

Húsnæðissjóður Ársreikningur

2021

Húsnæðissjóður
Borgartúni 21, 105 Reykjavík
kt. 581219-2100

Efnisyfirlit

| | Bls. |
|---|------|
| Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra | 2 |
| Áritun óháðs endurskoðanda | 5 |
| Rekstrarreikningur | 7 |
| Efnahagsreikningur | 8 |
| Sjóðstreymi | 9 |
| Skýringar | 10 |

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur Húsnæðissjóðs fyrir árið 2021 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og lög um opinber fjármál.

Húsnæðissjóður var settur á stofn með 13. gr. laga nr. 137/2019 um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS). Húsnæðissjóður er sjóður í eigu ríkisins og ber ríkið ábyrgð á skuldbindingum hans. Húsnæðissjóður starfar skv. reglugerð nr. 830/2021, um starfsemi og fjármögnun Húsnæðissjóðs. Stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar fer með yfirumsjón með Húsnæðissjóði.

Húsnæðissjóður er, eins og kveðið er á um í 13. gr. laga nr. 137/2019, lánasjóður sem fjármagnar félagslegar lánveitingar til húsnæðismála, í umsjón Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Hlutverk Húsnæðissjóðs er að fjármagna lánveitingar á samfélagslegum forsendum samkvæmt lögum um húsnæðismál og hluta af rekstri Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Húsnæðissjóður og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun urðu til við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs í ÍL-sjóð og Húsnæðisstofnun og sameiningu Húsnæðisstofnunar og Mannvirkjastofnunar með lögum nr. 137/2019 sem tóku gildi 31. desember 2019. Við gildistöku tóku til starfa tvær nýjar ríkisstofnanir á sviði húsnæðismála sem er ætlað að vera stjórnþæki stjórnvalda við framkvæmd og samhæfingu húsnæðismála og framfylgja húsnæðisstefnu stjórnvalda í samræmi við ákvörðun ríkisstjórnar Íslands á fundi sínum þann 26. mars 2019. Þetta eru Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) sem er hefðbundin A-hluta ríkisstofnun og Húsnæðissjóður sem er lánasjóður sem heldur utan um lánastarfsemi HMS með rekstri eigin efnahagsreiknings.

Rekstur Húsnæðissjóðs á árinu

Afkoma Húsnæðissjóðs á árinu var jákvæð um 1.342 millj. kr. Jákvæð virðisbreyting útlánasafns litar afkomuna en sé litið til sambærilegrar varúðar og var á árinu 2020 væri afkoman jákvæð um 500 millj.kr. Hreinar vaxtatekjur á árinu voru 2.438 millj. kr. samborið við 2.893 millj.kr. á árinu 2020. Vaxtatekjur á árinu voru 10.447 millj. kr. og vaxtagjöld 8.009 millj. kr. Rekstrargjöld ársins voru 1.632 millj. kr. Bókfært virði lánasafns lækkaði á árinu úr 136.888 millj. kr. í 135.745 millj. kr.

Á árinu fjármagnaði sjóðurinn ný útlán að fjárhæð 21.231 millj. kr. Þar af voru 17.989 millj.kr. til fjármögnunar leiguíbúða til tekjulágra, námsmanna og eldri borgara, 761 millj.kr. til einstaklinga og 2.481 millj.kr. í hlutdeildarlán. Uppgreiðslur eldri lána námu samtals 22.936 millj. kr. og voru þar af 4.855 millj.kr. frá einstaklingum eða um 25% af heildarsafni einstaklinga. Uppgreiðslur halda áfram að vera háar hjá einstaklingum. Heildarskuldir voru í lok árs 131.003 millj. kr. samanborið við heildarskuldir í upphafi árs að fjárhæð 125.457 millj. kr. Þar af voru kuldir vegna hlutdeildarlána 2.719 millj. kr. Framtíðarhorfur sjóðsins eru jákvæðar.

Útlánasafn sjóðsins er vel varið og eru 80,7% af lánasafninu undir 50% af fasteignamati eigna og 94,4% undir 70% af fasteignamati. Þá er um 64,2% lánasafnsins á höfuðborgarsvæðinu, 23,6% á vaxtasvæðum utan höfuðborgar og 12,2% á landsbyggðinni. Heildarfasteignamat veðandlaga í árslok er um 320 milljarðar króna.

Eigið fé í lok árs nemur 19.537 millj. kr. en stofnfé Húsnæðissjóðs var 17.101 millj. kr.

Ekki gætir áhrifa af Covid-19 í rekstri sjóðsins á árinu 2021.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

Lánsfjárförf Húsnæðissjóðs

Húsnæðissjóður heldur utan um lögbundna lánastarfsemi HMS, eignarhald á félagslegu lánasafni og er ætlað að fjármagna útlán HMS til framtíðar, sbr. 13 gr. laga nr. 137/2019.

HMS hefur áætlað þörf fyrir lántökur hjá ríkissjóði vegna útlána fyrir árin 2022-2026. Lánastarfsemi HMS er eingöngu fyrir heimili sem búa við markaðsbrest á lánamarkaði og lögaðila og sveitarfélaga sem eiga félagslegt íbúðarhúsnæði skv. lögum um húsnæðismál. Við gerð lánsfjáráætlana er horft til fjölda almennra íbúða á komandi árum, fjölda íbúða sem fá hlutdeildarlán, uppbygging öldrunarheimila, íbúðir fyrir öryrkja og uppbygging námsmannaíbúða.

Samkvæmt lánsfjáráætlun er gert ráð fyrir að árlegar lánveitingar á árunum 2022-2026 muni nema um 25 milljörðum kr. Gert er ráð fyrir að uppgreiðslur yfirtekens lánasafns verði greiddar til ÍL- sjóðs og nýjar lánveitingar fjármagnaðar alfarið með nýrri lántöku hjá ríkissjóði.

Fjármögnun Húsnæðissjóðs

Húsnæðissjóður er fjármagnaður annars vegar með tekjum af eigin fé sjóðsins og afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af lánnum í eigu sjóðsins og hins vegar með lántöku úr ríkissjóði í samræmi við áætlaða lánsþörf byggða á húsnæðisáætlunum.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun gerir árlega lánsfjáráætlun fyrir Húsnæðissjóð og metur þörf fyrir lánsfé úr ríkissjóði á grundvelli húsnæðisáætlana sveitarfélaga, lausafjárstöðu sjóðsins og áætlana stjórnar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um lánveitingar næsta árs. Núverandi lánsfjáráætlun gerir ráð fyrir að þörf sjóðsins fyrir lán úr ríkissjóði verði um 25 milljarðar króna fram til ársins 2026. Lánsfjáráætlunin er í endurskoðun í tengslum við gerð fjármálaáætlunar ríkissjóðs til ársins 2027.

Vextir á lánnum ríkisins til Húsnæðissjóðs eru ákvarðaðir á þriggja mánaða fresti m.v. ávöxtunarkröfu á markaði. Útlánavextir sjóðsins eru ákvarðaðir þannig að sjóðurinn fær vaxtamun til að mæta útlánaáhættu og rekstrarkostnaði vegna útlánastarfsemi.

Skilmálar fjármögnunar Húsnæðissjóðs endurspeglar eins og unnt er skilmála útlána þannig að misræmisáhættu er haldið í lágmarki. Jafnframt tryggir ríkissjóður Húsnæðissjóði lausafjárýrigræiðslu og því þarf sjóðurinn ekki að hafa yfir að ráða miklu lausafé.

Húsnæðissjóður verðleggur útlánaáhættuna og rekstur. Meginsjónarmiðið er að Húsnæðissjóður vinni ávallt með paraða skilmála milli lántöku hjá ríkinu og lánveitinga til lántakenda til að útiloka aðra áhættuþætti á stöðu sjóðsins. Húsnæðissjóður leggur mat á útlánaáhættu út frá viðurkenndum útlánaáhættulíkönunum og sögulegri reynslu.

Í reglugerð nr. 830/2021 er lagður grunnur að ákvörðun stjórnar HMS um útlánavexti og lánaflokka, þar sem helstu áhættuþættir eru skilgreindir, skilgreint hvernig útlánaáhætta verði lágmarkuð og hvernig tryggt verði að útlánakjör séu í samræmi við markmið.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

Stjórnun og starfshættir

Stjórn HMS fer með yfirumsjón Húsnæðissjóðs skv. 13. gr. laga nr. 137/2019. HMS fer með umsjón sjóðsins ásamt daglegri stjórn, þ.m.t. umsýslu lánasafnsins, uppgjörs, bókhalds og gerð ársreiknings. Með yfirstjórn HMS fer fimm manna stjórn sem ráðherra skipar til fimm ára í senn. Hlutverk stjórnar er að móta áherslur í starfi og fylgjast með starfsemi og rekstri.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningur þessi gefi glögga mynd af afkomu, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu Húsnæðissjóðs þann 31. desember 2021 og breytingar á handbæru fé á árinu 2021. Jafnframt er það álit okkar að ársreikningur og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri, lýsi fjárhagsstöðu og helstu áhættuþáttum og óvissu sem stofnunin og sjóðurinn býr við. Stjórn og forstjóri hafa í dag fjallað um ársreikning fyrir árið 2021 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Í stjórn:

Sigurjón Örn Þórsson
stjórnarformaður

Elín Oddný Sigurðardóttir

Björn Gíslason

Ásta B. Pálmadóttir

Karl Björnsson

Forstjóri:

Hermann Jónasson

(rafræn undirritun stjórnarmanna og forstjóra er á öftustu blaðsíðu þessa ársreiknings)

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og eiganda Húsnæðissjóðs

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Húsnæðissjóðs („sjóðurinn“) fyrir árið 2021. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

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

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.

Ábyrgð stjórnar á ársreikningnum

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

Við gerð ársreikningsins ber stjórn 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 hún ætli annað hvort að leysa sjóðinn upp eða hætta starfsemi þess, eða hafi engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Stjórn 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.

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 fallið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.

Áritun óháðs endurskoðanda frh.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins, frh.:

- 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 stjórnar 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 stjórn 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.

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.

Reykjavík, 31. mars 2022

KPMG ehf.

Sigurjón Örn Arnarson
löggiltur endurskoðandi

Reynir Stefán Gylfason
löggiltur endurskoðandi

(rafræn undirritun endurskoðenda er á öftustu blaðsíðu þessa ársreiknings)

Rekstrarreikningur ársins 2021

| | Skýr. | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| Vaxtatekjur | 11 | 10.447.100 | 9.304.397 |
| Vaxtagjöld | | (8.008.790) | (6.412.761) |
| Hreinar vaxtatekjur samtals | | <u>2.438.310</u> | <u>2.891.636</u> |
| | | | |
| Innheimtu- og þjónustutekjur | | 19.110 | 25.850 |
| Aðrar tekjur | | 15.515 | 745 |
| Aðrar tekjur samtals | | <u>34.625</u> | <u>26.595</u> |
| | | | |
| Rekstrartekjur samtals | | <u>2.472.935</u> | <u>2.918.231</u> |
| | | | |
| Rekstrarframlag til HMS | 12 | 1.608.000 | 1.495.000 |
| Annar rekstrarkostnaður | 13 | 24.495 | 419 |
| Rekstrargjöld samtals | | <u>1.632.495</u> | <u>1.495.419</u> |
| | | | |
| Virðisbreyting útlána | 14 | 501.248 | (328.415) |
| | | | |
| Rekstrarhagnaður ársins | | <u><u>1.341.688</u></u> | <u><u>1.094.397</u></u> |

Efnahagsreikningur 31. desember 2021

| | Skýr. | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Eignir | | | |
| Bankainnstæður | | 11.977.264 | 6.573.329 |
| Krafa á tengda aðila | 3 | 42.899 | 187.205 |
| Útlán | 4 | 135.745.146 | 136.887.967 |
| Hlutdeildarlán | 5 | 2.678.118 | 0 |
| Fullnustueignir | 6 | 11.457 | 0 |
| Aðrar eignir | 7 | 85.351 | 3.650 |
| Eignir samtals | | <u>150.540.235</u> | <u>143.652.151</u> |
| Eigið fé og skuldir | | | |
| Eigið fé | | | |
| Stofnfé | | 17.101.080 | 17.101.080 |
| Óráðstafað eigið fé | | 2.436.085 | 1.094.397 |
| Eigið fé samtals | 8 | <u>19.537.165</u> | <u>18.195.477</u> |
| Skuldir | | | |
| Ríkissjóður v/hlutdeildarlána | | 2.718.967 | 0 |
| Fjármögnun | 9 | 128.149.366 | 125.456.392 |
| Aðrar skuldir | 10 | 134.737 | 282 |
| Skuldir samtals | | <u>131.003.070</u> | <u>125.456.674</u> |
| Eigið fé og skuldir samtals | | <u>150.540.235</u> | <u>143.652.151</u> |

Sjóðstreymisýfirlit árið 2021

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|----------------------|
| Rekstrarhreyfingar | | |
| Rekstrarhagnaður ársins | 1.341.688 | 1.094.397 |
| Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi: | | |
| Áfallnar verðbætur útlána | (6.572.512) | (6.683.765) |
| Áfallnar verðbætur af lántökum | 5.794.361 | 4.210.978 |
| Virðisbreyting útlána | (309.488) | 328.415 |
| | <u>254.050</u> | <u>(1.049.975)</u> |
| Lækkun (hækkun) rekstartengdra eigna: | | |
| Útlán | 4.978.537 | 2.879.197 |
| Aðrar eignir | 62.605 | 99.110 |
| Hækkun (lækkun) rekstartengdra skulda: | | |
| Skuld við ÍL-sjóð | 0 | (12.456.453) |
| Aðrar skuldir | 134.455 | 369 |
| Handbært fé frá rekstri | <u>5.429.646</u> | <u>(10.527.751)</u> |
| Fjármögnunarhreyfingar | | |
| Ný lántaka | 2.533.696 | 0 |
| Fjármögnun, afborganir og uppgreiðslur | (2.559.407) | 0 |
| Fjármögnunarhreyfingar | <u>(25.711)</u> | <u>0</u> |
| Hækkun (lækkun) á handbæru fé | 5.403.935 | (10.527.751) |
| Handbært fé í ársbyrjun | <u>6.573.329</u> | <u>17.101.080</u> |
| Handbært fé í lok ársins | <u>11.977.264</u> | <u>6.573.329</u> |

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Upplýsingar um Húsnæðissjóð

Húsnæðissjóður er, eins og kveðið er á um í 13. gr. laga um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun nr. 137/2019, opinber lánasjóður sem fjármagnar félagslegar lánveitingar til húsnæðismála, í umsjón Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Yfirumsjón sjóðsins er í höndum stjórnar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Húsnæðissjóður („sjóðurinn“) er með höfuðstöðvar að Borgartúni 21, Reykjavík. Sjóðurinn varð til við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs í árslok 2019, samanber lög nr. 137/2019. Húsnæðissjóður sinnir þeim verkefnum og fer með þau réttindi, skyldur og eignir sem fluttust til hans við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs.

Húsnæðissjóður er með lögheimili að Borgartúni 21 í Reykjavík.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að ársreikningalögum sé fylgt

Ársreikningur Húsnæðissjóðs er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og lög um opinber fjármál. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum.

b. Rekstrarhæfi

Stjórnendur sjóðsins hafa lagt mat á rekstrarhæfi sjóðsins og hafa eðlilegar væntingar til þess að sjóðurinn hafi burði til áframhaldandi rekstrar. Ársreikningurinn er því gerður miðað við áframhaldandi rekstrarhæfi.

c. Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningurinn 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

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 breytingunum færð á því tímabili sem breyting er gerð og jafnframt á síðari tímabilum ef breytingin hefur áhrif á þau.

3. Krafa á tengda aðila

Þeir sem flokkast sem tengdir aðilar Húsnæðissjóðs tengjast eignarhaldi, stjórn og stjórnendum. Húsnæðissjóður er í opinberri eigu og heyrir stjórnarfarslega undir ráðuneyti og ráðherra innviða. Stofnanir ríkisins og sjálfseignarstofnanir fjárhagslega háðar hinu opinbera teljast til tengdra aðila.

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|
| Krafa á Húsnæðis- og mannvirkjastofnun | 0 | 187.205 |
| Krafa á ríkissjóð | 42.899 | 0 |
| Krafa á tengda aðila samtals | 42.899 | 187.205 |

4. Útlán

Útlán greinast þannig:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Lán til einstaklinga | 19.142.353 | 23.034.533 |
| Lán til lögaðila | 116.602.794 | 113.853.434 |
| Útlán samtals | 135.745.146 | 136.887.967 |

Útlán skiptast þannig eftir landssvæðum:

| | Lán til einstaklinga | Lán til lögaðila | 31.12.2021 |
|-------------------------|----------------------|------------------|-------------|
| Höfuðborgarsvæðið | 10.123.018 | 76.944.148 | 87.067.166 |
| Kjarnar* | 5.108.008 | 27.015.843 | 32.123.850 |
| Landsbyggð | 3.911.327 | 12.642.803 | 16.554.130 |
| Útlán samtals | 19.142.353 | 116.602.794 | 135.745.146 |

Skýringar

4. Útlán frh.

Eftirfarandi tafla sýnir heildarvirði útlána og vanskilastöðu:

| | Lán til einstaklinga | Lán til lögaðila | 31.12.2021 |
|----------------------------|----------------------|------------------|-------------|
| Lán í skilum | 18.417.808 | 118.012.456 | 136.430.264 |
| 30-59 daga vanskil | 357.632 | 0 | 357.632 |
| 60-89 daga vanskil | 113.808 | 0 | 113.808 |
| Vanskil frá 90 dögum | 266.211 | 1.150.336 | 1.416.547 |
| Samtals | 19.155.460 | 119.162.792 | 138.318.251 |
| Virðisryrmun | (13.107) | (2.559.998) | (2.573.105) |
| Bókfært verð samtals | 19.142.353 | 116.602.794 | 135.745.146 |

Útlán skiptast þannig eftir landssvæðum:

| | Lán til einstaklinga | Lán til lögaðila | 31.12.2020 |
|-------------------------|----------------------|------------------|-------------|
| Höfuðborgarsvæðið | 12.472.809 | 75.015.706 | 87.488.515 |
| Kjarnar* | 5.120.095 | 24.537.667 | 29.657.762 |
| Landsbyggð | 5.441.630 | 14.300.061 | 19.741.691 |
| Útlán samtals | 23.034.533 | 113.853.434 | 136.887.967 |

Eftirfarandi tafla sýnir heildarvirði útlána og vanskilastöðu:

| | Lán til einstaklinga | Lán til lögaðila | 31.12.2020 |
|----------------------------|----------------------|------------------|-------------|
| Lán í skilum | 22.008.417 | 113.489.177 | 135.497.594 |
| 30-59 daga vanskil | 558.797 | 658.706 | 1.217.503 |
| 60-89 daga vanskil | 167.092 | 195.468 | 362.560 |
| Vanskil frá 90 dögum | 404.496 | 2.288.443 | 2.692.939 |
| Samtals | 23.138.802 | 116.631.795 | 139.770.597 |
| Virðisryrmun | (104.268) | (2.778.362) | (2.882.630) |
| Bókfært verð samtals | 23.034.534 | 113.853.433 | 136.887.967 |

*Kjarnar eru Reykjanes, Sveitarfélagið Árborg, Akranes og Akureyri

Gæði veðtrygginga

Útlán sjóðsins eru tryggt með fasteignaveði. Lán við lánveitingu eru að hámarki 80% af kaupverði eignar, ef ekki koma til aðrar takmarkanir á hámarkslánsfjárhæð. Hámarksfasteignamat eignar má þó ekki vera yfir 50 m.kr. Eftir lánveitingu eru einstök veð ekki metin sérstaklega til gangvirðis nema í tengslum við mat á mögulegri virðisryrmun. Fyrir almennum lánveitingum til íbúðakaupa er sett það skilyrði að fyrir liggi bindandi kauptilboð, sem að öllu jöfnu má jafna við gangverð viðkomandi eignar á kaupdegi. Lán sjóðsins eru að stærstum hluta á 1. veðrétti. Veðsetningarhlutfall heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er að meðaltali um 61% í árslok (62%; 2020). Veðsetningarhlutföll, það er uppreiknaðar eftirstöðvar lána, greinast þannig í árslok:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------|------------|
| Hlutfall af heildarlánnum sem er allt að 50% af fasteignamati | 80,7% | 80,1% |
| Hlutfall af heildarlánnum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati | 13,7% | 14,1% |
| Hlutfall af heildarlánnum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati | 3,9% | 4,4% |
| Hlutfall af heildarlánnum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati | 0,7% | 0,5% |
| Hlutfall af heildarlánnum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati | 0,4% | 0,2% |
| Hlutfall af heildarlánnum sem er yfir 110% af fasteignamati | 0,6% | 0,6% |
| | 100% | 100% |

Skýringar

4. Útlán frh.

Virðisrýrnunarsjóður útlána greinist þannig á árinu 2021:

| | Lán til einstaklinga | | Lán til lögaðila | | Samtals |
|-----------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------|
| | Almennt framlag | Sértækt framlag | Almennt framlag | Sértækt framlag | |
| Í upphafi árs | 93.638 | 10.630 | 263.032 | 2.515.329 | 2.882.630 |
| Endanleg afskrift | 37 | 0 | 0 | 0 | 37 |
| Virðisbreyting ársins | (81.578) | (9.620) | (247.576) | 29.213 | (309.562) |
| Samtals | 12.097 | 1.010 | 15.456 | 2.544.542 | 2.573.105 |

Virðisrýrnunarsjóður útlána greinist þannig á árinu 2020:*

| | Lán til einstaklinga | | Lán til lögaðila | | Samtals |
|-----------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------|
| | Almennt framlag | Sértækt framlag | Almennt framlag | Sértækt framlag | |
| Í upphafi árs | 0 | 74.042 | 0 | 439.285 | 513.327 |
| Yfirtekin lán | 0 | 0 | 0 | 3.304.082 | 3.304.082 |
| Endanleg afskrift | 0 | 0 | 0 | (1.574.279) | (1.574.279) |
| Virðisbreyting ársins | 93.638 | (63.412) | 263.032 | 346.241 | 639.500 |
| Samtals | 93.638 | 10.630 | 263.032 | 2.515.329 | 2.882.630 |

*Við gerð ársreiknings kom í ljós misræmi við flokkun virðisrýrnunar í almennt framlag og sértækt framlag í ársreikningi 2020. Taflan sýnir leiðrétta flokkun fyrir árslokastöðu 2020.

5. Hlutdeildarlán

Hlutdeildarlán eru lán sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun veitir þeim sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð og þeim sem ekki hafa átt íbúðarhúsnæði síðastliðin fimm ár og eru undir tilteknum tekjumörkum með það að markmiði að brúa eiginfjárkröfu við íbúðarkaup fyrir þá sem þessa þurfa. Hlutdeildarlán skulu endurgreidd við sölu íbúðarhúsnæðis eða að liðnum 10 árum frá lánveitingu. Þó er heimilt að framlengja lánstímann um fimm ár í senn, þó þannig að lán verði aldrei veitt til meira en 25 ára samtals. Endurgreiðslufjárhæðin nemur sama hlutfalli af söluverði íbúðarhúsnæðis við endurgreiðslu og upphafleg lánveiting nam af kaupverði. Kröfuvirði hlutdeildarlána fylgir því fasteignaverði. Húsnæðissjóður er lánveitandi hlutdeildarlána en ríkissjóður ber áhættu, kostnað og ávinning vegna þeirra. Ríkissjóður á því kröfu á Húsnæðissjóðs sem er jöfn verðmæti útstandandi hlutdeildarlána. Húsnæðissjóður metur útlánaáhættu vegna hlutdeildarlána með sama hætti og fyrir útlán sjóðsins og verðmættaukningu/-rýrnun vegna breytinga á fasteignaverði. Sundurliðast mat þeirra miðað við eftirfarandi:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------|------------|
| Veitt hlutdeildarlán á árinu | 2.492.847 | 0 |
| Varúðarfærsla vegna vænts útlánataps | (6.203) | 0 |
| Virðisaukning vegna breytinga fasteignaverðs | 191.474 | 0 |
| Samtals | 2.678.118 | 0 |
| Skuld við ríkissjóð vegna hlutdeildarlána | (2.678.118) | 0 |
| Hrein staða hlutdeildarlána í efnahagsreikningi Húsnæðissjóðs | 0 | 0 |

Á árinu 2022 verður utanumhald hlutdeildarlána endurskoðað í samráði við ríkissjóð.

Skýringar

6. Fullnustueignir

Fullnustueignir eru eignir sem sjóðurinn hefur leyst til sín til fullnustu krafna. Húsnæðissjóður átti eina eign í árslok og er hún í útleigu á Norðurlandi.

Fullnustueignir greinast þannig:

| | Fjöldi | Fasteignamat | Bókfært virði |
|--------------------|--------|--------------|---------------|
| Árslok 2021 | | | |
| Í leigu..... | 1 | 22.700 | 11.457 |
| Samtals..... | 1 | 22.700 | 11.457 |

7. Aðrar eignir

| Aðrar eignir greinast þannig: | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Viðskiptakröfur | 15.500 | 3.650 |
| Varasjóður húsnæðismála | 69.671 | 0 |
| Virðisaukaskattur | 180 | 0 |
| Aðrar eignir samtals | 85.351 | 3.650 |

8. Eigið fé

| | Stofnfé | Óráðstafað eigið fé | Samtals |
|---------------------------|------------|---------------------|------------|
| Eigið fé 1.1.2020 | 17.101.080 | 0 | 17.101.080 |
| Hagnaður ársins | 0 | 1.094.397 | 1.094.397 |
| Eigið fé 31.12.2020 | 17.101.080 | 1.094.397 | 18.195.477 |
| Hagnaður ársins | 0 | 1.341.688 | 1.341.688 |
| Eigið fé 31.12.2021 | 17.101.080 | 2.436.085 | 19.537.165 |

9. Skuld við ÍL-sjóð

Á árinu 2022 verða gefin út ný skuldabréf til uppgjors á skuld við ÍL-sjóð samkvæmt samkomulagi milli fjármála- og efnahagsráðuneytisins, félagsmálaráðuneytisins, Húsnæðissjóðs og ÍL-sjóði og heimild verði til uppgreiðslu. Unnið verður að útgáfu skuldabréfanna eins fljótt og auðið er eða um leið og fyrir liggur hvernig skilmálar þeirra skuli vera, þannig að tillit sé tekið til áherslna hlutaðeigenda.

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------|-------------|
| Vaxtaberandi skuldir | 121.945.882 | 119.144.589 |
| Endurmatsreikningur vegna gangvirðismats | 6.203.484 | 6.311.803 |
| Skuldir samtals | 128.149.366 | 125.456.392 |

10. Aðrar skuldir

| Aðrar skuldir greinast þannig: | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Ógreiddur kostnaður | 134.737 | 282 |
| Virðisaukaskattur | 0 | 87 |
| Aðrar skuldir samtals | 134.737 | 369 |

11. Vaxtatekjur

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|------------|-----------|
| Vaxtatekjur og verðbætur útlána | 10.878.005 | 9.445.285 |
| Innlausn yfirverðs | (280.780) | 107.685 |
| Viðsnúningur vaxta og verðbóta | (191.760) | (311.085) |
| Vaxtatekjur af handbæru fé | 41.635 | 62.511 |
| Vaxtatekjur samtals | 10.447.100 | 9.304.397 |

Skýringar

12. Rekstrarframlag til HMS

Húsnæðissjóður fjármagnar hluta verkefna Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar samkvæmt 12. gr. laga nr. 137/2019 um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar ásamt félagsmálaráðuneyti samþykkja árlega fjárhagsáætlun stofnunarinnar sem A-hluta ríkisaðila. Framlag Húsnæðissjóðs ræðst af þeim mismun sem verður vegna samþykkrar rekstraráætlunar, þjónustugjöldum og framlagi Ríkissjóðs á fjárlögum. Á árinu 2022 mun verða breyting þar á þar sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun mun fá framlag vegna lánastarfseminnar sem ákvarðast af stærð lánasafnsins. Áhrif á rekstur Húsnæðissjóðs er óverulegur því á móti færslu rekstrarframlags aukast vaxtagjöld sjóðsins samhliða.

13. Annar rekstrarkostnaður

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------|---------------|------------|
| Lánaumsýsla | 67 | 419 |
| Byggjum grænni framtíð | 18.270 | 0 |
| Rekstur fullnustueigna | 762 | 0 |
| Endurskoðun | 3.396 | 0 |
| Styrkir og framlög | 2.000 | 0 |
| | <u>24.495</u> | <u>419</u> |

14. Virðisbreyting útlána

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|----------------|
| Virðisbreyting útlána í skilum | (329.154) | 356.671 |
| Virðisbreyting útlána í vanskilum eða sérmati | 19.593 | 282.829 |
| Viðsnúningur vaxta og verðbóta | (191.760) | (311.085) |
| Virðisbreyting útlána samtals | <u>(501.322)</u> | <u>328.415</u> |

15. Áhættustýring

a. Yfirlit um áhættur og skipulag áhættustýringar

Eftirfarandi er lýsing á áhættustýringu Húsnæðissjóðs:

Lykilatriði í daglegri stjórn Húsnæðissjóðs er að draga úr þeim áhættum sem sjóðurinn stendur frammi fyrir og tengdar eru fjáreignum og fjárskuldum. Þær áhættur sem sjóðurinn býr einkum við og máli skipta eru:

- Útlánaáhætta
- Lausafjáraáhætta

Eftirfarandi eru upplýsingar um skipulag fjárstýringar og áhættustýringar sjóðsins sem og upplýsingar um hverja og eina ofangreinda áhættu ásamt markmiðum, stefnu og ferli við mat og stýringu viðkomandi áhættu. Jafnframt er gerð grein fyrir eiginfjárstýringu sjóðsins.

Skipulag áhættustýringar

Húsnæðissjóður er ekki rekinn í hagnaðarskyni og tekur fjárstýring og áhættustýring hans mið af því. Þannig er meginmarkmið hans að leitast stöðugt við að halda lágu áhættustigi í fjármálastarfsemi sinni og stefna að því að lágmarka fjárhagsáhættu og kostnað með hliðsjón af rekstrarmarkmiðum sínum.

Stjórn Húsnæðissjóðs

- Ber ábyrgð á að móta og samþykkja áhættustefnu.
- Sér til þess að virk áhættustýring sé til staðar hjá sjóðnum, er innihaldi skilvirka ferla og vinnulag.
- Gerir sér grein fyrir áhættu sem fylgir starfsemi sjóðsins og setur áhættu viðunandi mörk.
- Fær yfirlit og skýrslur um áhættu sjóðsins.
- Hefur eftirlit með áhættustýringu og metur árangur áhættustefnu.
- Skipar Endurskoðunar- og áhættunefnd stjórnar.

Skýringar

15. Áhættustýring frh.

Endurskoðunar- og áhættunefnd Húsnæðissjóðs

- Fer með eftirlit með fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits sjóðsins, innri endurskoðun, ef við á, og
- Fær til umræðu og ákvörðunar tillögur stjórnar er varða mikilvæg atriði í lánastarfsemi og fjár- og
- Gerir sér grein fyrir áhættu sem fylgir starfsemi sjóðsins.
- Mótar tillögur að áhættuvilja og áhættustefnu til stjórnar og ákveður nánari útfærslu.
- Hefur eftirlit með áhættustýringu.

Fjárhagsnefnd

- Í fjárhagsnefnd sitja formaður, forstjóri, aðstoðarforstjóri og fjármálastjóri
- Tryggir að upplýsingagjöf til stjórnar sé fullnægjandi og stefnu fjárstýringar og áhættustýringar sé fylgt.
- Fjallar um mikilvæg atriði er varða fjár- og áhættustýringu sjóðsins.

Áhættuvarnir

Mikilvægt er að viðhalda ákveðnu jafnvægi í samsetningu lánsfjármagns og útlána sjóðsins. Áhættustýringarreglur sjóðsins kveða á um að sjóðurinn lágmarki áhættu sína og stýri útlánaáhættu innan ákveðinna viðmiðunarmarka.

Fjárstýring og áhættustýring sjóðsins vinna eftir reglum sjóðsins um fjárstýringu og áhættustýringu. Þar eru áhættur og vikið mörk þeirrar áhættu sem snýr að starfseminni skilgreindar.

16. Lausafjánhætta

Stýring lausafjánhættu

Lausafjánhættan er hættan á því að Húsnæðissjóður geti ekki staðið í skilum með samningsbundnar afborganir vaxta og höfuðstóls af lánsfjármögnun sinni. Með öflugum og virku eftirliti á lausafjárstöðu 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 lausafjáraætlun. Lausafjáraætlun sjóðsins er skipulögð fram í tímann með hliðsjón af starfsáætlun og fjárhagsáætlun.

Mæling lausafjánhættu

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

Eftirstöðvagreining fjáreigna:

| | 0 - 3 mánuðir | 3 - 12 mánuðir | 1 - 5 ár | Yfir 5 árum | Samtals |
|-------------------------|---------------|----------------|------------|-------------|-------------|
| Fjáreignir: | | | | | |
| Handbært fé..... | 11.977.264 | 0 | 0 | 0 | 11.977.264 |
| Útlán einstaklinga..... | 306.568 | 972.289 | 5.005.435 | 26.334.926 | 32.619.218 |
| Útlán lögaðila..... | 1.368.346 | 4.727.316 | 23.897.860 | 169.352.110 | 199.345.632 |
| Fjáreignir samtals..... | 13.652.178 | 5.699.605 | 28.903.295 | 195.687.036 | 243.942.114 |

17. Aðrar upplýsingar

Veðsetningar

Engar veðsetningar hvíla á eignum sjóðsins.

Veittar ábyrgðir

Sjóðurinn hefur ekki gengist í neinar ábyrgðir vegna þriðja aðila.

Málaferli

Húsnæðissjóður er ekki aðili að málum sem rekin eru fyrir dómstólum. Þau málaferli sem snúa að ágreiningu um lögmæti uppgreiðsluþóknunar lána veittra af Íbúðalánasjóði hafa óveruleg áhrif á fjárhag Húsnæðissjóðs. ÍL-sjóður ákváð að vísa tveimur málum er varða uppgreiðslugjöld til Hæstaréttar sem sýknaði sjóðinn í öðru málinu en ómerkti dóm Héraðsdóms Reykjavíkur í hinu þann 27. maí 2021 og vísaði því aftur í hérað. Óverulegur hluti lánasafns Húsnæðissjóðs ber slík gjöld og því eru fjárhagslegu áhrifin óveruleg.

Skýringar

18. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikningi miðað við virka vexti og samanstanda af vaxtatekjum af útlánnum og handbæru fé ásamt 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 af lánveitingum sjóðsins eru færð í rekstrarreikning með sama hætti og vaxtatekjur og vaxtagjöld. Sjóðurinn hefur heimild til að lækka vexti útlána til að verjast uppgreiðslum og sem getur haft neikvæð áhrif á vaxtatekjur sjóðsins.

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 áætla 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.

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.

Annar rekstrarkostnaður

Til rekstrarkostnaðar telst rekstur á lánasafni og á verkefninu byggjum grænni framtíð.

Virðisbreyting útlána

Bókfært verð útlána sjóðsins er endurskoðað á hverjum reikningsskiladegi til að ákvarða hvort einhver merki séu um virðisrýrnun eða virðisaukningu. Ef einhver merki eru um slíkt er endurheimtanlegt verðmæti eignarinnar Virðisbreyting er færð þegar bókfært verð eignar verður hærra eða lægra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Virðisbreyting er færð í rekstrarreikning.

Aðferð sem notuð er til að reikna virðisrýrnun útlána er mat á einstökum lánnum. Áætlað tap vegna atburða sem ekki hafa orðið á uppgjörstegi, án tillits til líkinda á að þeir verði, er metið sérstaklega.

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

- (i) umtalsverðir fjárhagsörðugleikar lántakenda.
- (ii) versandi efnahagsástandi.
- (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 afskriftarreikning sem kemur til lækkunar á bókfærðu verði þeirra.

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.

Skýringar

18. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir frh.

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.

Handbært fé

Til handbærs fjár teljast innstæður hjá fjármálastofnunum.

Aðrar kröfur

Aðrar kröfur samanstanda af kröfum á ríkissjóð og eru þær metnar á nafnvirði.

Eigið fé

Eigið fé Húsnæðissjóðs samanstendur annars vegar af stofnfé og hins vegar óráðstafað eigið fé. Á óráðstafað eigið fé er færð uppsöfnuð afkoma sjóðsins frá stofnun hans.

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 náninni 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.

Undirritunarsíða

Sigurjón Örn Þórsson

Ásta Björg Pálmadóttir

Elín Oddný Sigurðardóttir

Karl Björnsson

Björn Gíslason

Hermann Jónasson

Sigurjón Örn Arnarson

Reynir Stefán Gylfason