195.387.219) (	196.633.795)

### 13. Verðbréfaútgáfa

ÍL-sjóður gefur út íbúðabréf í þremur HFF flokkum. Heiti hvers flokks segir til um hvenær viðkomandi skuldabréf eru með lokagjalddaga. Um er að ræða verðtryggð jafngreiðslulán með tveimur afborgunum á ári. Húsbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán og eru útdraganleg. Húsnæðisbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán. Vegnir meðal virkir vextir af verðbréfaútgáfu nema 1,21%. Sjá skýringu 23 um samningsbundnar greiðslur vaxta og afborgana á komandi árum.

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

	Lokagjalddagi, ár	Fjöldi gjalddaga á ári	Eftirstöðvar nafnverðs	Virkir vextir	2021 Bókfært verð
Íbúðabréf HFF24 .....	2024	2	27.128.129	1,400%	59.148.983
Íbúðabréf HFF34 .....	2034	2	94.912.623	1,160%	234.347.859
Íbúðabréf HFF44 .....	2044	2	197.308.180	1,180%	548.439.629
Húsbréf (lokagjalddagi 2040) .....	2040	Útdraganleg	580.252	2,174%	5.148.878
Húsnæðisbréf .....	2038	2	5.526.145	1,700%	17.992.752
Verðbréfaútgáfa samtals .....					<u>865.078.101</u>

	Lokagjalddagi, ár	Fjöldi gjalddaga á ári	Eftirstöðvar nafnverðs	Virkir vextir	2020 Bókfært verð
Íbúðabréf HFF24 .....	2024	2	37.293.237	1,400%	78.443.075
Íbúðabréf HFF34 .....	2034	2	100.769.016	1,160%	240.064.645
Íbúðabréf HFF44 .....	2044	2	202.814.053	1,180%	543.303.933
Húsbréf (lokagjalddagi 2040) .....	2040	Útdraganleg	628.207	2,174%	5.133.230
Húsnæðisbréf .....	2038	2	5.779.744	1,700%	18.026.632
Verðbréfaútgáfa samtals .....					<u>884.971.516</u>

### 14. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:

	2021	2020
Útdregin húsbréf .....	212.068	230.564
Önnur lántaka samtals .....	<u>212.068</u>	<u>230.564</u>

### 15. Aðrar skuldir

Aðrar skuldir sundurliðast þannig:

	2021	2020
Lánadrottinnar .....	21.472	42.492
Ýmsar skuldir og fyrirframgreiðslur .....	21.407	28.805
Aðrar skuldir samtals .....	<u>42.879</u>	<u>71.298</u>

### 16. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

#### Vaxtatekjur

	2021	2020*
Vaxtatekjur sundurliðast þannig:		
Vaxtatekjur af handbæru fé .....	426.151	843.150
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánum .....	12.195.223	14.235.350
Vaxtatekjur og verðbætur af kröfum á Húsnæðissjóð .....	8.008.790	6.412.760
Vaxtatekjur og verðbætur af kröfum á ríkissjóð .....	6.407.023	359.705
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum .....	10.612.124	9.355.289
Vaxtatekjur alls .....	<u>37.649.310</u>	<u>31.206.254</u>

#### Vaxtagjöld

Vaxtagjöld sundurliðast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu .....	(51.908.986)	(41.215.953)
Vaxtagjöld af annarri lántöku .....	(216.636)	(353.932)
Vaxtagjöld alls .....	<u>( 52.125.622)</u>	<u>( 41.569.886)</u>
Hrein vaxtagjöld alls .....	<u>( 14.476.312)</u>	<u>( 10.363.632)</u>

\*Endurgert sjá skýringu 3

## 17. Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar

Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar sundurliðast þannig:	2021	2020*
Sértryggð skuldabréf .....	333.911	5.018.984
Skuldabréf sveitarfélaga .....	448.102	858.159
Ríkisverðbréf .....	289.973	1.750.909
Skuldabréf fyrirtækja .....	3.871	396.911
	<u>1.075.858</u>	<u>8.024.962</u>

\*Endurgert sjá skýringu 3

## 18. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:

Innheimtu- og þjónustutekjur .....	53.082	96.304
Aðrar tekjur .....	1.345	926
	<u>54.426</u>	<u>97.229</u>

## 19. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun .....	7.457	44.562
Launatengd gjöld .....	0	12.413
Annar starfsmannatengdur kostnaður .....	0	223
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>7.457</u>	<u>57.197</u>

Enginn starfsmaður starfaði hjá sjóðnum á árinu en launakostnaður sjóðsins er tilkominn vegna skuldbindinga tengdum starfslokum starfsmanna Íbúðalánasjóðs sem ÍL-sjóður yfirtók.

## 20. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

Innheimtukostnaður .....	53.645	86.246
Rekstur tölvukerfa .....	6.552	3.044
Endurskoðun og könnun reikningsskila (sjá skýringu 21) .....	9.561	18.530
Aðkeypt sérfræðiþjónusta .....	40.220	42.168
Umboðsmaður skuldara .....	23.383	32.604
Vörslu- og þjónustugjöld .....	40.150	48.665
Rekstrarkostnaður fullnustueigna .....	4.526	17.791
Sölutap fullnustueigna .....	5.178	8.762
Annar rekstrarkostnaður .....	2.770	11.317
Annar rekstrarkostnaður samtals .....	<u>185.986</u>	<u>269.128</u>

## 21. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda sundurliðast þannig:

Endurskoðun ársreiknings .....	8.421	14.576
Önnur endurskoðunar tengd þjónusta .....	1.140	3.955
Þóknun endurskoðenda samtals .....	<u>9.561</u>	<u>18.530</u>

## 22. Virðisrýrnun útlána og fullnustueigna

Virðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:

Sértæk virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána .....	( 246)	( 190.622)
Sértæk virðisrýrnun, leiðrétt kaupverð úláns frá 2020 .....	382.170	0
Almenn virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána .....	( 65.257)	431.008
Virðisrýrnun (virðisaukning) leigukrafna .....	( 781)	0
Virðisrýrnun samtals .....	<u>315.887</u>	<u>( 190.622)</u>

### 23. Útlánaáhætta

Útlánaáhætta er áhættan á fjárhagslegu tapi sem sjóðurinn verður fyrir ef viðskiptavinur eða mótaðili í fjármálagerningi uppfyllir ekki samningsbundnar skyldur sínar.

#### Hámarksútlánaáhætta

Eftirfarandi tafla sýnir hámarksútlánaáhættu sjóðsins:

	2021	2020
Útlánaáhætta innan efnahagsreiknings		
Handbært fé.....	32.217.533	41.489.434
Kröfur á lánastofnanir.....	26.917	28.744.605
Önnur verðbréf.....	163.557.573	204.084.221
Útlán.....	144.458.623	193.601.959
Aðrar fjáreignir.....	328.906.398	234.452.936
Útlánaáhætta í efnahagsreikningi samtals.....	669.167.044	702.373.155

ÍL-sjóður er í úrvinnsluferli. Engin ný lán eru veitt og er greiðsluflæði af eignum notað til greiðslu á skuldum ásamt því að veita ríkissjóði lán en á árinu 2021 veitti sjóðurinn ríkissjóði lán sem nemur 88 ma.kr. Ekki er fyrirhuguð frekari lánveiting til ríkissjóðs.

### 24. Lausafjánhætta

#### Stýring lausafjánhættu

Lausafjánhætta er hættan á því að ÍL-sjóður geti ekki staðið í skilum með samningsbundnar afborganir vaxta og höfuðstóls af lánsfjármögnun sinni. Með öflugum og virku eftirliti á lausafjárnstöðu leitast sjóðurinn við að tryggja að ávallt sé til nægt laust fé til að geta staðið við skuldbindingar sínar ef tímabundið misvægi stofnast milli greiðsluflæðis af útlánum sjóðsins og öðrum fjáreignum annars vegar og skuldum hans hins vegar.

Fjárstýring sjóðsins felur í sér lausafjargreiningu og lausafjárætlun. Lausafjárætlun sjóðsins er skipulögð fram í tímann með hliðsjón af starfsáætlun og fjárhagsáætlun. Lausafjárætlunin er uppfærð reglulega.

#### Mæling lausafjánhættu

Lykilatriði í lausafjárnstýringu sjóðsins er að tryggja að jafnvægi sé á milli greiðsluflæðis fjáreigna og fjárskulda. Eftirfarandi tafla sýnir greiðsluflæði fjáreigna og fjárskulda sjóðsins í árslok með vöxtum.

Eftirstöðvagreining fjáreigna og fjárskulda:

#### 31. desember 2021

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
<b>Fjáreignir:</b>					
Handbært fé.....	32.217.533				32.217.533
Önnur verðbréf.....	1.800.442	19.817.713	68.352.663	76.153.589	166.124.407
Krafa á ríkissjóð.....	88.925.300	930.199	3.720.794	111.570.375	205.146.667
Útlán.....	3.943.556	12.310.170	63.703.346	299.548.116	379.505.188
Krafa á Húsnæðissjóð.....	128.149.415				128.149.415
Kröfur á lánastofnanir.....	26.917				26.917
Krafa á tengdan aðila.....	43.481	126.406	673.610	7.129.039	7.972.536
Fjáreignir samtals.....	255.106.644	33.184.488	136.450.414	494.401.119	911.170.129
<b>Fjárskuldir:</b>					
Lántökur.....	13.074.001	58.990.518	228.649.532	638.354.668	939.068.720
Hrein staða.....	242.032.643	(25.806.031)	(92.199.118)	(143.953.550)	(27.898.591)

## Mæling lausafjánhættu frh.

### 31. desember 2020

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
<b>Fjáreignir:</b>					
Handbært fé.....	41.489.434				41.489.434
Önnur verðbréf.....	13.322.617	36.186.532	54.321.986	81.653.123	185.484.257
Krafa á ríkissjóð.....	103.791.638				103.791.638
Útlán.....	5.133.490	15.865.617	79.153.672	367.155.388	467.308.167
Krafa á Húsnæðissjóð.....	125.548.509				125.548.509
Kröfur á lánastofnanir.....	28.744.605				28.744.605
Krafa á tengdan aðila.....	49.651	148.952	794.409	8.606.100	9.599.112
Fjáreignir samtals.....	318.079.944	52.201.101	134.270.067	457.414.611	961.965.722
<b>Fjárskuldir:</b>					
Lántökur.....	13.159.006	59.177.814	239.885.331	703.716.482	1.015.938.633
Hrein staða.....	304.920.938	(59.028.862)	(105.615.264)	(246.301.871)	(53.972.911)

## 25. Markaðsáhætta

Markaðsáhætta sjóðsins samanstendur af vaxtaáhættu, uppgreiðsluáhættu og verðtryggingaráhættu.

### Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er skilgreind sem hættan á því að framtíðargreiðsluflæði fjármálagerna sveiflist vegna breytinga á markaðsvöxtum. Um 81,1% af fjáreignum sjóðsins (2020: 72%) og nánast 100% af fjárskuldum hans bera fasta vexti. Mismunur er hinsvegar á meðallíftíma eigna og skulda og hefur það í för með sér þá áhættu að ef jafnaðar er ekki gætt, hafa breytingar á vaxtastigi áhrif á hreinar vaxtatekjur sjóðsins. Lækkandi vextir hafa neikvæð áhrif þar sem fjáreignir eru með styttri meðallíftíma en fjárskuldir.

### Uppgreiðsluáhætta

Lántakendum er í mörgum tilvikum heimilt að greiða upp lán sín hjá sjóðnum fyrir gjalddaga án sérstaks gjalds. Uppgreiðsluheimild er hins vegar ekki í útgefnum verðbréfum sjóðsins, að húsbrefum undanskildum. Af þessum sökum getur jafnvægi meðallíftíma fjáreigna og fjárskulda raskast. Slíkt hefði í för með sér endurfjárfestingaráhættu og þar með vaxtaáhættu.

Um 36,0 ma.kr. af útlánum sjóðsins (2020: 48,7 ma.kr.) eru varin með uppgreiðsluálagi að hluta til eða að öllu leyti og uppgreiðanlegum húsbrefum komi til þess að lánatakandi velji að greiða upp lán sitt fyrir lok lánstíma. Vaxta- og endurfjárfestingaráhætta þessu tengd verður að teljast umtalsverð, sérstaklega á meðan vextir eru lágir á markaði.

### Verðtryggingaráhætta

Verðtryggingaráhætta sjóðsins felst í því að ekki er jöfnuður milli verðtryggðra eigna og skulda og mun því breyting í vísitölu hafa áhrif á rekstrarniðurstöðu og sjóðstreymi sjóðsins. Megnið af útlánum sjóðsins og öll fjármögnun eru verðtryggð en hluti eigna er ekki verðtryggður. Stýring verðtryggingaráhættu felst í því að draga úr misvægi í jöfnuði milli verðtryggðra eigna og skulda

Verðtryggðar skuldir sjóðsins nema í árslok 2021 um 322,7 ma.kr. umfram verðtryggðar eignir (árslok 2020 : 378,9 ma.kr.). Áhrif 1% verðbólgu á ársgrundvelli, að öðrum forsendum óbreyttum, hefði 3,2 m.kr. neikvæð áhrif (2020: 3,8 m.kr. neikvæð áhrif) á rekstrarniðurstöðu sjóðsins. Í byrjun árs 2022 var 88,0 ma.kr. af kröfum á ríkissjóð breytt í verðtryggt skuldabréf sem lækkar verðtryggingarjöfnuð um sömu fjárhæð.

## 26. Aðrar upplýsingar

### Veðsetningar

Engar veðsetningar hvíla á eignum sjóðsins þann 31.12.2021.

### Veittar ábyrgðir

Sjóðurinn hefur ekki gengist í neinar ábyrgðir vegna þriðja aðila.

### Covid-19

Áhrif Covid 19 voru óveruleg á rekstur ÍL sjóðs á árinu 2021. Uppgreiðslur á árinu 2021 reyndust talsverðar en þó minni en á árinu 2020. Uppgreiðslur hafa neikvæð áhrif á vaxtatekjur sjóðsins sem ráðstafar uppgreiðslum á lægri kjörum en útlánin báru. Vanskil hafa haldist óbreytt eða lækkað örlítið þrátt fyrir heimsfaraldur Covid-19.

### Málaferli

ÍL-sjóður er aðili að málum sem nú eru rekin fyrir dómstólum. Höfðuð hafa verið dómsmál vegna uppgreiðslugjalda sjóðsins og staðfesti Hæstiréttur lögmæti þeirra í máli nr. 3/2021 og í máli nr. 4/2021 var því vísað aftur í hérað þar sem Héraðsdómur Reykjavíkur dæmdi sjóðnum í vil í máli nr. E-3061/2020 (dómur féll 22. september 2021). Málinu var áfrýjað til Landsréttar og má vænta niðurstöðu á vormánuðum. Önnur mál hafa óveruleg fjárhagsleg áhrif.

## 27. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

### a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

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

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

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

### b. Aðrar tekjur

Til annarra tekna teljast innheimtu- og þjónustutekjur. Aðrar tekjur eru færðar í rekstrarreikning sjóðsins þegar þær falla til. Tekið er tillit til lántökugjalda við útreikning virkra vaxta af útlánnum og teljast þau ekki til annarra tekna heldur vaxtatekna.

### c. Annar rekstrarkostnaður

Til annars rekstrarkostnaðar telst húsnæðiskostnaður, rekstur tölvukerfa, innheimtukostnaður, aðkeypt sérfræðipjónusta, framlag til rekstrar Umboðsmanns skuldara, og annar almennur rekstrarkostnaður, sbr. skýringu 22. Rekstrargjöld eru gjaldfærð eftir því sem þau falla til.

#### e. **Virðisrýrnun**

Bókfært verð útlána sjóðsins er endurskoðað á hverjum reikningsskiladegi til að ákvarða hvort einhver merki séu um virðisrýrnun. Ef einhver merki eru um slíkt er endurheimtanlegt verðmæti eignarinnar áætlað.

Virðisrýrnun er færð þegar bókfært verð eignar verður hærra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Tvær aðferðir eru notaðar til að reikna virðisrýrnun útlána. Annars vegar er mat á einstökum lánnum og kröfum og hins vegar mat á lánasöfnum. Áætlað tap vegna atburða sem ekki hafa orðið á uppgjörstegi, án tillits til líkinda á að þeir verði, er ekki fært.

Hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun felast meðal annars í upplýsingum um eftirfarandi atvik eða aðstæður:

- (i) umtalsverðir fjárhagsörðugleikar lántakanda.
- (ii) versnandi efnahagsástand.
- (iii) samningsrof, svo sem vanskil á afborgunum á vöxtum og af höfuðstól.

#### *Mat einstakra útlána og krafna*

Virðisrýrnun á einstökum útlánnum og kröfum er ákvörðuð með mati á áhættu í hverju tilviki fyrir sig. Sjóðurinn metur á hverjum reikningsskiladegi hvort fyrir liggja hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun einstakra útlána.

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

#### *Mat á söfnum útlána og krafna*

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

Virðisrýrnun á lánasafni er metin með tilliti til eftirfarandi þátta:

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

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

#### *Bakfærsla virðisrýrnunar*

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

#### h. **Virðisrýrnun eigna annarra en fjáreigna**

Á reikningsskiladegi er bókfært verð eigna metið með tilliti til virðisrýrnunar. Komi fram vísbending um virðisrýrnun er endurheimtanlegt virði eignarinnar metið í því skyni að hægt sé að ákvarða umfang virðisrýrnunar, ef um er að ræða. Endurheimtanlegt virði er annað hvort hreint söluvirði eða nýtingarvirði eignar, hvort sem hærra er. Við mat á nýtingarvirði er notað vænt fjárstreymi sem fært hefur verið til núvirðis með vaxtaprósentu sem viðeigandi er við fjármögnun slíkrar eignar að teknu tilliti til skatta. Þegar ekki er hægt að meta endurheimtanlegt virði einstakra eigna metur félagið endurheimtanlegt virði þeirrar sjóðskapandi einingar sem eignin fellur undir. Sé endurheimtanlegt virði eignar eða fjárskapandi eininga metið lægra en bókfært verð er bókfært verð eignarinnar lækkað í endurheimtanlegt virði. Virðisrýrnun fjárskapandi eininga er færð til hlutfallslegrar lækkunar á bókfærðu verði eigna einingarinnar. Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikning sjóðsins.

#### i. **Handbært fé**

Til handbærs fjár telst sjóður og innstæður hjá fjármálastofnunum.

**j. Kröfur á lánastofnanir**

Kröfur á lánastofnanir samanstanda af millibankalánum og öðrum skammtímakröfum á lánastofnanir. Millibankalán eru skammtímalán milli markaðsaðila á markaðskjörum og eru með stuttan líftíma.

**l. Önnur verðbréf**

Önnur verðbréf samanstanda af ríkisskuldabréfum, samningsbundnum sértryggðum skuldabréfum útgefnum af Arion banka tryggð með íbúðalánum bankans og sértryggðum skuldabréfum í Landsbankanum, Arion banka og Íslandsbanka tryggðum með íbúðalánum. Önnur verðbréf eru metin á gangvirði í reikningskilum sjóðsins.

Við mat á gangvirði er stuðst við skráð gengi í kauphöll fyrir eignir þar sem virkur markaður er fyrir hendi en síðasta þekkta viðskiptaverð fyrir aðrar eignir.

**l. Aðrar kröfur**

Aðrar kröfur samanstanda af kröfum á ríkissjóð og Húsnæðissjóð. Aðrar kröfur eru upphaflega skráðar á gangvirði í reikningskilum sjóðsins.

**m. Útlán**

Útlán eru fjármálagerningar, sem bera fastar eða útreiknanlegar greiðslur og eru ekki skráðir á virkum markaði. Útlán fela í sér lán sem sjóðurinn veitir viðskiptavinum sínum og keypt útlán, sem eru óskráð og sjóðurinn hefur ekki í hyggju að selja í náinni framtíð.

Útlán eru upphaflega færð á gangvirði, sem er lánsfjárhæðin, auk alls kostnaðar vegna viðskiptanna. Útlán eru síðan metin á afskrifuðu kostnaðarverði, sem er fundið með útreikningi samkvæmt aðferð um virka vexti, að teknu tilliti til virðisrýrnunar vegna útlánataps. Áfallnir vextir og verðbætur eru færð sem hluti af bókfærðu verði útlána.

**n. Fullnustueignir**

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

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

**s. Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka**

Útgefin verðbréf og önnur lántaka eru upphaflega færð á gangvirði, sem er lánsfjárhæðin auk alls kostnaðar vegna lántökunnar. Eftir upphaflega skráningu í bókhald eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði, sem er fundið með útreikningi samkvæmt aðferð um virka vexti. Áfallnir vextir og verðbætur eru færð sem hluti af bókfærðu verði.

**u. Eigið fé**

Eigið fé sjóðsins samanstendur annars vegar af stofnfé og hins vegar ójöfnuðu tapi. Á ójafnað tap er færð uppsöfnuð afkoma sjóðsins frá stofnun hans.