

ÍL-sjóður Ársreikningur

2024

Efnisyfirlit

	Bls.
Áritun umsjónaraðila	2
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur ársins 2024	8
Efnahagsreikningur 31. desember 2024	9
Sjóðstreymisyfirlit árið 2024	10
Skýringar	11

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 með yfirstjórn ÍL-sjóðs og hefur umsjón með úrvinnslu og uppgjöri eigna og skulda sem ÍL-sjóður tók við en þar er um að ræða útgefnar skuldir sjóðsins og eldra útlánasafn auk verðbréfa- og innlánasafns.

Afkoma ársins 2024

Ársreikningurinn er settur fram í samræmi við lög um ársreikninga og góða reikningsskilavenju.

Afkoma sjóðsins á árinu 2024 var neikvæð sem nam 7.845 m. kr. samkvæmt rekstrarreikningi samanborið við 23.524 m. kr. neikvæða afkomu árið 2023. Eigið fé í árslok var neikvætt um 262.073 m. kr. samanborið við neikvætt eigið fé að fjárhæð 254.229 m. kr. árið áður.

Rekstur og áhætta

Hreinar vaxtatekjur á árinu voru neikvæðar um 9.957 m. kr. samanborið við 17.655 m. kr. árið 2023. Neikvæðar hreinar vaxtatekjur má helst rekja til áhrifa verðtryggingar, en verðtryggðar skuldir umfram verðtryggðar eignir námu 271 ma.kr. í árslok 2024.

Uppgreiðslur útlána hafa dregist saman á síðustu árum en virðast nú komnar í jafnvægi þar sem uppgreiðsluhlutfallið hefur verið svipað á síðustu tveimur árum, um 10% af kröfuvirði á hvoru ári. Í áætlunum sjóðsins er gert ráð fyrir að uppgreiðslur séu nýttar til að greiða af skuldum og því hefur lækkun í uppgreiðslum gert það að verkum að ríkissjóður hóf á árinu 2024 að endurgreiða hluta lántöku hjá ÍL-sjóði, fyrr en upphaflega var gert ráð fyrir.

Verðbréfasafn sjóðsins er fært á gangvirði og er gangvirðisbreytingin færð í rekstrarreikning. Hagnaður vegna gangvirðisbreytinga nam 1.913 m. kr. á árinu 2024.

Umfjöllun um áhættur sjóðsins er að finna í skýringum 21 til 23.

Málaferli um lögmæti uppgreiðslugjalda

ÍL-sjóður hefur verið aðili að dómsmálum sem flest tengjast útlánastarfsemi sjóðsins. Þau mál sem voru til þess fallin að geta haft veruleg fjárhagsleg áhrif á sjóðinn vörðuðu lögmæti uppgreiðslugjalda sem sjóðurinn hefur innheimt í samræmi við skilmála útlána. Um slík mál hefur verið tekist á um fyrir öllum dómsstigum á síðustu árum og hefur sjóðurinn verið sýknaður af öllum kröfum til þessa. Í febrúar 2024 sýknaði Héraðsdómur Reykjavíkur sjóðinn í tólf málum sem varða lögmæti uppgreiðslugjalda þegar skuldskeyting hafði átt sér stað. Níu af þessum málum var áfrýjað til Landsréttar sem staðfesti héraðsdómana í byrjun apríl 2025.

Stefna stjórnvalda í úrvinnslu og uppgjöri ÍL-sjóðs

Markmið uppgjör og úrvinnslu eigna og skulda ÍL-sjóðs er að lágmarka áhættu og kostnað ríkissjóðs vegna uppsafnaðs fjárhagsvanda Íbúðalánasjóðs sem tilkominn er vegna uppgreiðslna á útlánnum sjóðsins sem hófust á árinu 2004. Sjóðurinn var útsettur fyrir lækkun vaxta sem endurspegladist bæði í auknum uppgreiðslum útlána þar sem ávinningur lántaka við endurfjármögnun óx, auk þess sem möguleikar sjóðsins til að ávaxta uppgreiðslur tóku mið af lægri vöxtum á markaði þar sem hann gat ekki greitt niður skuldir nema kaupa þær á markaði. Uppgreiðslum var því ráðstafað í skuldabréf og innlán. Við uppskipti Íbúðarlánasjóðs í lok árs 2019 voru útlán ÍL-sjóðs 37% heildareigna sjóðsins en eru nú um 20%.

Í október 2022 lagði fjármála- og efnahagsráðherra fyrir Alþingi skýrslu um stöðu sjóðsins. Tilgangur skýrslunnar var að upplýsa Alþingi um úrvinnslu eigna og skulda sjóðsins með sviðsmyndum um mögulega þróun til næstu áratuga, sem gera ráð fyrir viðvarandi taprekstri, og möguleg áhrif á ríkissjóð í ljósi einfaldrar ábyrgðar á skuldum sjóðsins, einkum svonefndra íbúðabréfa. Í einfaldri ábyrgð samkvæmt skilmálum verðbréfanna felst að ríkissjóður tryggir endurgreiðslur á höfuðstól skulda, auk áfallinna vaxta og verðbóta þegar sjóðurinn á ekki lengur fjármuni til að greiða eins og nánar er rakið í skýrslunni. Niðurstaða greiningarinnar í skýrslunni er að ÍL-sjóður muni fyrirsjáanlega ekki geta staðið undir öllum skuldbindingum sínum á gjalddaga og sé því í reynd orðinn ógjaldfær. Með skýrslu ráðherra var stigið fyrsta skrefið til þess að Alþingi taki afstöðu til þess hvernig brugðist verði við þessari stöðu mála.

ÍL-sjóður hefur staðið fyrir skiptiútboðum þar sem eigendum íbúðabréfaflokkanna HFF34 og HFF44 hefur gefist kostur á að skipta þeim fyrir ríkisskuldabréf og önnur markaðsskuldabréf í eigu sjóðsins. Markmið útboðanna var að draga úr vaxtatapi sjóðsins og gefa áhugasömum eigendum íbúðabréfa tækifæri til að losa um eignarhald á bréfunum. Fyrsta útboðið var í nóvember 2023 og síðan hefur sjóðurinn í tvígang farið í frekari skipti. Annars vegar í febrúar 2024 þegar haldið var annað skiptiútboð þar sem skipt var á ríkisskuldabréfum í eigu sjóðsins að fjárhæð um 8,6 ma.kr. og hins vegar í mars þegar samið var um skipti á öðrum markaðsverðbréfum en ríkisskuldabréfum að fjárhæð um 7,3 ma.kr. Samtals hefur verið skipt á bréfum að markaðsvirði um 53,9 ma.kr. og hefur höfuðstóll skulda ÍL-sjóðs lækkað samsvarandi.

Allt frá framlagningu skýrslunnar um stöðu sjóðsins á Alþingi hefur verið leitast við að eiga samtal við eigendur skuldabréfa sjóðsins um lausn sem feli í sér að unnt verði að slíta sjóðnum og gera upp ríkisábyrgðina. Farsælast var talið að ná samkomulagi við eigendur bréfanna um slíkt uppgjör. Eftir skiptiútboðin sem lýst er að framan og að lokinni síðustu afborgun sjóðsins af skuldabréfaflokknum HFF24, sem var á lokagjalddaga í febrúar 2024, eiga lífeyrissjóðir um 97% af skuldum ÍL-sjóðs í flokkunum HFF34 og HFF44. Eigendum bréfa fækkaði því til muna sem greiddi fyrir því að koma á virkum samskiptum.

Í febrúar 2024, rúmu ári eftir að skýrslan var birt, hófust samskipti við stóran hluta kröfuhafa sjóðsins í því skyni að móta tillögur að lausn. Þá var birt sameiginleg yfirlýsing viðræðunefnda um að viðræður hefðu hafist og sammælt hafði verið um aðferðarfræði til að meta virði HFF-bréfanna þótt enn ætti eftir að ná niðurstöðu um nokkur veigamikil atriði. Á þeim tíma höfðu markaðsvextir hækkað nokkuð en það gerði það að verkum að munurinn á metnu markaðsvirði HFF bréfanna og höfuðstólsvirði þeirra hafði minnkað umtalsvert. Viðræðurnar drógust á langinn af ýmsum ástæðum enda málið bæði flókið og talsvert bar í milli þegar lagt var af stað.

Þann 10. mars 2025 lögðu viðræðunefndir fjármála- og efnahagsráðherra og 18 lífeyrissjóða fram tillögu að uppgjöri á skuldum sjóðsins. Tillagan gerði ráð fyrir að lagt yrði fyrir fund kröfuhafa að gerð yrði breyting á skilmálum íbúðabréfa sjóðsins, sem fæli í sér heimild ÍL-sjóðs til að greiða upp bréfin að fullu með afhendingu tiltekinna eigna innan tiltekinna tímamarka eða fyrir 14. júní 2025. Þær eignir sem þar voru boðnar fram eru að mestu ríkisskuldabréf, en einnig önnur markaðsskuldabréf í eigu ÍL-sjóðs auk gjaldeyris og íslenskra króna. Tillagan var sett fram samkvæmt heimild í skilmálum bréfanna um að útgefandi geti lagt til skilmálabreytingu hvað varðar greiðslur af bréfunum sem verði bindandi fyrir alla eigendur skuldabréfanna ef fundur eigenda samþykki með 75% atkvæðamagni. Fundur skuldabréfaeigenda var haldinn 10. apríl 2025 þar sem tillögur um uppgjör voru samþykktar í báðum flokkum HFF bréfa, 81,4% eigenda í flokki HFF34 og 81,6% í flokki HFF44.

Þann 8. apríl lagði fjármálaráðherra fram stjórnafrumvarp til fjárukalaga á Alþingi. Að lokinni fyrstu umræðu 29. apríl 2025 var frumvarpinu vísað til fjárlaganefndar. Verði frumvarpið að lögum fær fjármála- og efnahagsráðherra nauðsynlegar heimildir Alþingis til að hægt sé að ganga til uppgjors í samræmi við tillöguna, ásamt því að gera upp við aðra kröfuhafa sjóðsins á sambærilegum forsendum. Aðrar kröfur samanstanda af útgefnum húsbrefum að fjárhæð 4,6 ma.kr. og húsnæðisbréfum að fjárhæð 17,7 ma.kr. en þessar kröfur eru að mestu í eigu lífeyrissjóða. Húsbrefin eru með útdráttarfyrirkomulagi sem felur í sér að reglulega eru dregin út bréf sem samsvara endurgreiðslu fjafngreiðsluláns með vöxtum. Þá er í bréfunum heimild til aukaútdráttar til að mæta uppgreiðslum á útlánunum. Gert er ráð fyrir að eigendum húsnæðisbréfa og húsbrefa verði boðið að skipta á þeim og ríkisskuldabréfum og að því loknu verði öll eftirstæð húsbref dregin út og gerð upp en með því væri bundinn endir á kostnaðarsamt utanumhald sem fylgir þeim bréfum sem bæði eru rafrænt skráð og pappírsbréf. Þá er gert ráð fyrir að ríkissjóður taki í tengslum við slit ÍL sjóðs yfir útlánasafn sjóðsins en það er í umsjón Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og verður það áfram. Að þessu loknu ættu að hafa skapast skilyrði til fullnaðaruppgjors og slita á ÍL-sjóði.

Áritun umsjónaraðila, frh.:

Rekstrarhæfi

Samkvæmt áætlunum á ÍL-sjóður nægt laust fé til að standa undir afborgunum af skuldum út árið 2032 og er ársreikningurinn því gerður miðað við forsenduna um áframhaldandi rekstrarhæfi. Sjóðurinn mun að þeim tíma liðnum að öðru óbreyttu ekki geta mætt afborgunum skulda. Ríkissjóður ber einfalda ábyrgð á skuldum sjóðsins og miða framangreindar ráðstafanir að því að allar kröfur á hendur sjóðnum verði gerðar upp og ríkissjóður axli að fullu ábyrgð sína með ýmsum ráðstöfunum í tengslum við uppgjórið.

Samkvæmt framansögðu leikur verulegur vafi á rekstrarhæfi sjóðsins en á næstu vikum og mánuðum er þess vænst að allar kröfur verði gerðar upp og sjóðnum slitið án tjóns fyrir kröfuhafa

Reykjavík, 30. apríl 2025

fyrir hönd fjármála- og efnahagsráðherra
Jón Gunnar Vilhelmsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til fjármála- og efnahagsmálaráðherra

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning ÍL-sjóðs („sjóðsins“) fyrir árið 2024. 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 2024 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, í samræmi við lög um ársreikninga.

Álitið er í samræmi við skýrslu okkar til fjármála- og efnahagsmálaráðherra og ríkisendurskoðunar.

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 Ríkisendurskoðun til endurskoðunar fyrirrennara sjóðsins árið 2018 og höfum verið endurskoðendur sjóðsins og fyrirrennara hans samfelt síðan þá.

Veruleg óvissa tengd rekstrarhæfi

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á áritun umsjónaraðila og skýringu nr. 2 í ársreikningnum þar sem fram kemur að sjóðurinn á nægt laust fé og eignir til að standa undir afborgunum skulda út árið 2032 og að ársreikningurinn sé settur fram á grundvelli áframhaldandi rekstrarhæfis. Þann 10. mars 2025 lögðu viðræðunefndir fjármála- og efnahagsráðherra og 18 lífeyrissjóða fram tillögu að uppgjóri á skuldum sjóðsins. Tillagan gerði ráð fyrir að lagt yrði fyrir fund kröfuhafa að gerð yrði breyting á skilmálum íbúðabréfa sjóðsins, sem fæli í sér heimild ÍL-sjóðs til að greiða upp bréfin að fullu með afhendingu tiltekinna eigna innan tiltekinna tímamarka eða fyrir 14. júní 2025. Fundur skuldabréfaeigenda var haldinn 10. apríl 2025 þar sem tillögur um uppgjör voru samþykktar í báðum flokkum HFF bréfa. Jafnframt kemur fram að þann 8. apríl 2025 var birt á vef Alþingis frumvarp til fjárukalaga og verði frumvarpið að lögum hefur fjármála- og efnahagsráðherra nauðsynlegar heimildir Alþingis til að hægt sé að ganga til uppgjors í samræmi við tillöguna, ásamt því að gera upp við aðra kröfuhafa sjóðsins á sömu forsendum. Jafnframt kemur fram í áritun umsjónaraðila að tap ársins 2024 nam 7,8 m kr. og að eigið fé sjóðsins er neikvætt um 262,1 m. kr. Þetta, ásamt öðru sem fram kemur í áritun umsjónaraðila og skýringu nr. 2, bendir til verulegrar óvissu sem getur haft í för með sér verulegan vafa um áframhaldandi rekstrarhæfi sjóðsins. Við bendum jafnframt á upplýsingar sem fram koma í skýringu 25 þar sem gerð er grein fyrir upplausnarvirði eigna og skulda sjóðsins ef til slita hefði komið 31. desember 2024 og miðað við 7. mars 2025.

Lykilþættir endurskoðunar

Lykilþættir endurskoðunar eru þeir þættir, sem samkvæmt faglegu mati okkar, höfðu mest vægi við endurskoðun ársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á einstökum lykilþáttum en tókum á þeim við endurskoðun á ársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum. Að undanskyldu því sem fram kemur í kaflanum *Verulega óvissa tengd rekstrarhæfi* höfum við ekki ákvarðað aðra lykilþætti.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

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.

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 stjórnaða 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 órekstrarhæfann.
- 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 aðgerða við höfum gripið til að eyða áhættu eða varúðarráðstafanir til að bregðast við henni.

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.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

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, 30. apríl 2025

KPMG ehf.

Sigurjón Örn Arnarson

Reynir Stefán Gylfason

Rekstrarreikningur ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Vaxtatekjur		36.111.837	60.864.763
Vaxtagjöld		(46.068.632)	(78.519.879)
Hrein vaxtagjöld	15	<u>(9.956.795)</u>	<u>(17.655.116)</u>
Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar	16	1.912.717	(5.733.548)
Aðrar tekjur	17	33.121	33.023
Hrein rekstrargjöld		<u>(8.010.956)</u>	<u>(23.355.641)</u>
Annar rekstrarkostnaður	18	(101.832)	(249.509)
Rekstrarkostnaður samtals		<u>(101.832)</u>	<u>(249.509)</u>
Rekstrartap		<u>(8.112.788)</u>	<u>(23.605.150)</u>
Virðisaukning útlána	20	268.205	80.896
Tap ársins		<u>(7.844.584)</u>	<u>(23.524.254)</u>

Skýringar á blaðsíðum 11 til 24 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

	Skýr.	2024	2023
Eignir			
Handbært fé	4	9.779.774	19.754.941
Kröfur á lánastofnanir	5	762	183.131
Verðbréfaeign	6	60.005.527	92.780.097
Kröfur á tengda aðila	7	354.925.262	348.242.563
Útlán	8	107.217.720	117.873.809
Fullnustueignir	9	0	15.000
Aðrar eignir	10	3.363	1.098
Eignir samtals		531.932.408	578.850.639
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofnfé		(1.246.576)	(1.246.576)
Ójafnað eigið fé		(260.826.606)	(252.982.022)
Eigið fé (neikvætt) samtals	11	(262.073.182)	(254.228.598)
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa	12	793.794.840	832.842.667
Önnur lántaka	13	192.393	223.858
Aðrar skuldir	14	18.357	12.712
Skuldir samtals		794.005.590	833.079.237
Eigið fé og skuldir samtals		531.932.408	578.850.639

Skýringar á blaðsíðum 11 til 24 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit árið 2024

	2024	2023
Rekstrarhreyfingar		
Tap ársins	(7.844.584)	(23.524.254)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Verðbætur af kröfum og útlánum	(24.014.357)	(32.505.377)
Verðbætur af verðbréfaútgáfu	36.149.319	66.227.220
Sölutap fullnustueigna	4.580	0
Virðisaukning útlána	(268.205)	(80.896)
Gangvirðisbreyting verðbréfa	(1.912.717)	5.733.548
 Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:		
Útlán, lækkun	18.536.885	19.948.788
Fullnustueignir, lækkun (hækkun)	10.420	(4.900)
Kröfur á tengda aðila, lækkun	4.219.066	5.927.105
Aðrar eignir, (hækkun) lækkun	(2.265)	3.077
Aðrar skuldir, lækkun	(25.820)	(19.673)
Handbært fé frá rekstri	<u>24.852.323</u>	<u>41.704.638</u>
 Fjárfestingarhreyfingar		
Krafa á ríkissjóð, breyting	5.500.000	0
Kröfur á lánastofnanir, lækkun	182.368	6.001.628
Önnur verðbréf, lækkun	34.687.287	45.604.750
Fjárfestingarhreyfingar	<u>40.369.655</u>	<u>51.606.378</u>
 Fjármögnunarhreyfingar		
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir	(75.197.145)	(109.724.715)
Fjármögnunarhreyfingar	<u>(75.197.145)</u>	<u>(109.724.715)</u>
 Breyting á handbæru fé	(9.975.167)	(16.413.699)
 Handbært fé í ársbyrjun	<u>19.754.941</u>	<u>36.168.641</u>
 Handbært fé í árslok	<u>9.779.774</u>	<u>19.754.941</u>

Skýringar á blaðsíðum 11 til 24 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Upplýsingar um ÍL-sjóð

ÍL-sjóður 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 Katrínartúni 6 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 3.

Rekstrarhæfi

Samkvæmt áætlunum á ÍL-sjóður nægt laust fé og eignir til að standa undir afborgunum af skuldum út árið 2032 og er ársreikningurinn því gerður miðað við forsenduna um áframhaldandi rekstrarhæfi. Sjóðurinn mun að þeim tíma liðnum að öðru óbreyttu ekki geta mætt afborgunum skulda og fara í greiðsluþrot. Því leikur verulegur vafi á rekstrarhæfi sjóðsins. Ríkissjóður ber einfalda ábyrgð á skuldum sjóðsins. Fyrir liggur samkomulag við eigendur HFF - bréfa um uppgjör þeirra og stefnt er að því að gera upp við aðra kröfuhafa sjóðsins á sömu forsendum og sjóðnum í kjölfarið verða slitið. Upplausnarvirði eigna og skulda kann að vera annað en bókfært verð þeirra. Í skýringu 25 eru birtar upplýsingar um mat stjórnenda á upplausnarvirði eigna og skulda 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 26 k. - Verðbréfaeign
- Skýring 26 e. - Virðisrýrnun útlána

Áhrif náttúruhamfara á Reykjanesskaga

ÍL sjóður samþykkti á fyrsta ársfjórðungi, ásamt öðrum bönkum og lífeyrissjóðum, að taka þátt í fjármögnun á Fasteignafélaginu Þórkötluhöfð ehf. Ríkissjóður stofnaði fasteignafélagið í þeim tilgangi að kaupa íbúðarhúsnæði í Grindavík og gefa einstaklingum með lögheimili í fasteign í Grindavík kost á að selja félaginu fasteignir sínar með forkaupsrétti.

Meirihluti íbúa Grindavíkur með íbúðalán hjá sjóðnum hefur kosið að selja Fasteignafélaginu Þórkötluhöfð fasteignir sínar. Afgreiðslu á viðskiptum á milli þessara aðila var ekki að fullu lokið í árslok en þá var búið að greiða upp íbúðalán til 77 einstaklinga sem eru í viðskiptum við sjóðinn og veita fasteignafélaginu lán að fjárhæð 916 m. kr. Lánið er niðurfært um 36% og nemur bókfært verð þess 586 millj. kr. Endanleg lánsfjárhæð til fasteignafélagsins liggur ekki enn fyrir, né heldur heildarfjárhæð íbúðalána til viðskiptavina sjóðsins sem kjósa ekki að nýta sér úrræðið. Með þessum aðgerðum hefur dregið verulega úr útlánaáhættu sjóðsins vegna íbúðalána til einstaklinga í Grindavík en þess í stað færast útlánaáhættan yfir á útlán til fasteignafélagsins.

Skýringar, frh.:

3. 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 fjármálagerna 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.

4. Handbært fé

	31.12.2024	31.12.2023
Innstæður í fjármálastofnunum	9.779.774	19.754.941
Handbært fé samtals	9.779.774	19.754.941

5. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:

Millibankalán	762	183.131
Kröfur á lánastofnanir samtals	762	183.131

6. Verðbréfaeign

Verðbréfaeign greinist þannig:

Sértryggð skuldabréf Arion banki hf	21.071.224	20.985.981
Sértryggð skuldabréf Íslandsbanki hf	8.219.405	11.616.879
Sértryggð skuldabréf Landsbanki hf	12.676.275	29.421.486
Skuldabréf Lánasjóður sveitafélaga	7.094.073	12.007.295
Skuldabréf önnur sveitarfélög	104.361	113.626
Ríkisverðbréf	811.279	9.326.139
Greiðslumiðlunin Hringur ehf.	10.028.910	9.308.691
Önnur verðbréf samtals	60.005.527	92.780.097

7. Kröfur á tengda aðila

Kröfur á tengda aðila greinast þannig:

Krafa á ríkissjóð	238.287.443	232.713.327
Krafa á Húsnæðissjóð	111.817.646	110.902.530
Leigufélagið Bríet ehf, skuldabréf	4.233.875	4.626.706
Fasteignafélagið Þórkatla ehf	586.298	0
Kröfur á tengda aðila samtals	354.925.262	348.242.563

Krafa á ríkissjóð

Krafa á ríkissjóð greinist þannig:

Útgefin verðtryggð skuldabréf, vextir 0,52%-0,87%	237.183.576	231.743.144
Aðrar fjákröfur	1.103.867	970.182
Krafa á ríkissjóð samtals	238.287.443	232.713.327

Skýringar, frh.:

7. Kröfur á tengda aðila, frh.:

Á árunum 2020 og 2021 veitti ÍL-sjóður ríkissjóði 190 m.kr. lán. Lánin voru veitt á tímum þar sem ríkissjóður var í fjárpörf vegna útgjalda tengdum COVID-19 faraldrinum og óvissa ríkti í efnahagsumhverfi heimsins. Á sama tíma reyndust uppgreiðslur útlána ÍL-sjóðs talsverðar og umfram áætlanir og fjárfestingapörf sjóðsins því mikil. Sameiginlegir hagsmunir fólust í þessari ráðstöfun þar sem ríkissjóður tók að láni það lausafé sem safnaðist upp hjá sjóðnum en á þessum tíma var Seðlabankinn að loka á viðskiptareikning sjóðsins í bankanum. Afborgunarferill lánanna tekur mið af þörfum ÍL-sjóðs til að standa skil á greiðslu af skuldum sínum og í því felst hagræði í lausafjárstýringu sjóðsins en einnig var með þessu dregið úr verðtryggingarjöfnuði sem hefur komið sér vel í þeirri miklu verðbólgu sem hefur verið til staðar.

Lánin eru í formi tveggja skuldabréfa. Á árinu 2020 dró ríkissjóður á lán hjá sjóðnum og greiddi fyrir það sömu kjör og voru á viðskiptareikningi sjóðsins í Seðlabankanum. Fyrri skuldabréfið var svo gefið út miðað við stöðu ádráttar í árslok 2020 sem var 102 m.kr. Fyrsti vaxtadagur er í ársbyrjun 2021 og lokadagur 11 árum síðar eða 2032. Kjör bréfsins eru 0,87% verðtryggt sem endurspegluðu kjör útgefinna skuldabréfa ríkissjóðs til sama tíma á markaði. Seinna bréfið var gefið út með fyrsta vaxtadag í ársbyrjun 2022 til að fjármagna ádrátt á árinu 2021 sem stóð í 88 m.kr. Bréfið er með lokadag 2029 og kjörin eru 0,52% verðtryggt og taka eins og fyrri bréfið mið af kjörum útgefinna skuldabréfa ríkissjóðs á þessum tíma til sama lokadags. Í byrjun júní greiddi ríkissjóður 5,5 m.kr. inn á skuldina. Í áætlunum er gert ráð fyrir að frekari endurgreiðslur komi til á næstu árum.

Krafa á Húsnæðissjóð

Krafa á Húsnæðissjóð greinist þannig:

	31.12.2024	31.12.2023
Útgefin verðtrygð skuldabréf, vextir 2,5%	111.817.646	110.902.530

Við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs var félagslegi hluti lánasafnsins fluttur í Húsnæðissjóð. Lagt var mat á gangvirði safnsins og Húsnæðissjóður gaf út 8 skuldabréf sem endurgjald. Bréfin bera mismunandi kjör og eru til mislangs tíma en markmiðið var að endurspeglar eins vel og mögulegt var undirliggjandi útlán. Í árslok 2024 voru meðalvextir eftirstöðva skuldabréfanna 2,5%. Ákvæði skuldabréfanna eru með þeim hætti að auk vaxta og afborgana skal Húsnæðissjóður einnig greiða fjárhæð sem nemur uppgreiðslum á undirliggjandi lánasöfnum inn á skuldabréfin.

8. Útlán

Útlán greinast þannig:

	Bókfært verð 31.12.2024	Bókfært verð 31.12.2023
Lán til einstaklinga	105.888.148	116.347.257
Lán til lögaðila	1.329.572	1.526.552
Útlán samtals	107.217.720	117.873.809

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	Bókfært verð 31.12.2024
Lán í skilum	103.331.474	1.331.803	104.663.277
30-59 daga vanskil	1.191.469	15.468	1.206.937
60-89 daga vanskil	721.063	0	721.063
Vanskil 90 daga og yfir	993.758	0	993.758
Samtals	106.237.764	1.347.271	107.585.035
Virðisýrningun	(349.616)	(17.698)	(367.315)
Bókfært verð samtals	105.888.148	1.329.572	107.217.720

Skýringar, frh.:

8. Útlán, frh.:

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	Bókfært verð 31.12.2023
Lán í skilum	115.129.923	1.434.043	116.563.966
30-59 daga vanskil	285.096	0	285.096
60-89 daga vanskil	114.857	0	114.857
Vanskil 90 daga og yfir	1.208.872	116.675	1.325.547
Samtals	116.738.748	1.550.718	118.289.465
Virðisýrnun	(391.491)	(24.166)	(415.657)
Bókfært verð samtals	116.347.257	1.526.552	117.873.809

Uppgreiðslur útlána umfram samningsbundnar afborganir námu 11,3 ma.kr. á árinu 2024 (2023: 11,1 ma. kr.). Engin ný lán voru veitt á árinu. Sjá skýringu 22 um samningsbundnar greiðslur vaxta og afborgana á komandi árum.

Gæði veðtrygginga

Útlán ÍL-sjóðs eru tryggt með fasteignaveði. Eftir lánveitingu eru einstök veð ekki metin sérstaklega til gangvirðis nema í tengslum við mat á mögulegri virðisýrnun. 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 33,7% í árslok (2023:34,5%).

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

	31.12.2024	31.12.2023
Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 50% af fasteignamati	97,4%	97,0%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati	2,0%	2,3%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati	0,4%	0,4%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati	0,1%	0,1%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati	0,0%	0,1%
Hlutfall af heildarlánum sem er yfir 110% af fasteignamati.....	0,1%	0,1%
	100%	100%

Virðisýrnunarsjóður

Virðisýrnunarsjóður útlána greinist þannig í árinu:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		
	Almennt framlag	Sértækt framlag	Almennt framlag	Sértækt framlag	Samtals
Í upphafi árs	252.665	138.826	15.643	8.523	415.657
Önnur breyting		219.862			219.862
Virðisbreyting ársins	(19.310)	(242.427)	(1.475)	(4.993)	(268.205)
Í lok ársins	233.355	116.261	14.168	3.530	367.314

Skýringar, frh.:

9. Fullnustueignir

Fullnustueignir eru eignir sem sjóðurinn hefur leyst til sín til fullnustu krafna og greinast þannig:

	Fjöldi	Fasteignamat	Gangvirði	Bókfært verð
31.12.2024				
Í söluferli.....	0	0	0	0
Samtals.....	0	0	0	0

	Fjöldi	Fasteignamat	Gangvirði	Bókfært verð
31.12.2023				
Í söluferli.....	1	17.200	15.000	15.000
Samtals.....	1	17.200	15.000	15.000

Breytingar fullnustueigna á árinu greinast þannig:

	2024	2023
Bókfært verð 1.1	15.000	10.100
Yfirtekið á árinu.....	0	17.340
Selt á árinu	(10.420) (	10.100)
Sölutap.....	(4.580)	0
Endurmat á árinu.....	0 (	2.340)
Bókfært verð 31.12	0	15.000

10. Aðrar eignir

Aðrar eignir greinast þannig:

	31.12.2024	31.12.2023
Virðisaukaskattur, inneign	3.363	1.098
Aðrar eignir samtals	3.363	1.098

11. Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum:

	Stofnfé	Ójafnað tap	Samtals
Eigið fé 31. desember 2023	(1.246.576) (	252.982.022)	(254.228.598)
Tap ársins		(7.844.584)	(7.844.584)
Eigið fé 31. desember 2024	(1.246.576) (	260.826.606) (	262.073.182)

Skýringar, frh.:

12. Verðbréfaútgáfa

ÍL-sjóður gaf út íbúðabréf í þremur HFF flokkum. Heiti hvers flokks segir til um hvenær viðkomandi skuldabréf eru með lokagjalddaga. Í febrúar var lokagjalddagi á HFF24 og eru því tveir flokkar eftir um síðustu áramót. Um er að ræða verðtryggð jafngreiðslulán með tveimur afborgunum á ári. Húsbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán og eru útdraganleg. Húsnæðisbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán. Vagnir meðal virkir vextir af verðbréfaútgáfu nema 1,20%. Sjá skýringu 22 um samningsbundnar greiðslur vaxta og afborgana á komandi árum.

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

	Fjöldi gjalddaga á ári	Nafnvextir	Virkir vextir	31.12.2024 Bókfært verð	31.12.2023 Bókfært verð
Íbúðabréf HFF24, lokagj. 2024	2	3,75%	1,400%	0	14.163.313
Íbúðabréf HFF34, lokagj. 2034	2	3,75%	1,160%	196.219.631	214.781.429
Íbúðabréf HFF44, lokagj. 2044	2	3,75%	1,180%	573.260.619	579.349.638
Húsbréf, lokagj. 2040	Útdraganleg	4,75%	2,174%	5.535.172	5.497.573
Húsnæðisbréf, lokagj. 2038	2	2,70%	1,700%	18.779.418	19.050.714
Verðbréfaútgáfa samtals				793.794.840	832.842.667

Eftirstöðvar nafnverðs greinist svo þann 31. desember 2024:

	Upprunalegt nafnverð	Afborganir	Áhrif endurkaupa	Eftirstöðvar nafnverðs
Íbúðabréf HFF24	121.756.093	(121.756.093)	0	0
Íbúðabréf HFF34	171.675.326	(105.957.975)	(2.655.461)	63.061.890
Íbúðabréf HFF44	269.476.440	(99.161.708)	(3.996.823)	166.317.909
Húsbréf	33.914.967	(33.464.889)	(7.140)	442.938
Húsnæðisbréf	9.945.513	(5.221.990)	0	4.723.522

13. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:

	31.12.2024	31.12.2023
Útdregin húsbréf	192.393	223.858
Önnur lántaka samtals	192.393	223.858

14. Aðrar skuldir

Aðrar skuldir sundurliðast þannig:

Lánadrottinnar	18.193	12.552
Ýmsar skuldir og fyrirframgreiðslur	164	160
Aðrar skuldir samtals	18.357	12.712

Skýringar, frh.:

15. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur sundurliðast þannig:

	2024	2023
Vaxtatekjur af handbæru fé	871.307	2.286.612
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánum	9.441.204	13.858.526
Vaxtatekjur og verðbætur af kröfum á Húsnæðissjóð	8.030.846	11.561.415
Vaxtatekjur og verðbætur af kröfum á ríkissjóð	12.669.443	18.776.985
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum	5.099.036	14.381.225
Vaxtatekjur alls	36.111.837	60.864.763

Vaxtagjöld sundurliðast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu	(45.929.492)	(78.370.875)
Vaxtagjöld af annarri lántöku	(139.140)	(149.004)
Vaxtagjöld alls	(46.068.632)	(78.519.879)
Hrein vaxtagjöld alls	(9.956.795)	(17.655.116)

16. Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar

Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar sundurliðast þannig:

Sértryggð skuldabréf	921.886	(1.786.940)
Skuldabréf sveitarfélaga	494.848	(488.244)
Ríkisverðbréf	496.000	(3.810.669)
Skuldabréf fyrirtækja	(16)	352.305
	1.912.717	(5.733.548)

17. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:

Innheimtu- og þjónustutekjur	33.121	33.020
Aðrar tekjur	0	3
	33.121	33.023

18. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

Rekstur tölvukerfa	2.381	1.363
Endurskoðun reikningsskila (sjá skýringu 19)	10.054	7.907
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	37.298	156.526
Umboðsmaður skuldara	8.067	9.575
Vörslu- og þjónustugjöld	38.275	71.733
Rekstrarkostnaður fullnustueigna	801	1.575
Sölutap fullnustueigna	4.580	0
Annar rekstrarkostnaður	377	832
Annar rekstrarkostnaður samtals	101.832	249.509

Skýringar, frh.:

19. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda sundurliðast þannig:	2024	2023
Endurskoðun ársreiknings	10.054	7.907

20. Virðisaukning útlána

Virðisaukning í rekstrarreikningi greinist þannig:

Sértæk virðisaukning útlána	247.420	67.732
Almenn virðisaukning útlána	20.785	13.164
Virðisaukning samtals	268.205	80.896

21. Útlánaáhhætta

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

Hámarksútlánaáhhætta

Eftirfarandi tafla sýnir hámarksútlánaáhhættu sjóðsins:

	31.12.2024	31.12.2023
Útlánaáhhætta innan efnahagsreiknings:		
Handbært fé.....	9.779.774	19.754.941
Kröfur á lánastofnanir.....	762	183.131
Önnur verðbréf.....	60.005.527	92.780.097
Útlán.....	107.585.035	118.289.465
Aðrar fjáreignir.....	354.925.262	348.242.563
Útlánaáhhætta í efnahagsreikningi samtals.....	532.296.359	579.250.197

ÍL-sjóður er í úrvinnsluferli. Engin ný lán eru veitt og er greiðsluflæði af eignum notað til greiðslu á skuldum.

22. 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 öflugu 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 lausafjáráætlun. Lausafjáráætlun sjóðsins er skipulögð fram í tímann með hliðsjón af starfsáætlun og fjárhagsáætlun. Lausafjáráætlunin er uppfærð reglulega.

Mæling lausafjánhættu

Lykilatriði í lausafjárstýringu 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:

31.12.2024

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	9.779.774	0	0	0	9.779.774
Önnur verðbréf *	60.005.527	0	0	0	60.005.527
Krafa á ríkissjóð **	2.762.707	0	109.601.576	132.284.077	244.648.360
Útlán.....	2.133.974	6.556.327	33.601.998	115.704.779	157.997.077
Krafa á Húsnæðissjóð.....	955.263	2.860.631	15.256.700	183.458.538	202.531.132
Kröfur á lánastofnanir.....	762	0	0	0	762
Leigufélagið Bríet.....	35.985	137.053	730.950	7.187.679	8.091.668
Fasteignafélagið Þórkatla ehf....	0	0	0	586.298	586.298
Fjáreignir samtals.....	75.673.992	9.554.011	159.191.224	439.221.371	683.640.598

Fjárskuldir:

Lántökur.....	1.590.551	54.322.625	223.579.589	586.164.273	865.657.039
Hrein staða.....	74.083.441	(44.768.614)	(64.388.365)	(146.942.902)	(182.016.440)

31.12.2023

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	19.754.941	0	0	0	19.754.941
Önnur verðbréf*	92.780.097	0	0	0	92.780.097
Krafa á ríkissjóð.....	2.571.973	0	6.142.004	231.743.144	240.457.121
Útlán.....	2.279.562	7.026.425	36.311.528	130.536.935	176.154.450
Krafa á Húsnæðissjóð.....	940.463	2.820.676	15.043.603	184.697.821	203.502.564
Kröfur á lánastofnanir.....	183.131	0	0	0	183.131
Krafa á tengdan aðila.....	49.327	147.867	788.624	7.951.957	8.937.775
Fjáreignir samtals.....	118.559.494	9.994.967	58.285.759	554.929.858	741.770.078

Fjárskuldir:

Lántökur.....	15.720.509	53.352.328	219.486.846	626.293.872	914.853.554
Hrein staða.....	102.838.985	(43.357.360)	(161.201.087)	(71.364.014)	(173.083.476)

* Önnur verðbréf sem færð eru á markaðsvirði eru sett fram miðað við gangvirði á reikningsskiladegi.

** Í áætlunum sjóðsins er gert ráð fyrir að uppgreiðslur útlána séu nýttar til að greiða af skuldum og því kann áframhaldandi samdráttur í uppgreiðslum að fela í sér þörf á að ríkissjóður endurgreiði ÍL-sjóði fyrr en ella hluta þeirra lána sem hann tók hjá sjóðnum á árunum 2020 og 2021.

23. Markaðsáhætta

Markaðsáhætta sjóðsins samanstendur af vaxtaáhættu, uppgreiðsluáhættu og verðtryggingaráhættu.

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er skilgreind sem hættan á því að framtíðargreiðsluflæði fjármálagerninga sveiflist vegna breytinga á markaðsvöxtum. Um 98,0% af fjáreignum sjóðsins (2023: 96,4%) og nánast 100% af fjárskuldum hans bera fasta vexti. Mismunur er hinsvegar á meðallíftíma eigna og skulda sem felur í sér að breytingar á vaxtastigi hafa 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. Þá fela skilmálar skuldabréfa útgefnum af Húsnæðissjóði í sér að fjárstreymi undirliggjandi lánasafna skal ráðstafað í heild sinni inn á skuldabréfin. Þetta getur leitt til hraðari niðurgreiðslu en samningsbundir skilmálar skuldabréfanna segja til um. Uppgreiðsluheimild er hins vegar ekki í útgefnum verðbréfum sjóðsins, að húsbréfum undanskildum. Af þessum sökum getur jafnvægi meðallíftíma fjáreigna og fjárskulda raskast. Slíkt hefði í för með sér endurfjárfestingaráhættu og þar með vaxtaáhættu.

Um 28,3 ma.kr. af útlánum sjóðsins (2023: 32,8 ma.kr.) eru varin með uppgreiðsluálagi að hluta til eða að öllu leyti og uppgreiðanlegum húsbréfum komi til þess að lántakandi velji að greiða upp lán sitt fyrir lok lánstíma. Vaxta- og endurfjárfestingaáhætta þessu tengd verður að teljast umtalsverð.

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 2024 um 272,7 m.kr. umfram verðtryggðar eignir (árslok 2023: 275,1 m.kr.). Áhrif 1% verðbólgu á ársgrundvelli, að öðrum forsendum óbreyttum, hefði 2,7 m.kr. neikvæð áhrif (2023: 2,7 m.kr. neikvæð áhrif) á rekstrarniðurstöðu sjóðsins.

24. Aðrar upplýsingar

Veðsetningar

Engar veðsetningar hvíla á eignum sjóðsins þann 31.12.2024.

Veittar ábyrgðir

Sjóðurinn hefur ekki gengist í neinar ábyrgðir vegna þriðja aðila.

Málaferli

ÍL-sjóður hefur verið aðili að dómsmálum sem flest tengjast útlánastarfsemi sjóðsins. Þau mál sem voru til þess fallin að geta haft veruleg fjárhagsleg áhrif á sjóðinn vörðuð lögmati uppgreiðslugjalda sem sjóðurinn hefur innheimt í samræmi við skilmála útlána. Um slík mál hefur verið tekist á um fyrir öllum dómsstigum á síðustu árum og hefur sjóðurinn verið sýknaður af öllum kröfum til þessa. Í febrúar 2024 sýknaði Héraðsdómur Reykjavíkur sjóðinn í tólf málum sem varða lögmati uppgreiðslugjalda þegar skuldskeyting hafði átt sér stað. Níu af þessum málum var áfrýjað til Landsréttar sem staðfesti héraðsdómana í byrjun apríl 2025.

25. Upplausnarvirði

Um langt skeið hefur verið leitast við að gera upp skuldir sjóðsins og skapa skilyrði til að slíta sjóðnum. Eins og fram kemur í skýrslu umsjónaraðila hafa kröfuhafar sjóðsins samþykkt heimild til uppgjörs á skuldum samkvæmt ákveðnum forsendum og hefur fjármála- og efnahagsráðherra lagt fram frumvarp til fjárukalaga til að sækja heimildir þingsins til að ganga til uppgjörsins. Hér eru lagðar fram upplýsingar um vænt upplausnarvirði miðað við 31. desember 2024 og 7. mars 2025. Við mat á upplausnarvirði hefur verið lagt mat á gangvirði allra eigna og uppgreiðsluvirði skulda skv. þeim forsendum sem liggja til grundvallar samkomulagi við kröfuhafa. Upplausnarvirði er neikvætt sem nemur 173.531 m. kr. 31.12.2024 en var neikvætt um 168.271 m. kr. 7. mars 2025. Upplausnarvirði 7. mars 2025 byggir á áætlun umsjónarmanns um eigna- og skuldastöðu sjóðsins á þeim degi og hafa ekki sætt endurskoðun.

	Óendurskoðað	
	7.3.2025	31.12.2024
<i>Eignir</i>		
Handbært fé.....	12.606.863	9.779.774
Kröfur á lánastofnanir.....	1.062	762
Verðbréfaeign.....	60.354.220	60.005.527
Krafa á Húsnæðissjóð.....	112.437.476	111.817.646
Krafa á ríkissjóð.....	211.565.319	213.717.130
Krafa á Leigufélagið Bríeti ehf. og Fasteignafélagið Þórkatla ehf.....	4.686.557	4.474.109
Útlán.....	102.651.632	105.883.464
Aðrar eignir.....	3.271	3.363
Eignir samtals.....	504.306.400	505.681.775
<i>Skuldir</i>		
Verðbréfaútgáfa:		
Íbúðabréf HFF.....	(651.359.853)	(656.479.111)
Húsbréf.....	(4.712.601)	(4.646.059)
Húsnæðisbréf.....	(16.271.985)	(17.673.601)
Önnur lántaka.....	(192.152)	(192.393)
Aðrar skuldir.....	(37.930)	(18.357)
Skuldir samtals.....	(672.574.521)	(679.009.521)
Eigið fé (neikvætt).....	(168.268.121)	(173.327.746)

Gangvirði eigna ÍL-sjóðs hefur verið metið af utanaðkomandi sérfræðingum og nemur samtals 505.682 m. kr. Helstu forsendur matsins eru eftirfarandi:

Handbært fé og kröfur á lánastofnanir eru metnar á bókfærðu verði samkvæmt ársreikningi.

Verðbréfaeign, sem færð er á gangvirði í reikningsskilum sjóðsins, er metin miðað við gildandi markaðskröfu í kauphöll á reikningsskiladegi. Ef ekki er virkur markaður fyrir hendi fyrir tiltekin bréf er markaðskrafa ákvörðuð með skoðun á álagi umræddra bréfa umfram ríkisskuldabréf.

25. Upplausnarvirði, frh.:

Nafnvextir kröfu á Húsnæðissjóð eru 2,5% verðtryggðir vextir. Við uppgjör HFF bréfa mun ríkissjóður taka yfir þessa eign og því er uppreiknaður höfuðstóll talinn eðlilegt mat á virði skuldabréfanna.

Gangvirði krafna á ríkissjóð er metin í samræmi við ávöxtunarkröfu ríkisbréfa með sambærilegan líftíma þann 31. desember 2024 og 7. mars 2025, það er RIKS 33 og RIKS 30. Ekki er gert ráð fyrir seljanleikaálagi.

Gangvirði kröfu á Leigufélagið Bríeti ehf er reiknað með því að núvirða greiðsluflæði skuldabréfsins með viðeigandi ávöxtunarkröfu. Ávöxtunarkrafan er áætluð 70-90 punktar ofan á ávöxtunarkröfu ríkisskuldabréfa.

Gangvirði útlánasafns byggir á samningsbundnu greiðsluflæði útlána, forsendum um uppgreiðslur og forsendum um ávöxtunarkröfu. Ávöxtunarkrafan er áætluð 3,97% fyrir einstaklingslán, byggt á meðaltals lánaðum á verðtryggðum húsnæðislánum til einstaklinga með föstum vöxtum út lánstímann. Lögaðilalán eru metin á bókfærðu verði skv. ársreikningi enda óverulegur hluti af lánasafni.

Gangvirði HFF bréfa byggir á forsendum úr uppgjöri HFF bréfa. Greiðsluflæði bréfanna er núvirt miðað við 0,32% álag, til samræmis við forsendur samkomulags við kröfuhafa, á ríkiskuldabréf með sambærilegan líftíma og HFF bréfin. Aðrar skuldir eru tilgreindar miðað við eftirstöðvar höfuðstóls, uppreiknuðum með verðbótum auk áfallinna vaxta á viðmiðunardegi.

26. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikningi miðað við virka vexti og samanstanda af vaxtatekjum af útlánum, 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 upphaflegu 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 áætlar 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 útlánum 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 18. Rekstrargjöld eru gjaldfærð eftir því sem þau falla til.

26. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

d. *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 lánum og kröfum og hins vegar mat á lánasöfnum. Áætlað tap vegna atburða sem ekki hafa orðið á uppgjörssdegi, 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 útlánum og kröfum er ákvörðuð með mati á áhættu í hverju tilviki fyrir sig. Sjóðurinn metur á hverjum reikningsskiladegi hvort fyrir liggi 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 stjórnenda 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.

e. *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 vaxtaþrósentu 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 einingar 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.

26. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

f. *Handbært fé*

Til handbærs fjár telst sjóður og innstæður hjá fjármálastofnunum.

g. *Kröfur á lánastofnanir*

Kröfur á lánastofnanir samanstanda af bundnum innlánum og öðrum skammtíma kröfum á lánastofnanir.

h. *Önnur verðbréf*

Önnur verðbréf samanstanda af ríkisskuldabréfum, sértryggðum skuldabréfum útgefnum af fjármálastofnunum tryggðum með íbúðalánum og skuldabréfum fyrirtækja. Önnur verðbréf eru metin á gangvirði í reikningsskilum sjóðsins.

Við mat á gangvirði er stuðst við skráð gengi í kauphöll fyrir eignir þar sem virkur markaður er fyrir hendi. Ef virkur markaður er ekki fyrir hendi er sjálfstætt mat lagt á markaðskröfu skuldabréfa út frá viðskiptum á markaði með aðrar sambærilegar eignir eða öðrum markaðsupplýsingum.

i. *Aðrar kröfur*

Aðrar kröfur samanstanda af kröfum á ríkissjóð, Húsnæðissjóð auk skuldabréfs útgefna af Leigufélaginu Bríeti ehf. Aðrar kröfur eru upphaflega skráðar á gangvirði í reikningsskilum sjóðsins.

j. *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.

k. *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 liggi 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.

l. *Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka*

Útgefin verðbréf og önnur lántaka eru upphaflega færð á gangvirði, sem ákvarðað var við stofnun sjóðsins við uppskiptingu íbúðalánasjóðs. 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.

m. *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.