

Húsnæðissjóður

Ársreikningur

2024

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
Eiginfjárfirlit	9
Sjóðstreymisyfirlit	10
Skýringar	11

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur Húsnæðissjóðs fyrir árið 2024 er gerður á grundvelli alþjóðlegra reikningsskilastaðla fyrir opinbera aðila (IPSAS).

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 lánasjóður sem fjármagnar félagslegar lánveitingar sem veittar eru af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Hlutverk sjóðsins er að fjármagna lánveitingar á samfélagslegum forsendum samkvæmt lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál og hluta af rekstri Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Húsnæðissjóður og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun urðu til við gildistöku laga nr. 137/2019 en þá 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 2.387 millj. kr. Jákvæð virðisbreyting útlánasafns og áhrif verðbólgu lítar afkomuna. Hreinar vaxtatekjur á árinu voru 3.034 millj. kr. samanbörð við 3.110 millj. kr. á árinu 2023. Þar af eru um 1.200 millj. kr. vegna verðbólguáhrifa á eigið fé sjóðsins, 707 millj. kr. fara í rekstur lánasafns sjóðsins og eru þá 1.100 millj. kr. til að mæta væntri útlánaáhættu og hóflegri ávöxtun eigin fjár. Vaxtatekjur á árinu voru 14.114 millj. kr. og vaxtagjöld 11.080 millj. kr. Rekstrargjöld ársins voru 707 millj. kr. Bókfært virði lánasafns jókst á árinu úr 166.724 millj. kr. í 182.932 millj. kr.

Í kjölfar jarðhræringa á Reykjanesi varð eldgos nærri Grindavík í upphafi árs 2024. Eins og staðan er núna er óíbúðarhæft í Grindavíkurbæ (íbúar um það bil 3.700) Áhætta sjóðsins vegna lánveitinga til íbúðarhúsnæðis í Grindavík er takmörkuð eða um 0,8% af heildarútlánum til viðskiptavina. Vegna óvissu um framtíðarhorfur og búsetu í Grindavík er varúðarsjóður vegna lána á fasteignum í Grindavík 755 millj. kr. í árslok 2024.

Á árinu greiddi Húsnæðissjóður út ný lán að fjárhæð 17.014 millj. kr. Þar af voru 12.630 millj. kr. til fjármögnunar leiguíbúða til tekjulágra, námsmanna og eldri borgara, 4.384 millj. kr. til einstaklinga og þar af 3.470 millj. kr. í hlutdeildarlán. Uppgreiðslur eldri lána námu samtals 3.467 millj. kr. og voru þar af 1.836 millj. kr. frá einstaklingum eða um 11% af heildarsafni einstaklinga. Uppgreiðslur halda áfram að vera háar hjá einstaklingum. Heildarskuldir voru í lok árs 177.987 millj. kr. samanbörð við heildarskuldir í upphafi árs að fjárhæð 156.866 millj. kr. Þar af voru kuldir vegna hlutdeildarlána 11.501 millj. kr. Framtíðarhorfur sjóðsins eru jákvæðar.

Útlánasafn sjóðsins er vel varið og eru 85% af lánasafninu með veðsetningu undir 50% af fasteignamati eigna og 95,1% undir 70% veðsetningu af fasteignamati. Þá er um 66% lánasafnsins á höfuðborgarsvæðinu, 21,3% á vaxtasvæðum utan höfuðborgarsvæðisins og 12,7% á landsbyggðinni utan vaxtasvæða. Heildarfasteignamat veðandlaga í árslok er um 491.854 millj. kr.

Eigið fé í lok árs nemur 26.493 millj. kr. en stofnfé Húsnæðissjóðs var 17.101 millj. kr.

Líkt og greint var frá í skýringu 9 í ársreikningi Húsnæðissjóðs árið 2023 var fyrirhugað að endurskoða utnumhald hlutdeildarlána á árinu 2024 í samráði við ríkissjóð. Nú liggur fyrir niðurstaða um nýtt fyrirkomulag fjármögnunar hlutdeildarlána þar sem gert er ráð fyrir að settur verði á laggirnar sérstakur hlutdeildarlánasjóður sem haldi alfarið utan um afkomu, áhættu og kostnað vegna lánanna. Öll eldri lán og fjármögnun verði færð í þennan sjóð og nýjar lánveitingar fara í gegnum hann. HMS myndi sinna umsýslu hlutdeildarlánasjóðs og fara með framkvæmdina en Húsnæðissjóður komi ekkert að lánunum og áfram hægt að nýta sterka stöðu hans til þess að standa undir öðrum félagslegum lánveitingum. Eins og fram kemur í skýringu 9 mun ríkisstjórnin leggja fram frumvarp um hlutdeildarlánasjóð á vörðingi 2025. Sem fyrr er ekki gert ráð fyrir að Húsnæðissjóður beri áhættu og kostnað vegna veitingar hlutdeildarlána. Hins vegar hefur komið til tals að Húsnæðissjóður muni við stofnun hlutdeildarlánasjóðs leggja honum til hluta stofnfjár.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

Lánsfjárpörf Húsnæðissjóðs

HMS hefur áætlað þörf fyrir lántökur hjá ríkissjóði vegna útlána fyrir árin 2025-2029 í fjármálaáætlun. 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 húsnæðisparfar skv. húsnæðisáætlunum sveitarfélaga, fjölda almennra íbúða sem verða fjármagnaðar á komandi árum, fjölda íbúða sem fá hlutdeildarlán, uppbyggingar öldrunarheimila, íbúða fyrir öryrkja og námsmannaíbúða.

Samkvæmt lánsfjáráætlun er gert ráð fyrir að árlegar lánveitingar á árunum 2026-2030, að hlutdeildarlánnum undanskildum, verði á árinu 2026 20.400 millj.kr., árinu 2027 21.310 millj.kr., árinu 2028 22.360 millj.kr., árinu 2029 23.350 millj. kr. og árinu 2030 24.500 millj.kr. Á árinu 2025 er lánsfjárheimild samkvæmt fjárlögum 16.000 millj.kr. Fjárheimild vegna hlutdeildarlána að fjárhæð 4.000 millj.kr. flyst til nýs Hlutdeildarlánasjóðs. Gert er ráð fyrir að uppgreiðslur lánasafns verði greiddar til ÍL-sjóðs og nýjar lánveitingar fjármagnaðar alfarið með nýrri lántöku hjá ríkissjóði.

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

Fjármögnun Húsnæðissjóðs

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 16 milljarðar króna á árinu 2025.

Vextir á lánum 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 útlánastarfseminnar. Auk þess leggur fjármála- og efnahagsráðuneytið á sérstakt áhættuálag 0,45% og umsýsluálag 0,05%.

Skilmálar fjármögnunar Húsnæðissjóðs endurspeglar eins og unnt er skilmála útlána þannig að misræmisáhættu er haldið í lágmarki sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 830/2021 um starfsemi og fjármögnun Húsnæðissjóðs. Jafnframt tryggir ríkissjóður Húsnæðissjóði lausafjárþyrngreiðslu 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 um starfsemi og fjármögnun Húsnæðissjóðs 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 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024. Jafnframt er það álit okkar að ársreikningur og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögggt 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 2024 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Í stjórn:

Sigurjón Örn Þórsson
stjórnarformaður

Elín Oddný Sigurðardóttir

Björn Gíslason

Herdís Sæmundardóttir

Jón Björn Hákonarson

Forstjóri:

Hermann Jónasson

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

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Húsnæðissjóðs

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Húsnæðissjóðs fyrir árið 2024, að undanskilinni skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og forstjóra.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2024, efnahag þess 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla fyrir opinbera aðila (IPSAS).

Ársreikningurinn innifelur

- Skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og forstjóra.
 - Rekstrarreikning fyrir árið 2024.
 - Efnahagsreikning þann 31. desember 2024.
 - Eiginfjárfirlit fyrir árið 2024.
 - Sjóðstreymisfirlit fyrir árið 2024.
 - Skýringar, sem innifela mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.
- Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra er undanskilin endurskoðun, sbr. kafla um aðrar upplýsingar.

Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er nánar útskýrð í kaflanum um ábyrgð endurskoðenda.

Óhæði

Við erum óháð sjóðnum samkvæmt ákvæðum laga um endurskoðendur og endurskoðun og siðareglna sem gilda um endurskoðendur á Íslandi og varða endurskoðun okkar á ársreikningi sjóðsins. Við uppfylfum jafnframt aðrar kröfur um starf okkar sem endurskoðendur í samræmi við ákvæði siðareglna.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægjanlegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Aðrar upplýsingar, þ.m.t. skýrsla stjórnar

Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra sem lá fyrir við áritun okkar.

Álit okkar á ársreikningnum nær ekki til skýrslu stjórnar og við staðfestum hana ekki á neinn hátt.

Í tengslum við endurskoðun okkar á ársreikningi sjóðsins ber okkur að yfirfara aðrar upplýsingar, þegar þær liggja fyrir og meta hvort þær eru í verulegu ósamræmi við ársreikninginn eða skilning sem við höfum aflað við endurskoðunina eða ef svo virðist að verulegar rangfærslur séu í þeim. Ef við, á grundvelli vinnu okkar, ályktum að verulegar rangfærslur séu í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Við höfum ekki greint atriði sem ber að greina sérstaklega frá.

Hvað varðar skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og forstjóra höfum við, í samræmi við ákvæði 104. gr. laga um ársreikninga nr. 3/2006, yfirfarið að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga komi þær ekki fram annars staðar í ársreikningnum.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á ársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðeigandi ákvæði í lögum um ársreikninga. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er að sé til staðar varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber stjórnendum sjóðsins að meta hæfi þess til áframhaldandi starfsemi. Stjórnendum ber að semja ársreikning sjóðsins á þeirri forsendu að um áframhaldandi starfsemi sé að ræða, nema stjórnendur ætli að leysa sjóðinn upp eða hætta rekstri þess, eða hafi ekki raunhæft val um annað en að hætta starfsemi sjóðsins. Stjórnendum sjóðsins ber að setja fram viðeigandi skýringar varðandi hæfi þess til áframhaldandi starfsemi ef við á og hvers vegna stjórnendur beita forsendunni um áframhaldandi starfsemi við gerð og framsetningu ársreikningsins.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Áritun óháðs endurskoðanda frh.

Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka og gefa út áritun með álit okkar. Nægjanleg vissu er mikil vissu en ekki trygging þess að endurskoðun, sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, muni ávallt leiða í ljós alla verulega annmarka séu þeir til staðar. Annmarkar geta stafað af sviksemi eða mistökum og eru metnir verulegir ef þeir, einir og sér eða samanlagðir, gætu haft áhrif á fjárhagslegar ákvarðanir notenda sem grundvallaðar eru á ársreikningnum.

Endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegu mati og faglegri tortryggni. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum áhættuna af verulegum annmörkum, vegna sviksemi eða mistaka, og skipuleggjum endurskoðunaraðgerðir til að mæta þessari áhættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi grunnur fyrir álit okkar. Áhættan af því að greina ekki verulega annmarka sem stafa af sviksemi er meiri en áhætta af annmörkum vegna mistaka, þar sem sviksemi getur stafað af fölsun, misvísandi framsetningu ársreiknings, að mikilvægum atriðum sé viljandi sleppt, samanteknum ráðum eða að innra eftirliti sé sniðgengið.
- Öflum skilnings á innra eftirliti sem er viðeigandi fyrir endurskoðun okkar í þeim tilgangi að hanna endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits sjóðsins.
- Metum hvort val stjórnenda á reikningsskilaaðferðum sé viðeigandi og hvort matsaðferðir þeirra séu raunhæfar. Einnig skoðum við hvort tengdar skýringar séu við hæfi.
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um áframhaldandi starfsemi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi sjóðsins eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi hans. Ef við teljum að veruleg óvissa ríki, ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum í ársreikningnum um óvissuna og ef þær upplýsingar eru ekki nægjanlegar að okkar mati, víkjum við frá fyrirvaralausum álitum. Niðurstaða okkar byggir á þeim endurskoðunargögnum sem við höfum aflað fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni leitt til þess að sjóðurinn verði ekki lengur rekstrarhæfur.
- Metum framsetningu, gerð og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum og hvort hann grundvallast á fyrirliggjandi færslum og atburðum og gefi glögga mynd samanber álit okkar.

Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp geta komið í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka í innra eftirliti ef við á.

Reykjavík, 28. febrúar 2025

PricewaterhouseCoopers ehf.

Valgerður Kristjánsdóttir
löggitur endurskoðandi

(rafræn undirritun endurskoðenda er á öftustu blaðsíðu þessa ársreiknings)

Rekstrarreikningur ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Vaxtatekjur með aðferð virkra vaxta	3	14.114.317	17.601.648
Vaxtagjöld		(11.079.862)	(14.491.506)
Hreinar vaxtatekjur samtals		<u>3.034.455</u>	<u>3.110.141</u>
Innheimtu- og þjónustutekjur		15.631	15.013
Söluhagnaður fullnustueigna		0	10.843
Aðrar tekjur samtals		<u>15.631</u>	<u>25.855</u>
Rekstrartekjur samtals		<u>3.050.086</u>	<u>3.135.997</u>
Rekstrarframlag til HMS	4	688.084	657.899
Annar rekstrarkostnaður	5	18.919	17.840
Rekstrargjöld samtals		<u>707.003</u>	<u>675.739</u>
Hagnaður fyrir virðisbreytingu útlána samtals		<u>2.343.083</u>	<u>2.460.258</u>
Virðisbreyting útlána	6	43.704	(637.107)
Hagnaður ársins		<u><u>2.386.787</u></u>	<u><u>1.823.151</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

	Skýr.	31.12.2024	31.12.2023
Eignir			
Handbært fé		8.897.684	6.266.166
Krafa á tengda aðila	7	1.667.628	0
Útlán	8	182.932.198	166.723.634
Hlutdeildarlán	9	10.680.290	7.752.433
Fullnustueignir	10	160.000	160.000
Aðrar eignir	11	143.227	70.740
Eignir samtals		204.481.026	180.972.972
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofnfé		17.101.080	17.101.080
Óráðstafað eigið fé		9.392.606	7.005.819
Eigið fé samtals		26.493.686	24.106.899
Skuldir			
Ríkissjóður v/hlutdeildarlána	9	11.500.898	7.752.433
Fjármögnun	12	166.478.747	149.113.551
Aðrar skuldir		7.695	90
Skuldir samtals		177.987.340	156.866.073
Eigið fé og skuldir samtals		204.481.026	180.972.972
Aðrar upplýsingar			
	15		

Eiginfjáryfirlit 31. desember 2024

Árið 2023	Stofnfé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samts
Eigið fé 1. janúar 2023	17.101.080	5.182.668	22.283.748
Hagnaður ársins	0	1.823.151	1.823.151
Eigið fé 31. desember 2023	17.101.080	7.005.819	24.106.899
Árið 2024	Stofnfé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samts
Eigið fé 1. janúar 2024	17.101.080	7.005.819	24.106.899
Hagnaður ársins	0	2.386.787	2.386.787
Eigið fé 31. desember 2024	17.101.080	9.392.606	26.493.686

Sjóðstreymisyfirlit árið 2024

	2024	2023
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður ársins	2.386.787	1.823.151
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Áfallnar verðbætur útlána	(8.392.675)	(12.496.527)
Innleyst núvirt tap (hagnaður)	(197.823)	132.065
Áfallnar verðbætur af lántökum	7.243.117	10.986.629
Virðisbreyting útlána	(43.704)	637.107
	<u>995.702</u>	<u>1.082.424</u>
Vaxtatekjur og vaxtagjöld:		
Innborgaðar vaxtatekjur	5.159.083	4.699.499
Greidd vaxtagjöld	(3.748.167)	(3.414.668)
	<u>1.410.916</u>	<u>1.284.831</u>
(Hækkun) lækkun rekstrartengdra eigna:		
Útlán	(8.139.868)	(1.086.624)
Hlutdeildarlán	(3.025.176)	(2.626.382)
Aðrar eignir	(1.740.115)	(122.044)
Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:		
Aðrar skuldir	7.605	30
Handbært fé (til) rekstrar	<u>(10.490.936)</u>	<u>(1.467.764)</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Fjármögnun, ný lántaka	15.371.472	14.255.000
Fjármögnun hlutdeildarlána, ný lántaka	2.604.790	2.626.382
Fjármögnun, afborganir og uppgreiðslur	(4.853.807)	(13.575.193)
Fjármögnunarhreyfingar	<u>13.122.455</u>	<u>3.306.188</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	2.631.518	1.838.425
Handbært fé í ársbyrjun	6.266.165	4.427.740
Handbært fé í lok ársins	8.897.684	6.266.165

Meðfylgjandi skýringar eru órjúfanlegur hluti af ársreikningnum.

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 er með höfuðstöðvar að Borgartúni 21, Reykjavík.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að reikningsskilareglum sé fylgt

Ársreikningur Húsnæðissjóðs er gerður á grundvelli alþjóðlegra reikningsskilastaðla fyrir opinbera aðila (International Public Sector Accounting Standards) sem miða við rekstrargrunn. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum.

Þar sem við á hefur samanburðarfjárhæðum verið breytt til þess að gæta samræmis við breytingu á framsetningu þessa árs.

Á árinu 2025 taka gildi IPSAS 44 og IPSAS 46

IPSAS 44 Fastafjármunir til sölu og aflögð starfsemi

Staðallinn gildir fyrir reikningsár sem hefjast 1. janúar 2025 og síðar. Hann tilgreinir reikningsskilaaðferðir fyrir fastafjármuni sem eru til sölu og hvaða kröfur eru gerðar vegna framsetningar og upplýsinga í reikningsskilum um slíkar eignir og aflagða starfsemi.

Húsnæðissjóður mun beita IPSAS 44 framvirkt frá og með 1. janúar 2025. Sjóðurinn gerir ráð fyrir því að IPSAS 44 muni hafa óveruleg áhrif á ársreikning sjóðsins fyrir árið 2025.

IPSAS 46 Mat og mælikvarðar

Staðallinn gildir fyrir reikningsár sem hefjast 1. janúar 2025 og síðar. Hann veitir nýjar og ítarlegar leiðbeiningar á einum stað um hvernig almennum matsgrunnum skyldu beitt í framkvæmd. Húsnæðissjóður telur að staðallinn mun hafa óveruleg áhrif á ársreikning Húsnæðissjóðs fyrir árið 2025.

Eftirfarandi staðlar munu gilda frá fyrir reikningsár sem hefjast 1. janúar 2026 og síðar. Mat á áhrifum er í vinnslu hjá stjórnendum.

IPSAS 47 Tekjur;

IPSAS 48 Tilfærsluútgjöld.

b. 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.

c. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Við gerð reikningsskilanna þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum, skuldum, tekjum og gjöldum. Aðferðir þessar eiga sér stoð í alþjóðlegum reikningsskilastöðlum, IPSAS, en endanlegar niðurstöður geta verið frábrugðnar þessu mati.

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. Vaxtatekjur með aðferð virkra vaxta

	31.12.2024	31.12.2023
Vaxtatekjur og verðbætur útlána	13.917.963	17.188.563
Viðsnúningur vaxta og verðbóta vegna lána í vanskilum	(232.733)	(111.176)
Vaxtatekjur af handbæru fé	429.087	524.261
Vaxtatekjur með aðferð virkra vaxta samtals	14.114.317	17.601.648

4. 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 fagráðuneyti samþykkja árlega fjárhagsáætlun stofnunarinnar sem A-hluta ríkisaðila. Framlag Húsnæðissjóðs byggir á samþykktri rekstraráætlun 2024 sem gerir ráð fyrir að 0,35% af lánasafni verði framlag sjóðsins til reksturs HMS.

Skýringar

5. Annar rekstrarkostnaður

	31.12.2024	31.12.2023
Lánaumsýsla	8.367	8.202
Rekstur fullnustueigna	2.209	5.373
Innri endurskoðun	2.733	0
Ytri endurskoðun	3.749	4.265
Ýmis annar rekstrarkostnaður	1.862	0
Annar rekstrarkostnaður samtals	18.919	17.840

6. Virðisbreyting útlána

	31.12.2024	31.12.2023
Útlán í skilum, virðisrýrnun	(10.435)	34.117
Útlán í vanskilum eða sérmati, virðisrýrnun (virðisaukning)	117.845	648.818
Viðsnúningur vaxta og verðbóta vegna lána í vanskilum (virðisaukning)	(232.733)	(111.176)
Endanleg afskrift, virðisrýrnun	5.063	29.758
Önnur virðisbreyting útlána, virðisrýrnun	76.557	35.588
Virðisbreyting útlána, virðisrýrnun (virðisaukning) samtals	(43.704)	637.106

7. 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.

	31.12.2024	31.12.2023
Krafa á Húsnæðis- og mannvirkjastofnun	951	0
Krafa á ÍL-sjóð	2.273	0
Krafa á ríkissjóð vegna ófjármagnaðra hlutdeildarlána	1.664.404	0
Krafa á tengda aðila samtals	1.667.628	0

8. Útlán

Útlán greinast þannig:

	31.12.2024	31.12.2023
Lán til einstaklinga	16.847.106	17.554.351
Lán til lögaðila	166.085.092	149.169.283
Útlán samtals	182.932.198	166.723.634

Útlán skiptast þannig eftir landssvæðum:

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	31.12.2024
Höfuðborgarsvæðið	8.567.622	112.242.962	120.810.583
Kjarnar*	4.529.156	34.507.091	39.036.247
Landsbyggð	3.750.328	19.335.040	23.085.368
Útlán samtals	16.847.106	166.085.092	182.932.198

Eftirfarandi tafla sýnir heildarvirði útlána og vanskilastöðu:

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	31.12.2024
Lán í skilum	16.259.868	167.669.933	183.929.801
30-59 daga vanskil	173.947	0	173.947
60-89 daga vanskil	177.553	0	177.553
Vanskil frá 90 dögum	237.736	1.885.204	2.122.940
Samtals	16.849.104	169.555.137	186.404.241
Virðisrýrnun	(1.998)	(3.470.045)	(3.472.043)
Bókfært verð samtals	16.847.106	166.085.092	182.932.198

*Kjarnar eru Reykjanes, Sveitarfélagið Árborg, Akranes og Akureyri

Skýringar

8. Útlán frh.

Eftirfarandi tafla sýnir hámarksútlánaáættu og tryggingar:

	Hámarks- útlána áættu	Útlánaáættu tryggt með veði	Útlánaættu ekki tryggt með veði	Virðisrýrnun
Heimili	16.849.104	16.804.045	46.695	1.998
Þjónusta annað	12.940.900	12.917.096	24.931	1.320.135
Ríkissjóður	5.990.448	5.938.694	52.335	-
Þjónusta fasteignafélög	79.952.073	79.186.009	773.643	1.829.200
Félagasamtök sem þjóna heimilum	27.612.422	27.347.469	267.632	1.760
Byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð	31.481.878	30.147.122	1.337.784	273.467
Sveitarfélög	11.577.410	11.398.017	180.512	45.482

Liðir utan efnahags

Lánsloforð	6.983.737	6.983.737	0	0
------------------	-----------	-----------	---	---

Samtals	193.387.972	190.722.189	2.683.532	3.472.043
---------------	-------------	-------------	-----------	-----------

Hámarksútlánaáættu vegna skuldbindinga utan efnahags sýnir hámarksfjáráðir og er ekki tekið tillit til þess að Húsnæðissjóður gæti lækkað heimildir áður en þær verða fullnýttar.

Útlán skiptast þannig eftir landssvæðum:

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	31.12.2023
Höfuðborgarsvæðið	8.885.574	102.838.408	111.723.982
Kjarnar*	4.833.225	29.800.596	34.633.821
Landsbyggð	3.835.552	16.530.279	20.365.831
Útlán samtals	17.554.351	149.169.283	166.723.634

Eftirfarandi tafla sýnir heildarvirði útlána og vanskilastöðu:

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	31.12.2023
Lán í skilum	16.888.174	152.527.455	169.415.629
30-59 daga vanskil	285.697	0	285.697
60-89 daga vanskil	187.235	0	187.235
Vanskil frá 90 dögum	199.704	0	199.704
Samtals	17.560.810	152.527.455	170.088.265
Virðisrýrnun	(6.460)	(3.358.171)	(3.364.631)
Bókfært verð samtals	17.554.350	149.169.284	166.723.634

*Kjarnar eru Reykjanes, Sveitarfélagið Árborg, Akranes og Akureyri

Skýringar

8. Útlán frh.

Eftirfarandi tafla sýnir hámarksútlánaáhhættu og tryggingar:

	Hámarks- útlána áhhætta	Útlánaáhhætta tryggð með veði	Útlánaáhhætta ekki tryggð með veði	Virðisrýrnun
Heimili	17.560.822	17.517.017	47.110	6.457
Þjónusta annað	11.895.532	11.772.626	78.200	1.160.477
Ríkissjóður	833.556	779.246	54.310	0
Þjónusta fasteignafélög	77.190.397	76.110.260	660.151	1.933.151
Félagasamtök sem þjóna heimilum	24.375.910	24.334.299	46.547	2.235
Byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð	26.543.055	25.121.884	1.275.522	181.255
Sveitarfélög	11.688.993	11.417.996	190.158	81.058
<i>Liðir utan efnahags</i>				
Lánsloforð	3.333.767	3.333.767	0	0
Samtals	173.422.032	170.387.096	2.351.997	3.364.633

Hámarksútlánaáhhætta vegna skuldbindinga utan efnahags sýnir hámarksfjárhæðir og er ekki tekið tillit til þess að Húsnaðissjóður gæti lækkað heimildir áður en þær verða fullnýttar.

Gæði veðtrygginga

Útlán sjóðsins eru tryggð 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 73 m.kr. Eftir lánveitingu eru einstök veð ekki metin sérstaklega til gangvirðis nema í tengslum við mat á mögulegri virðisrýrnun. Fyrir almennum lánveitingum til íbúðakaupa er sett það skilyrði að fyrir liggi bindandi kaupsboð, 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 64,5% um í lok árs (69,2%; 2023). Veðsetningarhlutföll, miðað við uppreiknaðar eftirstöðvar lána, greinast þannig í árslok:

	31.12.2024	31.12.2023
Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 50% af fasteignamati	84,9%	87,3%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati	10,2%	8,8%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati	3,0%	2,3%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati	0,5%	0,3%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati	0,2%	0,1%
Hlutfall af heildarlánum sem er yfir 110% af fasteignamati	1,2%	1,3%
	100%	100%

Skýringar

8. Útlán frh.

Virðisrýrnunarsjóður útlána greinist þannig á árinu 2024:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals
	Almennt framlag	Sértækt framlag	Almennt framlag	Sértækt framlag	
Í upphafi árs	5.911	550	46.736	3.311.436	3.364.633
Endanleg afskrift	0	5.063	0	0	5.063
Virðisbreyting ársins	(4.527)	(4.999)	(5.908)	117.781	102.348
Samtals	1.384	614	40.828	3.429.217	3.472.043

Virðisrýrnunarsjóður útlána greinist þannig á árinu 2023:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals
	Almennt framlag	Sértækt framlag	Almennt framlag	Sértækt framlag	
Í upphafi árs	7.594	2.174	10.936	2.660.994	2.681.698
Endanleg afskrift	0	2.405	0	27.353	29.758
Virðisbreyting ársins	(1.683)	(4.029)	35.800	623.089	653.177
Samtals	5.911	550	46.736	3.311.436	3.364.633

9. 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 eiginfjárfærslu við íbúðarkaup fyrir þá sem þess 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. Fram til febrúar 2024 fjármagnaði ríkissjóður lánin beint og bar áhættu, kostnað og ávinning vegna þeirra. Ríkissjóður á því kröfu á Húsnæðissjóð sem er jöfn verðmæti útistandandi hlutdeildarlána til þess tíma. Frá því í mars 2024 hefur Húsnæðissjóður fjármagnað hlutdeildarlán annars vegar með eigin fé og hins vegar með lántöku hjá ríkissjóði með sambærilegum kjörum og fjármögnun sjóðsins vegna annarra lána til einstaklinga. Um tímabundið fyrirkomulag er að ræða en á árinu 2025 er ráðgert að setja á stofn Hlutdeildarlánasjóð sbr. þingmálaskrá ríkisstjórnarinnar. Þá munu öll hlutdeildarlán og fjármögnun þeirra færast þangað og þar með áhætta og kostnaður. Húsnæðissjóður metur útlánaáhættu vegna hlutdeildarlána með sama hætti og fyrir útlán sjóðsins og verðmætaaukningu/-rýrnun vegna breytinga á fasteignaverði. Þó að hluti lánanna hafi verið fjármagnaður af Húsnæðissjóði tímabundið er meðferð þeirra í reikningsskilum óbreytt frá fyrra ári. Sundurliðast mat þeirra miðað við eftirfarandi:

	31.12.2024	31.12.2023
Veitt hlutdeildarlán	9.035.732	5.948.814
Varúðarfærsla vegna vænts útlánataps	(8.867)	(11.913)
Virðisaukning vegna breytinga fasteignaverðs	1.653.425	1.815.531
Samtals	10.680.290	7.752.433
Útistandandi lánsvilyrði	820.608	0
Skuld við ríkissjóð vegna hlutdeildarlána	(9.836.494)	(7.752.433)
Hrein staða hlutdeildarlána í efnahagsreikningi Húsnæðissjóðs	1.664.404	0

Skýringar

10. Fullnustueignir

Fullnustueignir eru eignir sem sjóðurinn hefur leyst til sín til fullnustu krafna. Húsnæðissjóður á eina eign á Suðurlandi.

Fullnustueignir greinast þannig:

	Fjöldi	Fasteignamat	Bókfært virði
Þann 31.12.2024			
Fullnustueign.....	1	142.250	160.000
Samtals.....	1	142.250	160.000

	Fjöldi	Fasteignamat	Bókfært virði
Þann 31.12.2023			
Fullnustueign.....	1	116.840	160.000
Samtals.....	1	116.840	160.000

11. Aðrar eignir

Aðrar eignir greinast	31.12.2024	31.12.2023
Krafa vegna Þórkatla ehf.	71.673	0
Varasjóður húsnæðismála	69.671	69.671
Virðisaukaskattur	1.883	1.069
Aðrar eignir samtals	143.227	70.740

12. Fjármögnun

	1.1.2024	Greiðsluflæði	Vaxtagjöld	31.12.2024
Verðtryggð fjármögnun ÍL-sjóður	110.902.530	(7.127.335)	8.042.451	111.817.646
Verðtryggð fjármögnun ríkissjóður	36.194.421	13.503.347	2.871.209	52.568.976
Óverðtryggð fjármögnun ríkissjóður	2.016.599	(78.665)	154.190	2.092.125
Fjármögnun samtals	149.113.551	6.297.347	11.067.850	166.478.747

	1.1.2023	Greiðsluflæði	Vaxtagjöld	31.12.2023
Verðtryggð fjármögnun ÍL-sjóður	114.216.245	(15.268.566)	11.954.851	110.902.530
Verðtryggð fjármögnun ríkissjóður	21.592.932	12.216.352	2.385.138	36.194.421
Óverðtryggð fjármögnun ríkissjóður	1.540.679	324.403	151.518	2.016.599
Fjármögnun samtals	137.349.855	(2.727.811)	14.491.506	149.113.551

13. Áhættustýring

a. Yfirlit um áhættu 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:

- Lausafjáráhætta
- Útlána- og mótaðilaáhætta
- Verðbólguáhætta

Eftirfarandi eru upplýsingar um skipulag fjár- 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.

Skýringar

13. Áhættustýring frh.

b. 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.
- Skipar Endurskoðunar- og áhættunefnd stjórnar.

Endurskoðunar- og áhættunefnd stjórnar Húsnæðissjóðs

- Fer með eftirlit með fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits sjóðsins, innri endurskoðun, ef við á, og áhættustýringu.
- Fær til umræðu og umsagnar tillögur stjórnar er varða mikilvæg atriði í lánastarfsemi og fjár- og áhættustýringu sjóðsins.
- Yfirfara tillögur að áhættuvilja og áhættustefnu til stjórnar sjóðsins í samráði við fjárhagsnefnd og ákveður nánari útfærslu.
- Hefur eftirlit með áhættustýringu.

Fjárhagsnefnd

- Hafa eftirlit með fjár- og áhættustýringarstefnu.
- Tryggir að upplýsingagjöf til stjórnar sé fullnægjandi og stefnu fjárstýringar og áhættustýringar sé fylgt.
- Fjallar um lánveitingar sem falla undir fjár- og áhættustýringu skv. lánareglum þar með talið þær ákvarðanir sem teknar eru af stjórn.

c. 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.

14. Lausafjáráhætta

a. Stýring lausafjáráhættu

Lausafjáráhættan er hættan á því að Húsnæðissjóður 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.

b. Mæling lausafjáráhættu

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 ásamt yfirliti yfir afskrifað kostnaðarverð, gangvirði og bókfært verð eigna.

Skýringar

14. Lausafjárahætta frh.

31. desember 2024

Eftirstöðvagreining fjáreigna og fjárskulda:

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	8.897.684	0	0	0	8.897.684
Krafa á tengda aðila.....	1.667.628	0	0	0	1.667.628
Útlán.....	2.168.157	6.909.180	35.099.314	250.079.060	294.255.710
Hlutdeildarlán.....	0	0	0	10.680.290	10.680.290
Aðrar eignir.....	1.883	0	141.344	0	143.227
Fjáreignir samtals.....	12.735.351	6.909.180	35.240.658	260.759.350	315.644.538

Fjárskuldir:

Lántaka og aðrar skuldir.....	1.491.326	4.974.799	22.540.131	249.867.748	278.874.004
Hlutdeildarlán.....	0	0	0	10.680.290	0
Fjárskuldir samtals.....	1.491.326	4.974.799	22.540.131	260.548.037	278.874.004

Hrein staða.....	11.244.025	1.934.380	12.700.527	211.313	36.770.534
------------------	------------	-----------	------------	---------	------------

Flokkun fjáreigna og fjárskulda:

31. desember 2024

	Afskrifað kostnaðarverð	Gangvirði	Samtals bókfært verð
Handbært fé	8.897.684	8.897.684	8.897.684
Krafa á tengda aðila	1.667.628	1.667.628	1.667.628
Útlán	182.932.198	171.474.326	182.932.198
Hlutdeildarlán	10.680.290	10.680.290	10.680.290
Aðrar eignir	143.227	143.227	143.227
Fjáreignir samtals	204.321.026	192.863.154	204.321.026
Lántaka og aðrar skuldir	166.486.442	141.408.348	166.486.442
Hlutdeildarlán.....	11.500.898	11.500.898	11.500.898
Fjárskuldir samtals	177.987.340	152.909.246	177.987.340
Hrein staða	26.333.686	39.953.907	26.333.686

31. desember 2023

Eftirstöðvagreining fjáreigna og fjárskulda:

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	6.266.166	0	0	0	6.266.166
Útlán*.....	2.518.478	8.323.581	32.651.487	233.872.897	277.366.443
Hlutdeildarlán.....	0	0	0	7.752.433	7.752.433
Aðrar eignir.....	1.069	0	69.671	0	70.740
Fjáreignir samtals.....	8.785.712	8.323.581	32.721.158	241.625.330	291.455.781

Fjárskuldir:

Lántaka og aðrar skuldir.....	1.258.764	3.984.752	20.829.542	231.018.813	257.091.871
Hlutdeildarlán.....	0	0	0	7.752.433	0
Fjárskuldir samtals.....	1.258.764	3.984.752	20.829.542	238.771.246	257.091.871

Hrein staða.....	7.526.948	4.338.829	11.891.616	2.854.084	34.363.910
------------------	-----------	-----------	------------	-----------	------------

* Athygli er vakin á að samanburðarfjárhæð ársins 2023 hefur verið uppfærð.

Skýringar

14. Lausafjárahætta frh.

Flokkun fjáreigna og fjárskulda:

31. desember 2023	Afskrifað kostnaðarverð	Gangvirði	Samtals bókfært verð
Handbært fé	6.266.166	6.266.166	6.266.166
Útlán	166.723.634	156.041.933	166.723.634
Hlutdeildarlán	7.752.433	7.752.433	7.752.433
Aðrar eignir	70.740	70.740	70.740
Fjáreignir samtals	180.812.972	170.131.271	180.812.972
Lántaka og aðrar skuldir	149.113.551	128.466.572	149.113.551
Hlutdeildarlán	7.752.433	7.752.433	7.752.433
Fjárskuldir samtals	156.865.983	136.219.004	156.865.983
Hrein staða	23.946.989	33.912.267	23.946.989

c. Gangvirði

Gangvirði eigna er metið með því að núvirða greiðslufæði útlánasafnsins með ávöxtunarkröfu ríkisbréfa á vaxtaferli ásamt álagi. Álag útlána er 1% vegna eldri útlána og 1,2% vegna nýrra útlána. Álagið endurspeglar rekstur lánasafnsins, útlánaáættu og kostnað vegna fjármögnunar.

Gangvirði fjármögnunar er metið með því að núvirða greiðslufæði skuldabréfanna með ávöxtunarkröfu ríkisbréfa á vaxtaferli ásamt álagi. Álagið er 0,5% vegna fjármögnunar ríkissjóðs og 0,7% vegna fjármögnunar ÍL-sjóðs.

Gangvirði útlána er næmt fyrir vaxtabreytingum en með lægri vöxtum aukast uppgreiðslur lánasafnsins sem mun hafa áhrif á líftíma lána og þar með gangvirði þeirra.

15. Útlána- og mótaðilaáhætta

a. Útlánaáhætta

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

Í samræmi við lánareglur Húsnæðissjóðs er starfrækt lánanefnd sem fer yfir lánveitingar. Allar lánveitingar fara fyrir lánanefnd sjóðsins en í undantekningartilfellum hafa einstaka starfsmenn umboð til að afgreiða einföld mál en í þeim tilfellum skal staðfesta lánsúmsókn af tveimur starfsmönnum.

Í ákveðnum tilfellum skal lánanefnd vísa málum til samþykktar stjórnar sjóðsins. Áður en lánveitingar er lagðar fyrir stjórn fjallar fjárhagsnefnd sjóðsins um fyrirhugaðar lánveitingar og veitir umsögn til stjórnar.

Útlánaáhætta sjóðsins er greind ítarlega tvisvar sinnum á ári í skýrslu um fjárhagslega stöðu skv. 7. gr. reglugerðar nr. 830/2021 sem send er til innviðaráðuneytisins, fjármála- og efnahagsráðuneytisins og ríkisábyrgðasjóðs.

Sjóðurinn viðheldur líkönum sem mæla vænt útlánatap út frá líkum á vanefndum og tapi komi til vanefnda. Auk líkana meta starfsmenn lánasviðs einstök útlán sérstaklega telji þeir niðurstöður líkana ekki gefa rétta mynd af áhættu.

Skýringar

a. Útlánaáfhætta frh.

Við lánveitingu skal meta greiðslugetu og lánshæfi umsækjanda. Greiðslumat felst í útreikningi á greiðslugetu lántaka miðað við eignir, skuldir, gjöld og tekjur.

Húsnæðissjóður veitir eingöngu lán til byggingar, kaupa eða endurbóta á íbúðum en ekki er heimilt að endurfjármagna eldri útlán.

Húsnæðissjóður veitir einstaklingum lán að hámarki 80% af kaupverði eignar en þó ekki til íbúða með fasteignamat hærra en 73 m.kr og lán má hámarki vera 44 m.kr. Sjóðurinn veitir lán upp í 90% til einstaklinga sem hafa skerta starfsorku, eru fatlaðir eða hreyfihamlaðir til að gera breytingar á íbúðarhúsnæði sem nauðsynlegar eru vegna sérparfa þeirra.

Húsnæðissjóður veitir húsnæðisfélögum og sveitarfélögum lán með allt að 90% veðsetningu vegna húsnæðis sem ætlað er tekju- og eignalágum og öðrum félagshópum sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði. Þá veitir sjóðurinn lán með allt að 80% veðhlutfalli til leigufélaga sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni en leigja íbúðir á almennum markaði.

Útlánaáfhætta sjóðsins er bundin í útlánunum til viðskiptavina og í formi handbærs fjár hjá lánastofnun.

(i) Útlánagæði fjáreigna

Útlánaáfhætta er tilgreind hér að neðan. Fjáreignir í flokknum 12 mánaða vænt útlánatap standast væntingar en fjáreignir í flokknum útlánatap á líftíma (aðrar en viðskiptakröfur undir einfaldaða líkaninu) eru ekki taldar standast væntingar. Aðrar eignir eru taldar vera virðisrýrðar.

31. desember 2024

	Handbært fé	Krafa á tengda aðila	Útlán	Hlutdeildarlán	Aðrar eignir
Nafnverð fjáreigna:					
12 mánaða útlánatap.....	8.897.684	1.667.628	179.544.837	10.689.157	143.227
Útlánatap á líftíma.....	0	0	589.293	0	0
Virðisrýrt.....	0	0	6.270.111	0	0
Nafnverð fjáreigna samtals.	8.897.684	1.667.628	186.404.241	10.689.157	143.227
Brúttó.....	8.897.684	1.667.628	186.404.241	10.689.157	143.227
Virðisrýrnun.....	0	0	(3.472.043)	(8.867)	0
Samtals.....	8.897.684	1.667.628	182.932.198	10.680.290	143.227
Útlánagæði samtals.....	8.897.684	1.667.628	182.932.198	10.680.290	143.227

31. desember 2023

	Handbært fé	Krafa á tengda aðila	Útlán	Hlutdeildarlán	Aðrar eignir
Nafnverð fjáreigna:					
12 mánaða útlánatap.....	6.266.166	0	163.431.734	7.764.345	70.740
Útlánatap á líftíma.....	0	0	672.638	0	0
Virðisrýrt.....	0	0	5.983.896	0	0
Nafnverð fjáreigna samtals.	6.266.166	0	170.088.268	7.764.345	70.740
Brúttó.....	6.266.166	0	170.088.268	7.764.345	70.740
Virðisrýrnun.....	0	0	(3.364.634)	(11.912)	0
Samtals.....	6.266.166	0	166.723.634	7.752.433	70.740
Útlánagæði samtals.....	6.266.166	0	166.723.634	7.752.433	70.740

Skýringar

a. Útlánaáhhætta frh.

b. Vaxtaáhhætta

Vaxtaáhhætta er skilgreind sem hættan á því að breytingar á markaðsvöxtum hafi óhagstæð áhrif á framtíðargreiðsluflæði fjármálagerna. Húsnæðissjóður færir hvorki fjárskuldir né fjáreignir á gangvirði og gangvirðisáhhætta vegna vaxtabreytinga því takmörkuð.

Ný útlán Húsnæðissjóðs bera fasta vexti til þriggja, fimm og tíu ára og eldri keypt útlán fasta vexti út lánstímann.

Húsnæðissjóður vinnur með paraða skilmála útlána og fjármögnunar þannig að greiðsluflæði fjármögnunar endurspeglar greiðsluflæði útlána að fullu. Komi til uppgreiðslu útláns er greiðslunni skilað áfram til fjármögnunaraðila.

16. Verðbólguáhhætta

a. Verðbólguáhhætta

Sjóðurinn ber áhættu vegna óvæntra breytinga á vísitölu neysluverðs þar sem virði verðtryggðra eigna er hærra en virði verðtryggðra skulda. Virði þessara eigna og skulda breytist í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs á hverjum tíma og allar breytingar á neysluverðsvísitölunni hafa áhrif á afkomu samstæðunnar. Það leiðir til þess að 1% hækkun á vísitölunni eykur afkomu um 206 milljónir króna og 1% lækkun leiðir til samsvarandi lækkunar þegar aðrir áhættuþættir eru óbreyttir. Verðtryggingarjöfnuður er í samræmi við áhættuvilja stjórnar sem gerir ráð fyrir að verðtryggingarjöfnuður sé að jákvæður sem nemur 50-100% af eiginfé.

	31.12.2024	31.12.2023
Útlán til viðskiptavina	183.028.327	163.461.601
Verðtryggðar eignir samtals	183.028.327	163.461.601
Lántaka	164.386.622	147.096.951
Verðtryggðar skuldir samtals	164.386.622	147.096.951
Verðtryggingarjöfnuður	18.641.705	16.364.650

17. Aðrar upplýsingar

a. Veðsetningar

Engar veðsetningar hvíla á eignum sjóðsins.

b. Veittar ábyrgðir

Sjóðurinn hefur ekki gengist í neinar ábyrgðir vegna þriðja aðila.

c. Málaferli

Húsnæðissjóður er ekki aðili að málum sem rekin eru fyrir dómstólum. Þau málaferli sem snúa að ágreining um lögmæti uppgreiðsluþóknunar lána veittra af íbúðalánasjóði hafa óveruleg áhrif á fjárhag Húsnæðissjóðs.

Skýringar

18. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikningi miðað við virka vexti og samanstanda af vaxtatekjum af útlánum 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 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 færað 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 rekstrarkostnaðar telst rekstur á lánasafni, endurskoðun, kostnaður við fullnustueign og önnur tilfallandi verkefni.

d. Handbært fé

Til handbærs fjár teljast innstæður hjá fjármálastofnunum.

e. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar er ríkissjóður og aðrir ríkisaðilar í A-hluta ríkissjóðs. Allar skuldir Húsnæðissjóðs og vaxtagjöld þeirra vegna ásamt rekstraframlagi HMS falla til tengdra aðila.

f. 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.

g. Fjáreignir og fjárskuldir

(i) Flokkun

Fjáreignir eru flokkaðar á afskrifuðu kostnaðarverði ef markmið með eigninni er að eiga fjáreignina til gjalddaga og innheimta á tilsettum gjalddögum samningsbundnar greiðslur sem samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum.

Sjóðurinn flokkar fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarverði.

(ii) Jöfnun fjáreigna og fjárskulda

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og nettó fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda.

(iii) Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda

Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda er fjárhæð viðkomandi fjármálagernings við upphaflega skráningu, að frádregnum höfuðstólsgreiðslum og að teknu tilliti til uppsafnaðrar afskriftar yfirverðs eða affalla sem færð eru miðað við virka vexti. Yfirverð og afföll eru mismunur á upphaflegu bókfærðu verði fjármálagerningsins annars vegar og nafnverðsfjárhæð hans hins vegar. Við útreikning á afskrifuðu kostnaðarverði fjáreigna er jafnframt tekið tillit til virðisrýrnunar, ef um hana er að ræða.

Skýringar

18. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir frh.

(iv) Skráning og afskráning fjáreigna og fjárskulda

Útlán og kröfur eru skráð þegar fjármagn er afhent lántakanda. Fjáreignir eru afskráðar þegar rétturinn til að fá fjárstreymi af fjáreign er ekki lengur til staðar eða þegar sjóðurinn hefur að verulegu leyti flutt áhættu og ávinning af eignarhaldinu frá sér.

(v) Útlán

Útlán eru fjármálagerningar, sem bera fastar eða útreiknanlegar greiðslur og eru ekki skráðir á virkum markaði. Útlán fela í sér lán sem sjóðurinn veitir viðskiptavinum sínum og keypt útlán, sem eru óskráð og sjóðurinn hefur ekki í hyggju að selja í náinni framtíð. Útlán eru upphaflega færð á gangvirði, sem er lánsfjárhæðin, auk alls kostnaðar vegna viðskiptanna. Útlán eru síðan metin á afskrifuðu kostnaðarverði, sem er fundið með útreikningi samkvæmt aðferð um virka vexti, að teknu tilliti til virðisrýrnunar vegna útlánataps. Áfallnir vextir og verðbætur eru færð sem hluti af bókfærðu virði útlána.

(vi) Virðisbreyting útlána

Bókfært virði 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 áætlað.

Virðisbreyting er færð þegar bókfært virði 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 lánum. Áætlað tap vegna atburða sem ekki hafa orðið á uppgjörssdegi, án tillits til líkinda á að þeir verði, er metið sérstaklega.

Sjóðurinn notar til þess virðisrýrnunarlíkan sem byggir á aðferðarfræði IPSAS og tekur til atburða sem gætu gerst í framtíðinni og endurspeglar líkindavegið meðaltal fyrir mögulegar útkomur.

Virðisrýrnunarlíkanið byggir á tvenns konar mælingum á væntu útlánatapi, annars vegar væntu tapi til næstu 12 mánaða og hins vegar á væntu útlánatapi vegna atburða sem gætu orðið á líftíma fjáreignarinnar.

Það hvor mælingin verður fyrir valinu byggir á því hvort aukinnar útlánaáhættu hafi orðið vart vegna fjáreignarinnar á reikningsskiladegi.

Skipting fjáreigna í stig

Á hverjum reikningsskiladegi er öllum fjáreignum sem eru metnar í virðisrýrnunarferlinu í þrjá hópa sem nefnast „stig“. Þessi skipting endurspeglar hversu mikið útlánaáhætta vegna eignarinnar hefur aukist frá upphaflegri skráningu eignarinnar. Skiptingin hefur síðan áhrif á það hvernig virðisrýrnun eignarinnar er metin og hvernig vextir af eigninni eru bókfærðir.

Stig 1

Allar fjáreignir þar sem ekki hefur orðið vart verulegrar aukningar á útlánaáhættu eru færðar á stig 1. Fyrir fjáreignir á þessu stigi þá er fjárhæð virðisrýrnunar metin sem vænt útlánatap vegna atburða sem geta orðið á næstu 12 mánuðum frá reikningsskiladegi. Vextir af eigninni eru bókfærðir út frá vergu bókfærðu virði eignarinnar.

Stig 2

Fjáreignir á stigi 2 eru fjáreignir sem sjóðurinn metur sem svo að vart hafi orðið verulega aukinnar útlánaáhættu frá upphaflegri skráningu eignarinnar. Fyrir fjáreignir á þessu stigi þá er fjárhæð virðisrýrnunar metin sem vænt útlánatap vegna atburða sem geta orðið á líftíma eignarinnar út frá metnum líkum á greiðslufalli viðskiptavinar. Vextir af eigninni eru bókfærðir út frá vergu bókfærðu virði eignarinnar.

Öll lán komin í 30 daga vanskil eða lengur eru skilgreind með aukna útlánaáhættu.

Stig 3

Þetta stig er fyrir þær fjáreignir þar sem útlánaáhætta hefur raungerst. Fyrir þessar fjáreignir hefur því útlánaáhættuáttur nú þegar átt sér stað og vænt útlánatap vegna atburða næstu 12 mánaða og vegna atburða allan líftíma fjáreignarinnar er því það sama. Sú fjárhæð er bókfærð sem virðisrýrnun fjáreignarinnar. Vextir af eignum á þessu stigi eru færðar út frá nettó bókfærðu virði eignarinnar, þ.e. að fráregnu virðisrýrnunarframlagi.

Skýringar

18. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir frh.

(vi) Virðisbreyting útlána frh.

Skilgreining sjóðsins á því að útlánaáætla hafi raungerst á við hvern viðskiptavin fyrir sig en ekki hverja fjáreign. Telst þá tapsatburður hafa orðið fyrir viðskiptavin og getur það stafað af tvennu: a) Vanskil viðskiptavinar hafa varð meira en 90 daga eða b) það er mat sjóðsins að ólíklegt sé að viðskiptavinur geti staðið í skilum í samræmi við skilmála án þess að sjóðurinn grípi til fullnustuaðgerða samkvæmt lánasamningi.

Mat sjóðsins er byggt á skilgreindum vísbendingum, þar á meðal eru alvarleg brot á kvöðum samninga, upphaf alvarlegra innheimtuaðgerða og alvarlegar skráningar á ytri vanskilaskrá, vitneskja sjóðsins um umtalsverða fjárhagsörðugleika lántakenda eða versnandi efnahagsástand eða aðrar ytri aðstæður, svo sem náttúruhamfarir.

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 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 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.

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.

Vænt útlánatap

Mat á PD byggir á líkön sjóðsins skiptast í sjálfvirk líkön og líkön sem byggja á sérfræðimati í meira eða minna mæli. Útreikningur með líkönum sem byggja á sérfræðimati er yfirfarinn og endurnýjaður við hvert uppgjör. Sjálfvirkir líkanreikningar eru gerðir af CreditInfo og taka til greiðslögu og annarra upplýsinga úr lánakerfi sjóðsins og lánshæfismats Creditinfo.

Tillit er tekið til efnahagsástands í PD líkönum með því að beita skölunarstuðlum sem hæfa efnahagsástandinu hverju sinni. Skölunarstuðlar byggja á sögulegri fylgni vanskila og helstu hagstærða og byggir mat þeirra á efnahagsspám sem unnar eru af hagfræðingum HMS. Útkoman úr spánni er mat á safni af hagstærðum fimm ár fram í tímann. Líkaninu er beitt á hluta af þessum stærðum og skilar það skölunarstuðlum.

Sjóðurinn notar þrjár mismunandi efnahagssviðsmyndir. Fyrir utan grunnsviðmyndina eru skölunarstuðlar reiknaðir fyrir jákvæðari og neikvæðari sviðsmyndir. Þetta er gert til þess að ná utan um ólíka möguleika á efnahagsþróun. Endanlegt mat á virðisrýrnun endurspeglar þannig líkindavegið meðaltal af væntu útlánatapi í ólíkum sviðsmyndum.

Líkan sjóðsins um LGD byggir á nokkrum sviðsmyndum um hver afdrif fjáreignar geta orðið þegar laskað lánshæfi hefur átt sér stað. Einn möguleiki er að fjáreignin komist aftur í skil án taps fyrir sjóðinn. Ef það gerist ekki þá geta endurheimtur byggst á því að samstæðan leysi til sín tryggingar. Til þess að meta endurheimtur í slíkri sviðsmynd þá eru skoðaðir nokkrir ólíkir möguleikar fyrir þróun virðis veðandlaga.

Til að leggja mat á það hversu hárrí fjárhæð sjóðurinn er útsettur fyrir tapi á, þegar til vanefnda kemur, þá er nauðsynlegt að taka tillit til væntra endurgreiðslna á lánum í endurgreiðsluferli.

Reglur um afskriftir

Samkvæmt 47. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998 er heimilt að afskrifa útistandandi veðkröfur sem glatað hafa veðtryggingu við nauðungarsölu íbúðar.

Um kröfurnar fer skv. ákvæðum reglugerðar nr. 359/2010 um meðferð krafna sem glatað hafa veðtryggingu. Reglugerðin tekur til krafna sem glatað hafa veðtryggingu við nauðungarsölu, lækkun á grundvelli sértækrar skuldaaðlögunar eða niðurfærslu kröfu sem er umfram söluverð eignar sem seld er frjálstri sölu.

Skýringar

18. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir frh.

Vænt útlánatap frh.

Virðisrýrnunarferillinn

Samkvæmt virðisrýrnunarferli sjóðsins þá er skipting fjáreigna í stig og útreikningur vænts útlánataps gerður samkvæmt þeim reglum og með þeim líkönum sem lýst er að ofan. Útkoman er yfirfarin af lánasviði sjóðsins sem getur lagt til breytingar að uppfylltum skilyrðum um nauðsynlegan rökstuðning fyrir þeim. Matið á virðisrýrnuninni og allar tillögur að breytingum eru yfirfarnar af fjárhagsnefnd sjóðsins. Endanlegt mat á virðisrýrnun er samþykkt af fjárhagsnefnd sjóðsins

Í allri umfjöllun um virðisrýrnun hér að ofan eru mikilvægissjónarmið höfð til hliðsjónar þannig að ekki er fjallað um atriði og undantekningar sem teljast ekki mikilvæg.

Vænt útlánatap yfir líftíma fjáreignar

Vænt útlánatap yfir líftíma fjáreignar er vænt útlánatap vegna mögulegar vanefnda yfir væntan líftíma fjáreignar.

Veruleg aukning á lánsáhættu og skilgreining á vanefnd

Samkvæmt IPSAS 41 er mat á breytingum á útlánaáhættu byggt á áhættu á vanefndum yfir áætlaðan líftíma fjáreignar. Við mat á verulegri aukningu á lánsáhættu er stuðst við meginlegar og eigindlegar upplýsingar og eru greiningar unnar úr sögulegum gögnum.

Undirritunarsíða

Sigurjón Örn Þórsson

Herdís Ásu Sæmundardóttir

Elín Oddný Sigurðardóttir

Jón Björn Hákonarson

Björn Gíslason

Hermann Jónasson

Valgerður Kristjánsdóttir