

Afkomutilkynning 4. mars 2016
Ársreikningur samstæðu Íbúðalánasjóðs árið 2015

Eiginfjárgrunnur styrkist, gæði útlána aukast og rekstrarkostnaður lækkar

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2015 var staðfestur af stjórn sjóðsins í dag. Samstæðureikningur Íbúðalánasjóðs hefur að geyma reikninga Íbúðalánasjóðs og dótturfélags hans, Leigufélagsins Kletts ehf. Hagnaður ársins nam 1.826 milljónum króna samanborið við 3.241 milljón, árið á undan.

Eiginfjárlutfall sjóðsins er nú 5,5% en var 4,5% í upphafi árs. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0%. Eigið fé Íbúðalánasjóðs í lok árs nam 19.838 milljónum króna en var 18.011 milljónir króna í árslok 2014.

Rekstrarafkoma

Vaxtatekjur nema samtals 51.706 milljónum króna samanborið við vaxtatekjur að fjárhæð 45.783 milljónum króna fyrir sama tímabil árið 2014.

Rekstrarkostnaður nam 1.874 milljónum króna og lækkaði um 3% eða 51 milljón króna samanborið við árið 2014. Rekstrarkostnaður lækkar þrátt fyrir umtalsverðar hækkunar launa skv. kjarasamningum á tímabilinu. Stöðugildum fækkaði um 6% á árinu 2015 og voru 95, samanborið við 101 stöðugildi árið 2014. Rekstrarkostnaður sem hlutfall af heildareignum nam 0,23%.

Gæði útlánasafnsins hafa aukist

Virðisrýrnun útlána nam 16.148 milljónum króna í lok árs 2015 og lækkar um 4.443 milljónir króna á árinu. Lækkun virðisrýrnunar tengist umtalsverðri lækkun á vanskilum og sterkari tryggingastöðu lánasafnsins vegna hækkana á fasteignamarkaði. Í lok tímabilsins voru 96,5% heimila sem eru í viðskiptum við Íbúðalánasjóð með lán sín í skilum.

Virðisrýrnun útlána 31.12.2015 (í milljörðum króna)	Lán til heimila	31/12 2014	Lán til lögaðila	31/12 2014	Útlán alls:	31/12 2014
Útlán ÍLS án virðisrýrnunar	526,0	608,8	138,1	140,4	664,1	749,2
Sérgreind virðisrýrnun	6,8	8,3	8,2	11,0	14,9	19,4
Almenn virðisrýrnun útlána	1,1	1,4	0,1	0,3	1,2	1,7
Virðisrýrnun alls:	7,8	9,8	8,3	11,3	16,1	21,1
Bókfært virði útlána eftir virðisrýrnun	518,2	599,0	129,8	129,0	648,0	728,1

Útlán

Í árslok námu útlán 648 milljörðum króna og höfðu útlán lækkað um 80 milljarða króna á árinu. Þar af eru um 33,8 milljarðar króna vegna skuldaúrræða stjórnvalda. Lántaka sjóðsins nam 784 milljörðum króna og lækkaði um 22 milljarða króna á tímabilinu. Heildareignir sjóðsins námu 804 milljörðum króna.

Vanskil heimila hafa minnkað verulega á milli tímabila. Um 3,5% heimila voru með þrjá eða fleiri gjalddaga í vanskilum í lok árs samanborið við 5,5% heimila í lok árs 2014.

Vanskil útlána 31.12.2015 (í milljörðum króna)	Lán til heimila	31/12 2014	Lán til löggaðila	31/12 2014	Útlán alls:	31/12 2014
Greining vanskila						
Vanskil 31-60 dagar	0,3	0,4	0,1	0,2	0,4	0,6
Vanskil 61-90 dagar	0,2	0,3	0,0	0,1	0,2	0,4
Vanskil umfram 90 daga	2,8	3,9	3,0	3,8	5,8	7,7
Vanskil frá fyrsta degi vanskila alls:	3,3	4,6	3,2	4,1	6,4	8,7

Tryggingarstaða lánasafns

Um 96,1% af bókfærðu virði lánasafns Íbúðalánasjóðs liggur á veðbili innan við 90% af fasteignamati undirliggjandi veðandlags við lok árs 2015 en sama hlutfall var 94,3% í upphafi árs. Fasteignaverð hefur hækkað umfram verðlag á tímabilinu og vanskil minnkað umtalsvert og því hefur tryggingarstaða lánasafnsins styrkst. Yfirgnæfandi hluti lána sjóðsins er á fyrsta veðrétti auk þess sem fasteignamat er að öllu jöfnu varkár verðmatsaðferð fyrir markaðsvirði eignar.

Skuldaúrræði stjórnvalda til lántakenda

Á rekstrarárinu afgreiddi sjóðurinn höfuðstólslækkun fasteignalána til handa 25.834 heimilum alls að kröfuvirði 34.440 milljónir króna. Útlán sjóðsins drógust talsvert saman og fé í ávöxtun utan veðlánaafns jókst samsvarandi.

Um 11.619 viðskiptavinir hafa nýtt sér þann möguleika að greiða lán sín hjá sjóðnum hraðar upp með ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á fasteignalán sín. Umframgreiðslur vegna ráðstöfunar séreignarsparnaðar viðskiptavina námu 4.897 milljónum króna á árinu.

Fullnustueignir

Á tímabilinu seldi sjóðurinn 898 íbúðir og leysti til sín 355 íbúðir til fullnustu. Í lok árs voru 1.348 íbúðir í eigu sjóðsins og hafði þeim fækkað um 543 eignir á árinu. Um 45% eigna til sölu eru í útleigu. Bókfært virði fullnustueigna sjóðsins tekur mið af kostnaðarverði eða áætluðu gangvirði hvoru sem lægra reynist. Bókfært virði eigna sjóðsins er 20 milljarðar króna, á sama tíma og fasteignamat sömu eigna er 24,6 milljarðar.

Nánari upplýsingar veita Hermann Jónasson forstjóri og Sigurður Jón Björnsson framkvæmdastjóri fjármálasviðs í síma 569 6900.

Rekstrar- og efnahagsyfirlit Íbúðalánasjóðs

Rekstrarreikningur	Samstæða 2015	Samstæða 2014
Vaxtatekjur	51.706.865	45.783.689
Vaxtagjöld	-50.074.104	-43.995.208
Hreinar vaxtatekjur	1.632.761	1.788.481
Aðrar tekjur	182.717	159.252
Rekstrartekjur samtals:	1.815.478	1.947.733
Laun og launatengd gjöld	920.164	927.151
Annar rekstrarkostnaður	900.688	947.648
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	53.682	50.887
Rekstrargjöld samtals:	1.874.534	1.925.686
Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu	162.717	194.901
Hreinar rekstrartekjur (gjöld)	103.661	216.948
Virðisrýrnun útlána og fasteigna til sölu	1.059.259	-1.538.170
Virðisrýrnun verðbréfa	251.953	4.017.000
Hagnaður ársins af áframhaldandi starfsemi	1.414.873	2.695.778
Hagnaður af aflagðri starfsemi, að frádregnum tekjuskatti	412.001	545.937
Hagnaður ársins og heildarafkoma	1.826.874	3.241.715

Efnahagsreikningur	31.12.2015	31.12.2014
<u>Eignir</u>		
Handbært fé	13.236.528	17.524.392
Kröfur á lánaðstofnanir	5.061.627	7.621.776
Markaðsverðbréf	4.898.018	3.232.477
Önnur verðbréf	97.617.421	27.110.898
Krafa á ríkissjóð	5.877.687	4.546.964
Útlán	647.969.024	728.081.166
Fasteignir til sölu	20.021.499	27.870.768
Fjárfestingareignir	0	8.063.973
Rekstrarfjármunir	99.578	105.964
Óefnislegar eignir	200.838	171.002
Aðrar eignir	344.543	326.696
Eignir til sölu	8.946.871	0
Eignir samtals	804.273.634	824.656.077
<u>Skuldir og eigið fé</u>		
Skuldir		
Verðbréfaútgáfa	778.926.079	798.547.938
Önnur lántaka	3.631.603	3.871.068
Aðrar skuldir	1.491.087	4.226.095
Skuldir vegna eigna til sölu	387.015	0
Skuldir samtals	784.435.784	806.645.101
Eigið fé		
Stofnfé	57.655.408	57.655.408
Óráðstafað eigið fé	-37.817.558	-39.644.432
Eigið fé samtals	19.837.850	18.010.976
Skuldir og eigið fé samtals	804.273.634	824.656.077
Eiginfjárhlutfall	5,5%	4,5%