

ÍL-sjóður Ársreikningur

2020

Efnisyfirlit

| | Bls. |
|--------------------------------------|------|
| Áritun óháðs endurskoðanda | 2 |
| Áritun umsjónaraðila | 4 |
| Rekstrarreikningur ársins 2020 | 6 |
| Efnahagsreikningur 31.12.2020 | 7 |
| Sjóðstreymisyfirlit | 8 |
| Skýringar | 9 |

Áritun óháðs endurskoðanda

Til fjármála- og efnahagsmálaráðherra

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning ÍL-sjóðs („sjóðurinn“) fyrir árið 2020. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstremisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu sjóðsins 31. desember 2020 og afkomu hans og breytingu á handbæru fé á árinu 2020, í samræmi við lög um ársreikninga.

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

Grundvöllur álits

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

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

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

Lykilþættir endurskoðunar

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

Ábyrgð ráðherra á ársreikningnum

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

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

Ráðherra skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

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

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

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

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

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

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

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

Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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

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

Reykjavík, 30. júní 2021

KPMG ehf.

Áritun umsjónaraðila

ÍL-sjóður varð til við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs og var stofnaður með lögum nr. 151/2019 sem tóku gildi 31. desember 2019. Fjármála- og efnahagsráðherra fer nú með yfirstjórn ÍL-sjóðs og hefur yfirumsjón með úrvinnslu og uppgjöri eigna og skulda sem ÍL-sjóður tók við í uppskiptingunni og er þar um að ræða útgefnar skuldir sjóðsins, eldra útlánasafn auk verðbréfa- og innlánasafns. Markmið uppgjörs og úrvinnslu eigna og skulda ÍL-sjóðs er að lágmarka áhættu og kostnað ríkissjóðs vegna uppsafnaðs fjárhagsvanda Íbúðalánasjóðs sem tilkominn er vegna uppgreiðslna á útlánnum sjóðsins sem ekki er hægt að nýta til að greiða niður skuldir nema kaupa þær á markaði. Vegna þessa hefur uppgreiðslum verið ráðstafað í skuldabréf og innlán sem við uppskipti námu tæpum helmingi af heildareignum sjóðsins.

Ákvörðun um uppskiptingu og flutning ÍL-sjóðs til fjármála- og efnahagsráðuneytisins var byggð m.a. á því að ríkisábyrgð er á skuldum sjóðsins, umfangi þess vanda sem byggst hafði upp í sjóðnum og þess hvað umsýsla eigna og skulda hans er ná tengd skulda- og lausafjárstýringu ríkissjóðs. Ekki er gert ráð fyrir áframhaldandi starfsemi, nýjum lánveitingum sjóðsins né nýjum skuldabréfaútgáfum.

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

Afkoma ársins 2020

Afkoma sjóðsins á árinu 2020 var neikvæð sem nemur 2.808 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í árslok var neikvætt sem nam 182.778 millj. kr. samanborið við neikvætt eigið fé að fjárhæð 179.970 millj. kr. árið áður.

Samanburðarfjárhæðir í efnahagsreikningi samanstanda af fjárhæðum í stofnefnahagsreikningi sjóðsins þann 31. desember 2019. Sjóðurinn var stofnaður í árslok 2019 og því eru engar samanburðartölur fyrir rekstrarreikning og sjóðstreymisýfirlit fyrir árið 2019.

Ríkisábyrgð er á öllum skuldum sjóðsins og á sjóðurinn nægt laust fé til að mæta afborgunum skulda á næstu árum. Ársreikningurinn er gerður miðað við forsendur um áframhaldandi rekstrarhæfi

Rekstur og áhætta

Hreinar vaxtatekjur á árinu voru neikvæðar um 12.084 millj. kr. Miklar uppgreiðslur á útlánasafni á árinu höfðu neikvæð áhrif á þróun vaxtatekna og aukið endurfjárfestingaráhættu sjóðsins. Það hefur leitt til neikvæðs vaxtamunar, en á móti uppgreiðslum hefur sjóðurinn fengið tekjur af uppgreiðslugjöldum sem hefur þó ekki gert sjóðinn skaðlausan. Þá má skýra neikvæðan vaxtamun að miklu leyti af lágum vöxtum af vaxtaberandi eignum öðrum en útlánnum samanborið við vaxtagjöld af skuldum sjóðsins.

ÍL-sjóður er í úrvinnsluferli. Engin ný lán eru veitt og er greiðslufæði af eignum notað til greiðslu á skuldum ásamt því að veita ríkissjóði lán en á árinu 2020 veitti sjóðurinn ríkissjóði lán sem nemur 102 ma.kr. og er fyrirhugað að lánveiting á árinu 2021 verði 88 ma.kr. Gert er ráð fyrir að afborgunarferill taki mið af þörfum ÍL-sjóðs til að standa skil á greiðslu af lánnum sínum og að ríkissjóður greiði til viðbótar verðtryggð kjör í takt við kjör á útgefnum ríkisskuldabréfum.

Verðbréfasafn sjóðsins er fært á gangvirði þar sem gangvirðisbreytingin fer í gegnum rekstrarreikning. Hagnaður vegna gangvirðisbreytinga nam 9.744,9 millj. kr. en breytingar á markaðsverði verðbréfasafnsins umfram vaxtatekjur eru færðar sem qanavirðisbrevtinaar í rekstrarreikningi.

Rekstrarkostnaður ársins nam 326,3 millj. kr. Hann samanstendur að mestu af greiðslum til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar vegna umsýslu lánasafnsins sem og annarri aðkeyptri þjónustu, auk framlaga til Umboðsmanns skuldara og kostnaðar sem tengist verðbréfaútgáfu sjóðsins.

Fram kemur í fjármálaáætlun 2022-2026 að verði sjóðurinn rekinn út líftíma skulda, og að gefnum forsendum um þróun vaxta og verðbólgu, má gera ráð fyrir að núvirt framtíðartap geti verið á bilinu 200-250 ma.kr. eða 20-70 ma.kr. umfram það sem þegar hefur verið innleyst.

Umfjöllun um áhættur sjóðsins er að finna í skýringum 22 til 25.

Málaferli um lögmæti uppgreiðslugjalda

Í desember síðastliðnum ákváðu stjórnvöld að áfrýja dómum um uppgreiðslugjöld til Hæstaréttar til að fá skorið úr ósamræmi dómafordæma þar sem Héraðsdómur Reykjavíkur hafði bæði komist að þeirri niðurstöðu að fullnægjandi lagastoð væri fyrir reglugerðarákvæði sem gjaldið byggði á og ekki. Hæstiréttur sýknaði sjóðinn í öðru málinu og staðfesti með því lögmæti reglugerðar sem sjóðurinn byggði innheimtu uppgreiðslugjalda á. Hinu málinu var vísað aftur í hérað þar sem Hæstiréttur taldi héraðsdóm hafa byggt niðurstöðu sína á málsástæðum sem hefðu mátt koma fram við meðferð málsins en gerðu ekki. Málið verður tekið fyrir héraðsdóm í haust.

Enn er því óvissa um hluta af þeim lánum sjóðsins sem bera uppgreiðsluákvæði en ekki hefur verið lagt mat á fjárhagsleg áhrif þess ef dæmt verður sjóðnum í óhag. Það varðar þó færri lántaka en áður og fjárhæðir því einnig lægri.

Áhrif Covid 19

Covid-19 hefur haft og muna hafa áfram áhrif á rekstur ÍL sjóðs. Í útlánum er gert ráð fyrir skerðingu á greiðsluflæði á árinu 2020 og 2021 vegna tímabundinna frestana greiðslna en til lengri tíma felast áhrifin í aukinni uppgreiðsluáhættu og hættu á auknum vanskilum. Lækkun vaxta Seðlabankans, til að bregðast við samdrætti í efnahagslífinu, hefur neikvæð áhrif á vaxtatekjur sjóðsins þar sem meðallíftími fjáreigna er styttri en meðallíftíma skulda.

Uppgreiðslur á árinu 2020 og það sem af er ári 2021 hafa reynst meiri en gert var ráð fyrir í mati á gangvirði útlána við stofnun ÍL-sjóðs. Það hefur neikvæð áhrif á vaxtatekjur sjóðsins sem ráðstafar uppgreiðslum á lægri kjörum en útlánin báru. Á móti hafa vanskil haldist óbreytt eða lækkað örlítið þrátt fyrir heimsfaraldur Covid-19.

Reykjavík, 30. júní 2021

fyrir hönd Fjármála- og efnahagsráðherra
Sigurður Helgi Helgason

Rekstrarreikningur ársins 2020

| | Skýr. | 2020 |
|--|-----------|----------------------|
| Vaxtatekjur | | 29.486.298 |
| Vaxtagjöld | | (41.569.886) |
| Hrein vaxtagjöld | 15 | (12.083.588) |
| | | |
| Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar | 16 | 9.744.918 |
| Aðrar tekjur | 17 | 97.229 |
| | | |
| Hrein rekstrargjöld | | (2.241.441) |
| | | |
| Laun og launatengd gjöld | 18 | (57.197) |
| Annar rekstrarkostnaður | 19 | (269.128) |
| Rekstrarkostnaður samtals | | (326.325) |
| | | |
| Rekstrartap | | (2.567.766) |
| | | |
| Virðisrýmnum útlána | 21 | (240.386) |
| | | |
| Tap ársins | | (2.808.152) |

Skýringar á blaðsíðum 9 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2020

| | Skýr. | 2020 | 2019 |
|------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Eignir | | | |
| Handbært fé | 4 | 41.489.434 | 42.746.374 |
| Kröfur á lánastofnanir | 5 | 28.744.605 | 35.049.710 |
| Verðbréfaeign | 6 | 204.084.221 | 227.044.008 |
| Kröfur á tengda aðila | 7 | 234.452.936 | 137.304.970 |
| Útlán | 8 | 193.601.959 | 293.668.606 |
| Fullnustueignir | 9 | 62.599 | 337.687 |
| Aðrar eignir | 10 | 59.184 | 358.082 |
| | | <u>702.494.938</u> | <u>736.509.437</u> |
| Eignir samtals | | | |
| Eigið fé og skuldir | | | |
| Eigið fé | | | |
| Stofnfé | | (1.246.576) | (1.246.576) |
| Ójafnað eigið fé | | (181.531.863) | (178.723.710) |
| | Eigið fé (neikvætt) samtals | <u>(182.778.439)</u> | <u>(179.970.286)</u> |
| Skuldir | | | |
| Verðbréfaútgáfa | 17 | 884.971.516 | 916.025.048 |
| Önnur lántaka | 18 | 230.564 | 238.657 |
| Aðrar skuldir | 19 | 71.298 | 216.018 |
| | Skuldir samtals | <u>885.273.378</u> | <u>916.479.723</u> |
| | Eigið fé og skuldir samtals | <u>702.494.938</u> | <u>736.509.437</u> |

Skýringar á blaðsíðum 9 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit árið 2020

2020

Rekstrarhreyfingar

| | |
|--|-------------------------|
| Tap ársins | (2.808.152) |
| Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi: | |
| Verðbætur af kröfum á lánastofnanir og útlánunum | (11.911.643) |
| Verðbætur af verðbréfaútgáfu | 27.785.689 |
| Söluþap fullnustueigna | 8.762 |
| Virðisrýrnun útlána | 240.386 |
| Gangvirðisbreyting verðbréfa | (9.744.918) |
| Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum: | |
| Útlán | 111.214.010 |
| Fullnustueignir | 266.326 |
| Krafa á Húsnæðissjóð | 6.256.453 |
| Aðrar eignir | (1.586.916) |
| Aðrar skuldir | (152.812) |
| | Handbært fé frá rekstri |
| | <u>119.567.186</u> |

Fjárfestingarhreyfingar

| | |
|--|-------------------------|
| Krafa á ríkissjóð, breyting | (100.994.716) |
| Kröfur á lánastofnanir, breyting | 6.305.105 |
| Önnur verðbréf, breyting | 32.704.706 |
| | Fjárfestingarhreyfingar |
| | <u>(61.984.905)</u> |

Fjármögnunarhreyfingar

| | |
|--|------------------------|
| Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir | (58.839.220) |
| | Fjármögnunarhreyfingar |
| | <u>(58.839.220)</u> |

Breyting á handbæru fé

| | |
|--|--------------|
| | (1.256.939) |
|--|--------------|

Handbært fé í ársbyrjun

| | |
|--|-------------------|
| | <u>42.746.374</u> |
|--|-------------------|

Handbært fé í árslok

| | |
|--|--------------------------|
| | <u><u>41.489.434</u></u> |
|--|--------------------------|

Skýringar á blaðsíðum 9 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Upplýsingar um ÍL-sjóð

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

ÍL-sjóður er með lögheimili að Borgartúni 21 í Reykjavík

2. Grundvöllur reikningsskila

Yfirlýsing um að ársreikningalögum sé fylgt

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

Rekstrarhæfi

Ríkisábyrgð er á öllum skuldum sjóðsins og á sjóðurinn nægt laust fé til að mæta afborgunum skulda á næstu árum. Ársreikningurinn er gerður miðað við forsendur um áframhaldandi rekstrarhæfi

Starfrækslugjaldmiðill

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

Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

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

Mat og forsendur eru endurskoðaðar reglulega og eru áhrifin af breytingum færð á því tímabili sem breyting er gerð og jafnframt á síðari tímabilum ef breytingin hefur áhrif á þau.

Upplýsingar um mikilvæg atriði, þar sem óvissa í mati hefur mest áhrif á skráðar fjárhæðir í reikningsskilunum, er að finna í eftirfarandi skýringum:

- Skýring 26 I. - Verðbréfaeign

3. Ákvörðun gangvirðis

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

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

4. Handbært fé

| | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Innstæður hjá Seðlabanka Íslands | 0 | 40.163.283 |
| Innstæður í fjármálastofnunum | 41.489.434 | 19.684.170 |
| | <u>41.489.434</u> | <u>59.847.453</u> |
| Innstæður Húsnæðissjóðs vistaðar á bankareikningum ÍL-sjóðs | 0 | (17.101.079) |
| Handbært fé samtals | <u>41.489.434</u> | <u>42.746.374</u> |

5. Kröfur á lánastofnanir

| Kröfur á lánastofnanir greinast þannig: | 2020 | 2019 |
|---|------------|------------|
| Millibankalán | 28.239.743 | 34.617.573 |
| Aðrar kröfur | 504.862 | 33.601 |
| Bankavíxlar | 0 | 398.536 |
| Kröfur á lánastofnanir samtals | 28.744.605 | 35.049.710 |

6. Verðbréfaeign

Önnur verðbréf greinast þannig:

| | | |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Sértryggð skuldabréf | 81.811.458 | 77.365.368 |
| Skuldabréf sveitarfélaga | 17.474.838 | 17.984.271 |
| Ríkisverðbréf | 93.776.455 | 122.645.644 |
| Skuldabréf fyrirtækja | 11.021.470 | 9.048.725 |
| Önnur verðbréf samtals | 204.084.220 | 227.044.008 |

7. Kröfur á tengda aðila

Kröfur á tengda aðila greinast þannig:

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Krafa á ríkissjóð | 103.791.638 | 1.365.499 |
| Krafa á Húsnæðissjóð | 125.548.509 | 131.281.069 |
| Leigufélagið Bríet ehf, skuldabréf | 4.781.746 | 4.658.402 |
| Krafa á Húsnæðis- og mannvirkjastofnun | 331.044 | 0 |
| Kröfur á tengda aðila samtals | 234.452.937 | 137.304.970 |

Krafa á ríkissjóð

Krafa á ríkissjóð greinist þannig:

| | | |
|---|-------------|-----------|
| Skuldabréf, gjalddagi 31. desember 2020 | 0 | 1.365.499 |
| Gjaldfallnar afborganir ríkisskuldabréfs | 1.431.426 | 0 |
| Lánafyrirgreiðsla vegna innistæðna í Seðlabanka | 102.360.212 | 0 |
| Krafa á ríkissjóð samtals | 103.791.638 | 1.365.499 |

Krafa á Húsnæðissjóð

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

| | | |
|---|-------------|-------------|
| Fjárfkrafa á Húsnæðissjóð vegna keyptru útlán Íbúðalánasjóðs..... | 125.548.509 | 131.281.069 |
|---|-------------|-------------|

Gert er ráð fyrir að Húsnæðissjóður gefi út skuldabréf til uppgjors á skuld þessari við ÍL-sjóð og að kjör bréfsins taki mið af markaðsvöxtum og heimild verði til uppgreiðslu. Unnið verður að útgáfu skuldabréfs eins fljótt og auðið er eða um leið og fyrir liggur hvernig skilmálar þess skuli vera, þannig að tillit sé tekið til áherslna beggja aðila.

8. Útlán

Útlán greinast þannig:

| | Bókfært verð 31.12.2020 | Bókfært verð 31.12.2019 |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Lán til einstaklinga | 189.734.281 | 279.519.892 |
| Lán til lögaðila | 3.867.678 | 14.148.714 |
| Útlán samtals | 193.601.959 | 293.668.606 |

| | Lán til einstaklinga | Lán til lögaðila | Bókfært verð 31.12.2020 |
|----------------------------|-------------------------|---------------------|----------------------------|
| Lán í skilum | 184.381.919 | 3.225.609 | 187.607.528 |
| 30-59 daga vanskil | 613.995 | 120.258 | 734.254 |
| 60-89 daga vanskil | 2.512.872 | 29.511 | 2.542.383 |
| Vanskil yfir 90 daga | 2.744.152 | 562.642 | 3.306.794 |
| Samtals | 190.252.938 | 3.938.020 | 194.190.958 |
| Virðisýrningun | (518.657) | (70.342) | (588.999) |
| Bókfært verð samtals | 189.734.281 | 3.867.678 | 193.601.959 |

| | Lán til einstaklinga | Lán til lögaðila | Bókfært verð 31.12.2019 |
|----------------------------|-------------------------|---------------------|----------------------------|
| Lán í skilum | 269.339.367 | 13.588.662 | 282.928.029 |
| 30-59 daga vanskil | 1.287.399 | 0 | 1.287.399 |
| 60-89 daga vanskil | 6.297.862 | 126.470 | 6.424.332 |
| Vanskil yfir 90 daga | 2.952.461 | 3.633.121 | 6.585.582 |
| Samtals | 279.877.090 | 17.348.253 | 297.225.342 |
| Virðisýrningun | (357.198) | (3.199.539) | (3.556.736) |
| Bókfært verð samtals | 279.519.892 | 14.148.714 | 293.668.606 |

Uppgreiðslur útlána umfram samningsbundnar afborganir námu 92,5 ma.kr. á árinu 2020. Þá yfirtók Húsnæðissjóður lán sem námu 2,8 ma.kr. þann 1. janúar 2021. Yfirfærslan átti sér stað á bókfærðu verði. Engin ný lán voru veitt á árinu. Sjá skýringu 23 um samningsbundnar greiðslur vaxta og afborgana á komandi árum.

Gæði veðtrygginga

Útlán ÍL-sjóðs eru tryggð með fasteignaveði. Eftir lánveitingu eru einstök veð ekki metin sérstaklega til gangvirðis nema í tengslum við mat á mögulegri virðisýrningun. Lán sjóðsins eru að stærstum hluta á 1. veðrétti. ÍL-sjóður hefur hætt veitingu nýrra útlána og er umsýsla lánasafnsins í höndum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Veðsetningarhlutfall heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er að meðaltali um 26,7% í árslok (2019:36,8%).

Veðsetningarhlutföll, það er uppreiknaðar eftirstöðvar lána, greinast þannig í

| | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|
| Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 50% af fasteignamati | 90,7% | 90,5% |
| Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati | 6,7% | 6,6% |
| Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati | 1,9% | 1,6% |
| Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati | 0,5% | 0,4% |
| Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati | 0,1% | 0,2% |
| Hlutfall af heildarlánum sem er yfir 110% af fasteignamati..... | 0,0% | 0,7% |
| | 100% | 100% |

Virðisrýrnunarsjóður

Virðisrýrnunarsjóður útlána greinist þannig í árinu:

| | Lán til einstaklinga | | Lán til lögaðila | | Samtals |
|-------------------------------|----------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------|
| | Almennt framlag | Sértækt framlag | Almennt framlag | Sértækt framlag | |
| Í upphafi árs | 0 | 357.198 | 0 | 3.199.539 | 3.556.736 |
| Yfirtekin lán Húsnæðisj. | 0 | 0 | 0 | -3.154.738 | -3.154.738 |
| Endanleg afskrift | 0 | -53.385 | 0 | 0 | -53.385 |
| Virðisbreyting ársins | 395.054 | -180.209 | 35.954 | -10.413 | 240.386 |
| Í lok ársins | 395.054 | 123.603 | 35.954 | 34.388 | 588.999 |

9. Fullnustueignir

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

Af 4 fullnustueignum sjóðsins voru 3 fasteignir skráðar til sölu hjá fasteignasölum (2019: 13). Ein fasteign var í útleigu.

Fullnustueignir greinast þannig:

| | Fjöldi | Fasteignamat | Hreint gangvirði | Bókfært verð |
|---------------------------------------|--------|--------------|------------------|--------------|
| Árslok 2020 | | | | |
| Eignir í sölu hjá fasteignasölum..... | 3 | 84.000 | 38.991 | 38.991 |
| Aðrar fasteignir | 1 | 25.700 | 23.608 | 23.608 |
| Samtals..... | 4 | 109.700 | 62.599 | 62.599 |

| | Fjöldi | Fasteignamat | Hreint gangvirði | Bókfært verð |
|--|--------|--------------|------------------|--------------|
| Árslok 2019 | | | | |
| Eignir í sölu hjá fasteignasölum | 13 | 344.160 | 218.246 | 218.246 |
| Auðar eignir | 2 | 79.200 | 61.523 | 61.523 |
| Aðrar fasteignir | 3 | 118.296 | 57.918 | 57.918 |
| Samtals | 18 | 541.656 | 337.687 | 337.687 |

Breytingar fullnustueigna á árinu greinast þannig:

| | 2020 |
|--------------------------|------------|
| Bókfært verð 1.1 | 337.687 |
| Yfirtekið á árinu..... | 106.389 |
| Selt á árinu | (381.477) |
| Bókfært verð 31.12 | 62.599 |

10. Aðrar eignir

Aðrar eignir greinast þannig:

| | 2020 | 2019 |
|--|--------|---------|
| Viðskiptakröfur vegna útleigu íbúða og aðrar skammtímakröfur | 1.818 | 332.254 |
| Kaupsamningar | 55.278 | 11.105 |
| Virðisaukaskattur, inneign | 2.089 | 14.723 |
| Aðrar eignir samtals | 59.184 | 358.082 |

11. Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum:

| | Stofnfé | Ójafnað tap | Samtals |
|----------------------------------|--------------|----------------|----------------|
| Eigið fé 31. desember 2019 | (1.246.576) | (178.723.710) | (179.970.286) |
| Tap ársins | | (2.808.152) | (2.808.152) |
| Eigið fé 31. desember 2020 | (1.246.576) | (181.531.862) | (182.778.438) |

12. Verðbréfaútgáfa

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

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

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

| | Lokagjalddagi, ár | Fjöldi gjalddaga á ári | Eftirstöðvar nafnverðs | Virkir vextir | 2019 Bókfært verð |
|------------------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------|
| Íbúðabréf HFF24 | 2024 | 2 | 47.103.982 | 1,400% | 96.783.954 |
| Íbúðabréf HFF34 | 2034 | 2 | 104.858.274 | 1,160% | 247.758.053 |
| Íbúðabréf HFF44 | 2044 | 2 | 205.030.488 | 1,180% | 544.246.889 |
| Húsbréf (lokagjalddagi 2040) | 2040 | Útdraganleg | 1.005.073 | 2,174% | 7.809.823 |
| Húsnæðisbréf | 2038 | 2 | 6.452.303 | 1,700% | 19.426.329 |
| Verðbréfaútgáfa samtals | | | | | <u>916.025.048</u> |

13. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Útdregin húsbréf | 230.564 | 238.657 |
| Önnur lántaka samtals | <u>230.564</u> | <u>238.657</u> |

14. Aðrar skuldir

Aðrar skuldir sundurliðast þannig:

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|----------------|
| Lánadrottinnar | 42.492 | 146.237 |
| Ýmsar skuldir og fyrirframgreiðslur | 28.805 | 69.781 |
| Aðrar skuldir samtals | <u>71.298</u> | <u>216.018</u> |

15. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur

| | 2020 |
|--|-------------------|
| Vaxtatekjur sundurliðast þannig: | |
| Vaxtatekjur af handbæru fé | 843.150 |
| Vaxtatekjur og verðbætur af útlánnum | 14.235.350 |
| Vaxtatekjur og verðbætur af kröfum á Húsnæðissjóð | 6.412.760 |
| Vaxtatekjur af kröfum á ríkissjóð og lánastofnanir | 359.705 |
| Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum | 7.635.333 |
| Vaxtatekjur alls | <u>29.486.298</u> |

Vaxtagjöld

Vaxtagjöld sundurliðast þannig:

| | |
|--|----------------------|
| Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu | (41.215.953) |
| Vaxtagjöld af annarri lántöku | (353.932) |
| Vaxtagjöld alls | <u>(41.569.886)</u> |
| Hrein vaxtagjöld alls | <u>(12.083.588)</u> |

16. Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar

Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar sundurliðast þannig:

2020

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Sértryggð skuldabréf | 2.543.894 |
| Skuldabréf sveitarfélaga | 191.685 |
| Ríkisverðbréf | 6.645.254 |
| Skuldabréf fyrirtækja | 364.085 |
| | <hr/> |
| | 9.744.918 |

17. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:

| | |
|------------------------------------|--------|
| Innheimtu- og þjónustutekjur | 96.304 |
| Aðrar tekjur | 926 |
| | <hr/> |
| | 97.229 |

18. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

| | |
|--|--------|
| Laun | 44.562 |
| Launatengd gjöld | 12.413 |
| Annar starfsmannatengdur kostnaður | 223 |
| Laun og launatengd gjöld samtals | <hr/> |
| | 57.197 |

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

19. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

| | |
|--|---------|
| Innheimtukostnaður | 86.246 |
| Rekstur tölvukerfa | 3.044 |
| Endurskoðun og könnun reikningsskila (sjá skýringu nr. 20) | 18.530 |
| Aðkeypt sérfræðiþjónusta | 42.168 |
| Umboðsmaður skuldara | 32.604 |
| Vörslu- og þjónustugjöld | 48.665 |
| Rekstrarkostnaður fullnustueigna | 17.791 |
| Sölutap fullnustueigna | 8.762 |
| Annar rekstrarkostnaður | 11.317 |
| Annar rekstrarkostnaður samtals | <hr/> |
| | 269.128 |

20. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda sundurliðast þannig:

| | |
|--|--------|
| Endurskoðun ársreknings | 14.576 |
| Önnur endurskoðunar tengd þjónusta | 3.955 |
| Þóknun endurskoðenda samtals | <hr/> |
| | 18.530 |

21. Virðisrýrnun útlána og fullnustueigna

Virðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:

| | | |
|--|---|----------|
| Sértæk virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána..... | (| 190.622) |
| Almenn virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána..... | | 431.008 |
| Virðisrýrnun samtals..... | | <hr/> |
| | | 240.386 |

22. Útlánaáhætta

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

Hámarksútlánaáhætta

Eftirfarandi tafla sýnir hámarksútlánaáhættu sjóðsins:

| | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|
| Útlánaáhætta innan efnahagsreiknings | | |
| Handbært fé..... | 41.489.434 | 42.746.374 |
| Kröfur á lánastofnanir..... | 28.744.605 | 35.049.710 |
| Önnur verðbréf..... | 204.084.221 | 227.044.008 |
| Útlán..... | 194.190.958 | 293.668.606 |
| Aðrar fjáreignir..... | 234.452.936 | 136.297.553 |
| Útlánaáhætta í efnahagsreikningi samtals..... | 702.962.154 | 734.806.251 |

ÍL-sjóður er í úrvinnsluferli. Engin ný lán eru veitt og er greiðsluflæði af eignum notað til greiðslu á skuldum ásamt því að veita ríkissjóði lán en á árinu 2020 veitti sjóðurinn ríkissjóði lán sem nemur 102 ma.kr. og er fyrirhugað að lánveiting á árinu 2021 verði 88 ma.kr.

23. Lausafjánhætta

Stýring lausafjánhættu

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

Fjárstýring sjóðsins felur í sér lausafjargreiningu og lausafjáraætlun. Lausafjáraætlun sjóðsins er skipulögð fram í tímann með hliðsjón af starfsáætlun og fjárhagsáætlun. Lausafjáraætlunin er uppfærð reglulega.

Mæling lausafjánhættu

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

Eftirstöðvagreining fjáreigna og fjárskulda:

| 31. desember 2020 | 0 - 3 mánuðir | 3 - 12 mánuðir | 1 - 5 ár | Yfir 5 árum | Samtals |
|-----------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Fjáreignir: | | | | | |
| Handbært fé..... | 41.489.434 | | | | 41.489.434 |
| Önnur verðbréf..... | 13.322.617 | 36.186.532 | 54.321.986 | 81.653.123 | 185.484.257 |
| Krafa á ríkissjóð..... | 103.791.638 | | | | 103.791.638 |
| Útlán..... | 5.133.490 | 15.865.617 | 79.153.672 | 367.155.388 | 467.308.167 |
| Krafa á Húsnæðissjóð..... | 125.548.509 | | | | 125.548.509 |
| Kröfur á lánastofnanir..... | 28.744.605 | | | | 28.744.605 |
| Krafa á tengdan aðila..... | 49.651 | 148.952 | 794.409 | 8.606.100 | 9.599.112 |
| Fjáreignir samtals..... | 318.079.944 | 52.201.101 | 134.270.067 | 457.414.611 | 952.366.610 |
| Fjárskuldir: | | | | | |
| Lántökur..... | 13.159.006 | 59.177.814 | 239.885.331 | 703.716.482 | 1.015.938.633 |
| Hrein staða..... | 304.920.938 | (6.976.713) | (105.615.264) | (246.301.871) | (63.572.023) |

Mæling lausafjánhættu frh.

| 31. desember 2019 | 0 - 3 mánuðir | 3 - 12 mánuðir | 1 - 5 ár | Yfir 5 árum | Samtals |
|-----------------------------|---------------|----------------|--------------|---------------|---------------|
| Fjáreignir: | | | | | |
| Handbært fé..... | 42.746.374 | | | | 42.746.374 |
| Önnur verðbréf..... | 44.999.023 | 7.780.697 | 84.844.847 | 95.808.917 | 233.433.484 |
| Krafa á ríkissjóð..... | 16.919 | 16.689 | 1.307.838 | | 1.341.446 |
| Útlán..... | 5.750.761 | 17.439.695 | 87.732.613 | 337.797.932 | 448.721.001 |
| Krafa á Húsnæðissjóð..... | 131.281.069 | | | | 131.281.069 |
| Kröfur á lánastofnanir..... | 34.438.472 | | | | 34.438.472 |
| Krafa á tengdan aðila..... | 15.992 | 175.913 | 767.620 | 8.507.794 | 9.467.319 |
| Fjáreignir samtals..... | 259.248.610 | 25.412.994 | 174.652.918 | 442.114.643 | 901.429.165 |
| Fjárskuldir: | | | | | |
| Lántökur..... | 14.070.264 | 57.396.901 | 255.415.222 | 729.034.962 | 1.055.917.349 |
| Hrein staða..... | 245.178.346 | (57.220.988) | (80.762.304) | (286.920.319) | (154.488.184) |

24. Markaðsáhætta

Markaðsáhætta sjóðsins samanstendur af vaxtaáhættu, uppgreiðsluáhættu og verðtryggingaráhættu.

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er skilgreind sem hættan á því að framtíðargreiðslufæði fjármálagerna sveiflist vegna breytinga á markaðsvöxtum. Um 72% af fjáreignum sjóðsins (2019: 93,3%) og nánast 100% af fjárskuldum hans bera fasta vexti. Mismunur er hinsvegar á meðallíftíma eigna og skulda og hefur það í för með sér þá áhættu að ef jafnaðar er ekki gætt, hafa breytingar á vaxtastigi áhrif á hreinar vaxtatekjur sjóðsins. Lækkandi vextir hafa neikvæð áhrif þar sem fjáreignir eru með styttri meðallíftíma en fjárskuldir.

Uppgreiðsluáhætta

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

Um 48,7 ma.kr. af útlánum sjóðsins (2019: 67,6 ma.kr.) eru varin með uppgreiðsluálagi að hluta til eða að öllu leyti og uppgreiðanlegum húsbrefum komi til þess að lántakandi velji að greiða upp lán sitt fyrir lok lánstíma. Vakin er athygli á málaferli er tengist uppgreiðslugjöldum og fjallað er um í skýringu 25. Vaxta- og endurfjárfestingaráhætta þessu tengd verður að teljast umtalsverð, sérstaklega á meðan vextir eru lágir á markaði.

Verðtryggingaráhætta

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

Verðtryggðar skuldir sjóðsins nema í árslok 2020 um 378,9 ma.kr. umfram verðtryggðar eignir (árslok 2019 :309,8 ma.kr.). Áhrif 1% verðbólgu á ársgrundvelli, að öðrum forsendum óbreyttum, hefði 3,8 m.kr. neikvæð áhrif (2019: 3,7 m.kr. neikvæð áhrif) á rekstrarniðurstöðu sjóðsins.

25. Aðrar upplýsingar

Veðsetningar

Engar veðsetningar hvíla á eignum sjóðsins þann 31.12.2020.

Veittar ábyrgðir

Sjóðurinn hefur ekki gengist í neinar ábyrgðir vegna þriðja aðila.

Covid-19

Áhrif Covid 19 faraldursins munu hafa áhrif á rekstur ÍL sjóðs. Í útlánnum er gert ráð fyrir skerðingu á greiðslufærni á árinu 2020 vegna tímabundinna frestana greiðslna en til lengri tíma felast áhrifin í aukinni uppgreiðsluáhættu og hættu á auknum vanskilum. Lækkun vaxta Seðlabankans, til að bregðast við samdrætti í efnahagslífinu, hefur neikvæð áhrif á vaxtatekjur sjóðsins þar sem meðallíftími fjáreigna er styttri en meðallíftíma skulda.

Uppgreiðslur á árinu 2020 og það sem af er ári 2021 hafa reynst meiri en gert var ráð fyrir í mati á gangvirði útlána við stofnun ÍL-sjóðs. Það hefur neikvæð áhrif á vaxtatekjur sjóðsins sem ráðstafar uppgreiðslum á lægri kjörum en útlánin báru. Á móti hafa vanskil haldist óbreytt eða lækkað órlítið þrátt fyrir heimsfaraldur Covid-19.

Málaferli

ÍL-sjóður er aðili að málum sem nú eru rekin fyrir dómstólum. Hér er um að ræða ýmis konar mál, en ágreiningur um lögmæti uppgreiðsluþóknunar gæti haft talsverð áhrif á fjárhag sjóðsins. Stjórnvöld ákváðu að vísa tveimur málum er varða uppgreiðslugjöld til Hæstaréttar sem sýknaði sjóðinn í öðru málinu en ómerkti dóm Héraðsdóms Reykjavíkur í hinu þann 27. maí 2021 og vísaði því aftur í hérað. Sjóðurinn auk lántakenda standa því enn frammi fyrir óvissu varðandi uppgreiðsluþóknunir og liggur mat á áhrifum ekki fyrir. Önnur mál hafa óveruleg fjárhagsleg áhrif.

26. Mikilvægar reikningsskilaáðferðir

a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

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

Virkir vextir er sú ávöxtunarkrafa sem notuð er við núvirðingu áætlaðs sjóðstreymis á áætluðum líftíma fjármálagernings eða styttra tímabili, eftir því sem við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar eða fjárskuldarinnar í efnahagsreikningi. Þegar virkir vextir eru reiknaðir 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 annars rekstrarkostnaðar telst húsnæðiskostnaður, rekstur tölvukerfa, innheimtukostnaður, aðkeypt sérfræðiþjónusta, framlag til rekstrar Umboðsmanns skuldara, og annar almennur rekstrarkostnaður, sbr. skýringu 22. Rekstrargjöld eru gjaldfærð eftir því sem þau falla til.

e. **Virðisrýrnun**

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

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

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

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

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

Mat einstakra útlána og krafna

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

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

Mat á söfnum útlána og krafna

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

Virðisrýrnun á lánasafni er metin með tilliti til eftirfarandi þátta:

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

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

Bakfærsla virðisrýrnunar

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

h. **Virðisrýrnun eigna annarra en fjáreigna**

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

i. **Handbært fé**

Til handbærs fjár telst sjóður, innstæður hjá Seðlabanka Íslands og innstæður hjá öðrum fjármálastofnunum.

j. **Kröfur á lánastofnanir**

Kröfur á lánastofnanir samstanda af millibankalánnum og bankavíxlum. Millibankalán eru skammtímalán milli markaðsaðila á markaðskjörum og eru með stuttan líftíma.

l. Önnur verðbréf

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

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

l. Aðrar kröfur

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

m. Útlán

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

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

n. Fullnustueignir

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

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

s. Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka

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

u. Eigið fé

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

Undirritunarsíða

f.h. Fjármála- og efnahagsráðherra
Sigurður Helgi Helgason

Endurskoðandi
Sigurjón Örn Arnarson

Endurskoðandi
Reynir Stefán Gylfason