

Húsnæðissjóður

Ársreikningur
2025

Húsnæðissjóður
Borgartúni 21, 105 Reykjavík
kt. 581219-2100

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	2
Áritun endurskoðanda	3
Yfirlit yfir afkomu ársins	7
Efnahagsreikningur	8
Yfirlit um breytingu eiginfjár	9
Sjóðstreymisyfirlit	10
Skýringar	11

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur Húsnæðissjóðs fyrir árið 2025 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 yfirlýsningu Húsnæðissjóðs.

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 375 millj. kr. Jákvæð virðisbreyting útlánasafns og færsla hlutdeildarlána á efnahag Húsnæðissjóðs ásamt áhrifum verðbólgu litar afkomuna umtalsvert en nánar má sjá áhrifa þess í skýringu 3 um starfsþáttayfirlit Húsnæðissjóðs. Hreinar vaxtatekjur á árinu voru 1.936 millj. kr. samanborið við 3.034 millj. kr. á árinu 2024. Þar af eru um 995 millj. kr. vegna verðbólguáhrifa á eigið fé sjóðsins, 813 millj. kr. fara í rekstur lánasafns sjóðsins og eru þá 136 millj. kr. til að mæta væntri útlánaáættu og hóflegri ávöxtun eigin fjár. Vaxtatekjur á árinu voru 14.471 millj. kr. og vaxtagjöld 12.535 millj. kr. Rekstrargjöld ársins voru 813 millj. kr. Bókfært virði almennra útlána lánasafns jókst á árinu úr 182.932 millj. kr. í 204.075 millj. kr.

Rekstur Húsnæðissjóðs á árinu markaðist mjög af breytingu sem var gerð á fjármögnun hlutdeildarlána og var hluti af fyrsta húsnæðisþakka ríkisstjórnarinnar um að festa hlutdeildarlán í sessi. Það var gert með því að láta sjóðinn bera allan kostnað og áhættu vegna lánanna. Ekki er heldur gert ráð fyrir að veita sjóðnum framlag vegna kostnaðar og áhættu eins og lagt var til við upphaflega lagasetningu hlutdeildarlána.

Í kjölfarið var reglugerð nr. 830/2021 um starfsemi og fjármögnun Húsnæðissjóðs breytt með þeim hætti að ekki er lengur gerð krafa um að skilmálar lánveitinga Húsnæðissjóðs endurspeglar skilmála lánveitinga ríkissjóðs til sjóðsins. Vegna þessa verður Húsnæðissjóður fyrir tapi á árinu 2025 sem nemur um 3.082 m.kr. þar af 1.671 m.kr. vegna vaxtakostnaðar og 1.357 m.kr. vegna affalla af hlutdeildarlánum eins og nánar kemur fram í starfsþáttayfirliti í skýringu 3. Ef ekki hefði komið til jákvæð virðisbreyting almennra lána hefði orðið tap af rekstri sjóðsins á árinu 2025.

Í reglugerð nr. 830/2021 er nú kveðið á um að miða skuli við að eigið fé Húsnæðissjóðs nemi því sem mælt er fyrir um að eigið fé fjármálafyrirtækja sé á grundvelli laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Veiting hlutdeildarlána er áhættusöm og mun valda því að sjóðurinn þarf að binda umtalsvert eigið fé vegna þeirra og mun það skerða getu sjóðsins til að sinna almennum félagslegum lánveitingum. Um er að ræða grundvallarbreytingu á Húsnæðissjóði þar sem ekki er tryggt að sjóðurinn sé sjálfbær til lengri tíma og ríkissjóður gæti þurft að leggja honum til aukin eigið fé í framtíðinni til tryggja áframhaldandi starfsemi.

Með þessari breytingu var jafnframt horfið frá stofnun Hlutdeildarlánasjóðs sem átti að taka yfir veitingu hlutdeildarlána eins og greint var frá í skýringu 9 í ársreikningi Húsnæðissjóðs árið 2024.

Í kjölfar jarðhræringa á Reykjanesi varð eldgos nærri Grindavík í upphafi árs 2024. Eins og staðan er núna er að myndast eftirspurn eftir leiguhúsnæði í Grindavíkurbæ þó lítil sé. Áhætta sjóðsins vegna lánveitinga til íbúðarhúsnæðis í Grindavík er takmörkuð eða um 0,76% af heildarútlánum til viðskiptavina. Vegna óvissu um framtíðarhorfur og búsetu í Grindavík er varúðarsjóður vegna lána á fasteignum í Grindavík 705 millj. kr. í árslok 2025.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Rekstur Húsnæðissjóðs á árinu frh.

Á árinu greiddi Húsnæðissjóður út ný lán að fjárhæð 23.200 millj. kr. Þar af voru 19.981 millj.kr. til fjármögnunar leiguíbúða til tekjulágra, námsmanna og eldri borgara, 3.219 millj.kr. til einstaklinga og þar af 2.395 millj. kr. í hlutdeildarlán. Uppgreiðslur eldri lána námu samtals 4.985 millj. kr. og voru þar af 2.343 millj.kr. frá einstaklingum en þar af voru hlutdeildarlán um 830 millj.kr. Uppgreiðslur einstaklingslána nam um 8,9% af heildarsafni þeirra og halda uppgreiðslur áfram að vera háar hjá einstaklingum. Heildarskuldir voru í lok árs 194.446 millj. kr. samanborið við heildarskuldir í upphafi árs að fjárhæð 177.987 millj. kr. Þar af voru skuldir vegna hlutdeildarlána 12.270 millj. kr.eða sem nemur 2.817 millj.kr. umfram gangvirði lánanna. Framtíðarhorfur sjóðsins eru jákvæðar.

Útlánasafn sjóðsins er vel varið og eru 87% af lánasafninu með veðsetningu undir 50% af fasteignamati eigna og 95,7% undir 70% veðsetningu af fasteignamati. Þá er um 67,5% lánasafnsins á höfuðborgarsvæðinu, 21% á vaxtasvæðum utan höfuðborgarsvæðisins og 11,5% á landsbyggðinni utan vaxtarsvæða. Heildarfasteignamat veðandlaga í árslok er um 571.317 millj. kr.

Eigið fé í lok árs nemur 26.868 millj. kr. en stofnfé Húsnæðissjóðs var 17.101 millj. kr.

Lánsfjárför Húsnæðissjóðs

HMS hefur áætlað þörf fyrir lántökur hjá ríkissjóði vegna útlána fyrir árin 2026-2030 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 fái 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 20.000 millj.kr., árinu 2027 20.120 millj.kr., árinu 2028 20.250 millj.kr., árinu 2029 20.375 millj. kr. og árinu 2030 20.500 millj.kr. Á árinu 2026 er almenn lánsfjárheimild samkvæmt fjárlögum 14.500 millj.kr. og fjárheimild vegna hlutdeildarlána 5.500 millj.kr. Gert er ráð fyrir að uppgreiðslur yfirtekens lánasafns verði greiddar til ÍL-sjóðs og allar nýjar lánveitingar verði 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 að undanskildum hlutdeildarlánnum. Þannig að misræmisáhættu er haldið í lágmarki sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 830/2021 um starfsemi og fjármögnun Húsnæðissjóðs. Jafnframt tryggir ríkissjóður Húsnæðissjóði lausafjárfyrirgreiðslu og því þarf sjóðurinn ekki að hafa yfir að ráða miklu lausafé.

Húsnæðissjóður verðleggur útlánaáhættu 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

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 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025. Jafnframt er það álit okkar að ársreikningur og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri, lýsi fjárhagsstöðu og helstu áhættuþáttum og óvissu sem stofnunin og sjóðurinn býr við. Stjórn og forstjóri hafa í dag fjallað um ársreikning fyrir árið 2025 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Í stjórn:

Sigurður Tyrfingsson
stjórnarformaður

Oddný Árnadóttir
varaformaður

Arnar Þór Sævarsson

Jónas Yngvi Ásgrímsson

Sigríður Ósk Bjarnadóttir

Forstjóri:

Hermann Jónasson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Húsnæðissjóðs

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Húsnæðissjóðs fyrir árið 2025, að undanskilinni skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og forstjóra.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2025, efnahag þess 31. desember 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla fyrir opinbera aðila (IPSAS).

Ársreikningurinn innifelur

- Skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og forstjóra.
 - Yfirlit yfir afkomu ársins 2025.
 - Efnahagsreikning þann 31. desember 2025.
 - Yfirlit um breytingu eiginfjár ársins 2025
 - Sjóðstreymisyfirlit fyrir árið 2025.
 - 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 félaginu samkvæmt ákvæðum laga um endurskoðendur og endurskoðun og siðareglna sem gilda um endurskoðendur á Íslandi og varða endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins. Við uppfyllum 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 félagsins 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 fyrir opinbera aðila (IPSAS). 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 félagsins að meta hæfi þess til áframhaldandi starfsemi. Stjórnendum ber að semja ársreikning félagsins á þeirri forsendu að um áframhaldandi starfsemi sé að ræða, nema stjórnendur ætli að leysa félagið upp eða hætta rekstri þess, eða hafi ekki raunhæft val um annað en að hætta starfsemi félagsins. Stjórnendum félagsins 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 eftirlit 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 félagsins eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi þess. 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 félagið verði ekki lengur rekstrarhæft.
- 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, 26. febrúar 2026

PricewaterhouseCoopers ehf.

Valgerður Kristjánsdóttir
löggiltur endurskoðandi

(rafræn undirritun endurskoðenda er á öftustu blaðsíðu þessa ársreiknings)

Yfirlit yfir afkomu ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Vaxtatekjur með aðferð virkra vaxta	4	14.471.134	14.114.317
Vaxtagjöld		(12.534.888)	(11.079.862)
Hreinar vaxtatekjur samtals		1.936.247	3.034.455
Innheimtu- og þjónustutekjur		17.844	15.631
Hreint tap af fjáreignum á gangvirði	10	(1.356.980)	0
Hreinar tekjur samtals		(1.339.136)	15.631
Rekstrartekjur samtals		597.110	3.050.086
Rekstrarframlag til HMS	5	787.597	688.084
Annar rekstrarkostnaður	6	24.937	16.710
Rekstrargjöld samtals		812.534	704.794
Hagnaður fyrir virðisbreytingu útlána samtals		(215.424)	2.345.291
Virðisbreyting útlána	7	628.198	43.704
Afkoma af áframhaldandi starfsemi		412.775	2.388.995
Afkoma af aflagðri starfsemi og eignum til sölu		(38.235)	(2.209)
Afkoma ársins		374.540	2.386.787

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
Eignir			
Handbært fé		4.511.769	8.897.684
Krafa á tengda aðila	9	3.028.810	1.667.628
Útlán	10	213.528.149	182.932.198
Hlutdeildarlán	10	0	10.680.290
Fullnustueignir til sölu	11	490.560	160.000
Aðrar eignir	12	152.742	143.227
Eignir samtals		221.712.030	204.481.026
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofnfé		17.101.080	17.101.080
Óráðstafað eigið fé		9.767.146	9.392.606
Eigið fé samtals		26.868.226	26.493.686
Skuldir			
Ríkissjóður v/hlutdeildarlána	13	0	11.500.898
Lántaka	13	194.795.138	166.478.747
Aðrar skuldir		48.666	7.695
Skuldir samtals		194.843.804	177.987.340
Eigið fé og skuldir samtals		221.712.030	204.481.026
Aðrar upplýsingar			
	19		

Yfirlit um breytingu eiginfjár 31. desember 2025

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
Árið 2025	Stofnfé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samts
Eigið fé 1. janúar 2025	17.101.080	9.392.606	26.493.686
Hagnaður ársins	0	374.540	374.540
Eigið fé 31. desember 2025	17.101.080	9.767.146	26.868.226

Sjóðstreymisyfirlit árið 2025

	2025	2024
Rekstrarhreyfingar		
Afkoma ársins	374.540	2.386.787
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Áfallnar verðbætur útlána	(7.185.662)	(8.392.675)
Aðrar áfallnar ógreiddar tekjur	(990.239)	(197.823)
Gangvirðisbreyting hlutdeildarlána	(1.356.980)	0
Áfallnar verðbætur af lántökum	7.226.478	7.243.117
Virðisbreyting útlána	(628.198)	(43.704)
Matsbreyting fjárfestingareigna	30.684	0
	<u>(2.529.377)</u>	<u>995.702</u>
Vaxtatekjur og vaxtagjöld:		
Innborgaðar vaxtatekjur	6.255.515	5.159.083
Greidd vaxtagjöld	<u>(4.636.191)</u>	<u>(3.748.167)</u>
	<u>1.619.324</u>	<u>1.410.916</u>
(Hækkun) lækkun rekstrartengdra eigna:		
Útlán	(10.146.362)	(8.139.868)
Hlutdeildarlán	0	(3.025.176)
Aðrar eignir	(1.699.298)	(1.740.115)
Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:		
Aðrar skuldir	<u>39.012</u>	<u>7.605</u>
Handbært fé (til) rekstrar	<u>(12.716.701)</u>	<u>(10.490.936)</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Fjármögnun, ný lántaka	18.143.000	15.371.472
Fjármögnun hlutdeildarlána, ný lántaka	0	2.604.790
Fjármögnun, afborganir og uppgreiðslur	<u>(9.812.214)</u>	<u>(4.853.807)</u>
Fjármögnunarhreyfingar	<u>8.330.786</u>	<u>13.122.455</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	(4.385.915)	2.631.518
Handbært fé í ársbyrjun	8.897.684	6.266.165
Handbært fé í lok ársins	4.511.769	8.897.684

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.

Á árinu 2025 varð breyting á framsetningu hlutdeildarlána með breytingu á 4 gr. reglugerðar nr. 830/2021 um starfsemi og fjármögnun Húsnæðissjóðs. Ákvæði um jafnvægi eigna og skulda og þörun skilmála útlána og lánveitinga var breytt þannig að það ætti ekki við um veitingu hlutdeildarlána.

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. Markmið hlutdeildarlánanna er að brúa eiginfjárkröfu við íbúðar kaup fyrir þá sem þess þurfa.

Hlutdeildarlán eru án vaxta á líftíma lánsins og skulu endurgreidd við sölu íbúðarhúsnæðis eða að liðnum 10 árum frá lánveitingu. Heimilt að framlengja lánstímann um fimm ár í senn, þó þannig að lán verði aldrei veitt lengur en til 25 ára samtals. Endurgreiðslufjárhæðin nemur sama hlutfalli af söluverði eða matsvirði íbúðarhúsnæðis við endurgreiðslu og upphafleg lánveiting nam af kaupverði. Kröfuvirði hlutdeildarlána fylgir því fasteignaverði.

Við lánveitingu færir Húsnæðissjóður lánin inn á gangvirði í samræmi við alþjóðlegar reikningsskilareglur opinberra aðila (e. IPSAS). Er greiðslufæðið núvirt frá lokagjalddaga til lánveitingardags miðað við fasta ávöxtunarkröfu og mismunur á höfuðstól láns og núvirtu virði þess fært til gjalda í rekstri sjóðsins. Húsnæðissjóður fjármagnar hlutdeildarlán með lántöku hjá ríkissjóði sem ber verðtryggða fasta vexti.

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.

Reikningsskilin eru unnin á grundvelli kostnaðarverðs að undanskilydum;

- Hlutdeildarlánnum til fyrstu kaupenda en gerð er grein fyrir reikningsskilaaðferðunum í skýringu 20
- Fullnustueignum til sölu og aflagðri starfsemi sem færð eru á því sem lægra reynist af bókfærðu verði og gangvirði að frádregnum sölukostnaði.

IPSAS 44 Fastafjármunir til sölu og aflögð starfsemi

Staðallinn tók gildi á árinu en hann veitir nýjar og ítarlegar leiðbeiningar á einum stað um hvernig almennum matsgrunnum skyldu beitt í framkvæmd. Hér gætir helst áhrifa vegna Hlutdeildarlána sem færð eru á gangvirði í samræmi við breytingar á fyrirkomulagi þeirra í rekstri Húsnæðissjóðs á árinu og eru lánin nú færð að fullu í fjárhag Húsnæðissjóðs.

IPSAS 46 Mat og mælikvarðar

Staðallinn tók gildi á árinu en hann veitir nýjar og ítarlegar leiðbeiningar á einum stað um hvernig almennum matsgrunnum skyldu beitt í framkvæmd. Hér gætir helst áhrifa vegna Hlutdeildarlána sem færð eru á gangvirði í samræmi við breytingar á fyrirkomulagi þeirra í rekstri Húsnæðissjóðs á árinu og eru lánin nú færð að fullu í fjárhag Húsnæðissjóðs.

Þá tóku einnig gildi á árinu IPSAS 43 um leigusamninga og IPSAS 45 um eignir, verksmiðjur og búnað sem hafa engin áhrif á reikningsskil Húsnæðissjóðs.

Á árinu 2026 tekur gildi IPSAS 49 sem snýr að launum en þar sem engir starfsmenn eru hjá Húsnæðissjóði gætir ekki áhrifa hans á reikningsskil Húsnæðissjóðs.

Á árinu 2027 taka svo í gildi IPSAS 47, IPSAS 48 og IPSAS 50 en áhrif þeirra eru metin óveruleg á fjárhag Húsnæðissjóðs.

Skýringar

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. Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem mat stjórnenda og reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna og skulda er að finna í eftirfarandi skýringum:

- Skýring 10: Útlán/Hlutdeildarlán á gangvirði

d. Flokkun fjáreigna

Flokkun fjármálagerna í samræmi við IPSAS41 ræður því hvernig gert er grein fyrir þeim í reikningsskilum. Faglegu mati er beitt og ákvörðun um viðeigandi flokkun byggir á markmiði viðskiptalíkansins sem fjármálagerningurinn heyrir undir og samningsbundnu sjóðstreymi fjármálagerningsins, svonefndu SPPI-prófi, sem kannar hvort markmiðið með eigninni sé að innheimta á tilsettum gjalddögum samningsbundnar greiðslur sem samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum. Sjá nánar um flokkun fjáreigna í skýringu 20. g

e. Mat fjármálagerna

Gangvirði fjármálagerna er ákvarðað með matsaðferðum þegar virkur markaður er ekki til staðar eða þar sem skráð verð er ekki tiltækt með öðrum hætti. Í slíkum tilfellum er gangvirði áætlað út frá greinanlegum gögnum fyrir svipaða fjármálagerna eða með því að beita reiknilíkönunum. Í þeim tilvikum sem greinanleg markaðsgögn eru ekki tiltæk er mat byggt á viðeigandi forsendum. Þegar matsaðferðir (til dæmis reiknilíkön) eru notaðar til að ákvarða gangvirði, eru þær yfirfarnar og endurskoðaðar reglulega af fjárhagsnefnd sjóðsins.

Öll reiknilíkön eru gæðaprófuð áður en þau eru tekin í gagnið, og stillt af til að tryggja að útkoman endurspegli raunveruleg gögn og samanburðarhæf markaðsverð. Þegar því verður við komið eru einungis notuð greinanleg gögn, en þættir eins og flökt, fylgni og lánsáhætta, hvort sem hún er eigin eða mótaðila, krefjast mats stjórnenda. Breyttar forsendur fyrir þessa þætti geta haft áhrif á skráð gangvirði fjármálagerna. Sjá nánar um mat gangvirðis í skýringu 20. g

Skýringar

3. Starfsþáttayfirlit Húsnæðissjóðs

Starfsþættir Húsnæðissjóðs eru tveir, annars vegar að fjármagna almennar lánveitingar á samfélagslegum forsendum og hins vegar veiting Hlutdeildarlána ríkissjóðs samkvæmt lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998.

Almenn útlán eru veitt til einstaklinga sem ekki fá fyrirreiðslu á almenna lánamarkaðinum og til óhagnaðardrífinna húsnæðisfélaga, sveitarfélaga ásamt leigufélaga sem starfa á landsbyggð þar sem markaðsbrestur ríkir.

Hlutdeildarlán er húsnæðisstuðningur til fyrstu kaupenda í formi vaxtalauss láns sem ætlað er til að styðja þá við að komast inn á húsnæðismarkaðinn.

Þann 31.12.2025

Rekstrarþættir - svið	Almenn útlán	Hlutdeildarlán	Samtals
Vaxtatekjur með aðferð virkra vaxta	14.471.134	0	14.471.134
Vaxtagjöld	(10.863.429)	(1.671.459)	(12.534.888)
Hreinar vaxtatekjur samtals	3.607.705	(1.671.459)	1.936.247
Innheimtu- og þjónustutekjur	16.152	1.692	17.844
Hreint tap af fjáreignum á gangvirði	0	(1.356.980)	(1.356.980)
Rekstrartekjur samtals	16.152	(1.355.288)	(1.339.136)
Rekstrargjöld samtals	763.371	49.162	812.534
Hagnaður fyrir virðisbreytingu útlána samtals	2.860.486	(3.075.910)	(215.424)
Virðisbreyting útlána	634.498	(6.300)	628.198
Afkoma af aflagðri starfsemi og eignum til sölu	(38.235)	0	(38.235)
Afkoma ársins	3.456.750	(3.082.210)	374.540

Þann 31.12.2024

Rekstrarþættir - svið	Almenn útlán	Hlutdeildarlán	Samtals
Vaxtatekjur með aðferð virkra vaxta	14.114.317	0	14.114.317
Vaxtagjöld	(11.079.862)	0	(11.079.862)
Hreinar vaxtatekjur samtals	3.034.455	0	3.034.455
Innheimtu- og þjónustutekjur	15.631	0	15.631
Rekstrartekjur samtals	3.050.086	0	3.050.086
Rekstrargjöld samtals	667.382	37.412	704.794
Hagnaður fyrir virðisbreytingu útlána samtals	2.382.704	(37.412)	2.345.291
Virðisbreyting útlána	43.704	0	43.704
Afkoma af aflagðri starfsemi og eignum til sölu	(2.209)	0	(2.209)
Afkoma ársins	2.424.199	(37.412)	2.386.787

Þann 31.12.2025

Efnahagur	Almenn útlán	Hlutdeildarlán	Samtals
Handbært fé	4.511.769	0	4.511.769
Krafa á tengda aðila	3.028.810	0	3.028.810
Útlán	204.075.121	9.453.029	213.528.150
Fullnustueignir til sölu	490.560	0	490.560
Aðrar eignir	152.742	0	152.742
Eignir samtals	212.259.001	9.453.029	221.712.030
Fjármögnun	182.127.872	12.667.266	194.795.138
Aðrar skuldir	48.666	0	48.666
Skuldir samtals	182.176.538	12.667.266	194.843.804

Þann 31.12.2024

Efnahagur	Almenn útlán	Hlutdeildarlán	Samtals
Handbært fé	8.897.684	0	8.897.684
Krafa á tengda aðila	1.667.628	0	1.667.628
Útlán	182.932.198	0	182.932.198
Hlutdeildarlán	0	10.680.290	10.680.290
Fullnustueignir til sölu	160.000	0	160.000
Aðrar eignir	143.227	0	143.227
Eignir samtals	193.800.736	10.680.290	204.481.026
Fjármögnun	166.478.747	11.500.898	177.979.645
Aðrar skuldir	7.695	0	7.695
Skuldir samtals	166.486.442	11.500.898	177.987.340

Skýringar

4. Vaxtatekjur með aðferð virkra vaxta

	31.12.2025	31.12.2024
Vaxtatekjur og verðbætur útlána	14.054.119	13.917.963
Viðsnúningur vaxta og verðbóta vegna lána í vanskilum	(156.136)	(232.733)
Vaxtatekjur af handbæru fé	573.151	429.087
Vaxtatekjur með aðferð virkra vaxta samtals	14.471.134	14.114.317

5. 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 samþykkttri rekstraráætlun 2025 sem gerir ráð fyrir að 0,35% af lánasafni verði framlag sjóðsins til reksturs HMS.

6. Annar rekstrarkostnaður

	31.12.2025	31.12.2024
Lánaumsýsla	10.562	8.367
Innri endurskoðun	1.730	2.733
Ytri endurskoðun	3.189	3.749
Ýmis annar rekstrarkostnaður	9.456	1.862
Annar rekstrarkostnaður samtals	24.937	16.710

7. Virðisbreyting útlána

	31.12.2025	31.12.2024
Útlán í skilum, virðisrýrnun (virðisaukning)	(13.085)	(10.435)
Útlán í vanskilum eða sérmati, virðisrýrnun (virðisaukning)	(1.697.424)	117.845
Viðsnúningur vaxta og verðbóta vegna lána í vanskilum (virðisaukning)	(156.136)	(232.733)
Endanleg afskrift, virðisrýrnun	1.246.673	5.063
Önnur virðisbreyting fjáreigna, virðisrýrnun (virðisaukning)	(8.226)	76.557
Virðisbreyting útlána, virðisrýrnun (virðisaukning) samtals	(628.198)	(43.704)

8. Afkoma af aflagðri starfsemi og eignum til sölu

	31.12.2025	31.12.2024
Hreint tap af eignum til sölu	(38.235)	(2.209)
Afkoma af aflagðri starfsemi og eignum til sölu	(38.235)	(2.209)
Fullnustueignir félagsins eru flokkaðar sem eignir til sölu		

9. 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 félags- og húsnæðismála. Stofnanir ríkisins og sjálfseignarstofnanir fjárhagslega háðar hinu opinbera teljast til tengdra aðila.

	31.12.2025	31.12.2024
Krafa á Húsnæðis- og mannvirkjastofnun	0	951
Krafa á ÍL-sjóð	0	2.273
Krafa á ríkissjóð vegna ófjármagnaðra hlutdeildarlána	3.028.810	1.664.404
Krafa á tengda aðila samtals	3.028.810	1.667.628

10. Útlán

Útlán greinast þannig:

	31.12.2025	31.12.2024
Lán til einstaklinga	16.189.344	16.847.106
Lán til lögaðila	187.885.777	166.085.092
Hlutdeildarlán	9.453.029	0
Útlán samtals	213.528.150	182.932.198

Þann 31.12.2025

Útlán skiptast þannig eftir landssvæðum:

	Hlutdeildarlán til einstaklinga	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	Samtals
Höfuðborgarsvæðið	6.093.282	8.137.312	129.916.498	144.147.091
Vaxtarsvæði utan landsbyggðar*	2.694.709	4.390.618	37.777.344	44.862.672
Landsbyggð	665.038	3.661.414	20.191.935	24.518.386
Útlán samtals	9.453.029	16.189.344	187.885.777	213.528.149

Skýringar

10. Útlán frh.

Pann 31.12.2024

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	Samtals
Höfuðborgarsvæðið	8.567.622	112.242.962	120.810.583
Vaxtarsvæði utan landsbyggðar*	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

*Vaxtarsvæði utan landsbyggðar eru Reykjanes, Sveitarfélagið Árborg, Akranes og Akureyri

Eftirfarandi tafla sýnir heildarvirði útlána og vanskilastöðu:

Pann 31.12.2025

	Hlutdeildarlán til einstaklinga	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	Samtals
Lán í skilum	14.046.426	15.475.520	187.793.174	217.315.119
30-59 daga vanskil		247.727	56.163	303.890
60-89 daga vanskil		151.601	0	151.601
Vanskil frá 90 dögum		317.234	1.795.237	2.112.470
Samtals	14.046.426	16.192.081	189.644.573	219.883.080
Virðisrýrnun	0	(2.737)	(1.758.796)	(1.761.534)
Gangvirðisbreyting	(4.593.397)	0	0	(4.593.397)
Bókfært verð samtals	9.453.029	16.189.344	187.885.777	213.528.149

Pann 31.12.2024

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	Samtals
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)
Gangvirðisbreyting	0	0	0
Bókfært verð samtals	16.847.106	166.085.092	182.932.198

Eftirfarandi tafla sýnir hámarksútlánaáættu og tryggingar:

Pann 31.12.2025

	Hámarks-útlána áættu	Útlánaáættu tryggð með veði	Útlánaáættu ekki tryggð með veði	Virðisrýrnun
Lán til viðskiptavina færð á kostnaðarvirði				
Heimili	16.192.081	16.165.060	27.021	2.737
Þjónusta annað	14.993.122	14.587.483	405.639	996.987
Ríkissjóður	6.394.842	6.353.828	41.014	-
Þjónusta fasteignafélög	86.154.847	85.784.620	370.227	508.574
Félagasamtök sem þjóna heimilum	28.346.325	28.111.283	235.041	-
Byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð	42.475.478	41.071.785	1.403.693	232.315
Sveitarfélög	11.279.959	11.108.873	171.086	20.920
Líðir utan efnahags				
Lánsloforð	3.194.970	3.194.970	0	2.751
Samtals	209.031.624	206.377.901	2.653.723	1.764.285

Skýringar

10. Útlán frh.

Þann 31.12.2024

	Hámarks- útlána áhætta	Útlánaáhætta tryggð með veði	Útlánaáhætta ekki tryggð með veði	Virðisrýrnun
Lán til viðskiptavina færð á kostnaðarvirði				
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	31.481.884	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	193.387.979	190.722.189	2.683.532	3.472.043

Hámarksútlánaáhætta 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. Við lánveitingu er veðsetning að hámarki 80% af kaupverði eignar, ef ekki koma til aðrar takmarkanir á hámarkslánsfjárhæð. Hámarks fasteignamat 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 sértækri virðisrýrnun. Fyrir almennum lánveitingum til íbúðakaupa er sett það skilyrði að fyrir liggi bindandi kauptilboð, sem að öllu jöfnu má jafna við gangverð viðkomandi eignar á kaupdegi. Lán sjóðsins eru að stærstum hluta á 1. veðrétti. Veðsetningarhlutfall heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er að meðaltali um 56,4% í lok árs (61,8%; 2024). Veðsetningarhlutföll, miðað við uppreiknaðar eftirstöðvar lána, greinast þannig í árslok:

	31.12.2025	31.12.2024
Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 50% af fasteignamati	87,1%	84,9%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati	8,7%	10,2%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati	2,8%	3,0%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati	0,4%	0,5%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati	0,2%	0,2%
Hlutfall af heildarlánum sem er yfir 110% af fasteignamati	0,9%	1,2%
	100%	100%

Virðisrýrnunarsjóður útlána greinist þannig á árinu 2025:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		
	Almennt framlag	Sértækt framlag	Almennt framlag	Sértækt framlag	Samtals
Í upphafi árs	1.384	614	40.828	3.429.217	3.472.043
Endanleg afskrift	0	6.300	0	1.240.373	1.246.673
Virðisbreyting ársins	500	(6.061)	(13.586)	2.938.037	(2.957.183)
Samtals	1.884	853	27.242	1.731.554	1.761.534

Virðisrýrnunarsjóður útlána greinist þannig á árinu 2024:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		
	Almennt framlag	Sértækt framlag	Almennt framlag	Sértækt framlag	Samtals
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	102.347
Samtals	1.384	614	40.828	3.429.217	3.472.043

Skýringar

10. Útlán frh.

Hlutdeildarlán

Á árinu 2025 lánaði Húsnæðissjóður 2.395 millj.kr. í hlutdeildarlán og færir þau inn á gangvirðismati sem er 1.747 millj.kr. og færir því upphafskostnað lánveitingar að fjárhæð 648 m.kr. til gjalda í rekstri sínum eða um 27% af upphaflegri lánveitingu. Niðurfærsla á gangvirðismati eldri útlána nam 3.665 millj.kr. Kostnaður við fjármögnun hlutdeildarlánanna nam 1.672 millj.kr. á árinu.

2025	Hlutdeildarlán
Staða í ársbyrjun	9.245.085
Hrein gangvirðisbreyting	(1.356.980)
Veitt útlán	2.395.059
Uppgreiðslur lána	(830.135)
Samtals	9.453.029
Útistandandi lánsvilyrði	333.659
2024	Hlutdeildarlán
Staða í ársbyrjun	7.752.433
Virðisbreyting	(165.152)
Veitt útlán	3.469.898
Uppgreiðslur lána	(376.889)
Samtals	10.680.290
Útistandandi lánsvilyrði	820.608

11. Fullnustueignir til sölu

Fullnustueignir eru eignir sem sjóðurinn hefur leyst til sín til fullnustu krafna. Húsnæðissjóður á eina eign á Suðurlandi, þrjár eignir á Norðurlandi eystra, tvær eignir í Reykjanesbæ, eina eign á höfuðborgarsvæðinu og eina eign á Austurlandi

Fullnustueignir greinast þannig:

	Fjöldi	Fasteignamat	Bókfært virði
Þann 31.12.2025			
Fullnustueignir í sölu.....	8	421.125	490.560
Samtals.....	8	421.125	490.560
	Fjöldi	Fasteignamat	Bókfært virði
Þann 31.12.2024			
Fullnustueignir í sölu.....	1	142.250	160.000
Samtals.....	1	142.250	160.000

12. Aðrar eignir

Aðrar eignir greinast	31.12.2025	31.12.2024
Krafa vegna Þórkötlú ehf.	79.765	71.673
Varasjóður húsnæðismála	69.671	69.671
Virðisaukaskattur	3.306	1.883
Aðrar eignir samtals	152.742	143.227

13. Lántaka

	1.1.2025	Greiðslufæði	Áfallin vaxtagjöld	Skuldbreyting án sjóðstreymis	31.12.2025
ÍL-sjóður	111.817.646	(7.120.369)	4.058.286	-	108.755.562
Ríkissjóður vtr.	52.568.976	17.994.186	2.404.508	-	72.967.670
Ríkissjóður óvtr.	2.092.125	(1.689.556)	2.071	-	404.640
Hlutdeildarlán vtr.	1.512.012	(361.101)	1.370.301	7.105.666	9.626.879
Hlutdeildarlán óvtr.	9.988.886	0	0	- 6.948.499	3.040.387
Lántaka samtals	177.979.645	8.823.159	7.835.166	157.168	194.795.138
	1.1.2024	Greiðslufæði	Áfallin vaxtagjöld	Skuldbreyting án sjóðstreymis	31.12.2024
ÍL-sjóður	110.902.530	(4.325.742)	5.240.858	-	111.817.646
Ríkissjóður vtr.	36.194.421	14.268.436	2.106.120	0	52.568.976
Ríkissjóður óvtr.	2.016.599	59.063	16.462	0	2.092.125
Hlutdeildarlán vtr.	0	1.500.000	12.012	-	1.512.012
Hlutdeildarlán óvtr.	7.752.433	1.104.790		1.131.664	9.988.886
Lántaka samtals	156.865.983	12.606.546	7.375.452	1.131.664	177.979.645

Skýringar

14. Flokkun og gangvirði fjáreigna og fjárskulda

Sjá reikningsskilaaðferð í skýringu 20. g

Skv. alþjóðlega reikningsskilastaðli opinberra aðila IPSAS 41 ber að skipta fjáreignum í flokka sem endurspegla sjóðstreymseinkenni þeirra og eðli lánanna. Um mat hvers flokks eftir upphaflega skráningu fer sem hér segir:

- Fjáreignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði
- Fjáreignir metnar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning
- Fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði
- Fjárskuldir metnar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning

Taflan hér að neðan sýnir flokkun fjáreigna og fjárskulda Húsnæðissjóðs í samræmi við IPSAS 41 og gangvirði þeirra 31. desember 2025

Þann 31.12.2025	Bókfært virði		Gangvirði			
	Afskrifað kostnaðarverð	Samtals bókfært verð	1. þrep	2. þrep	3. þrep	Samtals
Fjáreignir ekki metnar á gangvirði						
Handbært fé	4.511.769	4.511.769	0	4.511.769	0	4.511.769
Krafa á tengda aðila	3.028.810	3.028.810	0	3.028.810	0	3.028.810
Útlán	204.075.121	204.075.121	0	191.858.419	0	191.858.419
Fullnustueignir til sölu	521.244	490.560	0	490.560	0	490.560
Aðrar eignir	152.742	152.742	0	152.742		152.742
Fjáreignir metnar á gangvirði						
Hlutdeildarlán	14.046.426	9.453.029	0	0	9.453.029	9.453.029
Fjáreignir samtals	226.336.111	221.712.030	0	200.042.299	9.453.029	209.495.329
Fjárskuldir ekki metnar á gangvirði						
Fjármögnun	194.795.138	194.795.138	0	170.392.393	0	170.392.393
Aðrar skuldir	48.666	48.666	0	48.666	0	48.666
Fjárskuldir samtals	194.843.804	194.843.804	0	170.441.060	0	170.441.060

Breyting hefur orðið á meðhöndlun hlutdeildarlána í reikningi Húsnæðissjóðs en frekari upplýsingar er að finna í skýringu 1.

Skýringar

14. Flokkun og gangvirði fjáreigna og fjárskulda frh.

Taflan hér að neðan sýnir flokkun fjáreigna og fjárskulda Húsnæðissjóðs í samræmi við IPSAS 41 og gangvirði þeirra 31. desember 2024

Þann 31.12.2024	Bókfært virði		Gangvirði			
	Afskrifað kostnaðarverð	Samtals bókfært verð	1. þrep	2. þrep	3. þrep	Samtals
Fjáreignir ekki metnar á gangvirði						
Handbært fé	8.897.684	8.897.684	0	8.897.684	0	8.897.684
Krafa á tengda aðila	1.667.628	1.667.628	0	1.667.628	0	1.667.628
Útlán	182.932.198	182.932.198	0	171.474.326	0	171.474.326
Hlutdeildarlán	10.680.290	10.680.290		10.680.290	0	10.680.290
Fullnustueignir til sölu	160.000	160.000	0	160.000	0	160.000
Aðrar eignir	143.227	143.227	0	143.227	0	143.227
Fjáreignir metnar á gangvirði						
Hlutdeildarlán	0	0	0	0	0	0
Fjáreignir samtals	143.227	204.481.026	0	193.023.154	0	193.023.154
Fjárskuldir ekki metnar á gangvirði						
Fjármögnun	166.478.747	166.478.747	0	141.408.348	0	141.408.348
Hlutdeildarlán.....	11.500.898	11.500.898	0	11.500.898	0	11.500.898
Aðrar skuldir.....	7.695	7.695		7.695	0	7.695
Fjárskuldir samtals	177.987.340	177.987.340	0	152.916.941	0	152.916.941

Ógreinanlegar forsendur í gangvirðismati

Útlán og kröfur á viðskiptavinum sem metnar eru á gangvirði í gegnum rekstarreikning eru flokkuð sem eignir í 3. þrepi.

Matsaðferðin byggist á mikilvægum ógreinanlegum forsendum þar sem útlán og kröfur eru óskráð og ekki til viðskipta á virkum markaði. Verðmatsaðferðin styðst við fyrirliggjandi markaðsupplýsingar á borð við vaxta-og verðbólguáhrif og verðmæti undirliggjandi trygginga

Við mat á gangvirði hlutdeildarlána eru lánin uppreiknuð miðað við vísitölu fjölbýlis á höfuðborgarsvæði og á landsbyggðinni frá útgáfudegi lán til uppgjörsdags. Meðallíftími lána er áætlaður um 7,2 ár og eru þau núvirt miðað við 7,94% ávöxtunarkröfu sem byggð er upp með CAPM aðferðarfræðinni

Skýringar

14. Flokkun og gangvirði fjáreigna og fjárskulda frh.

Gangvirði

Gangvirði fjáreigna sem ekki eru færð á gangvirði í gegnum rekstrarreikning er metið með því að núvirða greiðsluflæði 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, útlánaáhættu og kostnað vegna fjármögnunar.

Gangvirði fjármögnunar er metið með því að núvirða greiðsluflæði 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. 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:

- Lausafjárahætta
- 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.

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

- Hafa 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 vikmörk þeirrar áhættu sem snýr að starfseminni skilgreindar.

Skýringar

16. Lausafjánhætta

a. Stýring lausafjánhættu

Lausafjánhætta 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 lausafjánhættu

Lykilatriði í lausafjárstýringu sjóðsins er að tryggja að jafnvægi sé á milli greiðsluflæðis fjáreigna og fjárskulda. Eftirfarandi tafla sýnir greiðsluflæði fjáreigna sjóðsins í árslok með vöxtum ásamt yfirliti yfir afskrifað kostnaðarverð, gangvirði og bókfært verð eigna.

31. desember 2025

Eftirstöðvagreining fjáreigna og fjárskulda:

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	4.511.769	0	0	0	4.511.769
Krafa á tengda aðila.....	3.028.810	0	0	0	3.028.810
Útlán.....	2.546.850	7.506.749	39.856.061	302.326.454	352.236.113
Aðrar eignir.....	3.306	0	149.436	0	152.742
Fjáreignir samtals.....	10.090.734	7.506.749	40.005.497	302.326.454	359.929.433
Fjárskuldir:					
Fjármögnun.....	1.401.466	4.858.156	25.910.502	301.454.110	333.624.234
Fjárskuldir samtals.....	1.401.466	4.858.156	25.910.502	301.454.110	333.624.234
Hrein staða.....	8.689.268	2.648.592	14.094.995	872.344	26.305.199

Breyting hefur orðið á meðhöndlun hlutdeildarlána í reikningi Húsnæðissjóðs en frekari upplýsingar er að finna í skýringu 1.

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:					
Fjármögnun.....	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

Skýringar

17. 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 lána- og húsnæðisbótanefnd sem fer yfir lánveitingar. Allar lánveitingar fara fyrir lána- og húsnæðisbótanefnd 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 lána- og húsnæðisbótanefnd 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 félags- og húsnæðismálaráðuneytisins, 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 húsnæðissviðs einstök útlán sérstaklega telji þeir niðurstöður líkana ekki gefa rétta mynd af áhættu.

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 að hámarki vera 44 m.kr. Sjóðurinn veitir lán upp í 90% af kaupverði til einstaklinga sem hafa skerta starfsorku, eru fatlaðir eða hreyfihamlaðir til að gera breytingar á íbúðarhúsnæði sem nauðsynlegar eru vegna sérþarfa þeirra.

Húsnæðissjóður veitir húsnæðisfélögum og sveitarfélögum lán með allt að 90% veðsetningu vegna húsnæðis sem ætlað er tekju- og eignalágum og öðrum félagsþópum 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.

Útlánaáhætta sjóðsins er bundin í útlánum til viðskiptavina og í formi handbærs fjár hjá lánastofnun.

(i) Útlánagæði fjáreigna

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

Pann 31.12.2025	Handbært fé	Krafa á tengda aðila	Útlán	Hlutdeildarlán	Aðrar eignir
Nafnverð fjáreigna:					
12 mánaða vænt útlánatap...	4.511.769	3.028.810	199.740.433	14.046.426	72.977
Vænt útlánatap á líftíma.....	0	0	716.561	0	0
Virðisrýrt.....	0	0	5.379.660	0	148.096
Nafnverð fjáreigna samtals...	4.511.769	3.028.810	205.836.654	14.046.426	221.073
Brúttó.....	4.511.769	3.028.810	205.836.654	14.046.426	221.073
Virðisrýrmun/afföll.....	0	0	(1.761.534)	(4.593.397)	(68)
Samtals.....	4.511.769	3.028.810	204.075.121	9.453.029	221.004
Útlánagæði samtals.....	4.511.769	3.028.810	204.075.121	9.453.029	221.004

Breyting hefur orðið á meðhöndlun hlutdeildarlána í reikningi Húsnæðissjóðs en frekari upplýsingar er að finna í skýringu 1.

Skýringar

17. Útlána- og mótaðilaáhætta frh.

Þann 31.12.2024	Handbært fé	Krafa á tengda aðila	Útlán	Hlutdeildarlán	Aðrar eignir
Nafnverð fjáreigna:					
12 mánaða vænt útlánatap...	8.897.684	1.667.628	179.544.837	10.689.157	71.554
Vænt útlánatap á líftíma.....	0	0	589.293	0	0
Virðisrýrt.....	0	0	6.270.111	0	148.230
Nafnverð fjáreigna samtals...	8.897.684	1.667.628	186.404.241	10.689.157	219.784
Brúttó.....	8.897.684	1.667.628	186.404.241	10.689.157	219.784
Virðisrýrnun/afföll.....	0	0	(3.472.043)	(8.867)	(76.557)
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

b. Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta 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 gangvirðisáhætta vegna vaxtabreytinga því takmörkuð.

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

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

Vegna hlutdeildarlána fjármagnar Húsnæðissjóður útlán með verðtryggðri fjármögnun á kjörum sem ríkissjóður ákveður hverju sinni. Í ljósi þess að hlutdeildarlán bera í eðli sínu ekki vexti myndast misræmi í rekstri Húsnæðissjóðs í formi vaxta-, verðbólgu- og útlánaáhættu.

18. Verðbólguáhætta

a. Verðbólguáhætta

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 133 milljónir króna og 1% lækkun leiðir til samsvarandi lækkunar þegar aðrir áhættuþættir eru óbreyttir. Verðtryggingarjöfnuður er rétt undir áhættuvilja stjórnar sem gerir ráð fyrir að verðtryggingarjöfnuður sé að jákvæður sem nemur 50-100% af eiginfé en ástæður þess er að finna vegna breytingar á fjármögnun hlutdeildarlána en hlutdeildarlán eru óverðtryggð útlán en þau eru fjármögnuð með verðtryggðri lántöku og mynda því ójafnvægi í verðtryggingarjöfnuði.

	31.12.2025	31.12.2024
Útlán til viðskiptavina	204.705.501	183.028.327
Verðtryggðar eignir samtals	204.705.501	183.028.327
Lántaka	191.350.111	164.386.622
Verðtryggðar skuldir samtals	191.350.111	164.386.622
Verðtryggingarjöfnuður	13.355.390	18.641.705

19. 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 og dómar vegna breytilegra vaxtaákvæði lána hafa óveruleg áhrif á fjárhag Húsnæðissjóðs.

20. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikningi miðað við virka vexti og samanstanda af vaxtatekjum af útlánnum og handbæru fé ásamt vaxtagjöldum af lántökum. Meðal vaxtatekna og vaxtagjalda er dreifing á afföllum og yfirverði og annar mismunur sem er á upphaflega bókfærðu verði fjármálagerninga og fjárhæðum á gjalddaga miðað við virka vexti. Lántökugjöld af lánveitingum sjóðsins eru færð í rekstrarreikning með sama hætti og vaxtatekjur og vaxtagjöld. Sjóðurinn hefur heimild til að lækka vexti útlána til að verjast uppgreiðslum sem getur haft neikvæð áhrif á vaxtatekjur sjóðsins.

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

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

b. Aðrar tekjur

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

c. Annar rekstrarkostnaður

Til 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 eru 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 óráðstöfuðu eigið fé. Á óráðstafað eigið fé er færð uppsöfnuð afkoma sjóðsins frá stofnun hans.

g. Fjáreignir og fjárskuldir

(i) Skráning

Húsnæðissjóður skráir upphaflega útlán, kröfur og lántökur á þeim degi þegar til skuldbindinganna er stofnað.

(ii) Flokkun

Við upphaflega skráningu er fjáreign flokkuð sem fjáreign metin á afskrifuðu kostnaðarverði eða fjáreign metin á gangvirði í gegnum rekstrarreikning (FVTPL).

Fjáreignir eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði ef hún tilheyrir viðskiptalíkani þar sem 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.

Almenn útlán Húsnæðissjóðs eru metin á afskrifuðu kostnaðarverði en hlutdeildarlán eru metin á gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

Sjóðurinn flokkar fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarverði.

Mat á viðskiptalíkani

Sjóðurinn metur markmið viðskiptalíkans sem fjáreign tilheyrir á eignasafnsstigi þar sem það sýnir best hvernig rekstrinum er stýrt og hvernig upplýsingagjöf til stjórnenda er háttáð. Upplýsingar sem horft er til eru meðal annars:

- Stefnum og markmið stjórnenda fyrir eignasafnið og raunveruleg framkvæmd þeirra, einkum hvort stefna stjórnenda miðist við að afla samningsbundinna vaxtatekna, viðhalda tilteknu vaxtastigi, para saman tímalengd fjáreigna við tímalengd skulda sem fjármagna eignirnar eða innleysa sjóðstreymi með sölu eignanna.

20. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir frh.

- Helstu áhættur sem hafa áhrif á árangur viðskiptalíkansins og áhættustýringaraðgerðir til að sporna gegn þeim.
- Aðferðir við mat á afkomu eignasafna og upplýsingagjöf þar um til stjórnenda.
- Tíðni, magn og tímasetning sölu fjáreigna á fyrri tímabilum, ástæður fyrir slíkum sölum og væntingar um framtíðarsölu. Sala ein og sér ákvarðar ekki viðskiptalíkanið og er ekki metin án hliðsjónar af öðrum þáttum. Sala veitir aftur á móti vísbendingar um tilurð sjóðstreymisins

Mat á einkennum sjóðstreymis

Sérstakt próf sem mælir hvort samningsbundnir skilmálar fjáreignar leiði af sér sjóðstreymi sem samanstandi aðeins af greiðslum af höfuðstól og vöxtum (e. solely payments of principal and interest, SPPI) er notað við ákvörðun um hvort útlán og kröfur skuli metin á afskrifuðu kostnaðarverði eða á gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

Í þessu mati er „höfuðstóll“ skilgreindur sem gangvirði fjáreignarinnar við upphaflega skráningu. „Vextir“ ásamt verðbótum þegar um verðtryggðan höfuðstól er að ræða, eru skilgreindir sem endurgjald (1) vegna tímavirðis peninga, (2) vegna útlánaáhættu er tengist útistandandi höfuðstólsfjárhæð yfir tiltekið tímabil og (3) vegna annarrar grundvallar útlánaáhættu og kostnaðar (svo sem lausafjárhættu og umsýslukostnaðar), auk hagnaðarhlutfalls.

Við mat á því hvort samningsbundið sjóðstreymi samanstandi eingöngu af greiðslu höfuðstóls og vaxta tekur sjóðurinn tillit til samningsbundinna skilmála eignarinnar, eins og hvort skilmálarnir gætu breytt tímasetningu eða fjárhæð samningsbundins sjóðstreymis þannig að þetta skilyrði sé ekki uppfyllt.

Sjóðurinn afskráir fjáreign þegar samningsbundinn réttur til sjóðstreymis af eigninni rennur út eða þegar sjóðurinn yfirfærir réttinn til samningsbundins sjóðstreymis í tengslum við fjáreignina í viðskiptum þar sem öll áhættan og ávinningurinn yfirfærast af því að eiga eignina, eða í viðskiptum þar sem sjóðurinn hvorki yfirfærir né heldur eftir að verulegu leyti allri áhættu og öllum ávinningi af eignarhaldi og heldur ekki yfirráðum yfir fjáreigninni.

(iii) 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.

(iv) Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda

Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda er fjárhæð viðkomandi fjármálagernings við upphaflega skráningu, að fráðregnum 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.

(v) 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.

(vi) Útlán

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

20. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir frh.

(vii) Mat gangvirðis

Gangvirði er sú fjárhæð sem fengist við sölu eignar eða greiðist við framsal skuldar í skipulegum viðskiptum milli óháðra markaðsaðila á þeim degi sem virðið er metið og á aðalmarkaði eða, ef aðalmarkaður er ekki til staðar, hagstæðasta markaði sem sjóðurinn hefur aðgang að á sama degi.

Sjóðurinn ákvarðar gangvirði fjáreigna út frá skráðu verði á virkum markaði fyrir þann gerning, ef það er til staðar.

Markaður er talinn virkur ef skráð verð á honum eru aðgengileg og tiltæk reglulega og standa fyrir raunveruleg og regluleg markaðsviðskipti á milli óskyldra aðila. Þar sem það er tiltækt er það lokaverð viðkomandi markaðar sem ákvarðar gangvirði fjáreigna sem eru á gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

Ef ekki er til virkur markaður fyrir fjármálagerning ákvarðar sjóðurinn gangvirði með verðmatsaðferð. Verðmatsaðferðir styðjast við nýleg viðskipti á milli óskyldra aðila sem eru upplýstir og fúsir til viðskipta (ef slíkt er tiltækt), vísan í nýlegt gangvirði annarra gerninga sem eru að miklu leyti eins og núvirðisgreiningu sjóðstreymis.

Sú verðmatsaðferð sem valin er styðst eins mikið og hægt er við upplýsingar af markaði, eins lítið og hægt er við sértækt mat stjórnenda, tekur tillit til allra þátta sem þátttakendur á markaði myndu líta til við ákvörðun verðs og er í samræmi við viðtekna aðferðafræði hagfræðinnar við verðlagningu fjármálagerninga.

Forsendur matsaðferða endurspeglar markaðsvæntingar með sanngjörnum hætti og þá áhættu- og arðsemisþætti sem felast í fjármálagerningnum. Sjóðurinn metur gangvirði með því að beita líkönun, taka mið af greinanlegum markaðsupplýsingum og faglegri dómgreind.

Þar sem við á stillir sjóðurinn af og sannprófar verðmatsaðferðir með því að nota verð úr greinanlegum nýlegum markaðsviðskiptum með sama gerning eða byggir á öðrum tiltækum og greinanlegum markaðsgögnum.

Ef viðskiptaverðið er ekki það sama og gangvirði annarra greinanlegra nýlegra markaðsviðskipta með sama gerning eða ef það er byggt á verðmatsaðferð þar sem aðeins er stuðst við breytur með gögnum af greinanlegum mörkuðum, færir sjóðurinn mismun á milli viðskiptaverðs og gangvirðis í rekstrarreikning sinn.

Í tilvikum þar sem gangvirði er ákveðið með gögnum sem ekki eru greinanleg, er mismunur viðskiptaverðs og matsverðs færður í rekstrarreikning eftir aðstæðum í hverjum viðskiptum en eigi síðar en þegar upplýsingarnar sem stuðst er við verða greinanlegar eða þegar gerningurinn er afskráður.

Gangvirði fjáreigna og fjárskulda er ákvarðað út frá mismunandi aðferðum og forsendum eftir því hvaða fjáreignir eða fjárskuldir er verið að meta.

Þrepaskipting gangvirðis

Þrepaskiptingu er beitt við framsetningu á mismunandi forsendum sem notaðar eru við mat á gangvirði fjáreigna og fjárskulda. Forsendum í þrepaskiptingunni er raðað í eftirfarandi þrjú þrep, sem endurspeglar mikilvægi forsendnanna sem notaðar eru við matið.

• **1. þrep:** Skráð markaðsverð er notað fyrir eignir og skuldir sem eru til viðskipta á virkum mörkuðum. Önbreytt skráð markaðsverð er mælikvarði á gangvirði.

• **2. þrep:** Matsaðferð sem byggir á greinanlegum forsendum. Ávöxtunarkrafa skuldabréfa með sömu tímalengd, sem virk viðskipti eru með, er notuð sem viðmið við verðmat á skuldabréfum og viðmiðunarverð fasteigna fyrir eignir til sölu.

• **3. þrep:** Matsaðferð sem byggir á mikilvægum ógreinanlegum forsendum. Þessi nálgun tekur til allra fjármálagerninga þar sem matsaðferðin felur í sér forsendur sem byggja á ógreinanlegum gögnum og þar sem ógreinanlegu forsendurnar hafa mikilvæg áhrif á verðmatið.

Verðmat útlána og krafna á viðskiptavini er byggt á markaðsupplýsingum á borð við vaxta- og verðbólguáhrif og líkum á vanefndum. Verðmatsaðferðin notast m.a. við áhættulausa vexti, viðmiðunarvexti til að meta ávöxtunarkröfu, vaxtaála, markaðsskilyrði við mat á framtíðarvexti og aðra markaðsvísa.

20. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir frh.

Ferill gangvirðismats

Samkvæmt matsferli sjóðsins leggur húsnæðissvið fram tillögu að að ávöxtunarkröfu við mat á virði þeirra fjáreigna sem metnar eru á gangvirði. Allar forsendur fyrir virðismati og tillögur að breytingum eru yfirfarnar og staðfestar af fjárhagsnefnd sjóðsins. Endanlegt mat á virðisrýrnun er samþykkt af fjárhagsnefnd sjóðsins.

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

(viii) Virðisbreyting útlána

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

Virðisbreyting er færð þegar bókfært verð eignar verður hærra eða lægra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Virðisbreyting er færð í rekstrarreikning.

Aðferð sem notuð er til að reikna virðisrýrnun útlána er mat á einstökum lánnum. Áætlað tap vegna atburða sem ekki hafa orðið á 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 útlánaááhættu 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 útlánaááhætta vegna eignarinnar hefur aukist frá upphaflegri skráningu. Skiptingin hefur síðan áhrif á það hvernig virðisrýrnun eignarinnar er metin og hvernig vextir eru bókfærðir.

Stig 1

Allar fjáreignir þar sem ekki hefur orðið vart verulegrar aukningar á útlánaááhættu 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 útlánaááhættu 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 hennar.

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

Stig 3

Þetta stig er fyrir þær fjáreignir þar sem útlánaááhætta hefur raungerst. Fyrir þessar fjáreignir hefur því útlánaááhættuatburður 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 frádregnu virðisrýrnunarframlagi.

Skilgreining sjóðsins á því að útlánaááhætta 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.

20. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir frh.

(ix) Mat einstakra útlána og krafna

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

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

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

(x) 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.

(xi) 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 líkanareikningar 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 sjóðurinn 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 lánun 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.

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 húsnæðissviði sjóðsins sem getur lagt til breytingar að uppfylltum skilyrðum um nauðsynlegan rökstuðning fyrir þeim. Matið á virðisrýrnun 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.

(xii) Vænt útlánatap yfir líftíma fjáreignar

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

(xiii) 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 megindlegar og eigindlegar upplýsingar og eru greiningar unnar úr sögulegum gögnum.

Undirritunarsíða

Sigurður Jóhann Tyrfingsson

Jónas Yngvi Ásgrímsson

Oddný Árnadóttir

Sigríður Ósk Bjarnadóttir

Arnar Þór Sævarsson

Hermann Jónasson

Valgerður Kristjánsdóttir