

# **ÍL-sjóður**

**Ársreikningur 31.12.2019**

## Efnisyfirlit

|                                     | Bls. |
|-------------------------------------|------|
| Áritun óháðs endurskoðanda .....    | 2    |
| Áritun umsjónaraðila .....          | 5    |
| Efnahagsreikningur 31.12.2019 ..... | 6    |
| Skýringar .....                     | 7    |

ÍL-sjóður  
kt. 661198-3629,  
Borgartúni 21, 105 Reykjavík

# Áritun óháðs endurskoðanda

Til fjármála- og efnahagsráðherra

## Áritun um endurskoðun ársreikningsins

### Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning ÍL-sjóðs („sjóðurinn“) fyrir árið 2019. Ársreikningurinn hefur að geyma efnahagsreikning, upplýsingar um mikilvægar reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu sjóðsins 31. desember 2019 og afkomu hans og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við lög um ársreikninga.

### 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 félaginu í samræmi við gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

### Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á umfjöllun í skýrslu umsjónaraðila og skýringu nr. 3 í ársreikningnum þar sem fram kemur að eigið fé sjóðsins í árslok 2019 var neikvætt um 180,0 milljarða kr. en að ríkissjóður beri ábyrgð á öllum skuldum sjóðsins og að sjóðurinn eigi nægt laust fé til að mæta afborgunum skulda á næstu árum.

### Lykilþættir endurskoðunar

Lykilþættir endurskoðunar eru þeir þættir, sem samkvæmt faglegu mati okkar, höfðu mest vægi við endurskoðun ársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á einstökum lykilþáttum en tókum á þeim við endurskoðun á ársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

### Lykilþáttur

### Viðbrögð í endurskoðuninni

#### Mat á útlánnum og kröfu á Húsnæðissjóð

*Vísad er til skýringar 3 gangvirðismat og skýrslu umsjónaraðila*

Útlán og krafa á Húsnæðissjóð eru 58% af heildareignum sjóðsins.

Eignir og skuldir sjóðsins voru metnar á gangvirði við upphaflega skráningu við stofnun sjóðsins af stjórnendum hans. Við matið á útlánnum og kröfu á Húsnæðissjóð meta stjórnendur sjóðsflæði sem félagið má vænta af útlánunum. Þar eru lagðar til grundvallar m.a. forsendur um áætlað uppgreiðsluhlutfall og ávöxtunarkröfu. Óháður sérfræðingur framkvæmdi verðmatið.

Mat á gangvirði útlána og kröfu á Húsnæðissjóðs er lykilþáttur í endurskoðun okkar á ársreikningi sjóðsins vegna þess hversu hátt hlutfall útlánin eru af heildareignum hans og vegna óvissu um þróun ýmissa þátta sem lagðir eru til grundvallar mati stjórnenda á sjóðsflæði vegna eignanna.

Við nutum aðstoðar verðmatssérfræðinga okkar við að yfirfara reiknilíkön og forsendur sem stjórnendur byggðu á við útreikninga sína á gangvirði útlánanna. Í þeirri vinnu fólst meðal annars:

- Lögðum mat á hæfni verðmatssérfræðings stjórnenda.
- Við sannreyndum virkni verðmatslíkans sjóðsins með því að reikna gangvirði með okkar eigin verðmatslíkani.
- Við yfirfórum og lögðum mat á hvort forsendur í útreikningum væru viðeigandi, svo sem ávöxtunarkrafa og uppgreiðsluhlutfall.
- Við máttum hvort forsendur sem notaðar voru við núvirðingu áætlaðs framtíðarsjóðflæðis eignanna væru viðeigandi með því að bera þær saman við upplýsingar um fjármögnunarkjör á markaði.

Við yfirfórum skýringar og staðfestum að upplýsingar sem reikningskilareglur kveða á um komi þar fram.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

### Ábyrgð ráðherra á ársreikningnum

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

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

Ráðherra skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

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

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

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum við hvort reikningskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun ráðherra á forsendu reikningskilanna 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 órekstrarhæfan.
- 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.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

### **Staðfesting vegna annarra ákvæða laga**

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu umsjónaraðila 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,

**KPMG ehf.**

Reynir Stefán Gylfason  
(rafræn undirritun)

Sigurjón Örn Arnarson

## Áritun umsjónaraðila

ÍL-sjóður varð til við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs og var stofnaður með lögum nr. 151/2019 sem tóku gildi 31. desember 2019. Ráðherra sem fer með fjármál ríkisins 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 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.

Byggir ákvörðun um uppskiptingu og flutning ÍL-sjóðs til fjármála- og efnahagsráðuneytisins 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 nátengd 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 góðar reikningsskilavenjur og er stofnefnahagsreikningur ÍL-sjóðs en mælt er fyrir um gerð stofnefnahagsreiknings sjóðsins í greinargerð nr. 151/2019. Þar sem ekkert er fjallað um upphaflegt mat fjáreigna í lögum um ársreikninga ber að líta til settra reikningsskilareglna sem eru skv. ársreikningalögum IFRS alþjóðlega reikningsskilastaðlaregluverkið. ÍL-sjóður færir allar fjáreignir og fjárskuldir sem hann yfirtekur frá Íbúðalánasjóði upphaflega á gangvirði, í samræmi við reglur alþjóðlegs reikningsskilastaðals IFRS 9 Fjármálagerningar, enda mæla hvorki ársreikningalögin né reglugerðir fyrir um hvernig ber að ákvarða kostnaðarverð þeirra við upphaflega færslu í bókhaldi. Fjármálaráðgjöf Deloitte var ráðin til þess að meta þær eignir og skuldir sem ÍL-sjóður móttók við slit Íbúðalánasjóðs og er stuðst við það mat sem kostnaðarverð við yfirtöku. Lokauppgjör Íbúðalánasjóðs er með sem fylgirit.

Þrátt fyrir neikvæða eiginfjárstöðu, en eigið fé sjóðsins í árslok er neikvætt um 180 milljarða kr., á sjóðurinn nægt laust fé til að mæta afborgunum skulda næstu árin.

Nokkur töf hefur orðið á birtingu stofnársreiknings ÍL-sjóðs sem má rekja til þess að við uppskiptingu komu í ljós flókin og ófyrirsjáanleg álítaefni sem tíma tók að leysa.

### Reykjavík,

fyrir hönd ráðherra,  
Guðmundur Árnason

(rafræn undirritun)

## Efnahagsreikningur 31. desember 2019

|                              | Skýr                               | Ársreikningur<br>31.12.2019 |
|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Eignir</b>                |                                    |                             |
| Handbært fé .....            | 4                                  | 42.746.374                  |
| Kröfur á lánastofnanir ..... | 5                                  | 35.049.710                  |
| Önnur verðbréf .....         | 6                                  | 227.044.008                 |
| Krafa á ríkissjóð .....      | 7                                  | 1.365.499                   |
| Útlán .....                  | 8                                  | 293.668.606                 |
| Krafa á Húsnæðissjóð .....   | 9                                  | 131.281.069                 |
| Fullnustueignir .....        | 10                                 | 337.687                     |
| Krafa á tengdan aðila .....  | 11                                 | 4.658.402                   |
| Aðrar eignir .....           | 12                                 | 358.082                     |
|                              | <b>Eignir samtals</b>              | <b>736.509.437</b>          |
| <b>Eigið fé og skuldir</b>   |                                    |                             |
| <b>Eigið fé</b>              |                                    |                             |
| Stofnfé .....                | 13                                 | (1.246.576)                 |
| Skuldir umfram eignir .....  | 3                                  | (178.723.710)               |
|                              | <b>Eigið fé samtals</b>            | <b>(179.970.286)</b>        |
| <b>Skuldir</b>               |                                    |                             |
| Verðbréfaútgáfa .....        | 14                                 | 916.025.048                 |
| Önnur lántaka .....          | 15                                 | 238.657                     |
| Aðrar skuldir .....          | 16                                 | 216.018                     |
|                              | <b>Skuldir samtals</b>             | <b>916.479.723</b>          |
|                              | <b>Eigið fé og skuldir samtals</b> | <b>736.509.437</b>          |
| <b>Upplýsingar um áhættu</b> | 17 - 19                            |                             |
| <b>Aðrar upplýsingar</b>     | 20                                 |                             |

Skýringar með stofnefnahagsreikningi eru óaðskiljanlegur hluti efnahagsreiknings

## Skýringar

### 1. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

#### Upplýsingar um ÍL-sjóð

ÍL-sjóður (sjóðurinn) varð til við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs við slit hans í árslok 2019, sbr. lög nr. 151/2019. 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 höfuðstöðvar 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. Þar sem starfsemi sjóðsins hófst ekki fyrr en við gildistöku laga nr. 151/2019, þann 31. desember 2019, innifelur ársreikningur sjóðsins eingöngu stofnefnahagsreikning hans og tengdar skýringar.

Við gerð reikningsskilanna þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum og skuldum. Aðferðir þessar eiga sér stoð í góðri reikningsskilavenju eða styðjast við ákvæði ársreikningalaga, en raunverulegt verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir getur við sölu eða innlausn reynst annað en niðurstaða samkvæmt matinu.

#### 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.

#### Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

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

### 3. Gangvirðismat

Við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs í árslok 2019 voru þær eignir sem tilheyrðu starfspættinum "ÍL-sjóður" fluttar til ÍL-sjóðs á bókfærðu virði eins og það var hjá Íbúðalánasjóði 31. desember 2019. Skv. reikningsskilareglum skal við viðtöku eigna færa þær til bókar á gangvirði. Eftirfarandi tafla sýnir þær aðferðir sem beitt er við gangvirðismatið og niðurstöður þess eftir eignaflokkum:

|                              |   | Skýr | Gangvirði<br>31. 12.2019 |
|------------------------------|---|------|--------------------------|
| <b>Eignir</b>                |   |      |                          |
| Handbært fé .....            | Gangvirði handbærs fjár samsvarar úthlutuðu handbæru fé skv. starfspáttayfirliti Íbúðalánasjóðs   | 4    | 42.746.374               |
| Kröfur á lánastofnanir ..... | Kröfur á lánastofnanir endurspeglar gangvirði krafanna. Kröfurnar samanstanda að stærslum hluta af millibankalánnum og bankavíxlum. Millibankalán eru skammtímalám milli markaðsaðila á markaðskjörum og eru með stuttan líftíma. | 5    | 35.049.710               |
| Verðbréfaeign .....          | Verðbréfaeign er skráð á virkum markaði og gangvirði verðbréfaeignarinnar gangvirði á markaði.  | 6    | 227.044.008              |
| Krafa á ríkissjóð .....      | Gangvirði krafna á tengda aðila samsvarar nafnverði kröfunnar   | 7    | 1.365.499                |



## Skýringar

|                                   |   | Skýr | Gangvirði<br>31. 12.2019 |
|-----------------------------------|---|------|--------------------------|
| Útlán .....                       | Gangvirði útlána byggir á núvirtu sjóðflæði samkvæmt verðmatslíkani. Verðmatið var unnið í samstarfi við óháðan verðmatsaðila, Deloitte. Verðmatið reiknast með ávöxtunarkröfu sem byggð er á útlánakjörum markaðsaðila og með uppgreiðslulíkum í samræmi við reynslu sjóðsins. | 8    | 293.668.606              |
| Krafa á Húsnæðissjóð .....        | Krafa á Húsnæðissjóð verður til vegna endurgjalds Húsnæðissjóðs við kaup hans á útlánasafni Íbúðalánasjóðs og er metin jafnt gangvirði þeirra útlána sem Húsnæðissjóður keypti af Íbúðalánasjóði. Gangvirði hins keypta útlánasafns var metið af Deloitte.                      | 9    | 131.281.069              |
| Krafa í tengda aðila .....        | Gangvirði útlána byggir á núvirtu sjóðflæði með viðeigandi ávöxtunarkröfu.  | 11   | 4.658.402                |
| Aðrar eignir .....                | Gangvirði annarra eigna samsvarar yfirtöku verði þeirra.  | 12   | 695.769                  |
| <b>Skuldir</b>                    |   |      |                          |
| Verðbréfaútgáfa .....             | Virkur markaður er með verðbréfaútgáfu og endurspeglar verðlagning á markaði gangvirði bréfanna á yfirtökudegi.   | 14   | (916.025.048)            |
| Önnur lánataka/aðrar skuldir .... | Gangvirði annarrar lántöku og annarra skulda samsvarar nafnverði þeirra.  |      | (454.675)                |
| Eigið fé .....                    | Mismunur á gangvirði eigna og skulda.   |      | (179.970.286)            |

### Yfirteknar eignir og matsbreytingar greinast þannig:

|   | Yfirteknar eignir<br>frá Íbúðalánasjóði<br>31.12.2019 | Matsbreytingar<br>við yfirtöku | Ársreikningur<br>31.12.2019 |
|---|---|--------------------------------|-----------------------------|
| <b>Eignir</b>   |   |                                |                             |
| Handbært fé .....   | 42.746.374  | 0                              | 42.746.374                  |
| Kröfur á lánastofnanir .....  | 35.049.305  | 405                            | 35.049.710                  |
| Verðbréfaeign .....   | 215.715.079   | 11.328.929                     | 227.044.008                 |
| Útlán .....   | 273.950.655   | 19.717.951                     | 293.668.606                 |
| Krafa á Húsnæðissjóð vegna endurgjalds fyrir yfirtekið útlánasafn ..... | 126.706.639   | 4.574.430                      | 131.281.069                 |
| Fullnustueignir .....   | 337.687   | 0                              | 337.687                     |
| Kröfur á ríkissjóð .....  | 1.365.499   | 0                              | 1.365.499                   |
| Krafa á tengdan aðila .....   | 4.911.243   | (252.841)                      | 4.658.402                   |
| Aðrar eignir .....  | 358.082   | 0                              | 358.082                     |
|   | <u>701.140.563</u>                                    | <u>35.368.874</u>              | <u>736.509.437</u>          |

### Eigið fé og skuldir

|                             |                    |                      |                      |
|-----------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Eigið fé</b>             |                    |                      |                      |
| Stofnfé .....               | (1.246.576)        | 0                    | (1.246.576)          |
| Skuldir umfram eignir ..... | 0                  | (178.723.710)        | (178.723.710)        |
|                             | <u>(1.246.576)</u> | <u>(178.723.710)</u> | <u>(179.970.286)</u> |
| <b>Skuldir</b>              |                    |                      |                      |
| Verðbréfaútgáfa .....       | 701.932.464        | 214.092.584          | 916.025.048          |
| Önnur lánataka .....        | 238.657            | 0                    | 238.657              |
| Aðrar skuldir .....         | 216.018            | 0                    | 216.018              |
|                             | <u>702.387.139</u> | <u>214.092.584</u>   | <u>916.479.723</u>   |
|                             | <u>701.140.563</u> | <u>35.368.874</u>    | <u>736.509.437</u>   |

## Skýringar

### 4. Handbært fé

31.12.2019

Handbært fé greinist þannig:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Innistæður hjá Seðlabanka.....                                    | 40.163.283        |
| Innistæður hjá fjármálafyrirtækjum.....                           | 19.684.170        |
|   | 59.847.453        |
| Innistæður Húsnæðissjóðs vistaðar á bankareikningum ÍL-sjóðs..... | (17.101.079)      |
|   | <u>42.746.374</u> |

### 5. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Millibankalán..... | 34.617.573        |
| Aðrar kröfur.....  | 33.601            |
| Bankavíxlar.....   | 398.536           |
|                    | <u>35.049.710</u> |

### 6. Önnur verðbréf

Önnur verðbréf greinast þannig:

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Sértryggð skuldabréf.....     | 77.365.368         |
| Skuldabréf sveitarfélaga..... | 17.984.271         |
| Ríkisverðbréf.....            | 122.645.644        |
| Skuldabréf fyrirtækja.....    | 9.048.725          |
|                               | <u>227.044.008</u> |

### 7. Krafa á ríkissjóð, skuldabréf

Krafa á ríkissjóð er skuldabréf upphaflega að fjárhæð kr. 1.240 milljónir með gjalddaga 1. janúar 2021. Uppgreiðsluvirði bréfsins í árslok nemur kr. 1.365,5 milljónum.

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Krafa á ríkissjóð..... | <u>1.365.499</u> |
|------------------------|------------------|

## Skýringar

### 8. Útlán

Útlán greinast þannig:

|                           | <b>Bókfært verð</b><br><b>31.12.2019</b> |
|---------------------------|--|
| Lán til einstaklinga..... | 279.519.892                              |
| Lán til lögaðila.....     | 14.148.714                               |
| Samtals.....              | <u>293.668.606</u>                       |

|                           | Lán til<br>einstaklinga | Lán til<br>lögaðila | <b>Bókfært verð</b><br><b>31.12.2019</b> |
|---------------------------|-------------------------|---------------------|--|
| Lán í skilum .....        | 269.986.287             | 13.259.277          | 283.245.564                              |
| 30-59 daga vanskil.....   | 5.587.912               | 126.470             | 5.714.382                                |
| 60-89 daga vanskil.....   | 1.564.925               | 0                   | 1.564.925                                |
| Vanskil yfir 90 daga..... | 2.380.768               | 762.967             | 3.143.735                                |
| Samtals.....              | <u>279.519.892</u>      | <u>14.148.714</u>   | <u>293.668.606</u>                       |

#### Gæði veðtrygginga

Útlán sjóðsins eru tryggð með fasteignaveði. Lán við lánveitingu eru að hámarki 80% af kaupverði eignar, ef ekki koma til aðrar takmarkanir á hámarkslánsfjárhæð, sem er kr. 30 milljónir til einstaklinga. Fasteignamat eignar má ekki vera yfir kr. 50 milljónir. Eftir lánveitingu eru einstök veð ekki metin sérstaklega til gangvirðis nema í tengslum við mat á mögulegri virðisrýrnun. Fyrir almennum lánveitingum til íbúðakaupa er sett það skilyrði að fyrir liggji bindandi kautilboð, 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 36,8% í árslok. Veðsetningarhlutföll, það er uppreiknaðar eftirstöðvar lána, greinast þannig á árslok:

|  | <b>31.12.2019</b> |
|--|-------------------|
| Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 50% af fasteignamati.....      | 90,5%             |
| Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 51-70% af fasteignamati.....   | 6,6%              |
| Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 71-90% af fasteignamati.....   | 1,6%              |
| Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 91-100% af fasteignamati.....  | 0,4%              |
| Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 100-110% af fasteignamati..... | 0,2%              |
| Hlutfall af heildarlánum sem er yfir 110% af fasteignamati.....        | 0,7%              |
|  | <u>100,0%</u>     |

### 9. Krafa á Húsnæðissjóð

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

|  |             |
|--|-------------|
| Fjárkrafa á Húsnæðissjóð vegna keyptru útlán íbúðalánasjóðs..... | 131.281.069 |
|--|-------------|

Gert er ráð fyrir að Húsnæðissjóður gefi út skuldabréf til uppgjör 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.

## Skýringar

### 10. Fullnustueignir

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

Af 18 fullnustueignum sjóðsins voru 13 skráðar til sölu hjá fasteignasölum. Engar fasteignir í eigu sjóðsins voru í útleigu.

Fullnustueignir greinast þannig:

|  | Fjöldi | Fasteignamat   | Hreint gangvirði | Bókfært verð   |
|--|--------|----------------|------------------|----------------|
| 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         |
|  |        | <u>541.656</u> | <u>337.687</u>   | <u>337.687</u> |

### 11. Krafa á tengdan aðila

Krafa á tengdan aðila greinist þannig:

|   |                  |
|---|------------------|
| Skuldabréfalán, Leigufélagið Bríet ehf, lánstími 49 ár, verðtryggt, 3% vextir ..... | <u>4.658.402</u> |
|---|------------------|

### 12. Aðrar eignir

Aðrar eignir greinast þannig:

|  |                |
|--|----------------|
| Viðskiptakröfur vegna útleigu íbúða og aðrar skammtímakröfur ..... | 332.254        |
| Kaupsamningar .....  | 11.105         |
| Virðisaukaskattur, inneign .....                                   | <u>14.723</u>  |
|  | <u>358.082</u> |

### 13. Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum:

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Stofnfé.....               | (1.246.576)          |
| Skuldir umfram eignir..... | <u>(178.723.710)</u> |
| Eigið fé samtals.....      | <u>(179.970.286)</u> |

## Skýringar

### 14. Verðbréfaútgáfa

ÍL sjóður yfirtók verðbréfaútgáfu Íbúðalánasjóðs sem var í þremur HHF flokkum, húsbrefum og húsnæðisbrefum. Í HHF flokkum er um að ræða verðtryggð jafngreiðslulán með tveimur afborgunum á ári, húsbref eru verðtryggð jafngreiðslulán og eru útdraganleg og húsnæðisbref eru verðtryggð jafngreiðslulán með tveimur gjalddögum á ári.

|                                    | Lokagjalddagi, ár | Fjöldi gjald-<br>daga á ári | Eftirstöðvar<br>nafnverðs | Virkir vextir | Bókfært verð<br>31/12/2019 |
|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------|
| Íbúðabréf HHF24 .....              | 2024              | 2                           | 47.103.982                | 1,400%        | 96.783.954                 |
| Íbúðabréf HHF34 .....              | 2034              | 2                           | 104.858.274               | 1,160%        | 247.758.053                |
| Íbúðabréf HHF44 .....              | 2044              | 2                           | 205.030.488               | 1,180%        | 544.246.889                |
| Húsbref (lokagjalddagi 2040) ..... | 2040              | Útdraganleg                 | 1.005.073                 | 2,174%        | 7.809.823                  |
| Húsnæðisbref .....                 | 2038              | 2                           | 6.452.303                 | 1,700%        | 19.426.329                 |
|                                    |                   |                             |                           |               | <u>916.025.048</u>         |
|                                    |                   |                             |                           |               | <b>31.12.2019</b>          |

### 15. Önnur lántaka

Önnur lántaka greinist þannig:

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Útdregin húsbref ..... | 238.657        |
|                        | <u>238.657</u> |

### 16. Aðrar skuldir

|   |                |
|---|----------------|
| Lánadrottinnar .....                      | 146.237        |
| Ýmsar skuldir og fyrirframgreiðslur ..... | 69.781         |
|   | <u>216.018</u> |

### 17. Önnur mál

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

Hámarksútlánaáhætta

Eftirfarandi tafla sýnir hámarksútlánaáhættu sjóðsins:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Handbært fé .....                    | 42.746.374         |
| Kröfur á lánastofnanir .....         | 35.049.710         |
| Önnur verðbréf .....                 | 227.044.008        |
| Útlán .....                          | 293.668.606        |
| Aðrar fjáreignir .....               | 136.297.553        |
| Útlánaáhætta í efnahag samtals ..... | <u>734.806.251</u> |

## Skýringar

### 18. Lausafjánhætta

#### Stýring lausafjánhættu

Lausafjánhætta er hætta á því að sjóðurinn geti ekki staðið í skilum með samningsbundnar afborganir vaxta og höfuðstóls af lánsfjármögnun sinni. Með öflugum og virku eftirliti með lausafjánhætta 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 lausafjánhættingu og lausafjánhættun. Lausafjánhættun sjóðsins er skipulögð fram í tímann með hliðsjón af starfsáætlun og fjárhagsáætlun. Lausafjánhættunin er uppfærð reglulega.

#### Mæling lausafjánhættu

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

Eftirstöðvagreiðing fjáreigna og fjárskulda í árslok 2019:

|                              | 0-3 mánuðir        | 3-12 mánuðir        | 1-5 ár              | Yfir 5 ár            | Samtals              |
|------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Fjáreignir</b>            |                    |                     |                     |                      |                      |
| Handbært fé .....            | 42.746.374         |                     |                     |                      | 42.746.374           |
| Önnur verðbréf .....         | 44.999.023         | 7.780.697           | 84.844.847          | 95.808.917           | 233.433.485          |
| 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            |
|                              | <b>259.248.610</b> | <b>25.412.994</b>   | <b>174.652.919</b>  | <b>442.114.643</b>   | <b>901.429.166</b>   |
| <b>Fjárskuldir</b>           |                    |                     |                     |                      |                      |
| Lántökur .....               | 14.070.264         | 57.396.901          | 255.415.222         | 729.034.962          | 1.055.917.349        |
|                              | <b>14.070.264</b>  | <b>57.396.901</b>   | <b>255.415.222</b>  | <b>729.034.962</b>   | <b>1.055.917.349</b> |
| Hrein staða .....            | <b>245.178.346</b> | <b>(31.983.907)</b> | <b>(80.762.303)</b> | <b>(286.920.319)</b> | <b>(154.488.183)</b> |

### 19. Markaðsáhætta

Markaðsáhætta sjóðsins samanstendur af vaxtaáhætta, uppgreiðsluáhætta og verðtryggingaráhætta.

#### Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er skilgreind sem hætta á því að framtíðargreiðsluflæði fjármálagerninga sveiflist vegna breytinga á markaðsvöxtum. Um 93,3% af fjáreignum sjóðsins 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 áhætta 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.

## Skýringar

### Uppgreiðsluáætta

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 öðrum en húsbrefum. Af þessum ástæðum getur jafnvægi meðallíftíma fjáreigna og fjárskulda raskast. Slíkt hefur í för með sér endurfjárfestingaáætta og þar með vaxtaáætta.

Um kr. 71,0 milljarðar af útlánnum sjóðsins eru varin með uppgreiðsluálagi að hluta til eða að öllu leyti auk uppgreiðanlegra húsbrefa, komi til þess að lántakandi velji að greiða upp lán sitt fyrir lok lánstíma. Vaxta- og endurfjárfestingaáætta þessu tengd telst umtalsverð, sérstaklega meðan vextir eru lágir á markaði. Unnið er í því að takmarka þessa áætta sjóðsins.

### Verðtryggingaráætta

Verðtryggingaráætta 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 útlánnum sjóðsins og öll fjármögnun eru verðtryggð en hluti eigna er ekki verðtryggður. Stýring verðtryggingaráætta felst í því að draga úr misvægi í jöfnuði milli verðtryggðra eigna og skulda.

Verðtryggðar skuldir sjóðsins nema í árslok 2019 kr. 309,8 milljörðum umfram verðtryggðar eignir. Áhrif 1% verðbólgu á ársgrundvelli, að öðrum forsendum óbreyttum, hefði kr. 3,1 milljarðs neikvæð áhrif á rekstrarniðurstöðu sjóðsins.

## 20 Aðrar upplýsingar

### Veðsetningar

Engar veðsetningar hvíla á eignum sjóðsins þann 31.12.2019.

### Veittar ábyrgðir

Stofnunin hefur ekki gengist í neinar ábyrgðir vegna þriðja aðila

### Atburðir eftir reikningsskiladag

#### Covid-19

Áhrif Covid 19 faraldursins munu hafa áhrif á rekstur ÍL sjóðs. Í útlánnum er gert ráð fyrir skerðingu á greiðsluflæði á árinu 2020 vegna tímabundinna frestana greiðslna en til lengri tíma felast áhrifin í aukinni uppgreiðsluáætta 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.

### Málaferli

ÍL-sjóður er aðili að málum sem nú eru rekin fyrir dómstólum. Hér er um að ræða ýmis konar mál, en ágreiningur um lögmati uppgreiðsluþóknunar sem nú liggur fyrir Hæstarétti að ákvarða um gæti haft talsverð áhrif á fjárhag sjóðsins. Endanlegt mat á áhrifum liggur ekki fyrir. Verði niðurstaðan sú að uppgreiðslugjöld verði dæmd ólögmat gæti beinn kostnaður sjóðsins verið á bilinu 4-6 ma.kr. en þá er ekki lagt mat á afleiddan kostnað sem gæti falist í enn frekari uppgreiðslum á útlánnum sjóðsins. Önnur mál hafa óveruleg fjárhagsleg áhrif.

Í mars 2021 féll dómur í Landsrétti sem staðfesti dóm Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-1560/2019. Í málinu var íbúðalánasjóður sýknaður af kröfum Búseta vegna vaxtauppgjors í tengslum við slit á Tryggingasjóði á árinu 2018.