

ÍL-sjóður Árshlutareikningur

30. júní 2021

Efnisyfirlit

	Bls.
Áritun umsjónaraðila	2
Rekstrarreikningur fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021	3
Efnahagsreikningur 30.6.2021	4
Sjóðstreymisyfirlit	5
Skýringar	6

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 yfirsýning 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 útlánum 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.

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

Afkoma fyrstu sex mánuði ársins 2021

Afkoma sjóðsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2021 var neikvæð sem nemur 10.360 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé þann 30. júní 2021 var neikvætt sem nam 193.138 millj. kr. samanborið við neikvætt eigið fé að fjárhæð 182.778 millj. kr. í ársbyrjun.

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

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 greiðsluf hæði á árinu 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 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.

Reykjavík, 31. ágúst 2021

fyrir hönd Fjármála- og efnahagsráðherra
Sigurður Helgi Helgason

Rekstrarreikningur 1. janúar til 30. júní 2021

	Skýr.	1.1-30.6.2021	1.1-30.6.2020
Vaxtatekjur		17.058.713	16.882.084
Vaxtagjöld		(26.868.210)	(19.181.228)
Hrein vaxtagjöld	15	(9.809.497)	(2.299.144)
Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar	16	(110.643)	9.789.568
Aðrar tekjur	17	36.992	44.519
Hrein rekstrargjöld		(9.883.148)	7.534.942
Laun og launatengd gjöld		0	(55.965)
Annar rekstrarkostnaður	18	(114.658)	(140.599)
Rekstrarkostnaður samtals		(114.658)	(196.563)
Rekstartap (rekstrarhagnaður)		(9.997.807)	7.338.378
Virðisrýrnun útlána	20	(362.494)	(183.737)
(Tap) hagnaður tímabilsins		(10.360.300)	7.154.641

Skýringar á blaðsíðum 6 til 10 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2021

	Skýr.	30.6.2021	31.12.2020
Eignir			
Handbært fé	4	30.697.533	41.489.434
Kröfur á lánastofnanir	5	26.298.738	28.744.605
Verðbréfaeign	6	167.309.241	204.084.221
Kröfur á tengda aðila	7	294.800.213	234.452.936
Útlán	8	163.770.915	193.601.959
Fullnustueignir	9	40.735	62.599
Aðrar eignir	10	3.628	59.184
Eignir samtals		<u>682.921.002</u>	<u>702.494.938</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofnfé		(1.246.576)	(1.246.576)
Ójafnað eigið fé		(191.892.163)	(181.531.863)
Eigið fé (neikvætt) samtals	11	<u>(193.138.739)</u>	<u>(182.778.439)</u>
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa	17	875.677.660	884.971.516
Önnur lántaka	18	212.120	230.564
Aðrar skuldir	19	169.963	71.298
Skuldir samtals		<u>876.059.742</u>	<u>885.273.378</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>682.921.003</u>	<u>702.494.938</u>

Skýringar á blaðsíðum 6 til 10 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. júní 2021

	1.1-30.6.2021	1.1-30.6.2020
Rekstrarhreyfingar		
(Tap) hagnaður tímabilsins	(10.360.300)	7.154.641
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir og útlánum	(4.738.503)	(6.002.646)
Verðbætur af verðbréfaútgáfu	19.808.715	12.071.589
Virðisrýrnun útlána	362.494	183.737
Gangvirðisbreyting verðbréfa	110.643	(9.789.586)
 Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:		
Útlán	34.207.053	46.244.249
Fullnustueignir	21.864	200.612
Krafa á Húsnæðissjóð	(2.610.796)	6.080.945
Aðrar eignir	2.682.967	4.929
Aðrar skuldir	80.220	82.665
Handbært fé frá rekstri	<u>39.564.357</u>	<u>56.231.136</u>
 Fjárfestingarhreyfingar		
Krafa á ríkissjóð, breyting	(60.363.890)	(50.166.879)
Kröfur á lánastofnanir, breyting	2.445.867	6.407.468
Önnur verðbréf, breyting	36.664.337	8.417.484
Fjárfestingarhreyfingar	<u>(21.253.687)</u>	<u>(35.341.927)</u>
 Fjármögnunarhreyfingar		
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir	(29.102.571)	(30.386.566)
Fjármögnunarhreyfingar	<u>(29.102.571)</u>	<u>(30.386.566)</u>
 Breyting á handbæru fé	(10.791.901)	(9.497.356)
 Handbært fé í ársbyrjun	41.489.434	42.746.374
 Handbært fé í lok tímabilsins.....	<u>30.697.533</u>	<u>33.249.017</u>

Skýringar á blaðsíðum 6 til 10 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

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

Árshlutareikningur ÍL-sjóðs er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Árshlutareikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum, að því undanskildu að önnur verðbréf eru metin á gangvirði.

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

Árshlutareikningurinn 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 árshlutareiknings 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.

Vísað er til ársreiknings fyrir árið 2020 um nánari lýsingar á reikningsskilaaðferðum sjóðsins.

4. Handbært fé

30.6.2021

31.12.2020

Innstæður í fjármálastofnunum	30.697.533	41.489.434
	<u>30.697.533</u>	<u>41.489.434</u>

5. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:

Millibankalán	26.291.114	28.239.743
Aðrar kröfur	7.624	504.862
Kröfur á lánastofnanir samtals	<u>26.298.738</u>	<u>28.744.605</u>

6. Verðbréfaeign

Önnur verðbréf greinast þannig:

Sértrygð skuldabréf	83.686.627	81.811.458
Skuldabréf sveitarfélaga	17.136.497	17.474.838
Ríkisverðbréf	55.389.303	93.776.455
Skuldabréf fyrirtækja	11.096.814	11.021.470
Önnur verðbréf samtals	<u>167.309.241</u>	<u>204.084.220</u>

7. Kröfur á tengda aðila

Kröfur á tengda aðila greinast þannig:	30.6.2021	31.12.2020
Krafa á ríkissjóð	162.724.102	103.791.638
Krafa á Húsnæðissjóð	128.159.305	125.548.509
Leigufélagið Briet ehf, skuldabréf	3.916.805	4.781.746
Krafa á Húsnæðis- og mannvirkjastofnun	0	331.044
Kröfur á tengda aðila samtals	294.800.213	234.452.937

Krafa á ríkissjóð

Krafa á ríkissjóð greinist þannig:

Gjaldfallnar afborganir ríkisskuldabréfs	0	1.431.426
Lánafyrirgreiðsla vegna innistæðna í Seðlabanka	162.724.102	102.360.212
Krafa á ríkissjóð samtals	162.724.102	103.791.638

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 keyptrar útlán Íbúðalánasjóðs.....	128.159.305	125.548.509
--	-------------	-------------

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 30.6.2021	Bókfært verð 31.12.2020
Lán til einstaklinga	160.372.384	189.734.281
Lán til lögaðila	3.398.531	3.867.678
Útlán samtals	163.770.915	193.601.959

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	Bókfært verð 30.6.2021
Lán í skilum	156.146.733	3.117.585	159.264.318
30-59 daga vanskil	2.404.618	196.411	2.601.029
60-89 daga vanskil	757.574	73.775	831.349
Vanskil yfir 90 daga	1.599.568	47.585	1.647.153
Samtals	160.908.493	3.435.356	164.343.849
Virðisýrnun	(536.109)	(36.825)	(572.934)
Bókfært verð samtals	160.372.384	3.398.531	163.770.915

	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
Virðisýrnun	(518.657)	(70.342)	(588.999)
Bókfært verð samtals	189.734.281	3.867.678	193.601.959

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 virðisrýrnun. 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 lok tímabilsins (2020: 26,7%).

Veðsetningarhlutföll, það er uppreiknaðar eftirstöðvar lána, greinast þannig í

	30.6.2021	31.12.2020
Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 50% af fasteignamati	89,9%	90,7%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati	7,1%	6,7%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati	2,1%	1,9%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati	0,5%	0,5%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati	0,0%	0,1%
Hlutfall af heildarlánum sem er yfir 110% af fasteignamati.....	0,0%	0,0%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

9. Fullnustueignir

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

Sjóðurinn átti 3 fullnustueignir þann 30. júní 2021, þar af 2 sem skráðar eru til sölu hjá fasteignasölum (2020: 3 af 4).

Breytingar fullnustueigna á árinu greinast þannig:

1.1.-30.6.2021

Bókfært verð 1. janúar.....		62.599
Selt á árinu	(<u>21.864</u>)
Bókfært verð 30. júní.....		<u>40.735</u>

10. Aðrar eignir

Aðrar eignir greinast þannig:

30.6.2021

31.12.2020

Viðskiptakröfur vegna útleigu íbúða og aðrar skammtímakröfur	76	1.818
Kaupsamningar	807	55.278
Virðisaukaskattur, inneign	<u>2.745</u>	<u>2.089</u>
Aðrar eignir samtals	<u>3.628</u>	<u>59.184</u>

11. Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum:

	Stofnfé	Ójafnað tap	Samtals
Eigið fé 31. desember 2020	(1.246.576)	(181.531.863)	(182.778.439)
Tap tímabilsins		<u>(10.360.300)</u>	<u>(10.360.300)</u>
Eigið fé 30. júní 2021	(1.246.576)	(191.892.163)	(193.138.739)

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. Vegnir meðal virkir vextir af verðbréfaútgáfu nema 1,21%.

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

	Lokagjalddagi, ár	Fjöldi gjalddaga á ári	Eftirstöðvar nafnverðs	Virkir vextir	30.6.2021 Bókfært verð
Íbúðabréf HFF24	2024	2	32.257.889	1,400%	69.136.157
Íbúðabréf HFF34	2034	2	97.868.016	1,160%	237.549.103
Íbúðabréf HFF44	2044	2	200.086.685	1,180%	546.418.997
Húsbréf (lokagjalddagi 2040)	2040	Útdraganleg	539.122	2,174%	5.134.379
Húsnæðisbréf	2038	2	5.526.145	1,700%	17.439.024
Verðbréfaútgáfa samtals					<u>875.677.660</u>

	Lokagjalddagi, ár	Fjöldi gjalddaga á ári	Eftirstöðvar nafnverðs	Virkir vextir	31.12.2020 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>

13. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:

	30.6.2021	31.12.2020
Útdregin húsbréf	212.120	230.564
Önnur lántaka samtals	<u>212.120</u>	<u>230.564</u>

14. Aðrar skuldir

Aðrar skuldir sundurliðast þannig:

	30.6.2021	31.12.2020
Lánadrottinnar	28.149	42.492
Ýmsar skuldir og fyrirframgreiðslur	141.813	28.805
Aðrar skuldir samtals	<u>169.963</u>	<u>71.298</u>

15. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur

	1.1-30.6.2021	1.1-30.6.2020
Vaxtatekjur sundurliðast þannig:		
Vaxtatekjur af handbæru fé	263.423	303.177
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánum	6.472.002	8.067.024
Vaxtatekjur og verðbætur af kröfum á Húsnæðissjóð	4.081.582	2.363.361
Vaxtatekjur af kröfum á ríkissjóð og lánastofnanir	363.890	145.597
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum	6.064.815	3.980.741
Vaxtatekjur alls	<u>17.245.712</u>	<u>14.859.899</u>

Vaxtagjöld

Vaxtagjöld sundurliðast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu	(26.750.693)	(18.985.230)
Vaxtagjöld af annarri lántöku	(117.517)	(195.998)
Vaxtagjöld alls	<u>(26.868.210)</u>	<u>(19.181.228)</u>
Hrein vaxtagjöld alls	<u>(9.622.498)</u>	<u>(4.321.329)</u>

16. Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar

Gangvirðisbreyting verðbréfaeignar sundurliðast þannig:	1.1-30.6.2021	1.1-30.6.2020
Sértryggð skuldabréf	(48.401)	4.455.221
Skuldabréf sveitarfélaga	264.573	1.022.780
Ríkisverðbréf	(327.225)	4.203.514
Skuldabréf fyrirtækja	409	108.053
	<u>(110.643)</u>	<u>9.789.568</u>

17. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:

Innheimtu- og þjónustutekjur	29.523	44.165
Aðrar tekjur	7.469	354
	<u>36.992</u>	<u>44.519</u>

18. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

Innheimtukostnaður	29.905	34.059
Rekstur tölvukerfa	5.184	2.116
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	28.500	34.524
Umboðsmaður skuldara	15.589	21.736
Vörslu- og þjónustugjöld	19.532	27.129
Rekstrarkostnaður fullnustueigna	3.535	11.570
Sólutap fullnustueigna	6.260	0
Annar rekstrarkostnaður	6.155	9.466
Annar rekstrarkostnaður samtals	<u>114.658</u>	<u>140.599</u>