



Íbúðalánasjóður

Ársskýrsla 2007







Efnisyfirlit:

I. hluti

Ávarp framkvæmdastjóra.....7

Íbúðalánasjóður - Hlutverk og meginmarkmið.....9

Helstu atburðir ársins 2007 - Yfirlit.....15

Áhættu- og fjárstýring, ávöxtunarkrafa íbúðabréfa og útlánsvextir Íbúðalánasjóðs.....21

Útlán Íbúðalánasjóðs.....27

Rekstur Íbúðalánasjóðs.....37

II. hluti

Reglubundnar viðhorfskannanir.....45

Íbúðalánasjóður og ESA - greinargerð Árna Páls Árnasonar ráðgjafa
Íbúðalánasjóðs í Evrópurétti.....51

III. hluti

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs.....57



Ávarp framkvæmdastjóra

Um áratuga skeið hefur ríkt pólitísk samstaða í landinu um opinbera húsnæðisstefnu sem verið hefur veigamikill þáttur í uppbyggingu íslensks velferðarþjóðfélags. Vissulega hafa aðgerðir í húsnæðismálum verið breytilegar frá einum tíma til annars og reynt hefur verið að taka mið af þjóðfélagsaðstæðum hverju sinni. Undanfarinn tæpan áratug hefur Íbúðalánasjóður gegnt veigamiklu hlutverki við mótun og framkvæmd þessarar stefnu.

Íbúðalánasjóður er samfélagslegur sjóður í eigu þjóðarinnar. Hann er ríkisfyrirtæki sem starfar á grundvelli laga sem sett eru af Alþingi, reglugerða sem félagsmálaráðherra setur sjóðnum á grundvelli lagasetningar og ákvarðana stjórnar sem skipuð er af ráðherra og vinnur innan ramma laga og reglugerða.

Íbúðalánasjóður hefur leitast við að veita landsmönnum öllum óháð búsetu og efnahag sem allra besta þjónustu innan þess lagaramma sem sjóðnum er settur. Stjórnendur og starfsfólk telja sig hafa náð góðum árangri í að sinna þessu hlutverki. Íslenska þjóðin er jákvæð gagnvart Íbúðalánasjóði, telur sjóðinn standa sig vel og hafa mikilvægu hlutverki að gegna. Það hefur ítrekað komið fram í vönduðum viðhorfskönnunum sem stjórnendur hafa fengið Capacent Gallup til að framkvæma reglubundið til að fá sem besta yfirsýn yfir það hvernig sjóðurinn sinnir hlutverki sínu. Í ársskýrslunni er sérstaklega fjallað um þessar kannanir og niðurstöður þeirra.

Miklar umræður hafa að undanförunni verið í samfélaginu um stöðu og starfsemi Íbúðalánasjóðs. Raddir hafa heyrst um að breyta skuli rekstri og fyrirkomulagi sjóðsins. Það er ekki stjórnenda Íbúðalánasjóðs að taka ákvörðun um slíkt heldur Alþingis að gera breytingar á starfsumhverfinu með nýrri lagasetningu ef stjórnvöld telja að breyta skuli hlutverki sjóðsins.

Þá hafa málefni Íbúðalánasjóðs verið til skoðunar hjá Eftirlitsstofnun EFTA - ESA á undanförum misserum. Því miður hefur rannsókn þessi tekið langan tíma og niðurstaða eftirlitsstofnunarinnar ekki enn litið dagsins ljós. Það hefur skapað nokkra óvissu um framtíðarfyrirkomulag á starfseminni en gera má ráð fyrir að niðurstaða ESA muni hafa áhrif þar á. Í ársskýrslu þessari er sérstaklega fjallað um ESA og samskipti ESA og íslenskra stjórnvalda vegna Íbúðalánasjóðs.

Breytingar hafa nú verið gerðar á aðferðum við uppgjör Íbúðalánasjóðs. Ársreikningurinn 2007 er gerður samkvæmt hinum alþjóðlega IFRS staðli. Í skýringum við reikninginn er ítarlega farið yfir þær breytingar sem urðu á uppgjöri sjóðsins með tilkomu hins nýja staðals. Í ársskýrslunni þar sem bornar eru saman niðurstöðutölur árána 2006 og 2007 eru bæði sýndar niðurstöður ársins 2006 eins og þær komu fyrir í endurskoðuðum reikningi þess árs svo og eins og þær hefðu litið út ef hin nýja uppgjörsaðferð hefði verið notuð. Þannig er unnt að bera saman niðurstöður árána 2006 og 2007 þótt framsetningu reikningsins hafi verið breytt.

Rekstur Íbúðalánasjóðs gekk vel á árinu 2007 eins og ársskýrsla þessi og ársreikningar 2007 sýna og stendur sjóðurinn mjög traustum fótum fjárhagslega.



Guðmundur Bjarnason, framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs.





Hlutverk og meginmarkmið Íbúðalánasjóðs



Íbúðalánasjóður - hlutverk og meginmarkmið

Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins sem veitir einstaklingum, sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum húsnæðislán til íbúðarkaupa og byggingarframkvæmda. Íbúðalánasjóður er fjárhagslega sjálfstæður og stendur undir lánveitingum og rekstri með eigin tekjum.

Lögbundinn tilgangur sjóðsins er að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast og leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

Stjórnsýsluleg staða

Íbúðalánasjóður starfar eftir lögum um húsnæðismál nr. 44/1998.

Íbúðalánasjóður heyrir stjórnsýslulega undir félagsmálaráðherra og félags- og tryggingamálaráðuneytið sem setur sjóðnum reglugerðir á grundvelli laga um húsnæðismál, en hefur ekki að öðru leyti bein áhrif á stjórn sjóðsins.

Stjórn

Félagsmálaráðherra skipar stjórn Íbúðalánasjóðs til fjögurra ára í senn.

Núverandi stjórn Íbúðalánasjóðs var skipuð 1. janúar 2007.

Eftirfarandi skipa stjórn sjóðsins:

Hákon Hákonarson, formaður
Gunnar S. Björnsson, varaformaður
Elín R. Líndal
Jóhann Ársælsson
Kristján Pálsson

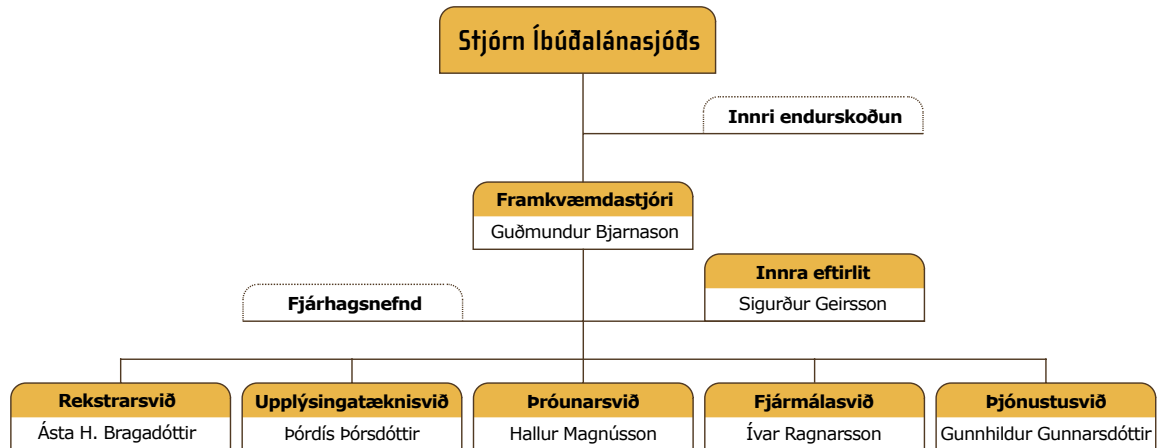
Varamenn eru:

Dagný Jónsdóttir
Ingunn Guðmundsdóttir
Magnús B. Jónsson
Kristján Gunnarsson
Kristján Guðmundsson

Stjórn Íbúðalánasjóðs fer með yfirstjórn sjóðsins og ræður framkvæmdastjóra fyrir Íbúðalánasjóð til fimm ára í senn. Framkvæmdastjóri fer með daglega stjórn sjóðsins og ræður starfsfólk hans.

Skipurit

Gildandi skipurit sjóðsins á árinu 2007 var eftirfarandi:



Nýtt skipurit tók gildi 1. janúar 2008.

Starfsfólk

Starfsstöðvar Íbúðalánasjóðs eru tvær. Önnur er í Borgartúni 21 í Reykjavík og hin að Ártorgi 1 á Sauðárkróki.

Í árslok 2007 störfuðu alls 65 manns hjá Íbúðalánasjóði í 62,6 stöðugildum.

Þar af voru 47 starfsmenn í Reykjavík í 46,6 stöðugildum, en á Sauðárkróki störfuðu 18 starfsmenn í 16 stöðugildum.



Helstu atburðir ársins 2007





Helstu atburðir ársins 2007

Nýr félagsmálaráðherra

Íbúðalánasjóður fellur stjórnskipulega undir félagsmálaráðuneytið. Magnús Stefánsson gegndi embætti félagsmálaráðherra í upphafi árs, en í kjölfar Alþingiskosninga og ríkisstjórnarskipta í maímánuði tók Jóhanna Sigurðardóttir við sem félagsmálaráðherra.

Þjónusta við fjölmenningsamfélagið Ísland

Íbúðalánasjóður hefur alla tíð lagt áherslu á þjónustu við fólk af erlendu bergi brotið, enda geta allir sem búa á Íslandi fest kaup á íbúðarhúsnæði með lánveitingum úr sjóðnum. Þá geta allir íbúar á evrópska efnahagssvæðinu fengið lánveitingar úr Íbúðalánasjóði til kaupa á íbúð á Íslandi.

Íbúðalánasjóður jók þjónustu sína og veitir nú á vefsíðu sinni www.ils.is grunnupplýsingar um íbúðalán sjóðsins á 8 erlendum tungumálum. Tungumálin eru enska, danska, pólska, rússneska, serbneska, spænska, taílenska og víetnamska. Þýðingarnar voru unnar í samstarfi við Alþjóðahús.

Þá var leitað til Alþjóðahúss um námskeiðahald fyrir starfsfólk Íbúðalánasjóðs, bæði í Reykjavík og á Sauðárkróki, þar sem meðal annars var fjallað um málefni innflytjenda í tengslum við þjónustuumhverfi stofnana og fyrirtækja. Markmiðið með námskeiðinu er að bæta þjónustu við viðskiptavinum af erlendum uppruna, auðvelda starfsfólki vinnu sína og auka vellíðan starfsfólks og ánægju viðskiptavina.

Íbúðalánasjóður í úrslitum íslensku vefverðlaunanna 2006

Vefur Íbúðalánasjóðs var endurnýjaður á árinu 2006. Í janúar 2007 var nýr og endurbættur vefur sjóðsins valinn í úrslit Íslensku vefverðlaunanna 2006 í tveimur flokkum, Besti stofnunar- eða fyrirtækisvefurinn og Besti þjónustuvefurinn.

Lánshlutfall Íbúðalánasjóðs hækkað og lækkað

Ríkisstjórnin ákvað á árinu 2006 að lækka lánshlutfall sjóðsins tímabundið vegna ástands í efnahagsmálum. Hámarkslánshlutfall Íbúðalánasjóðs var því 80% af matsverði íbúðar í upphafi ársins. Félagsmálaráðherra breytti reglugerð um hámarkslán sjóðsins í marsmánuði og hækkaði lánshlutfallið að nýju í 90% af matsverði. Samhliða var hámarkslánið hækkað úr 17 milljónum í 18 milljónir.

Ný ríkisstjórn sem tók við völdum eftir Alþingiskosningarnar í maímánuði ákvað að lækka að nýju lánshlutfall sjóðsins í 80% í júlímánuði. Hámarksfjárhæð láns var hins vegar áfram 18 milljónir.

Heimsókn stjórnar Íbúðalánasjóðs til Vesturlands

Stjórn Íbúðalánasjóðs heimsækir árlega sveitarstjórnir í ákveðnum landshlutakynnir sér byggingarstarfsemi skipulagsmál og fleira er snertir starfsemi Íbúðalánasjóðs. Að þessu sinni ferðaðist stjórn sjóðsins um Vesturland.

Lán og styrkir til rannsókna og tækninýjunga

Íbúðalánasjóður hefur heimild til að veita lán eða styrki til einstaklinga, fyrirtækja og stofnana sem vinna að þróun tæknilegra aðferða og nýjunga sem leitt geta til lækkunar á byggingarkostnaði og viðhaldi íbúðarhúsnæðis, styttingar byggingartíma eða stuðlað með öðrum hætti að aukinni hagkvæmni í byggingariðnaði.

Auglýst var eftir umsóknum um styrki í marsmánuði. Í september útnefndi Íbúðalánasjóður 16 verkefni sem sjóðurinn styrkir að að fjárhæð 21 milljón krónur samkvæmt tillögu sérstakrar nefndar sem fór yfir og mat umsóknirnar.

Í tilefni af 50 ára afmæli opinbera húsnæðislánakerfisins árið 2005 ákvað Íbúðalánasjóður að veita á árunum 2005-2008 sérstaka styrki til námsmanna vegna rannsókna á sviði húsnæðismála. Á árinu 2007 voru útnefnd fimm verkefni til styrkja að fjárhæð 2,3 milljónir króna.

Útboð og samningar vegna þjónustu við Íbúðalánasjóð

Ríkiskaup buðu út í aprilmánuði fyrir hönd Íbúðalánasjóðs þjónustu á vegum Íbúðalánasjóðs, en fyrri samningar sjóðsins við þjónustuaðila runnu út á árinu. Óskað var annars vegar eftir tilboðum vegna þjónustu fasteignasala við verðmat og sölu uppboðsíbúða og annarra íbúða sem Íbúðalánasjóður óskar verðmats á og hins vegar í þjónustu við mætingar og hagsmunagæslu á nauðungarsölum hjá sýslumönnum.

Á grundvelli útboðsins var samið við 13 lögmannsstofur til að annast þjónustu fyrir Íbúðalánasjóð vegna nauðungarsölu hjá 23 sýslumannsembættum og 11 fasteignasala vegna verðmats og sölu uppboðsíbúða fyrir Íbúðalánasjóð. Samningarnir tóku gildi 1. júlí og eru til þriggja ára.

Íbúðalánasjóður kaupir nýtt afgangslukerfi

Íbúðalánasjóður samdi við sænska fyrirtækið Emric AB um kaup á nýju afgangslukerfi, CapDirekt. Nýtt afgangslukerfi fyrir sjóðinn var boðið út í desember 2006 og bærust þrjú tilboð. Um miðjan júlí var svo skrifað undir samning við Emric AB í Stokkhólmi. Áætlað er að fyrsti áfangi kerfisins verði tekinn í notkun í mars 2008 og lokaáfangi í september sama ár.

Rannsókn Eftirlitsstofnunar EFTA á starfsemi Íbúðalánasjóðs

Vorið 2006 ógilti EFTA-dómstóllinn vegna formgalla ákvörðun Eftirlitsstofnunar EFTA (ESA) um að hreyfa ekki andmælum við ríkisaðstoð íslenska ríkisins við Íbúðalánasjóð árið 2004. Í kjölfar þess hóf ESA formlega athugun á ríkisaðstoð sem veitt er Íbúðalánasjóði.

Athugun þessi stóð yfir allt árið 2007. Íbúðalánasjóður hefur veitt ESA ítarlegar upplýsingar um hvaðeina er snýr að rekstri sjóðsins. Niðurstaða ESA lá hins vegar ekki fyrir á árinu, en ætla má að niðurstaða ESA muni liggja fyrir á vormánuðum 2008.

Umsagnir lánshæfismatsfyrirtækja

Lánshæfismatsfyrirtækið Moody's gaf í september út nýja yfirlitsskýrslu um Íbúðalánasjóð. Í yfirlitsskýrslunni var farið yfir helstu atriði í sögu, uppbyggingu og stöðu Íbúðalánasjóðs. Endurspeglaði skýrsla Moody's sterka stöðu sjóðsins. Í nóvembermánuði staðfesti Moody's gott lánshæfismat Íbúðalánasjóðs, Aaa, og mat horfur sjóðsins stöðugar.

Í kjölfar ákvörðunar matsfyrirtækisins Standard & Poor's í nóvember um að gera breytingar á horfum um lánshæfismat ríkissjóðs Íslands í neikvæðar úr stöðugum ákvað matsfyrirtækið einnig að breyta horfum á lánshæfismati Íbúðalánasjóðs úr stöðugum í neikvæðar. Aftur á móti staðfesti Standard & Poor's matsfyrirtækið fyrri einkunnir Íbúðalánasjóðs, A+ / A-1 fyrir skuldbindingar í erlendri mynt og AA- / A-1+ fyrir skuldbindingar í innlendri mynt.

Viðamiklar viðhorfskannanir birtar á vef Íbúðalánasjóðs

Íbúðalánasjóður hefur reglulega látið vinna viðamiklar viðhorfskannanir um Íbúðalánasjóð og fasteignalánamarkaðinn. Niðurstöður þessara kannana hafa ætíð verið birtar í heild sinni á vef sjóðsins.

Annars vegar er um að ræða viðhorfskönnun meðal fasteignakaupenda og hins vegar meðal almennings. Niðurstöður kannana sem gerðar voru í nóvember og desember 2006 voru birtar á vef sjóðsins í janúarmánuði 2007.

Könnun var gerð meðal fasteignakaupenda í júlímánuði og niðurstöðurnar birtar í september. Þá voru gerðar kannanir bæði meðal fasteignakaupenda og almennings í desember 2007. Niðurstöður þeirra kannana birtust á vef Íbúðalánasjóðs í janúarmánuði 2008 ásamt ítarlegum skýringum og greinargerðum.

Í öllum könnunum kemur meðal annars fram að viðhorf Íslendinga til Íbúðalánasjóðs og þjónustu hans eru afar jákvæð og mikill stuðningur er við starfsemi sjóðsins í núverandi mynd.

Árlegur starfsdagur Íbúðalánasjóðs

Íbúðalánasjóður heldur á hverju hausti sérstakan starfsdag þar sem allir starfsmenn sjóðsins koma saman og fara yfir málefni sem snerta sjóðinn og starfsemi hans. Að þessu sinni var starfsdagurinn haldinn í byrjun októbermánaðar á Akureyri.

Breytingar á yfirstjórn Íbúðalánasjóðs

Breytingar urðu á yfirstjórn Íbúðalánasjóðs á árinu. Ívar Ragnarsson var ráðinn sviðsstjóri fjármálasviðs í nóvembermánuði í stað Jóhanns G. Jóhannssonar. Í lok árs lét Hallur Magnússon sviðsstjóri þróunarsviðs af störfum.

Í kjölfarið voru gerðar talsverðar breytingar á skipuriti sjóðsins sem tók gildi 1. janúar 2008.

Seðilgjald Íbúðalánasjóðs heyrir sögunni til

Stjórn Íbúðalánasjóðs ákvað á fundi sínum í desember að frá og með 1. janúar 2008 skyldi Íbúðalánasjóður fella niður sinn hluta seðilgjalds viðskiptavina sinna. Eftir stendur að viðskiptavinir sjóðsins þurfa að greiða 75 kr. greiðslugjald sem rennur til banka og sparisjóða sem taka við afborgunum af lánum Íbúðalánasjóðs. Seðilgjaldið var áður alls 195 kr.



Áhættu- og fjárstýring, ávöxtunarkrafa íbúðabréfa
og útlánavextir Íbúðalánasjóðs





Áhættu- og fjárstýring, ávöxtunarkrafa íbúðabréfa og útlánavextir Íbúðalánasjóðs

Íbúðalánasjóður vinnur eftir lögbundinni og mjög ítarlegri áhættu- og fjárstýringarstefnu og skýrum reglum um ákvörðun útlánavaxta sem taka fyrst og fremst mið af ávöxtunarkröfu íbúðabréfa í útboðum. Ákvörðun um samþykkt tilboða í mismunandi íbúðalánaflokka og ákvörðun um útlánavexti byggir á skýrum, lögbundnum og gegnsæjum vinnureglum.

Útlánavextir lána Íbúðalánasjóðs taka mið af þeim kjörum sem sjóðurinn fær í útboðum íbúðabréfa hverju sinni, vegnum fjármagnskostnaði vegna uppgreiddra lána að viðbættu föstu vaxtaálagi sem stjórn Íbúðalánasjóðs gerir tillögu um og félagsmálaráðherra staðfestir.

Ákvörðun um vaxtaálag tekur mið af þremur meginþáttum, rekstrarkostnaði Íbúðalánasjóðs, útlánaáhættu og uppgreiðsluáhættu útlána sjóðsins.

Stjórn Íbúðalánasjóðs fer reglulega yfir forsendur vaxtaálagsins.

Engar breytingar urðu á vaxtaálagi Íbúðalánasjóðs á árinu 2007. Vaxtaálag vegna rekstrarkostnaðar var 0,25%, vegna útlánaáhættu sjóðsins 0,20% og 0,25% vegna uppgreiðsluáhættu.

Heildarvaxtaálag vegna almennra útlána sjóðsins sem unnt er að greiða upp án sérstaks uppgreiðslugjalds var því 0,70%. Almenn útlán með uppgreiðsluákvæði báru 0,45% vaxtaálag, enda þarf að greiða sérstakt uppgreiðslugjald ef vextir sambærilegra útlána Íbúðalánasjóðs hafa lækkað.

Vextir leiguíbúðalána með föstum vöxtum eru ákvarðaðir á sama hátt og almenn íbúðalán Íbúðalánasjóðs. Hins vegar ákvarðar stjórn Íbúðalánasjóðs vexti leiguíbúðalána með breytilegum vöxtum árlega. Sú vaxtaákvörðun tekur mið af heildarfjármögnunarkostnaði allra leiguíbúðalána sem lánuð hafa verið út með breytilegum vöxtum.

Vextir slíkra leiguíbúðalána voru 4,95%.

Í samræmi við sérstakt samkomulag félagsmálaráðherra og fjármálaráðherra veitir Íbúðalánasjóður sérstök lán til leiguíbúða á 3,5% vöxtum. Lánin eru ætluð aðilum er leigja íbúðirnar til þeirra er falla undir ákveðin tekju- og eignamörk. Gert er ráð fyrir að sveitarfélög, félög fatlaðra, öryrkja og aldraðra auk námsmanna njóti forgangs innan þessa lánaflokks.

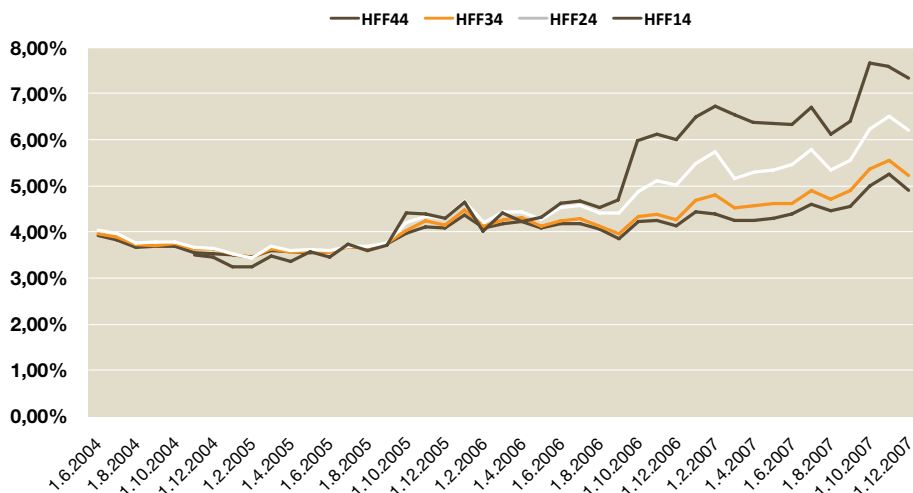
Samkvæmt samkomulaginu bætir ríkissjóður Íbúðalánasjóði muninn á vöxtum leiguíbúðalána með 3,5% vöxtum annars vegar og almennum vöxtum íbúðalána eins og þeir eru hverju sinni.

Öll lán Íbúðalánasjóðs eru verðtryggð.

Þegar þróun útlánavaxta Íbúðalánasjóðs er skoðuð er því rétt að líta fyrst á þróun ávöxtunarkröfu íbúðabréfa á fjármálamörkuðum, en sú þróun ætti að ganga í takt við útlánavexti Íbúðalánasjóðs, nema hvað vextir Íbúðalánasjóðs eru yfirleitt hærrí sem nemur fyrirfram ákveðnu vaxtaálagi.

Þó ber að hafa í huga að uppgreiðslur eldri lána geta haft áhrif á útlánavexti bæði til hækkunar og lækkunar eftir atvikum hverju sinni.

Próun ávöxtunarkröfu íbúðabréfa á eftirmaða frá innleiðingu íbúðabréfa 1. júlí 2004 - 31. desember 2007



Hafa ber í huga að í upphafi voru íbúðalánaflokkar Íbúðalánasjóðs einungis þrír: HFF 44, sem var í upphafi til 40 ára með lokagjalddaga árið 2044, þá HFF 24, sem var til 30 ára, og HFF 20, sem var til 20 ára.

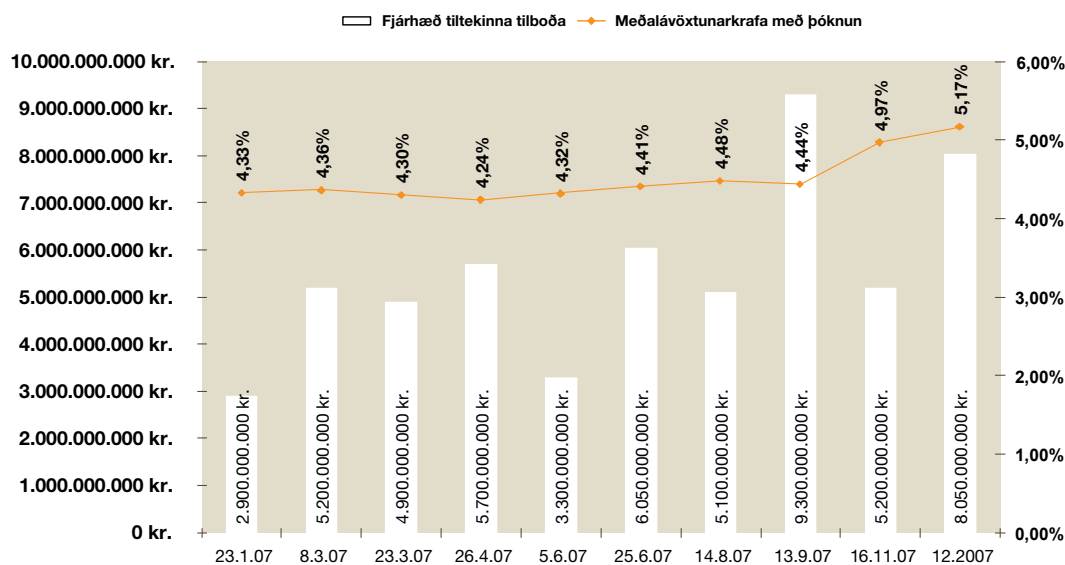
Þessir fjármögnunarflokkar voru í takt við lengd útlána Íbúðalánasjóðs, en viðskiptavinum sjóðsins gefst kostur á að taka lán til 20 ára, 30 ára og 40 ára. Þá ber að geta þess að lánstími leiguíbúðalána sjóðsins getur verið allt að 50 ár.

Vegna mikilla uppgreiðslna á lánum Íbúðalánasjóðs á seinni hluta ársins 2004 og á árinu 2005 myndaðist ákveðið ójafnvægi milli fjármögnunar Íbúðalánasjóðs og afborgana af útlánum sjóðsins.

Tímasetningar afborgana sjóðsins af fjármögnunarlánunum í formi íbúðabréfa urðu á því tímabili að meðaltali seinna en tekjur sjóðsins af afborgunum útlána. Þetta stangaðist á við stranga áhættustýringu Íbúðalánasjóðs. Því var gripið til þess ráðs í lok ársins 2004 að gefa út nýjan flokk íbúðabréfa, HFF 15, sem var einungis til 10 ára og var ekki í beinum tengslum við útlán Íbúðalánasjóðs.

Þetta kemur fram í framangreindri töflu þar sem lína HFF 15 hefst nokkru síðar en línurit hinna flokkanna.

Fjárhæð, ávöxtunarkrafa og dagsetning tiltekinna íbúðabréfa 2007



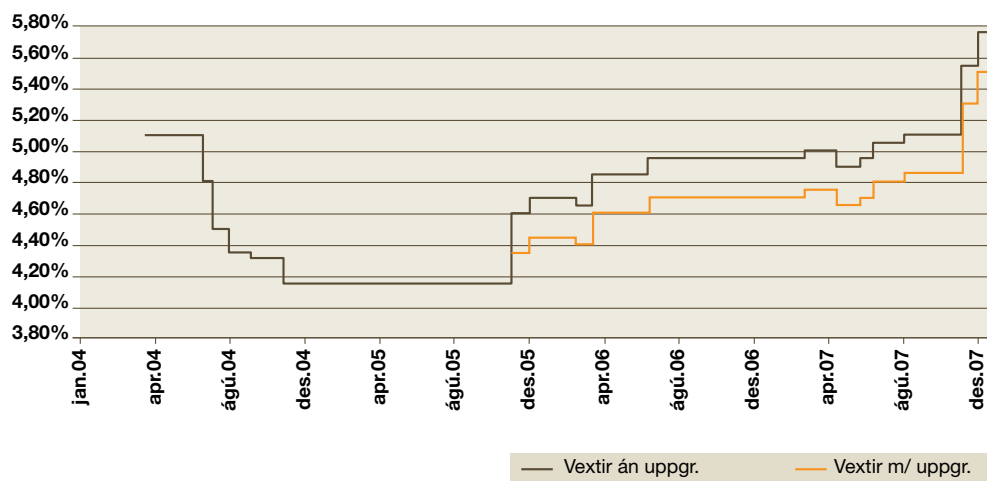
Í fyrstu útboðum ársins 2005 var eðlilega fyrst og fremst tekið tilboðum úr þessum stysta flokki. En þegar draga fór úr uppgreiðslum og jafnvægi náðist milli inn- og útstreymis fjármuna úr Íbúðalánasjóði tóku útboð sjóðsins eðlilega mið af tímallengd nýrra útlána sjóðsins. Því hefur sjóðurinn undanfarin misseri fyrst og fremst tekið tilboðum í lán úr flokknum HFF 44, enda hefur stærsti hluti útlána sjóðsins verið til 40 ára.

Að auki hefur sjóðurinn sífellt aukið lán til leiguíbúða sem oftast eru til 50 ára. Heildarfjárhæð slíkra lána er ekki mikið lægri en heildarútlán í styttri flokkunum, útlánum til 20 og 30 ára. Tímallengd þessara lána jafnar því upp meðal líftíma þessara lánaflokka. Því er meðallíftími HFF 44 nærri meðallíftíma allra lána Íbúðalánasjóðs. Þá ber að hafa í huga að HFF 44 er ekki lengur íbúðabréf til 40 ára heldur er síðasti afborgunardagur slíkra bréfa eftir 37 ár.

Á árinu 2007 voru 10 útboð og hækkaði ávöxtunarkrafa tekinna tilboða úr 4,33% í upphafi árs í 5,17% í lok árs. Þessi þróun er í takt við þróun ávöxtunarkröfu íbúðabréfa á eftirmarkaði á tímabilinu eins og sjá má á fyrri mynd. Rétt er að hafa í huga að nær eingöngu var tekið tilboðum í HFF 44 í samræmi við lögbundna fjárstýringarstefnu Íbúðalánasjóðs og því rétt að skoða vaxtaferli HFF 44 en ekki vaxtaferli annarra íbúðalánaflokka þar sem ávöxtunarkrafa var hærri.

Þá er rétt að skoða þróun útlánavaxta Íbúðalánasjóðs frá því sjóðurinn tók upp peningalán í kjölfar innleiðingar íbúðabréfa í stað húsbrefa 1. júlí 2004.

Vextir Íbúðalánasjóðs 2004 - 2008



Þróun útlánavaxta lána Íbúðalánasjóðs annarra en leiguíbúðalána á breytilegum vöxtum var sem hér segir.

	1.1.2007	10.3.2007	27.4.2007	14.8.2007	16.11.2007	13.12.2007
Lán án ákvæða um sérstaka uppgreiðslubókun	4,95%	5,00%	4,90%	5,10%	5,55%	5,75%
Lán með ákvæðum um sérstaka uppgreiðslubókun	4,70%	4,75%	4,65%	4,85%	5,30%	5,50%

Vextir leiguíbúðalána með breytilegum vöxtum voru ákvarðaðir 4,90% fyrir árið 2007.

Mismunur á ávöxtunarkröfu í útboðum á árinu 2007 að viðbættu föstu vaxtaálagi og samþykktum útlánavöxtum skýrist með áhrifum fyrirfram uppgreiddra útlána Íbúðalánasjóðs sem reiknast inn í endanlega útlánavexti sjóðsins.





Útlán Íbúðalánasjóðs



Þróun útlána Íbúðalánasjóðs 2003 - 2007

Á fimm ára tímabili, 2003 - 2007, hefur Íbúðalánasjóður lánað samtals rúm 50 þúsund lán að fjárhæð tæpir 323 milljarðar króna. Um er að ræða lán í ýmsum lánaflokkum.

Flest lánin eru almenn íbúðalán sem tóku við af húsbrefalánum um mitt ár 2004. Alls hefur Íbúðalánasjóður lánað um 22 þúsund íbúðalán, en árið 2003 fram á mitt ár 2004 veitti Íbúðalánasjóður tæp 17 þúsund slík húsbrefalán.

Heildarfjárhæð þessara almennu lána, húsbrefalána og íbúðalána á tímabilinu er um 267 milljarðar króna.

Á árinu 2007 veitti Íbúðalánasjóður alls 5926 íbúðalán að fjárhæð samtals um 55 milljarðar króna.

Næstflest lán á tímabilinu voru svokölluð viðbótarlán en sjóðurinn lánaði um 6700 slík lán, alls að fjárhæð tæplega 13 milljarðar króna.

Viðbótarlánin voru veitt þeim er féllu undir tilgreind tekju- og eignamörk og bættust þau við húsbrefalánin þannig að samanlagt veðhlutfall húsbrefalánsins og viðbótarlánsins gat numið allt að 90% af verðmæti íbúðar. Hætt var að veita viðbótarlánin með tilkomu íbúðalánanna og heimild Íbúðalánasjóðs til að veita almenn lán allt að 90% í desember 2004.

Íbúðalánasjóður veitti um 3600 leiguíbúðalán á tímabilinu 2003-2007 og nemur heildarlánsfjárhæðin um 42 milljörðum króna.

Á árinu 2007 veitti sjóðurinn 989 leiguíbúðalán að fjárhæð samtals rúmlega 13,3 milljarðar króna.

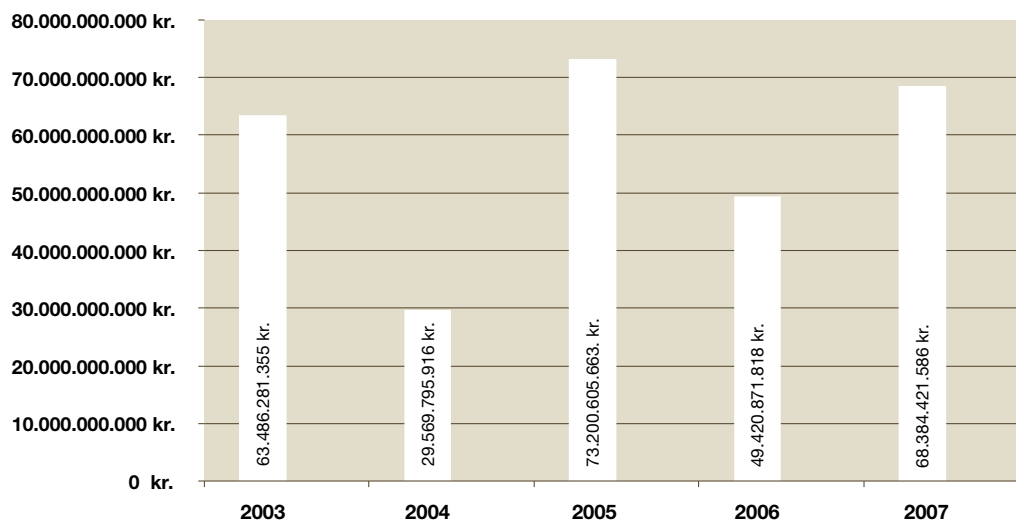
Önnur lán sjóðsins eru svokölluð sérparfalan og skuldbreytingalán. Sérparfalanin eru veitt þeim sem vegna fötlunar eða annars heilsuþrests þurfa að gera breytingar á húsnæði sínu eða að leggja í meiri kostnað við byggingu húsnæðis og koma þau til viðbótar almennum íbúðalánum sjóðsins.

Skuldbreytingalán eru lán sem veitt eru í greiðsluferfiðleikum þar sem vanskilum við Íbúðalánasjóð er breytt í lán til allt að 15 ára.

Á tímabilinu 2003-2005 veitti Íbúðalánasjóður 993 sérparfalan og skuldbreytingalán að fjárhæð tæplega 690 milljónir króna.

Á árinu 2007 voru veitt rúmlega 100 sérparfalan og skuldbreytingalán að fjárhæð tæplega 64 milljónir króna.

Þróun fjárhæða heildarútlána Íbúðalánasjóðs 2003 - 2007 - Allir lánaflokkar



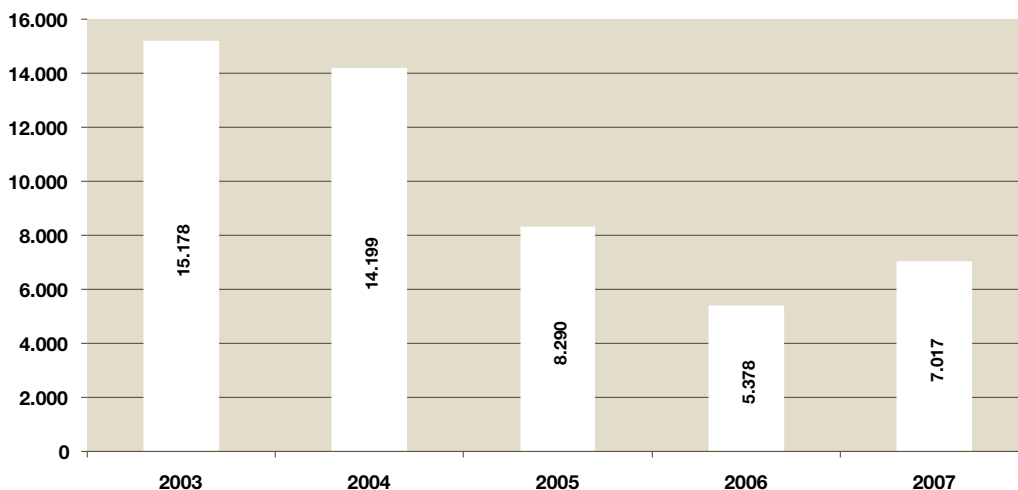
Eins og sjá má hefur heildarfjárhæð útlána Íbúðalánasjóðs verið á svipuðu róli nema árið 2006 þegar töluvert dró úr lánnum sjóðsins. Mestu útlán Íbúðalánasjóðs voru árið 2005.

En þegar litið er til heildarfjölda lána Íbúðalánasjóðs er myndin dálítið önnur. Fjöldi lána er miklu hærri 2003 og 2004.

Ástæða þess er tvíþætt. Annars vegar er það viðbótarlánakerfið, en viðbótarlánin bættust við húsbrefalánin og heildarlánveitingin var því samsett úr tveimur lánnum í stað eins láns þegar íbúðalánin komu til sögunnar. Hins vegar er það öflug innkoma banka og sparisjóða á íbúðalánamarkað haustið 2004. Sú innkoma varð til þess að töluvert dró úr fjölda almennra íbúðalána Íbúðalánasjóðs síðari hluta ársins 2004 og á árinu 2005.

En vegna hækkunar á láns hlutfalli og á hámarksfjárhæð hins almenna íbúðaláns sjóðsins er heildarfjárhæð útlána svipuð milli árána 2003 og 2004 og eykst meira að segja milli árána 2004 og 2005 þrátt fyrir samdrátt í fjölda almennra íbúðalána.

Heildarfjöldi útlána Íbúðalánasjóðs 2003 - 2007 - Allir lánaflokkar



Útlán Íbúðalánasjóðs 2003-2007 skipt eftir lánaflokkum

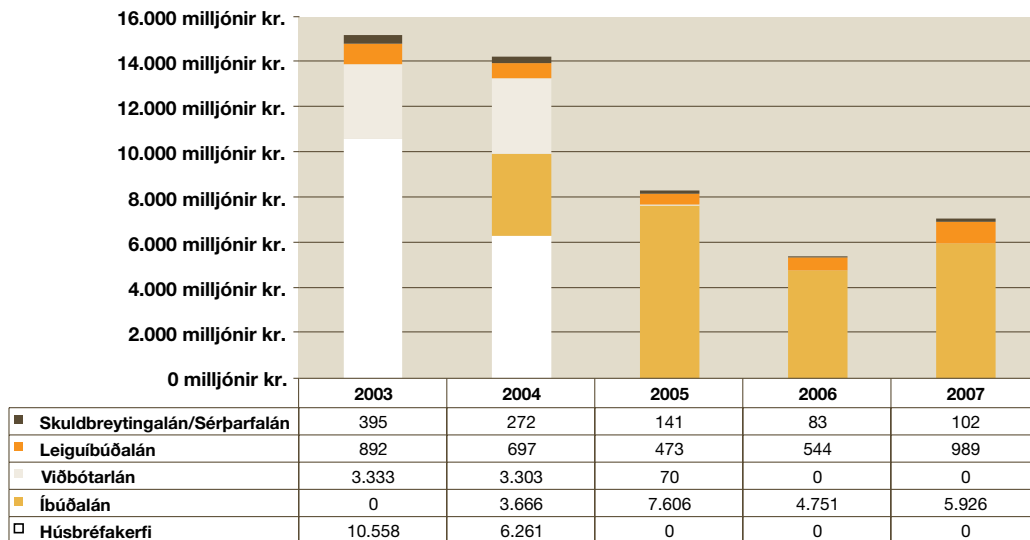
Þegar litið er á fjárhæð útlána Íbúðalánasjóðs skipt eftir lánaflokkum sést að stærsti hluti útlána sjóðsins eru almenn íbúðalán til almennings á Íslandi. Það eru húsbrefalánin árið 2003 og 2004 og almennu íbúðalánin frá árinu 2004 þegar húsbrefakerfið var aflagt 1. júlí það ár.

Þegar litið er til árána 2003 og 2004 sést að viðbótarlánin skiptu töluverðu máli, en hafa ber í huga að þau voru einungis veitt fólki innan skilgreindra tekju- og eignamarka. Í þeim hópi var mikið af ungu fólki sem var að ljúka námi eða stíga sín fyrstu skref á vinnumarkaði að loknu námi og því tekju- og eignalágt. Einnig ber að hafa í huga að viðbótarlánin bættust við húsbrefalán sem voru ýmist 65% eða 70% af verði íbúðar eftir því hvort um var að ræða fyrstu kaup eða síðari kaup. Þannig varð húsbrefalán að viðbættu viðbótarláni 90% af verði íbúðar, enda var viðbótarlánið ekki skert vegna viðmiðunar við brunabótamat.

Þá sést einnig hvernig dregur úr lánnum til leiguíbúða á árunum 2005 og 2006 í kjölfar þess að bankar og sparisjóðir héldu innreið sína á íbúðalánamarkað. Ein skýring þessa gæti verið sú að vegna mikillar eftirspurnar eftir húsnæði og hratt hækkanði húsnæðisverðs vegna stóraukins aðgangs að lánsfé í kjölfar innkomu bankanna hafi byggingarverktakar frekar selt íbúðir á almennum markaði með góðum hagnaði í stað þess að byggja fyrir leigufélög þar sem lánveitingar Íbúðalánasjóðs tóku og taka mið af byggingarkostnaði.

Hins vegar aukast lán Íbúðalánasjóðs til leiguíbúða verulega á ný á árinu 2007 sem er algert metár í lánnum til leiguíbúða.

Fjárhæð útlána Íbúðalánasjóðs 2003 - 2007 skipt eftir lánaflokkum



Þegar litið er til fjölda lána Íbúðalánasjóðs á árunum 2003-2007 og fjöldinn borinn saman við fjárhæð útlána sést betur hversu mikilvæg viðbótarlánin voru á árunum 2003 og 2004. Þótt vægi fjárhæðar hafi ekki verið mjög hátt í heildarútlánum þau ár sýnir fjöldinn að þau þjónuðu um 3300 fjölskyldum bæði árin.

Þá sést einnig að fjöldi leiguíbúðalána er hlutfallslega minni en hlutfall fjárhæðar þeirra segir til um. Ástæða þess er meðal annars sú að hámarkslán stærri leiguíbúða getur verið mun hærra en hámarkslán almennra íbúðalána, en sértækar reglur eru um hámarksfermetraverð leiguíbúða.

Á tímabilinu afgreiddi Íbúðalánasjóður um 3600 leiguíbúðalán, þar af 989 á árinu 2007.

Útlán Íbúðalánasjóðs 2003-2007 skipt eftir landshlutum

Það kemur ekki á óvart að megnið af útlánum Íbúðalánasjóðs árin 2003-2007 fór til höfuðborgarsvæðisins. Þá er ljóst að stærstur hluti þeirra lána sem ekki var á höfuðborgarsvæðinu fór til svæða í nágrenninu, á Reykjanes og þéttbýliskjarnana á Suðurlandi. Þá fór stærstur hluti útlána á Vesturlandi til þéttbýliskjarnanna sem næst liggja höfuðborgarsvæðinu, það er Akraness og Borgarness auk mikillar uppbyggingar á Bifröst og Hvanneyri.

Þegar litið er á útlánaþróunina sést að á síðari hluta tímabilsins aukast lánveitingar til Reykjanesbæjar og til Austurlands snögglega á árinu 2005 á meðan lánveitingar til Norðurlands eystra eru lægri á árinu 2006 og 2007 en á árunum 2003 – 2005 þegar þær náðu hámarki.

Uppsveiflan kemur ekki á óvart á Austurlandi, þar sem fram fór mikil uppbygging á íbúðarhúsnæði samhliða byggingu álvers á Reyðarfirði.

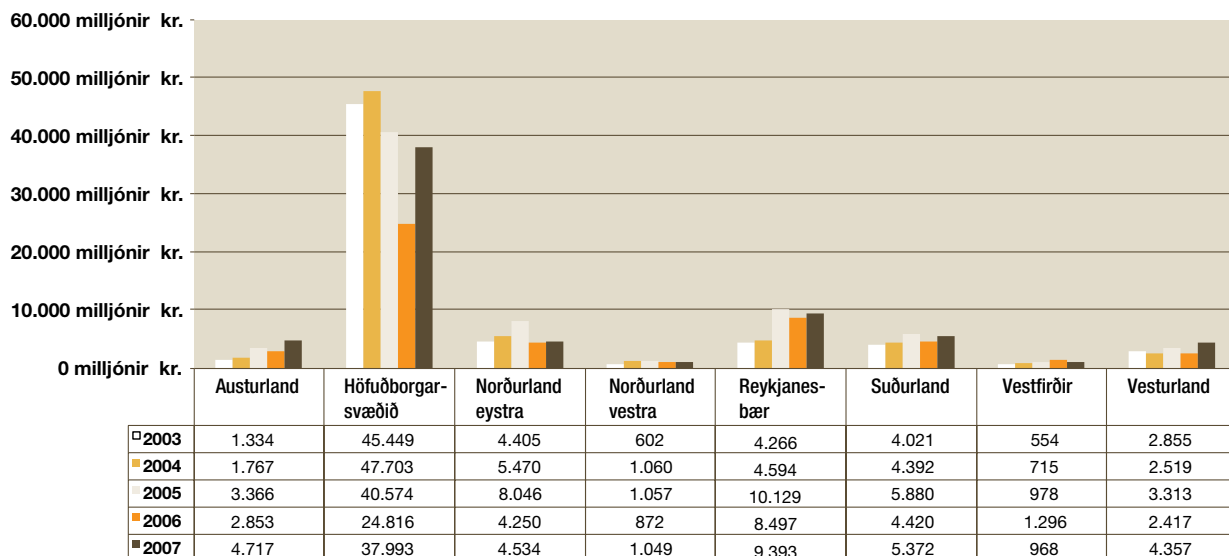
Fjárhæðir til Norðurlands vestra og Vestfjarða eru hverfandi og breytast lítið frá ári til árs.

Það er hins vegar athyglisvert að skoða fjölda útlána til mismunandi svæða. Hafa ber í huga að fjöldi lána á árunum 2003 og 2004 er ekki alveg sambærilegur við fjölda lána eftir það, þar sem ein lánveiting gat skipst í húsbréfalán og viðbótarlán á þeim tíma, en um var að ræða eitt íbúðalán eftir 1. júlí 2004.

Vegna þess að tekjur eru almennt lægri á landsbyggðinni þá var hlutfall viðbótarlána yfirleitt mun hærra þar en á höfuðborgarsvæðinu.

Þá má ekki gleyma leiguíbúðalánunum sem hafa meira hlutfallslegt vægi utan höfuðborgarsvæðisins.

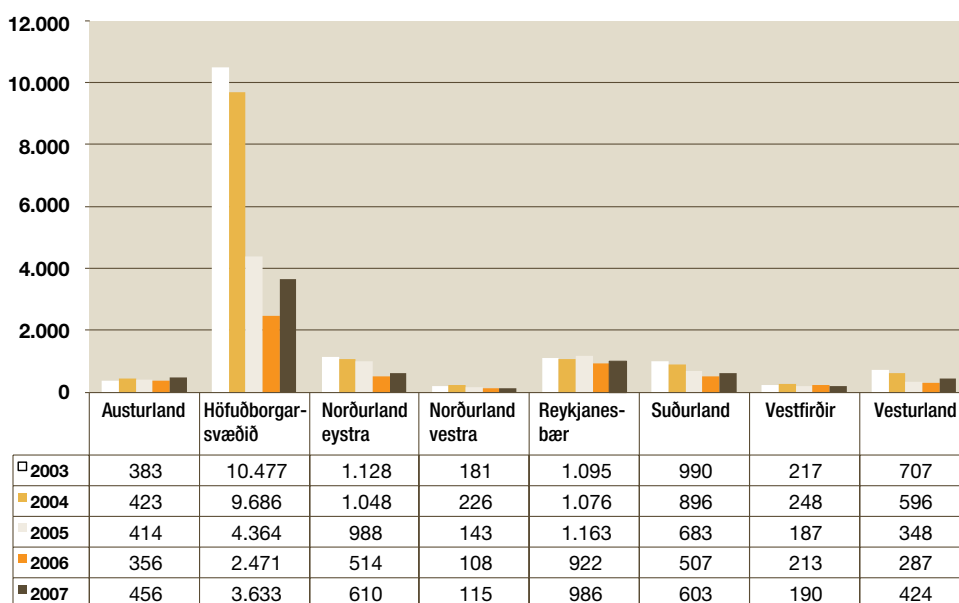
Fjárhæð útlána Íbúðalánasjóðs 2003 - 2007 skipt eftir landshlutum



Það sem er hins vegar athyglisvert þegar fjöldi lána er skoðaður er að á sama tíma og lánum fækkar verulega á höfuðborgarsvæðinu á tímabilinu 2005-2007 miðað við árin þar á undan stendur fjöldi lána nánast í stað á landsbyggðinni.

Í ljósi þess að hlutfall viðbótarlána var nokkuð hátt í lánveitingum til landsbyggðarinnar er þetta vísbending um að eiginlegum lánveitingum til landsbyggðarinnar hefur fjölgað verulega. Það bendir til þess að innkoma banka og sparisjóða á íbúðalánamarkaðinn hafi fyrst og fremst haft áhrif á höfuðborgarsvæðið. Þar fækkar lánum Íbúðalánasjóðs á meðan raunfjölgun verður á lánveitingum sjóðsins til landsbyggðarinnar.

Fjöldi útlána Íbúðalánasjóðs 2003 - 2007 skipt eftir landshlutum



Útlán Íbúðalánasjóðs 2003-2007 skipt eftir aldri lántakenda

Þegar litið er til skiptingar fjárhæða útlána eftir aldri lántakenda kemur glögggt í ljósi að stærsti hluti lánveitinganna fer til fólks á aldrinum 20 – 40 ára. Þar skiptast fjárhæðir útlánanna svipað á milli fólks á aldrinum 20-30 ára og á aldrinum 31-40 ára, nema árið 2005 þegar verulega hærrí fjárhæð fer til eldri aldurshópsins en fjárhæðirnar lækka til aldurshópsins 20 – 30 ára.

Væntanlega sjást hér áhrif þess að viðbótarlánin voru afnumin, en þau nýttust best yngsta og tekjulægsta aldurshópnum sem var að koma undir sig fótunum með kaupum á fyrstu íbúð.

Þá er athyglisvert hvernig fjárhæðir til lögaðila þróast á tímabilinu. Þegar heildarfjárhæð lána til einstaklinga í öllum aldursflokkum nema þeim á þrítugsaldri hækkar á árinu 2005 þá lækkar fjárhæðin til lögaðila verulega.

Skýring þessa er væntanlega þríþætt.

Í fyrsta lagi mikil sala á fasteignamarkaði þar sem íbúðir voru seldar áður en þær voru fokheldar, en byggingaraðilar geta fengið fyrri hluta íbúðaláns við fokheldi. Því voru það kaupendur sem fengu lánin afgreidd strax við fokheldi en ekki byggingaraðilarnir.

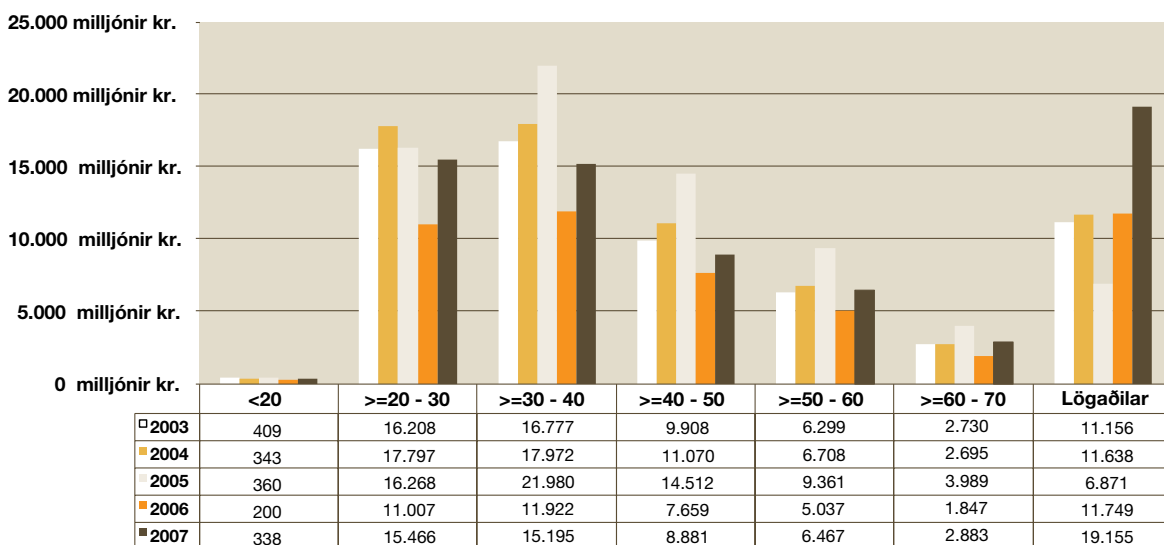
Í öðru lagi miklar lánveitingar banka og sparisjóða til byggingaraðila og íbúðakaupenda á árinu 2005.

Í þriðja lagi vegna þess að samdráttur var í byggingu leiguíbúða vegna mikillar eftirspurnar á almennum fasteignamarkaði, þannig að leiguíbúðum var ekki að fjölga í sama mæli og áður.

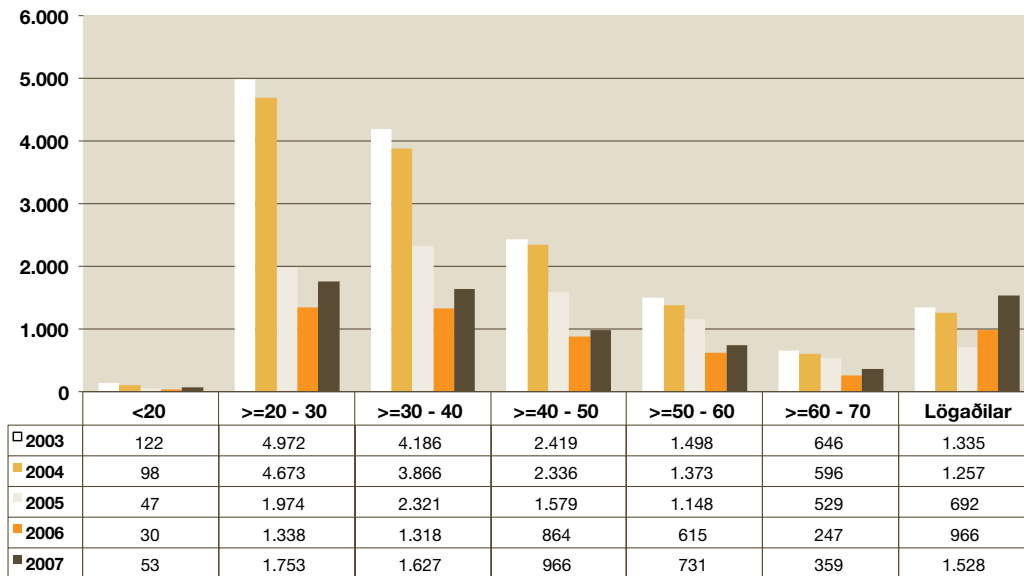
Veruleg hækking lána til lögaðila frá 2005 til 2006 og enn meiri hækking á árinu 2007 endurspeglar breytingar á þessum markaði. Bankar og sparisjóðir drógu sig út af íbúðalánamarkaði á tímabili á vormánuðum 2006 svo byggingaraðilar leituðu á ný til Íbúðalánasjóðs og bygging leiguíbúða tók kipp að nýju.

Þessi þróun hélt áfram á árinu 2007 auk þess sem hægði verulega á sölu íbúða í byggingu á sama tíma og vextir banka og sparisjóða snarhækkðu, þannig að byggingarverktakar þurftu að taka lán við fokheldi þar sem íbúðir höfðu ekki selst og fjármagnskostnaður framkvæmdalána bankanna varð mjög hár.

Fjárhæðir útlána Íbúðalánasjóðs 2003 - 2007 skipt eftir aldri lántakenda



Fjöldi útlána Íbúðalánasjóðs 2003 - 2007 skipt eftir aldri lántakenda



Það er athyglisvert að bera saman fjölda lána eftir aldri lántakenda og þær fjárhæðir sem lánaðar voru. Á árunum 2003 og 2004 fara flest lán til fólks á þrítugsaldri þótt fjárhæðir lána á þeim tíma hafi verið hærrí í aldursflokknum 31 – 40 ára.

Hér gættir enn áhrifa viðbótarlánanna.

Að öðru leyti er taktur á milli fjölda lána og fjárhæðar lána til mismundandi aldurshópa.

Hins vegar vekur athygli að aukning á fjölda lána til lögaðila er hlutfallslega mun minni en stórukning í fjárhæð lána til lögaðila. Hér gættir væntanlega leiguíbúðalánanna sem geta orðið nokkuð hærrí en hámarkslán almennra leiguíbúðalána.



Rekstur Íbúðalánasjóðs





Rekstur Íbúðalánasjóðs 2007

Breytingar á reikningsskilastaðli

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2007 er í fyrsta sinn gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Samanburðarfjárhæðum vegna ársins 2006 í ársreikningi vegna ársins 2007 hefur verið breytt til samræmis við hina nýju reikningsskilastaðla. Það skýrir mun á niðurstöðutölum ársins 2006 í samanburðardálki í ársreikningi og ársskýrslu 2007 annars vegar og niðurstöðutölum ársins 2006 í ársreikningi og ársskýrslu vegna þess árs.

Hins vegar eru niðurstöðutölur ársins 2005 og fyrri ára í ársskýrslu þessari óbreyttar og í samræmi við reikningsskil fyrri ára.

Á skýringum með ársreikningi sem er að finna sem viðauka við ársskýrslu þessa er ítarlega farið yfir grundvöll reikningsskilanna og þau áhrif sem nýir reikningsskilastaðlar hafa á niðurstöður ársreiknings Íbúðalánasjóðs.

Í skýringunum er einnig að finna upplýsingar um stýringar fjármálaeigar áhættu Íbúðalánasjóðs.

Eignir Íbúðalánasjóðs

Við breytingar á reikningsskilastaðli hækkaði eigið fé Íbúðalánasjóðs úr 16.737.564 þúsundum króna eins og það var skráð samkvæmt íslenskum reikningsskilavenjum 31. desember 2006 í 17.660.683 þúsundir króna þann 1. janúar 2007.

Breytingin hækkaði því eigið fé Íbúðalánasjóðs um rúmlega 1.286.000 þúsund krónur.

Eignir Íbúðalánasjóðs námu tæplega 606 milljörðum króna í árslok 2007, en miðað við hina nýju reikningsskilastaðla voru eignir Íbúðalánasjóðs rúmir 542 milljarðar í árslok 2006. Eignir sjóðsins jukust því um 11,7%, en verðbólga var um 5,9% á árinu.

Eiginfjárlutfall sjóðsins var 7,0% í lok ársins 2007, en lögbundið langtímamarkmið er að eiginfjárlutfallið sé yfir 5,0%.

Ár	2003	2004	2005	2006	2006*	2007
Eignir í milljónum króna	459.820	497.813	494.587	541.787	542.134	605.858

* Niðurstaða ársins 2006 samkvæmt nýjum reikningsskilastaðli, IFRS. Staðan er samanburðarhæf við 2007.

Vaxtatekjur Íbúðalánasjóðs

Álagning Íbúðalánasjóðs er með því lægsta sem þekkist hjá fjármálafrirtækjum hér á landi og vaxtaákvörðanir sjóðsins gagnsæjar og aðgengilegar viðskiptamönnum hans, enda er Íbúðalánasjóður ekki rekinn í hagnaðarskyni heldur er honum ætlað að skila viðskiptavinum sínum ágóða af stærð og sterkri stöðu í lægri vaxtakjörum en ella hefði orðið.

Hreinar vaxtatekjur sjóðsins voru rúmir 3,5 milljarðar á árinu sem er svipað og á árinu 2006.

Vaxtamunur sjóðsins lækkaði á árinu, var 0,56% árið 2007 en 0,62% árið áður.

Þetta er minnsti vaxtamunur fjármálastofnana hér á landi og skýrist af sérsniðnu hlutverki Íbúðalánasjóðs og lítilli álagningu til viðskiptavina.

Ár	2003	2004	2005	2006	2006*	2007
Hreinar vaxtatekjur í milljónum króna	2.519	1.856	1.495	3.223	3.502	3.511
Vaxtamunur	0,58%	0,39%	0,30%	0,62%	0,62%	0,56%

* Niðurstaða ársins 2006 samkvæmt nýjum reikningskilastaðli, IFRS. Staðan er samanburðarhæf við 2007.

Rekstur Íbúðalánasjóðs

Hagnaður af rekstri Íbúðalánasjóðs nam rúmum 2,5 milljörðum sem er nokkuð minni hagnaður en á fyrra ári þegar hagnaðurinn nam tæpum 2,8 milljörðum króna.

Verulegar breytingar eru á bókun þjónustutekna með hinni nýju reikningskilaaðferð. Með eldri aðferð voru þjónustutekjur ársins 2006 bókaðar 622 milljónir króna, en verða fyrir árið 2006 einungis 254 milljónir króna.

Ástæða þess er sú að lántökugjöld sem áður voru bókfærð sem þjónustutekjur í einu lagi á lántökuári eru nú gjaldfærð hlutfallslega á hvert ár út lánstímann.

Hreinar þjónustutekjur ársins 2007 eru svipaðar og á árinu 2006 eða 258 milljónir króna.

Gengistap nam 18 milljónum, en Íbúðalánasjóður greiddi upp síðustu lán sín í erlendri mynt á árinu 2007.

Hreinar rekstrartekjur urðu um 3,5 milljarðar króna á árinu 2007 sem eru nánast sömu tekjur og á árinu 2006 þegar miðað er við hina nýju uppgjörsaðferð.

Rekstrarkostnaður var 945 milljónir króna og hækkaði um rúm 6% milli ára.

Laun og launatengd gjöld hækkuðu um tæp 13% á milli ára. Annar almennur rekstrarkostnaður hækkaði einungis um tæp 3%.

Ár	2003	2004	2005	2006	2006*	2007
Hagnaður	1.678	1.116	1.154	2.480	2.782	2.528
Hreinar vaxtatekjur	2.519	1.856	1.495	3.223	3.501	3.511
Hreinar þjónustutekjur	880	915	954	662	254	258
Gengishagnaður	74	50	71	(18)	(18)	(18)
Hreinar rekstrartekjur	3.400	2.771	2.450	3.864	3.756	3.769
Rekstrarkostnaður	784	900	902	886	890	945
Laun og launatengd gjöld	265	291	325	354	354	399
Annar almennur rekstur	474	567	528	481	481	494
Gjaldfærðar afskriftir	937	755	394	498	83	295

Fjárhæðir í milljónum króna.

* Niðurstaða ársins 2006 samkvæmt nýjum reikningskilastaðli, IFRS. Staðan er samanburðarhæf við 2007.

Hafa ber í huga að breytingar voru gerðar árið 2005 á útreikningum á framlagi á afskriftareikningi og enn aftur við nýjar uppgjörsreglur.

Efnahagsreikningur Íbúðalánasjóðs

Efnahagsreikningur Íbúðalánasjóðs hækkaði á árinu 2007. Heildareignir jukust um tæpa 64 milljarða eða um nær 12%. Eigið fé sjóðsins í lok ársins 2007 var rúmir 20 milljarðar og jókst um 14%.

Skuldir viðskiptavina Íbúðalánasjóðs við sjóðinn hækkuðu árið 2007 annað árið í röð, en heildarútlán Íbúðalánasjóðs höfðu minnkað á árunum 2004 og 2006 vegna mikilla uppgreiðslna á eldri lánum sjóðsins.

Slíkar uppgreiðslur voru einungis 21,5 milljarður árið 2007, en voru 128 milljarðar þegar mest var árið 2005 og 35 milljarðar árið 2006. Heildarútlán Íbúðalánasjóðs í lok árs 2007 voru rúmir 467 milljarðar og jukust um tæp 15% á árinu.

Lántaka sjóðsins jókst um rúm 11% á árinu.

Ár	2003	2004	2005	2006	2006*	2007
Útlán	445.280	431.163	376.956	406.115	406.549	467.084
Kröfur á lánastofnanir	8.863	47.078	94.757	99.030	97.024	95.942
Markaðsbréf	5.367	19.096	22.695	36.411	35.833	39.950
Heildareignir	459.832	497.813	494.587	541.787	542.134	605.858
Lántaka	448.126	484.884	480.384	525.291	524.473	585.669
Eigið fé	11.625	12.741	13.894	16.375	17.660	20.188

Fjárhæðir í milljónum króna.

* Niðurstaða ársins 2006 samkvæmt nýjum reikningsskilastaðli, IFRS. Staðan er samanburðarhæf við 2007.

Eiginfjárlutfall Íbúðalánasjóðs var 7%. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtíamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5%.

Útlán Íbúðalánasjóðs

Útlán Íbúðalánasjóðs jukust verulega milli ára, en þau námu um 67,8 milljörðum árið 2007, en voru einungis um 49,5 milljarðar árið 2007. Aukningin er tæplega 37%.

Ár	2003	2004	2005	2006	2007
Útlán	63.821	67.880	73.686	49.539	67.827
Almenna kerfið	48.445	53.257	67.960	42.153	54.791
Leiguíbúðir	8.617	7.864	5.470	7.340	12.925
Viðbótarlán	6.358	6.508	141	0	0
Aðrir lánaflokkar	401	251	115	45	110

Fjárhæðir í milljónum króna.

Innheimta Íbúðalánasjóðs

Viðskiptavinir Íbúðalánasjóðs greiða ýmist mánaðarlega af lánum sínum, á þriggja mánaða fresti eða árlega og langflestir á réttum tíma. Vanskil hafa verið í sögulegu lágmarki frá árinu 2005. Þriggja mánaða vanskil voru um 0,21% af heildarútlánum Íbúðalánasjóðs í árslok 2007 á móti 0,22% árið 2006. Þegar búið er að draga frá glataðar veðkröfur sem sjóðnum er skylt að halda inni í ársreikningum sínum voru vanskil enn minni eða einungis um 0,04% af heildarútlánum.

Ár	2003	2004	2005	2006	2007
Vanskil þriggja mánaða	0,25%	0,24%	0,24%	0,22%	0,21%
Vanskil að frádregnum glötuðum veðum	0,13%	0,09%	0,06%	0,05%	0,04%
Fjöldi lána í vanskilum	3.644	3.421	1.270	1.063	1.130
Fjöldi einstaklinga í vanskilum	2.022	1.845	697	552	679
Hlutfall lána í vanskilum	2,2%	2,4%	1,2%	1,1%	1,2%
Hlutfall einstaklinga í vanskilum	2,7%	2,8%	1,3%	1,1%	1,4%

Standi viðskiptavinir ekki í skilum fer innheimtuferli í gang. Fyrst er send ítrekun, síðan greiðsluáskorun ef ekki er brugðist við ítrekun og síðast nauðungarsölubeiðni ef allt um þrýtur. Ein greiðsluáskorun er send pr. lán, pr. gerðarpola, og eru þær því umtalsvert fleiri en nauðungarsölubeiðnir. T.d. gætu 6 greiðsluáskoranir verið sendar ef um væri að ræða þrjú lán og tvo gerðarpola sem ekki eru í sambúð. Allar þessar greiðsluáskoranir sameinast síðan í einni nauðungarsölubeiðni. Alls voru sendar út 41.517 ítrekanir á árinu, tölvuvert færri en árið áður. Greiðsluáskoranir voru 14.151 og hafa ekki verið færri. Nauðungarsölubeiðnum fækkaði á árinu, þær voru 2.299 en á árinu 2006 voru þær 2.435. Fjöldi umsókna um greiðsluerfiðleikaaðstoð stóð nánast í stað, voru 377 árið 2007, en 378 árið 2006. Slíkar umsóknir hafa ekki verið jafn fáar síðan rýmkað var um greiðsluerfiðleikaaðstoð Íbúðalánasjóðs árið 2000.

Ár	2003	2004	2005	2006	2007
Ítrekanir	106.835	97.586	72.632	41.754	41.517
Greiðsluáskoranir	20.367	17.536	14.981	15.730	14.151
Nauðungarsölubeiðnir	3.999	3.365	2.082	2.435	2.299
Greiðsluerfiðleikamál	1.003	739	412	378	377



Reglubundnar viðhorfskannanir





Reglubundnar viðhorfskannanir Íbúðalánasjóðs

Íbúðalánasjóður hefur gert ítarlegar, reglubundnar kannanir á viðhorfum almennings og fasteignakaupenda til íbúðalánamarkaðarins allt frá árinu 2003.

Nú er svo komið að kannanir þessar gefa athyglisverða mynd af þróun viðhorfa Íslendinga á þessu sviði undanfarin fimm ár og niðurstöðurnar eru orðnar dýrmæt heimild um mikilvægan þátt í íslensku samfélagi. Það er von Íbúðalánasjóðs að viðhorfskannanirnar megi styðja við samfélagsrannsóknir á Íslandi um ókomna framtíð, en niðurstöður kannananna eru birtar í heild sinni á vef Íbúðalánasjóðs, www.ils.is.

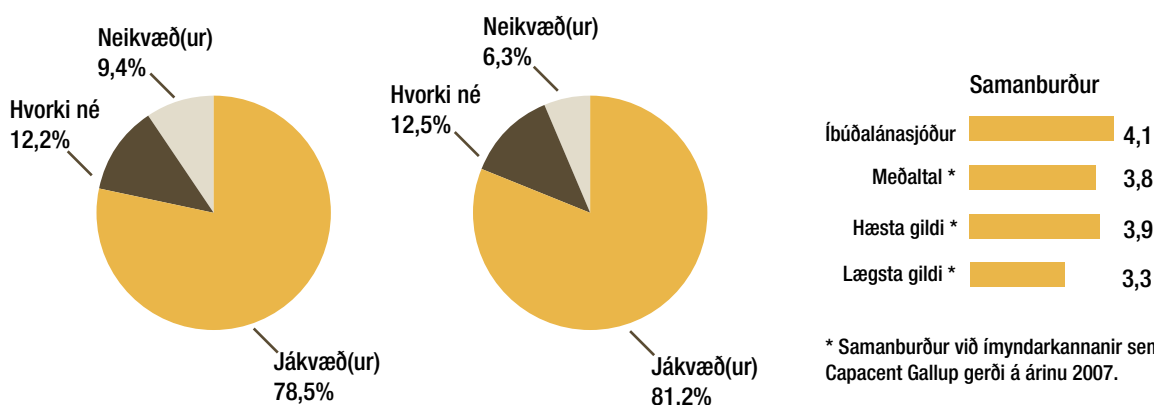
Viðhorfskannanirnar hafa verið unnar af Capacent Gallup. Úrtök hafa verið handahófsúrtök úr þjóðskrá og verið 900 til 1350 manns og svarhlutföll 59% til 75%.

Spurningalistarnir hafa að stofni til verið sambærilegir svo unnt er að fylgja þróun mála frá einu tímabili til annars. Þá hefur verið nokkuð skýr fylgni með afstöðu fasteignakaupenda og afstöðu alls almennings til Íbúðalánasjóðs í viðhorfskönnunum.

Mikill stuðningur við Íbúðalánasjóð og starfsemi hans hefur alla tíð einkennt niðurstöður viðhorfskannananna. Sá stuðningur íslensku þjóðarinnar er stjórnendum og starfsmönnum sjóðsins mikil hvatning til þess að halda áfram á sömu braut og gera enn betur í þjónustu sinni við landsmenn.

Jákvæð ímynd Íbúðalánasjóðs

Í báðum þeim könnunum sem gerðar voru í lok ársins 2007 kom Íbúðalánasjóður að venju afar vel út. Almenningur er greinilega mjög jákvæður gagnvart Íbúðalánasjóði. Í almennu könnuninni er matsstuðull sem mælir jákvæðni 4,0 og í fasteignakaupendakönnuninni er stuðullinn 4,1. Báðar niðurstöðurnar eru hærri en hæsta gildi sem mældist í sértækum ímyndarkönnunum Capacent á árinu 2007, en þar var hæsta gildi 3,9 og meðaltalsgildið 3,8.



Fyrra skífuritið sýnir niðurstöðu úr almennu könnuninni en hið síðara er könnun meðal fasteignakaupenda. Að lokum er samanburður við ímyndarkannanir Capacent.

Þess má geta að jákvæðni í garð Íbúðalánasjóðs hefur lægst verið 76,9% meðal almennings og 72,4% meðal fasteignakaupenda.

Skýr vilji um óbreytta starfsemi Íbúðalánasjóðs

Í báðum skoðanakönnunum kemur fram mjög skýr vilji fólks fyrir því að Íbúðalánasjóður starfi áfram í óbreyttri mynd og hefur hlutfallið aldrei áður verið svo hátt.

Afstaða almennings til starfsemi Íbúðalánasjóðs hefur þróast á eftirfarandi hátt undanfarin misseri:

Samanburður



Meðal fasteignakaupenda vildu 87,4% óbreytta starfsemi í desember 2007, en það hlutfall var 82,8 % í desember 2006.



Íbúðalánasjóður og Eftirlitsstofnun EFTA

- greinargerð Árna Páls Árnasonar ráðgjafa Íbúðalánasjóðs í Evrópurétti





Íbúðalánasjóður og Eftirlitsstofnun EFTA

Samningurinn um evrópska efnahagssvæðið felur í sér að aðildarríki EFTA – þeirra á meðal Ísland – njóti fulls og hindrunarlauss aðgangs að innri markaði Evrópusambandsins (ESB). Í því felst að að Íslendingar njóta hins svokallaða fjórfrelsis, það er frjálsra vöruviðskipta, frjálsra þjónustuviðskipta, frjálsra fjármagnsflutninga og frjálsrar farar vinnuafis. Jafnframt skuldbinda Íslendingar sig til að leiða hér á landi í lög reglur Evrópusambandsins á ýmsum öðrum sviðum sem hafa áhrif á samkeppnisskilyrði fyrirtækja og starfsmanna, svo sem reglur á sviði umhverfismála, vinnuverndarmála, jafnréttismála o.fl. Sérstök stofnun, Eftirlitsstofnun EFTA, fer með eftirlit með því að EFTA-ríkin Ísland, Noregur og Liechtenstein fari að samningsskuldbindingum sínum, með áþekktum hætti og framkvæmdastjórn ESB sinnir eftirlitshlutverki gagnvart aðildarríkjum Evrópusambandsins.

Samræmdar samkeppnisreglur Evrópusambandsins eru einn grunnþáttur í að jafna samkeppnisskilyrði milli ríkja. Íslendingar hafa sömuleiðis byggt innlenda samkeppnislöggjöf á grunnreglum ESB, eins og þekkt er af reglum samkeppnislaga um bann við markaðsskiptingu og samráði. Almennt fara innlend samkeppnisyrðir í einstökum ríkjum á EES-svæðinu með samkeppniseftirlit, að því marki sem ætluð brot fela ekki í sér brot í fleiri en einu landi.

Reglur EES-samningsins um ríkisaðstoð

Einn þáttur samkeppniseftirlits er þó skilinn frá og falinn alþjóðlegum stofnunum og það er eftirlit með ríkisaðstoð. Ástæða þess er sú að um er að ræða eftirlit með því hvort stjórnvöld ríkjanna fari eftir reglum EES-samningsins um ríkisaðstoð og erfitt er og ótrúverðugt að fela innlendum ríkisstofnunum það eftirlit. Af þessum ástæðum fer framkvæmdastjórn ESB með eftirlit með ríkisaðstoð innan ESB og Eftirlitsstofnun EFTA fer með þetta eftirlit innan EFTA-ríkjanna. Ákvarðanir Eftirlitsstofnunar EFTA á sviði ríkisaðstoðar sæta einungis endurmati EFTA-dómstólsins, sem ríkin þrjú starfrækja í Lúxemborg.

Eftirlitsstofnun EFTA sinnir eftirliti með ríkisaðstoð í EFTA-ríkjunum með sama hætti og framkvæmdastjórn ESB sinnir því eftirliti gagnvart aðildarríkjum ESB. Almenna reglan er sú að óheimilt er að veita ríkisaðstoð til fyrirtækja á samkeppnismarkaði. Í því skyni er íslenskum stjórnvöldum skylt að tilkynna Eftirlitsstofnun EFTA um fyrirætlanir stjórnvalda um veitingu ríkisaðstoðar áður en þær koma til framkvæmda. Ríkisaðstoð sem veitt er án slíkrar tilkynningar telst ólögmet að formi og Eftirlitsstofnun EFTA mun almennt kalla eftir að viðkomandi ríki endurkrefji viðtakanda um slíka aðstoð.

Frá banninu við ríkisaðstoð eru afmarkaðar undantekningar. Einna mikilvægust er sú staðreynd að EES-samningurinn gerir beinlínis ráð fyrir að þjónusta sem er viðskiptalegs eðlis, en rekin er í almannapágu, geti verið undanþegin samkeppnisreglum samningsins, svo fremi sem beiting samkeppnisreglnanna myndi ella hindra eða torvela starfsemina. Dæmi hér um eru t.d. samgöngur á óarðbærum leiðum. Rekstur áætlanarþreifa á tilteknum leiðum kann að vera nauðsynlegur út frá samfélagslegum þörfum, þótt hann standi ekki undir sér á viðskiptalegum forsendum. Stuðningur við slíka starfsemi er almennt heimill, svo fremi sem hann sé ekki úr hófi miðað við það markmið sem að er stefnt. Annað dæmi er almenn pósthjónusta og rekstur ríkisútvarps. Í því tilviki hefur verið talið heimilt að beita ríkisstyrkjum til að veita öllum borgurum sambærilega þjónustu, þar sem sýnt þykir að ef ríkisstyrkja myndi ekki njóta við myndu allir borgarar ekki eiga aðgang að sambærilegri þjónustu eða búa við sambærilegt þjónustustig.

Ríkisaðstoðarreglurnar og Íbúðalánasjóður

Íbúðalánasjóður telst sjálfstætt fyrirtæki í skilningi ríkisstyrkjareglna Evrópuréttar, enda er sjóðurinn með sjálfstæðan fjárhag og rekstur, þótt hann sé að öllu leyti í eigu ríkisins. Af því leiðir að allur stuðningur ríkisins við Íbúðalánasjóð umfram aðrar lánastofnanir fellur undir ríkisaðstoðarreglur EES-samningsins og þann stuðning þarf því að réttlæta með vísan til þessara reglna. Bann EES-samningsins við ríkisaðstoð nær ekki aðeins til hefðbundinna niðurgreiðslna til fyrirtækja heldur til hvers konar aðstoðar, sem setur viðtakanda aðstoðarinnar í betri stöðu en samkeppnisaðila. Þess vegna er horft til hvers konar ívilnana, svo sem ábyrgða sem ríkið veitir, skattundanþága, óvenjulegra greiðslukjara á skuldum o.s.frv.

Samkvæmt lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál, með síðari breytingum, er Íbúðalánasjóður ríkisstofnun sem rekinn er með fullri ábyrgð ríkissjóðs. Sjóðurinn er undanþeginn skattskyldu og eigandinn gerir ekki kröfu um arðsemi þess fjár sem bundið er í sjóðnum. Þá nýtur Íbúðalánasjóður þess að eigandinn, ríkissjóður, ábyrgist greiðslur þeirra skuldabréfa sem sjóðurinn gefur út til að fjármagna útlán sín. Allir þessir þættir teljast því aðstoð ríkisins við sjóðinn, út frá almennum viðmiðum ríkisaðstoðarreglnanna.

Ferli máls Íbúðalánasjóðs

Íslensk stjórnvöld tilkynntu til Eftirlitsstofnunar EFTA árið 2003 þá fyrirætlan að hækka hámarkslánshlutfall Íbúðalánasjóðs úr 65-70% af kaupverði í 90% af kaupverði hóflegs íbúðarhúsnæðis. Í tilkynningunni var gerð ítarleg grein fyrir starfsumhverfi Íbúðalánasjóðs og ástandi á veðlánamarkaði og sú afstaða íslenskra stjórnvalda rökstudd að heimildir Íbúðalánasjóðs til útlána fælu ekki í sér ólögmetta ríkisaðstoð. Í því efni var byggt á því að útlánsvextir Íbúðalánasjóðs væru mun lægri en kjörvextir banka og því ljóst að bankar gætu ekki að óbreyttu boðið sambærileg kjör við Íbúðalánasjóð. Einnig var bent á að bankar hefðu ekki sinnt íbúðalánum fram til þess tíma. Þá var bent á að þótt allir landsmenn gætu fengið lán hjá sjóðnum fæli hámarkslán sjóðsins í sér að í reynd væri ekki í boði hjá sjóðnum fullnægjandi fjármögnun til kaupa á stórum eða dýrum eignum. Hámarkslánið yrði tengt viðmiði um hóflegt íbúðarhúsnæði og þar litið til að lánið dygði til 90% af kaupverði slíks húsnæðis.

Í apríl árið 2004 beindu Samtök banka og verðbréfafyrirtækja (SBV) kvörtun til ESA yfir starfsskilyrðum Íbúðalánasjóðs og töldu þau óheimil út frá reglum EES-samningsins. Kvörtun SBV beindist einkanlega að ríkisábyrgð á starfsemi sjóðsins og var því þar haldið fram að með því væri samkeppnisstaða íslenskra banka skekkt. Einnig var gerð athugasemd við aðrar sérreglur um starfsemi sjóðsins, svo sem það, að hann þyrfti ekki að uppfylla ákvæði laga um lágmarks eigið fé fjármálastofnana.

Í ágúst 2004 komst ESA að þeirri niðurstöðu að starfsskilyrði Íbúðalánasjóðs stæðust reglur EES-samningsins og að sú ríkisaðstoð sem sjóðurinn nyti væri ekki úr hófi miðað við þau samfélagslegu markmið sem sjóðnum væru sett. Því væri ekkert því til fyrirstöðu að sjóðurinn fengi að hækka hámarkslán í 90% af kaupverði hóflegs íbúðarhúsnæðis.

Samtök banka og verðbréfafyrirtækja höfðuðu mál gegn Eftirlitsstofnun EFTA til ógildingar á ákvörðun stofnunarinnar fyrir EFTA-dómstólnum í október 2004. Eftirlitsstofnunin sendi dómstólnum málsvörn sína í febrúar 2005. Íslensk stjórnvöld studdu Eftirlitsstofnunina og sendu athugasemdir sínar í maí 2005. Framkvæmdastjórn ESB lagðist hins vegar á sveif með ógildingarkröfunni, þar sem framkvæmdastjórnin taldi rannsókn Eftirlitsstofnunarinnar ekki hafa verið fullnægjandi. Málflutningur fór fram í Lúxemborg í janúar 2006 og komst dómstóllinn að niðurstöðu 7. apríl það ár. Niðurstaða dómstólsins var sú að ákvörðun Eftirlitsstofnunarinnar var ógilt og var stofnuninni fallið að hefja nýja rannsókn á málinu. Dómstóllinn hafnaði fjölmörgum málsástæðum SBV en taldi að þar sem ekki væri um að ræða að sett væri í útlánareglum Íbúðalánasjóðs hámark á verð eða stærð þess húsnæðis sem lánað væri til og að heimilt væri að lána til fleiri en einnar íbúðar í eigu sama kaupanda, þyrfti frekari rannsóknar Eftirlitsstofnunarinnar við til að skera úr um vægi þessara atriða.

Eftirlitsstofnun EFTA hóf nýja rannsókn í kjölfar niðurstöðu dómstólsins í júní 2006. Sú rannsókn stendur enn þegar þetta er skrifað. Það er fyrst þegar sú niðurstaða liggur fyrir sem sjá má hvort Eftirlitsstofnunin kemst nú að annarri niðurstöðu en í fyrri ákvörðun sumarið 2004.

Skyldur íslenskra stjórnvalda

Íslensk stjórnvöld eru enn sem fyrr bundin af þeirri skuldbindingu samkvæmt EES-samningnum að breyta ekki ríkisaðstoð nema að undangenginni tilkynningu þar um til Eftirlitsstofnunar EFTA og samþykki stofnunarinnar við breytingunni. Af því leiðir að allar breytingar á starfsumhverfi Íbúðalánasjóðs sem fela í sér aukningu á ríkisaðstoð eða breytingu á því hvernig sjóðurinn getur nýtt sér gildandi ríkisaðstoð þarf að tilkynna Eftirlitsstofnun EFTA og biða samþykkis stofnunarinnar.

Mikið umrót og óvissa hefur verið á lánamarkaði undanfarin misseri. Við þær aðstæður og í ljósi yfirstandandi athugunar Eftirlitsstofnunar EFTA hefur legið beint við að biða niðurstöðu stofnunarinnar. Feli sú niðurstaða í sér að gera skuli breytingar á fyrirkomulagi þeirrar ríkisaðstoðar sem sjóðurinn nýtur, geta íslensk stjórnvöld skotið þeirri niðurstöðu til EFTA-dómstólsins ef þau svo kjósa. Ef sá kostur verður ekki nýttur, eða ef EFTA-dómstóllinn myndi staðfesta ákvörðun Eftirlitsstofnunar EFTA, eru íslensk stjórnvöld skuldbundin til að fara að slíkri endanlegri niðurstöðu og breyta starfsskilyrðum sjóðsins til samræmis við hana.



Ársreikningur 2007





Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Rekstur ársins 2007

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2007 er nú í fyrsta sinn gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla (IFRS), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Eigið fé sjóðsins 1. janúar 2007 hækkar um 1.286 millj. kr. vegna innleiðingar staðlanna. Frekari upplýsingar um áhrif innleiðingarinnar eru í skýringu 16 í ársreikningnum.

Hagnaður af rekstri sjóðsins nam 2.528 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé hans í árslok var 20.189 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð er 7,0%. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0%.

Í árslok námu útlán 467.084 millj. kr. og hækkuðu um 60.535 millj. kr. á árinu. Lántaka sjóðsins nam 583.185 millj. kr. og hækkaði um 59.646 millj. kr. á árinu.

Stjórnunarhættir

Stjórn Íbúðalánasjóðs er skipuð af félagsmálaráðherra til fjögurra ára í senn. Stjórnin er skipuð fimm mönnum og jafn mörgum til vara og skipar félagsmálaráðherra formann og varaformann úr hópi stjórnarmanna. Ráðherra ákvarðar þóknun stjórnarmanna.

Stjórn Íbúðalánasjóðs leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnunarháttum. Hún ræður framkvæmdastjóra, ákvarðar laun hans og önnur starfskjör og gengur frá starfslýsingu hans. Stjórnin hittir einnig endurskoðendur sjóðsins reglulega. Ríkisendurskoðun annast innri skoðun hjá sjóðnum. Stjórn sjóðsins hefur eftirlit með að Fjármálaeftirlitinu, Seðlabanka Íslands og öðrum stjórnvöldum séu á tilsettum tíma sendar þær upplýsingar sem lög og reglugerðir gera ráð fyrir. Stjórnin tekur einnig ákvarðanir í öllum málum sem teljast verða óvenjuleg eða mikilsháttar.

Stjórn sjóðsins hefur sett sér ítarlegar starfsreglur, þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Starfsreglur fyrir stjórn Íbúðalánasjóðs eru birtar á vef sjóðsins; www.ils.is.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2007 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og staðlarnir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.


Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu Íbúðalánasjóðs á árinu 2007 eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hans 31. desember 2007 og breytingu á handbæru fé á árinu 2007.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri sjóðsins, stöðu hans og lýsi helstu áhættuþáttum sem sjóðurinn býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2007 með undirritun sinni.

Reykjavík, 1. febrúar 2008.

Stjórn Íbúðalánasjóðs:



Formaður:
Hákon Hákonarson


Gunnar S. Björnsson


Kristján Pálsson


Elín R. Líndal


Jóhann Ársælsson


Framkvæmdastjóri:
Guðmundur Bjarnason

ÁRITUN ÓHÁÐS ENDURSKOÐANDA

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2007. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu og yfirlýsingu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ábyrgðin felur í sér að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings sem er í meginatriðum án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Ábyrgð stjórnenda nær einnig til þess að beitt sé viðeigandi reikningsskilaaðferðum og mati miðað við aðstæður.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits sjóðsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins, sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2007, fjárhagsstöðu hans 31. desember 2007 og breytingu á handbæru fé á árinu 2007, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 1. febrúar 2008.

KPMG hf.

Helgi F. Arnarson

REKSTRARREIKNINGUR ÁRSINS 2007

	Skýr.	2007	2006
Hreinar vaxtatekjur:			
Vaxtatekjur		62.582.683	56.548.118
Vaxtagjöld		(59.071.587)	(53.046.373)
	6	<u>3.511.096</u>	<u>3.501.745</u>
Rekstrartekjur:			
Þjónustutekjur		<u>257.502</u>	<u>254.219</u>
Rekstrartekjur samtals		3.768.598	3.755.964
Rekstrargjöld:			
Laun og launatengd gjöld	7-9	399.423	353.971
Annar almennur rekstrarkostnaður	11	494.056	481.230
Ýmis rekstrargjöld	12	23.271	25.797
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	13,14	28.533	29.688
		<u>945.283</u>	<u>890.686</u>
Virðisýrnun útlána og krafna	4	(295.227)	(83.208)
Hagnaður ársins		<u>2.528.088</u>	<u>2.782.070</u>

Skýringar á bls. 66 til 81 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum

EFTNAHAGSREIKNINGUR 31. DESEMBER 2007

	Skýr.	31. 12. 2007	1. 1. 2007
Eignir			
Handbært fé		1.053.355	823.609
Markaðsverðbréf		39.949.986	35.833.702
Afleiðusamningar		1.026.850	1.282.974
Kröfur á lánastofnanir		95.941.638	97.024.038
Útlán		467.084.491	406.549.623
Fullnustueignir		482.338	394.292
Rekstrarfjármunir	13	59.695	72.093
Óefnislegar eignir	14	56.360	38.464
Aðrar eignir		202.810	115.375
Eignir samtals		<u>605.857.523</u>	<u>542.134.170</u>
 Skuldir			
Afleiðusamningar		2.176.754	825.133
Verðbréfaútgáfa	15	578.747.759	513.310.594
Önnur lántaka		4.437.595	10.228.445
Aðrar skuldir		306.642	109.313
Skuldir samtals		<u>585.668.750</u>	<u>524.473.485</u>
 Eigið fé			
Stofnfé		7.155.408	7.155.408
Óráðstafað eigið fé		13.033.365	10.505.277
Eigið fé samtals		<u>20.188.773</u>	<u>17.660.685</u>
Skuldir og eigið fé samtals		<u>605.857.523</u>	<u>542.134.170</u>

Skýringar á bls. 66 til 81 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Eiginfjáryfirlit árið 2007

	Skýr.	Stofnfé	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Breytingar á eigin fé 1. janúar til 31. desember 2006:				
Eigið fé 31. desember 2005 samkvæmt ársreikningi		7.155.408	6.739.006	13.894.414
Breytingar vegna IFRS			984.199	984.199
Eigið fé 1. janúar 2006, IFRS	16	7.155.408	7.723.205	14.878.615
Hagnaður ársins			2.782.070	2.782.070
Eigið fé 31. desember 2006, IFRS		7.155.408	10.505.275	17.660.685
Breytingar á eigin fé 1. janúar til 31. desember 2007:				
Eigið fé 31. desember 2006 samkvæmt ársreikningi		7.155.408	9.219.156	16.374.564
Breytingar vegna IFRS			1.286.121	1.286.121
Eigið fé 1. janúar 2007, IFRS		7.155.408	10.505.277	17.660.685
Hagnaður ársins			2.528.088	2.528.088
Eigið fé 31. desember 2007, IFRS		7.155.408	13.033.365	20.188.773

Skýringar á bls. 66 til 81 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum

Sjóðstreymisyfirlit árið 2007

	Skýr.	2007	2006
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður ársins		2.528.088	2.782.070
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir, útlánnum og lántökum		1.175.702	1.058.322
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna		28.533	29.688
Framlag í afskriftareikning útlána		295.227	83.208
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Kröfur á lánastofnanir		6.736.541	(4.884.280)
Útlán	(35.231.500)	(1.875.606)	(1.875.606)
Fullnustueignir	(88.046)	(282.540)	(282.540)
Markaðsverðbréf	(4.116.284)	(8.153.562)	(8.153.562)
Afleiðusamningar		1.607.745	1.026.774
Ýmsar eignir	(87.435)		10.146
Ýmsar skuldir		197.330	(187.356)
Handbært fé frá rekstri	(26.954.099)	(10.393.136)	(10.393.136)
Fjárfestingarhreyfingar:			
Varanlegir rekstrarfjármunir, breyting	(34.032)	(17.514)	(17.514)
Fjárfestingarhreyfingar	(34.032)	(17.514)	(17.514)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Lántaka, breyting		27.217.877	9.799.544
Fjármögnunarhreyfingar		27.217.877	9.799.544
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		229.746	(611.106)
Handbært fé í ársbyrjun		823.609	1.434.715
Handbært fé í árslok		1.053.355	823.609

Skýringar á bls. 66 til 81 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1. Upplýsingar um sjóðinn

Íbúðalánasjóður er með aðsetur á Íslandi og eru höfuðstöðvar hans að Borgartúni 21, Reykjavík. Tilgangur sjóðsins er að veita lán til íbúðakaupa, nýbygginga og endurbóta íbúðarhúsnæðis á Íslandi. Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins er lýtur sérstakri stjórn og heyrir stjórnarfarslega undir félagsmálaráðherra.

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti ársreikning hans 31. janúar 2008.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningur sjóðsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Þetta er fyrsti ársreikningur sjóðsins sem er gerður samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. IFRS-staðli 1, Innleiðing alþjóðlegra reikningsskilastaðla, hefur verið beitt.

Upplýsingar um áhrif breytinga við innleiðingu alþjóðlegra reikningsskilastaðlanna á fjárhagsstöðu sjóðsins, afkomu og sjóðstreymi er að finna í skýringu 16. Í skýringunni eru sýndar breytingar á samanburðarfjárhæðum eigin fjár og afkomu sjóðsins eins og þær voru birtar samkvæmt íslenskum reikningsskilaaðferðum fyrir árið 2006 og eins og þær birtast samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum.

b. Matsaðferðir

Ársreikningur sjóðsins er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að undanskildum afleiðusamningum, markaðsverðbréfum og öðrum fjáreignum og fjárskuldum sem tilgreindar eru á gangvirði. Þá eru fullnustueignir færðar á bókfærðu verði eða hreinu gangvirði, hvort sem lægra reynist.

c. Framsetningar- og starfrækslugjaldmiðill

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

d. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Þetta mat og tengdar forsendur eru byggðar á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru eðlilegir undir viðkomandi kringumstæðum og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

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.

(i) Virðisrýrnun útlána og krafna

Sjóðurinn endurskoðar útlánasafn sitt og metur virðisrýrnun reglulega. Áður en ákvörðun er tekin um færslu virðisrýrnunar þarf hann að meta hvort hlutlæg gögn gefi til kynna mælanlega lækkun á væntu framtíðarsjóðstreymi ýmist frá einstökum lánnum eða frá safni lána áður en lækkunin verður merkjanleg hjá einstöku láni í safninu. Þetta geta verið vísbendingar um breytingar á greiðslugetu lántakanda eða efnahagsástandi. Stjórnendur nota mat sem byggir á sögulegri reynslu af eignum með svipuð áhættueinkenni og hlutlæg merki virðisrýrnunar þegar meta skal framtíðar sjóðstreymi. Aðferðafræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðarsjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að minnka muninn milli áætlaðs taps og raunverulegs taps.

Skýringar, frh.:

2. frh.:

(ii) *Gangvirði afleiðusamninga*

Gangvirði fjármálagerna sem ekki eru skráðir á virkum mörkuðum er ákvarðað með notkun matsaðferða en þær eru endurskoðaðar reglulega. Öll matslíkön sem eru notuð þurfa að vera samþykkt og prófuð til að tryggja að niðurstöðurnar endurspegli þau gögn sem notuð voru.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem settar eru fram hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti á öllum þeim tímabilum sem birt eru í ársreikningnum og jafnframt við gerð opnunarefnahagsreiknings 1. janúar 2006 vegna upptöku alþjóðlegra reikningsskilastaðla.

a. *Vaxtatekjur og vaxtagjöld*

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn miðað við virka vexti. Meðal vaxtatekna og vaxtagjalda eru dreifing á afföllum og yfirverði og annar mismunur sem er á upphaflega bókfærðu verði fjármálagernings og fjárhæð á gjalddaga miðað við virka vexti. Vaxtatekjur reiknast af kröfum á aðrar lánastofnanir, útlánnum og markaðsverðbréfum. Vaxtagjöld reiknast af verðbréfaútgáfu og annarri lántöku. Lántökugjöld eru færð í rekstrarreikning með sama hætti og vaxtatekjur og vaxtagjöld og er tekið tillit til þessara þátta við útreikning á virkum vöxtum.

Sjóðurinn hefur veitt lán til leiguíbúða á 3,5% og 4,5% vöxtum. Ríkissjóður bætir sjóðnum vaxtamun á þeim lánnum og teknum lánnum sjóðsins. Framlag ríkissjóðs miðast við mun á inn- og útlánsvöxtum ár hvert.

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

Vaxtatekjur og vaxtagjöld í rekstrarreikningi samanstanda af:

- Vaxtatekjum af útlánnum og vaxtagjöldum af lántökum miðað við virka vexti.
- Vaxtatekjum af kröfum á aðrar lánastofnanir miðað við virka vexti.
- Vaxtatekjum af markaðsverðbréfum miðað við virka vexti.
- Gangvirðisbreytingum afleiða, þar með töldum vöxtum.
- Gangvirðisbreytingum fjáreigna og fjárskulda sem tilgreindar hafa verið á gangvirði í gegnum rekstur, þar með töldum vöxtum.

b. *Þjónustutekjur*

Til þjónustutekna teljast innheimtutekjur. Þjónustutekjur eru færðar í rekstrarreikning sjóðsins þegar þær falla til. Tekið er tillit til lántökugjalda við útreikning virkra vaxta af lánveitingum og teljast þau ekki til þjónustutekna.

c. *Fjáreignir og fjárskuldir*

(i) *Skráning og afskráning fjáreigna og fjárskulda*

Kaup og sala fjáreigna eru skráð á þeim degi sem viðskiptin fara fram. Þau eru færð á þeim degi sem sjóðurinn skuldbindur sig til að kaupa eða selja eign, nema vegna útlána og krafna, sem eru skráð þegar fjármagn er afhent lántakanda. Fjáreignir eru afskráðar þegar rétturinn til að fá fjárstreymi af fjáreign er ekki lengur til staðar eða þegar sjóðurinn hefur flutt að verulegu leyti áhættu og ávinning af eignarhaldinu.

Fjárskuld er skráð þegar sjóðurinn verður hluti af samningsbundnum skuldagerningi. Fjárskuld er afskráð þegar skuldbinding sjóðsins er gerð upp með greiðslu, skuldaraðili fellur frá kröfunni eða fjárskuldin er felld úr gildi.

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Skýringar, frh.:

3. frh.:

(ii) *Jöfnun fjáreigna og fjárskulda*

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og nettó fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar lagalegur réttur er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda.

(iii) *Útlán og kröfur á lánastofnanir*

Útlán og kröfur eru fjármálagerningar, aðrir en afleiðusamningar, sem bera fastar og útreiknanlegar greiðslur og eru ekki skráðir á virkum markaði, fyrir utan þá sem félagið tilgreinir og færir á gangvirði. Útlán og kröfur fela í sér útlán sem félagið veitir viðskiptavinum sínum, útlán sem félagið tekur þátt í að veita ásamt öðrum lánastofnunum og keypt útlán sem eru óskráð og félagið hefur ekki í hyggju að selja í náinni framtíð.

Útlán og kröfur 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. Áfallnir vextir og verðbætur eru færð sem hluti af bókfærðu verði útlána og krafna.

(iv) *Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda*

Afskrifað kostnaðarverð fjáreignar og fjárskuldar er fjárhæð viðkomandi fjármálagernings við upphaflega skráningu, að frádregnum höfuðstólsgreiðslum og að teknu tilliti til uppsafnaðrar afskriftar yfirverðs eða affalla sem færð eru miðað við virka vexti. Yfirverð og afföll er mismunur á upphaflegri skráningu viðkomandi fjármálagernings annars vegar og nafnverðsfjárhæð hans hins vegar. Við útreikning á afskrifuðu kostnaðarverði fjáreigna er jafnframt tekið tillit til virðisrýrnunar ef um hana er að ræða.

(v) *Markaðsverðbréf*

Til markaðsverðbréfa teljast skuldabréf og hlutdeildarskírteini verðbréfasjóða. Bréfin eru færð til eignar á gangvirði. Gangvirðisbreytingar eru færðar í rekstrarreikning með vaxtatekjum.

(vi) *Ákvörðun gangvirðis*

Gangvirði fjáreigna og fjárskulda sem eru skráðar á virkum markaði er sama og skráð verð þeirra. Matsaðferðum er beitt á alla aðra fjármálagerninga við útreikning á gangvirði þeirra. Fjáreign eða fjárskuld telst vera skráð á virkum markaði ef opinbert verð er fáanlegt frá kauphöll eða öðrum óháðum aðila og verðið endurspeglar raunveruleg og regluleg markaðsviðskipti á milli ótengdra aðila.

Matsaðferðir geta falið í sér að notast er við verð í nýlegum viðskiptum milli ótengdra aðila, að tekið sé mið af verðmæti annarra fjármálagerninga sem eru áþekkir þeim gerningi sem um ræðir eða stuðst við núvirt fjárstreymi eða önnur verðmatslíkön. Við beitingu matsaðferða eru allir þættir notaðir sem markaðsaðilar myndu nota við verðmat og aðferðirnar eru í samræmi við viðurkenndar aðferðir við að verðleggja fjármálagerninga. Félagið sannreynir reglulega matsaðferðir sínar og prófar þær með því að nota verð sem fengist hefur í viðskiptum á virkum markaði með sama gerning, án aðlagana eða breytinga, eða byggir á markaðsupplýsingum.

(vii) *Virðisrýrnun fjáreigna*

Bókfært verð fjáreigna sjóðsins annarra en veltufjáreigna og fjáreigna tilgreindra á gangvirði 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 eða fjárskapandi einingar hennar verður hærra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Virðisrýrnun er þá færð í rekstrarreikning.

Tvær aðferðir eru notaðar til að reikna virðisrýrnun útlána. Annars vegar á einstökum lánnum og kröfum og hins vegar tap á ákveðnum lánasöfnum. Áætlað tap vegna síðari atburða, án tillits til líkinda þeirra, er ekki fært.

Skýringar, frh.:

3. frh.:

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

- (i) umtalsverðir fjárhagsörðugleikar lántakanda;
- (ii) samningsrof, svo sem vanskil á afborgunum eða á vöxtum eða greiðslum af höfuðstól;

Mat einstakra útlána og krafna

Virðisrýrnun á einstökum lánum og kröfum er ákvörðuð með mati á áhættu í hverju tilfalli fyrir sig. Sjóðurinn metur á hverjum reikningsskiladegi hvort fyrir liggi hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun einstakra lána.

Virðisrýrnun er reiknuð með því að bera saman bókfært verð útlána við núvirði vænts framtíðarsjóðstreymis, núvirt 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 lán og kröfur hafa verið metin sérstaklega og engar vísbendingar fundist um tap eru þau flokkuð í söfn á grundvelli svipaðra áhættueinkenna til að reikna út heildarvirðisrýrnun þeirra. Þetta tap nær til lána og krafna sem eru virðisrýrð á reikningsskiladegi, en verða ekki greind sem slík fyrr en síðar.

Virðisrýrnun á safni er metin með tilliti til eftirfarandi:

- framtíðarsjóðstreymi lánasafns sem er áætlað á grundvelli samningsbundins sjóðstreymis eignanna;
- söguleg tapsreynsla í söfnum með svipuðum áhættueinkennum (t.d. eftir atvinnugrein, lánsþæfismati eða tegund láns);
- áætlaður tími frá því virðisrýrnun hefur átt sér stað þar til hún er greind og færð með sérstöku framlagi í afskriftareikning;
- mat stjórnar byggt á reynslu um hvort núverandi efnahags- og lánsaðstæður séu þannig að raunveruleg tapshætta sé önnur en tapsreynsla fyrri ára gefur tilefni til að ætla.

Áætlaðar breytingar á framtíðarsjóðstreymi í eignasöfnum eru í samræmi við breytingar á undirliggjandi gögnum á hverjum tíma, til dæmis breytingar á eignaverði, greiðslustöðu eða öðrum þáttum sem benda til breyttra líkinda á tapi á söfnum og fjárhæð taps. Aðferðafræðin og forsendur sem notaðar eru til að áætla framtíðarsjóðstreymi 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 færð í rekstrarreikning, þá er áður færð virðisrýrnun tekjufærð í rekstrarreikningi.

Endanlegar afskriftir

Lán eru færð sem endanlega töpuð, ýmist að hluta eða fullu, þegar engar raunhæfar líkur eru á endurheimtu þeirra.

Fullnustueignir

Fastafjármunir sem fengnir eru til fullnustu krafna eru skráðar sem fullnustueignir og færðar í efnahagsreikning. Fengin eign er færð á gangvirði að frádregnum kostnaði við sölu eða bókfærðri stöðu lánsins að frádreginni virðisrýrnun, hvort sem lægra reynist.

Tilgreining fjáreigna og fjárskulda á gangvirði í gegnum rekstur

Sjóðurinn hefur gert afleiðusamninga í áhættuvarnarskyni til að draga úr vaxtaáhættu. Hann hefur tilgreint hluta af fjáreignum og fjárskuldum sínum á gangvirði í gegnum rekstur til að draga úr reikningshaldslegum tímamismun sem ella myndi verða vegna þess að afleiðusamningarnir eru metnir á gangvirði í gegnum rekstur en þær fjáreignir og fjárskuldir sem verið er að verja væru ella færðar á afskrifuðu kostnaðarverði. Sjóðurinn beitir ekki áhættuvarnarreikningsskilum.

Skýringar, frh.:

3. frh.:

d. *Handbært fé*

Til handbærs fjár í sjóðstreymi teljast gjaldkræfar kröfur á lánastofnanir.

e. *Rekstrarfjármunir*

Skráning og mat

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisryrnun.

Afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar og færðar í rekstrarreikning línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteign	25 ár
Húsbúnaður og tæki.....	5-10 ár
Bifreið.....	10 ár

Svo fremi að niðurlagsverð sé ekki óverulegt er það endurmetið árlega.

f. *Óefnislegar eignir*

Óefnislegar eignir samanstanda af hugbúnaði sem sjóðurinn notar við starfsemi sína og heimasíðu. Óefnislegar eignir eru afskrifaðar með línulegum hætti á áætluðum nýtingartíma sem er 5 ár.

g. *Aðrar eignir og aðrar skuldir*

Aðrar eignir og aðrar skuldir eru færðar á kostnaðarverði.

4. Stýring fjármálalegrar áhættu

a. *Yfirlit um fjárhagslegar áhættur og skipulag áhættustýringar*

Lykilatriði í daglegri stjórn sjóðsins er að draga úr þeim áhættum sem hann stendur frammi fyrir og tengdar eru fjáreignum og fjárskuldum. Eftirfarandi eru þær áhættur sem sjóðurinn býr einkum við og máli skipta:

- Útlánaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Vaxtaáhætta

Eftirfarandi eru almennar upplýsingar um skipulag áhættu- og fjárstýringar sjóðsins sem og upplýsingar um hverja og eina ofangreinda áhættu og markmið, stefnu og ferli við mat og stýringu viðkomandi áhættu. Jafnframt er gerð grein fyrir eiginfjárstýringu hans.

Skipulag fjár- og áhættustýringar

Íbúðalánasjóður er ekki rekinn í hagnaðarskyni. Fjár- og áhættustýring hans tekur mið af því. Þannig er megin markmið hans að leitast stöðugt við að halda lágu áhættustigi í fjármálastarfsemi sinni og stefna að því að lágmarka fjárhagsáhættu og kostnað með hliðsjón af rekstrarmarkmiðum sínum.

Skýringar, frh.:

4. frh.:

Stjórn Íbúðalánasjóðs ákvarðar fjár- og áhættustýringarstefnu sjóðsins árlega. Fjár- og áhættustýringarstefna hans er samþykkt af stjórn eftir að hún hefur verið send Fjármálaeftirlitinu til umsagnar. Í stefnunni veitir stjórn sjóðsins fjárhagsnefnd og fjármálasviði sjóðsins heimild til að framfylgja henni. Stjóðurinn hefur á að skipa bæði áhættu- og fjárstýringardeild. Þær heyra undir sviðsstjóra fjármálasviðs. Sviðsstjóri leggur árlega fram, með hliðsjón af ábendingum áhættustýringardeildar, tillögur til stjórnar um breytingar á fjár- og áhættustýringu.

Áhættuvarnir

Mikilvægt er að viðhalda ákveðnu jafnvægi í samsetningu lánsfjármags og útlána sjóðsins. Fjár- og áhættustýringarreglur sjóðsins kveða á um að stjóðurinn lágmarki áhættu sína og stýri vaxta- og útlánaáhættu innan ákveðinna viðmiðunarmarka. Stjóðurinn notar bæði afleiður og aðra fjármálagerninga til þess að stýra mögulegum áhrifum þessara áhættuþátta á hagnað sjóðsins. Ýmsar tegundir afleiðusamninga og afleiða eru notaðar í þessum tilgangi, þar á meðal vaxtaskiptasamningar og valréttir.

Eftirfarandi er lýsing á helstu hlutverkum og ábyrgðarsviðum einstakra aðila við fjár- og áhættustýringu sjóðsins:

Stjórn sjóðsins

- Ákvarðar fjár- og áhættustýringarstefnu árlega og fer reglulega yfir skýrslur um fjárhagslegar áhættur sjóðsins.
- Tekur mið af áhættuþáttum við stjórnun og skipulag sjóðsins.
- Skipar fjárhagsnefnd.
- Skilar skýrslum til félagsmálaráðherra.

Framkvæmdastjóri

- Fer yfir skýrslur um áhættur sjóðsins.
- Ber ábyrgð á að langtímafjármagnsþörf sjóðsins sé uppfyllt.
- Deilir ábyrgð á fjármálum í samræmi við fjár- og áhættustýringarstefnu til fjárhagsnefndar og fjármálasviðs.

Fjárhagsnefnd

- Leggur fyrir stjórn tillögur um nýja skuldabréfaútgáfu fyrir stjórn sjóðsins.
- Leggur fyrir stjórn tillögur um vaxtaálag á útlánsvexti í samræmi við útlánsvaxtareglur sjóðsins.

Sviðsstjóri fjármálasviðs

- Ber ábyrgð á innleiðingu áhættustýringar og áhættugreiningu og að tryggt sé að allar greiðslur og fjármálasamningar sjóðsins séu innan ramma fjár- og áhættustýringarstefnu hans.
- Er yfimaður fjár- og áhættustýringarstefnu sjóðsins.
- Vinnur að tillögum um uppfærslur á fjár- og áhættustýringarstefnu.

Áhættustýring

- Sinnir daglegum áhættustýringarstörfum.
- Miðlar þekkingu og áhættuvitund innan sjóðsins.

Fjárstýring

- Sér um fjármögnun og fjármálastarfsemi sjóðsins og tryggir örugga og skilvirka meðferð verðbréfa.

Skýringar, frh.:

4. frh.:

Stýring útlánaáættu

Öll útlán sjóðsins eru tryggð með fasteignaveðum. Sjóðurinn takmarkar áættu sína vegna þessara lána með tvennum hætti, það er með því að setja hámark á lánsfjárhæð og hámark á veðsetningu eigna. Fjárhagsnefnd metur útlánaáættu sjóðsins á hverjum tíma og hún verðleggur hana sem hluta af því álagi sem lagt er á skuldavexti sjóðsins þegar útlánavextir hans eru ákveðnir.

Umfang útlánaáættu

Bókfært verð fjáreigna sjóðsins jafngildir mesta mögulega tapi vegna útlánaáættu. Eftirfarandi tafla sýnir hvernig útlán sjóðsins greinast:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Kröfur á lánastofnanir	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Bókfært verð	377.052.109	333.100.707	90.032.382	73.448.916	95.941.638	97.024.038
Vanskil greinast þannig:						
Vanskil með virðisrýrnun ...	691.664	612.860	127.008	57.994		
Vanskil án virðisrýrnunar						
30 - 60 dagar ...	124.712	124.076	29.779	27.359		
60 - 90 dagar ...	144.971	144.379	34.616	31.836		
Vanskil yfir 90 dögum	184.642	182.730	44.089	40.292		
Samtals vanskil ...	1.145.989	1.064.045	235.492	157.481		
Hvorki í vanskilum né virðisrýrt						
Skuldbreytt lán ...	1.034.700	977.956				
Önnur lán ...	375.828.558	331.906.291	89.987.288	73.401.180	96.002.019	97.084.306
Heildarverð ...	378.009.247	333.948.292	90.222.780	73.558.661	96.002.019	97.084.306
Virðisrýrðar fjáreignir						
Sérgreind virðisrýrnun (691.664) (612.860) (127.008) (57.994)						
Almenn virðisrýrnun (265.474) (234.725) (63.390) (51.751) (60.381) (60.268)						
Virðisrýrnun alls ... (957.138) (847.585) (190.398) (109.745) (60.381) (60.268)						
Bókfært verð	377.052.109	333.100.707	90.032.382	73.448.916	95.941.638	97.024.038
Virðisrýrnun útlána greinist þannig:						
Árið 2007				Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Samtals
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun				670.854	346.750	1.017.604
Framlag í afskriftareikning útlána				183.498	111.730	295.227
Endanlega töpuð útlán				(35.678)	(69.235)	(104.913)
Afskriftareikningur útlána í árslok				818.674	389.245	1.207.918
Niðurfærsla í hlutfalli af útlánnum og kröfum á lánastofnanir						0,21%

Skýringar, frh.:

4. frh.:

Árið 2006	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Samtals
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun	693.811	375.208	1.069.019
Framlag í afskriftareikning útlána	27.260	55.948	83.208
Endanlega töpuð útlán	(50.217)	(84.406)	(134.623)
Alls sérgreind niðurfærsla í árslok	670.854	346.750	1.017.604
Niðurfærsla í hlutfalli af útlánnum og kröfum á lánastofnanir			0,18%

Endanleg afskrift útlána

Íbúðalánasjóður færir fjárhæðir sem endanlega afskrifuð útlán við tvenns konar aðstæður :

- Við tap á sölu uppboðsíbúða þegar söluverð íbúðar reynist lægra en mat hennar skv. 57. grein laga nr 90/1991, lög um nauðungarsölu. Tap íbúðar miðað við matsverð samkvæmt 57. grein laga er fært sem áframhaldandi krafa á skuldara undir liðnum "glatað veð".
- Við samþykkt stjórnar ÍLS um niðurfellingu kröfu um "glatað veð" í samræmi við reglugerð nr. 119/2003, um meðferð krafna íbúðalánasjóðs sem glatað hafa veðtryggingu.

Gæði veðtrygginga

Útlán íbúðalánasjóðs eru tryggð með fasteignaveði. Lán eru að hámarki veitt að 80% af kaupverði viðkomandi eignar ef ekki koma til aðrar takmarkanir á hámarkslánsfjárhæð. 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 liggja bindandi kauptilboð, sem að öllu jöfnu má jafna við gangverð viðkomandi eignar á kaupdegi. Eftirfarandi tafla sýnir veðsetningarhlutfall heildarútlána sjóðsins af fasteignamati.

Veðsetningarhlutfall undir 30% af fasteignamati	19%
Veðsetningarhlutfall 31% - 60% af fasteignamati	33%
Veðsetningarhlutfall 61% - 80% af fasteignamati	28%
Veðsetningarhlutfall 81% - 100% af fasteignamati	20%
	100%

Vegjð meðaltal veðsetningarhlutfalls heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er um 62%.

c. Lausafjánhætta

Lausafjánhætta er hættan á því að sjóðurinn geti ekki staðið í skilum með samningsbundnar afborganir vaxta og höfuðstóls af lánsfjármögnun sinni. Með öflugum og virku eftirliti á lausafjástöðu leitast sjóðurinn við að tryggja að ávallt sé til nægt laust fé til að standa við skuldbindingar sínar ef tímabundið misvægi stofnast á milli greiðslufæðis af útlánnum sjóðsins og öðrum fjáreignum annars vegar og lántöku hans hins vegar.

Stýring lausafjánhættu

Lausafjástýring sjóðsins felur í sér lausafjargreiningu, aðgang að tryggðum lánalínum frá bankastofnunum og lausafjáraætlun. Lausafjáraætlun sjóðsins er skipulögð ár fram í tímann með hliðsjón af starfsáætlun og fjárhagsáætlun. Lausafjáraætlunin er uppfærð reglulega. Þá er daglega unnin skammtímaáætlun fyrir lausafé þar sem sjóðstreymi næstu 20 virka daga er áætlað.

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Skýringar, frh.:

4. frh.:

Mæling lausafjánhættu

Lykilatriði í lausafjárstýringu sjóðsins er að tryggja að jafnvægi sé á milli greiðslufæðis fjáreigna og fjárskulda. Eftirfarandi tafla sýnir samningsbundið greiðslufæði fjáreigna og fjárskulda sjóðsins.

31. desember 2007	0 - 3 mán.	3 - 12 mán.	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
Fjáreignir:					
Handbært fé	1.053.355				1.053.355
Markaðsverðbréf	22.196.858	5.984.314	21.426.025		49.607.197
Afleiðusamningar	1.026.850				1.026.850
Útlán og kröfur á lánastofnanir	8.522.584	25.737.048	166.100.220	764.947.668	965.307.519
Fjáreignir samtals:	32.799.646	31.721.362	187.526.245	764.947.668	1.016.994.921
Fjárskuldir:					
Afleiðusamningar	2.176.754				2.176.754
Lántaka og aðrar skuldir	12.308.821	34.504.562	227.925.792	698.182.628	972.921.803
Fjárskuldir samtals:	14.485.575	34.504.562	227.925.792	698.182.628	975.098.557
Nettó staða	18.314.072	(2.783.200)	(40.399.547)	66.765.040	41.896.364

d. Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta á sér stað þegar mismunur er á meðallíftíma eigna og skulda. Ef jöfnuðar er ekki gætt hafa breytingar á vaxtastigi áhrif á hreinar vaxtatekjur sjóðsins. Fjármálasvið sjóðsins ber ábyrgð á að stjórna þessari áhættu og tryggja að mismunurinn sé innan þeirra marka sem settar eru í fjár- og áhættustýringarstefnu sjóðsins. Meðallíftími fjáreigna og fjárskulda sjóðsins er sá sami, eða 10 ár.

Uppgreiðsluáhætta

Lántakendum er í sumum tilvikum heimilt að greiða upp lán sín hjá sjóðnum fyrir gjalddaga án sérstaks gjalds. Slík heimild er hins vegar ekki í lántöku sjóðsins að húsbrefum undanskildum. Af þessum sökum getur jafnvægi meðallíftíma fjáreigna og fjárskulda raskast. Slíkt hefur í för með sér endurfjárfestingaráhættu og þar með vaxtaáhættu.

Stýring vaxtaáhættu

Fjárhagsnefnd metur þá áhættu sem sjóðurinn býr við vegna uppgreiðsluáhættu og verðleggur hana þegar útlánsvextir sjóðsins eru ákveðnir. Til að draga enn frekar úr þessari áhættu býður sjóðurinn jafnframt lán með uppgreiðsluálagi sem bera lægri vexti en lán án slíks álags. Þá er mánaðarlega mælt raunhlutfall uppgreiðslna og gerðar spár um uppgreiðsluhlutföll. Á grundvelli áætlaðra uppgreiðslna hefur sjóðurinn fjármögnun sína í stöðugri endurskoðun þegar þörf krefur í því augnamiði að lágmarka vaxtanæmi eignasafns síns.

e. Eigið fé og eiginfjárstýring

Langtímamarkmið sjóðsins er að eiginfjárlutfall hans sé yfir 5% eins og það er reiknað samkvæmt reglum um eigið fé og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Ef eiginfjárlutfall sjóðsins stefnir niður fyrir 4% ber stjórn sjóðsins að vekja athygli félagsmálaráðherra á því. Jafnframt skal stjórn sjóðsins þá leggja fram tillögur um leiðir til að ná langtímamarkmiði um eiginfjárlutfall.

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:

	2007	2006
Eigið fé	20.188.895	17.660.685
Áhættugrunnur	287.338.643	260.642.073
Eiginfjárlutfall	7,0%	6,8%

Skýringar, frh.:

Fjáreignir og fjárskuldir

5. Samkvæmt alþjóðlegum reikningskilastaðli IAS 39 Fjármálagerningar: færsla og mat, greinast fjáreignir og fjárskuldir í ákveðna flokka. Flokkunin hefur áhrif á það hvernig viðkomandi fjármálagerningar eru metnir. Þeir flokkar sem fjáreignir og fjárskuldir sjóðsins tilheyra og eru matsgrundvöllur þeirra er sem hér segir:

- Veltufjáreignir og veltufjárskuldir - eru færðar á gangvirði í gegnum rekstur.
- Fjáreignir og fjárskuldir tilgreindar á gangvirði - eru færðar á gagnvirði í gegnum rekstur.
- Lán og kröfur - eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði.
- Aðrar fjárskuldir - eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði.

Eftirfarandi tafla sýnir hvaða flokki fjáreignir og fjárskuldir sjóðsins tilheyra sem og gangvirði þeirra:

31. desember 2007	Veltufjár- eignir og -skuldir	Fjáreignir og fjársk. tilgreindar á gangvirði	Lán og kröfur	Annað á afskrifuðu kostn.verði	Bókfært verð	Gangvirði ¹⁾
Handbært fé.....			1.053.355		1.053.355	1.053.355
Markaðsverðbréf	39.949.986				39.949.986	39.949.986
Afleiðusamningar	1.026.850				1.026.850	1.026.850
Kröfur á lánastofnanir		13.947.644	81.993.994		95.941.638	85.490.117
Útlán			467.084.491		467.084.491	404.736.694
	40.976.836	13.947.644	550.131.840	0	605.056.320	532.257.002
Afleiðusamningar	2.176.754				2.176.754	2.176.754
Verðbréfaútgáfa		25.306.294		553.441.465	578.747.759	522.712.311
Önnur lántaka				4.437.595	4.437.595	4.283.393
	2.176.754	25.306.294	0	557.879.060	585.362.108	529.172.458

1) Gangvirði útlána er áætlað út frá núverandi útlánavöxtum sjóðsins. Gangvirði verðbréfaútgáfu og annarrar lántöku er áætlað út frá ávöxtunarkröfu íbúðabréfa í árslok.

6. Hreinar vaxtatekjur

Vaxtatekjur	2007	2006
Vaxtatekjur af markaðsverðbréfum	4.389.468	2.082.444
Vaxtatekjur af afleiðusamningum	3.747.355	2.115.810
Vaxtatekjur af kröfum á lánastofnanir	9.591.668	10.397.979
Vaxtatekjur af útlánum	44.552.051	41.706.875
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta	302.142	245.009
Vaxtatekjur alls :	62.582.683	56.548.118
Vaxtagjöld		
Vaxtagjöld af afleiðusamningum	3.134.851	43.618
Vaxtagjöld af verðbréfaútgáfu	45.648.765	47.102.896
Vaxtagjöld af annarri lántöku	10.287.971	5.899.859
Vaxtagjöld alls	59.071.587	53.046.373
Hreinar vaxtatekjur :	3.511.096	3.501.745

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Skýringar, frh.:**Laun og launatengd gjöld**

	2007	2006
7. Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun	312.686	281.252
Launatengd gjöld	72.119	59.855
Annar starfsmannatengdur kostnaður	14.618	12.864
Samtals	<u>399.423</u>	<u>353.971</u>
8. Starfsmannafjöldi sjóðsins er sem hér segir:		
Meðalfjöldi starfsmanna umreiknaður í heilsársstörf	63	63
Stöðugildi í árslok	62	60
9. Laun stjórnar og framkvæmdastjóra greinast þannig:		
Guðmundur Bjarnason, framkvæmdastjóri	17.460	16.253
Stjórnarformaður	2.072	2.072
Aðrir stjórnarmenn samtals	4.146	4.380
Samtals	<u>23.678</u>	<u>22.705</u>

Póknun endurskoðenda

10. Póknun til endurskoðenda sjóðsins sundurliðast þannig:		
Endurskoðun ársreiknings	5.711	5.805
Könnun árshlutareikninga	2.995	1.960
Önnur þjónusta	5.258	1.198
Samtals	<u>13.964</u>	<u>8.963</u>

Annar almennur rekstrarkostnaður og ýmis rekstrargjöld

11. Annar almennur rekstrarkostnaður greinist þannig:		
Innheimtukostnaður	67.052	166.058
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	101.421	84.547
Rekstur húsnæðis	69.388	70.893
Auglýsingar og kynningarefni	25.945	36.614
Rekstur tölvukerfa	68.197	66.950
Annar rekstrarkostnaður	62.053	56.168
Samtals	<u>494.056</u>	<u>481.230</u>
12. Ýmis rekstrargjöld greinast þannig:		
Styrkir vegna tækninýjunga	16.475	14.725
Ráðgjafarstofa heimilanna	6.031	5.260
Rannsóknasetur - Bifröst	0	2.137
Aðrir styrkir	765	3.675
Samtals	<u>23.271</u>	<u>25.797</u>

Skýringar, frh.:

Rekstrarfjármunir

13. Rekstrarfjármunir greinast þannig:

Heildarverð:	Bífreið	Húsbún. og tæki	Fasteign	Samtals
Heildarverð 1.1. 2006	3.735	161.662	6.071	171.468
Viðbætur á árinu		11.127		11.127
Heildarverð 31.12. 2006	3.735	172.789	6.071	182.595
Heildarverð 1.1. 2007	3.735	172.789	6.071	182.595
Viðbætur á árinu		2.813		2.813
Heildarverð 31.12. 2007	3.735	175.602	6.071	185.408
Afskriftir:				
Afskrifað 1.1. 2006	405	90.885	4.234	95.524
Afskrifað á árinu	374	14.361	243	14.978
Afskrifað 31.12. 2006	779	105.246	4.477	110.502
Afskrifað 1.1. 2007	779	105.246	4.477	110.502
Afskrifað á árinu	374	14.594	243	15.211
Afskrifað 31.12. 2007	1.153	119.840	4.720	125.713
Bókfært verð:				
Bókfært verð 1.1. 2006	3.330	70.777	1.837	75.944
Bókfært verð 31.12. 2006	2.956	67.543	1.594	72.093
Bókfært verð 31.12. 2007	2.582	55.762	1.351	59.695

Óefnislegar eignir

14. Óefnislegar eignir greinast þannig:

Heildarverð	Hugb. og heimasiða
Heildarverð 1.1. 2006	58.670
Viðbætur á árinu	11.406
Heildarverð 31.12. 2006	70.076
Heildarverð 1.1. 2007	65.056
Viðbætur á árinu	31.219
Heildarverð 31.12. 2007	96.275
Afskriftir	
Afskrifað 1.1. 2006	16.901
Afskrifað á árinu	14.711
Afskrifað 31.12. 2006	31.612
Afskrifað 1.1. 2007	26.593
Afskrifað á árinu	13.323
Afskrifað 31.12. 2007	39.916
Bókfært verð	
Bókfært verð 1.1. 2006	41.768
Bókfært verð 31.12. 2006	38.464
Bókfært verð 31.12. 2007	56.360

Skýringar, frh.:

Verðbréfaútgáfa

15. Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:	2007	2006
Íbúðabréf	510.792.546	445.523.798
Húsbréf	43.623.200	43.122.717
Húsnæðisbréf	24.332.013	24.664.079
	<u>578.747.759</u>	<u>513.310.594</u>

Breytingar á reikningsskilaaðferðum til samræmis við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS).

16. Eins og tekið var fram í skýringu 2 um reikningsskilaaðferðir, þá er þetta fyrsti ársreikningur sjóðsins samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum.

Ársreikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. desember 2007 er gerður í samræmi við þær reikningsskilaaðferðir sem fjallað er um í skýringum um reikningsskilaaðferðir. Þetta á einnig við um samanburðarfjárhæðir fyrir árið 2006 og opnunarefnahagsreikning 1. janúar 2006, þar sem breytingar taka gildi þann dag, sem einnig er nefndur innleiðingardagur.

Fjárhæðum í opnunarefnahagsreikningi 1. janúar 2006 hefur verið breytt í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, en voru áður birtar í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil lánastofnana. Meðfylgjandi töflur og skýringar sýna hvaða áhrif yfirfærsla frá íslenskum reikningsskilavenjum yfir í alþjóðlega reikningsskilastaðla hefur haft á fjárhagsstöðu sjóðsins og afkomu. Ekki er um að ræða verulegar breytingar á sjóðstreymi félagsins samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum samanborið við hvernig það var áður samkvæmt íslenskum reikningsskilavenjum.

Breytingar á eigin fé frá fyrri reikningsskilaaðferðum til alþjóðlegra reikningsskilastaðla:

Eigið fé samkvæmt íslenskum reikningsskilavenjum 31. desember 2006	16.374.564
Eigið fé samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum 1. janúar 2007	17.660.683
Breytingar frá fyrri reikningsskilaaðferðum yfir í alþjóðlega reikningsskilastaðla	<u>1.286.119</u>

Breytingar í byrjun árs 2006:

Kröfur á aðrar lánastofnanir	IAS 39	(163.527)
Útlán	IAS 39	558.991
Verðbréfaútgáfa	IAS 39	2.127.343
Aðrar skuldir	IAS 39	(1.538.607)
		<u>984.200</u>

Breytingar á árinu 2006:

Hreinar vaxtatekjur	IAS 39	(107.773)
Afskriftir rekstrarfjármuna	IAS 16	(4.852)
Framlag í afskriftareikning	IAS 39	414.544
		<u>301.919</u>

Breytingar frá fyrri reikningsskilaaðferðum yfir í alþjóðlega reikningsskilastaðla

1.286.119

Skýringar, frh.:

16. frh.:

Heildaráhrif yfirfærslu í alþjóðlega reikningsskilastaðla á eigið fé er hækkun um 1.286 millj. kr. Hér á eftir er farið yfir áhrifin af þessum nýju reikningsskilaaðferðum á rekstrar- og efnahagsreikning.

Afleiðusamningar

Samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum eru allir afleiðusamningar færðir á gangvirði. Áður voru ákveðnir afleiðusamningar færðir á kostnaðarverði. Áhrif þessarar breytingar eru þau að eigið fé lækkar um 2.214 millj. kr.

Lántökugjöld

Lántökugjöld eru eftir innleiðingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla tekjufærð á lánstíma í samræmi við virka vexti í stað þess að vera færð sem tekjur á þeim degi sem lán er veitt. Áhrif þessarar breytingar eru að eigið fé lækkar um 2.425 millj. kr.

Virðisrýrnun útlána og krafna

Í samræmi við IAS 39 hefur sjóðurinn framkvæmt virðisrýrnunarpróf á útlánum og kröfum og leiddi það til hækkunar á eigin fé um 3.193 millj. kr.

Samkvæmt IAS 39 ber sjóðnum að yfirfara öll útlán til að ganga úr skugga um hvort þar gæti hlutlægra vísbendinga um virðisrýrnun sem áhrif hefur á vænt fjárstreymi útlánanna. Útlánin verða þá færð niður í núvirði vænts fjárstreymis.

Skuldir færðar á gangvirði

Samkvæmt heimild í IAS 39 hefur sjóðurinn tilgreint ákveðinn hluta skulda sem fjárskuldir á gangvirði í gegnum rekstur til mótvægis við afleiðusamninga sem gerðir eru í áhættuvarnarskyni vegna skulda sjóðsins. Áhrif þessa eru þau að eigið fé hækkar um 2.272 millj. kr.

Kröfur á gangvirði

Samkvæmt heimild í IAS 39 hefur sjóðurinn tilgreint ákveðinn hluta af kröfum á lánastofnanir á gangvirði í gegnum rekstur til mótvægis við afleiðusamninga sem gerðir eru í áhættuvarnarskyni vegna þessara tilteknu krafna. Áhrif þessa eru þau að eigið fé lækkar um 58 millj. kr.

Kostnaður við fjármögnun

Eigin lántökukostnaður sjóðsins, svo sem útgáfukostnaður vegna skuldabréfa, er í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla færður til eignar og gjaldfærður á lánstíma í samræmi við virka vexti í stað þess að vera gjaldfærður að fullu þegar hann fellur til. Áhrif þessa eru þau að eigið fé hækkar um 523 millj. kr.

Gjaldfærðar eignir

Á innleiðingardegum voru gjaldfærðar 4,8 millj. kr. vegna áður eignfærðs kostnaðar við gerð heimasíðu. Það var gert þar sem áður eignfærður kostnaður uppfyllti ekki skilyrði um eignfærslu óefnislegra eigna samkvæmt IAS 38.

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Skýringar, frh.:

16. frh.:

Frá fyrri reikningsskilaaðferðum yfir í alþjóðlega reikningsskilastaðla

Meðfylgjandi tafla sýnir yfirlit um áhrif yfirfærslunnar yfir í alþjóðlegu reikningsskilastaðlana greint eftir breytingu á mati og framsetningu.

Rekstrarreikningur 2006, breyting frá fyrri reikningsskilaaðferðum í alþjóðlega reikningsskilastaðla

Fyrri reikningsskilaaðferðir	Matsbr.	Breyting á framsetn.	Alþjóðlegir reiknings-skilastaðlar		
Hreinar vaxtatekjur	3.223.463	(107.771)	386.053	3.501.745	Hreinar vaxtatekjur
Þjónustutekjur	680.391		(426.172)	254.219	Þjónustutekjur
Þjónustugjöld	(21.744)		21.744		
Gengishagnaður	(18.375)		18.375		
Laun og launatengd gjöld	(353.971)			(353.971)	Laun og launatengd gjöld
Annar rekstrarkostnaður	(481.230)			(481.230)	Annar rekstrarkostnaður
Ýmis rekstrargjöld	(25.797)			(25.797)	Ýmis rekstrargjöld
Afskriftir	(24.836)	(4.852)		(29.688)	Afskriftir
Framlag í afskriftareikning	(497.752)	414.544		(83.208)	Virðisrymum lána og krafna
Hagnaður ársins	2.480.149	301.921	0	2.782.070	Hagnaður ársins

Efnahagsreikningur, breyting frá fyrri reikningsskilaaðferðum í alþjóðlega reikningsskilastaðla.

Fyrri reikningsskilaaðferðir 31. desember 2006	Matsbr.	Breyting á framsetn.	Alþjóðlegir reikningsskila- staðlar 1. janúar 2007		
		823.609	823.609	Handbært fé	
		1.282.974	1.282.974	Afleiðusamningar	
		35.833.702	35.833.702	Markaðsverðbréf	
Kröfur á aðrar lánastofnanir	99.029.788	(476.907)	(1.528.843)	97.024.038	Kröfur á lánastofnanir
Lán til viðskiptamanna	405.721.030	828.593		406.549.623	Útlán
Fullnustueignir	394.292			394.292	Fullnustueignir
Markaðsverðbréf	36.411.442		(577.740)		
Rekstrarfjármunir	115.409	(4.852)	(38.464)	72.093	Rekstrarfjármunir
			38.464	38.464	Óefnislegar eignir
Ýmsar eignir	28.579		86.796	115.375	Aðrar eignir
Áfallnar tekjur	86.796		(86.796)	0	
Eignir samtals	541.787.336	346.834	35.833.702	542.134.170	Eignir samtals
			825.133	825.133	Afleiðusamningar
Verðbréfaútgáfa	515.062.428	(1.751.834)		513.310.594	Verðbréfaútgáfa
Önnur lántaka	10.228.445			10.228.445	Önnur lántaka
Aðrar skuldir	121.899	812.547	(825.133)	109.313	Aðrar skuldir
Eigið fé	16.374.564	1.286.121		17.660.685	Eigið fé
Skuldir og eigið fé samtals	541.787.336	346.834	0	542.134.170	Skuldir og eigið fé samtals

Skýringar, frh.:

Óendurskoðaðar upplýsingar

Markaðsvirði afleiðusamninga þann 30. júní 2007 var ofmetið um 911 millj. kr. í árshlutareikningi sjóðsins. Þetta hafði þau áhrif að hagnaður fyrri hluta ársins var ofmetinn um sömu fjárhæð. Eftirfarandi yfirlit sýnir afkomu sjóðsins eftir árshlutum þegar viðeigandi leiðrétting hefur verið gerð.

Rekstrarreikningur ársins 2007

	jan. - júní	júlí - des.	Samtals
Hreinar vaxtatekjur:			
Vaxtatekjur	27.410.603	35.172.080	62.582.683
Vaxtagjöld	(25.048.536)	(34.023.051)	(59.071.587)
	<u>2.362.067</u>	<u>1.149.029</u>	<u>3.511.096</u>
Rekstrartekjur:			
Þjónustutekjur.....	<u>119.081</u>	<u>138.421</u>	<u>257.502</u>
Rekstrartekjur samtals	2.481.148	1.287.450	3.768.598
Rekstrargjöld:			
Laun og launatengd gjöld	195.229	204.194	399.423
Annar almennur rekstrarkostnaður	235.693	258.363	494.056
Ýmis rekstrargjöld	13.546	9.725	23.271
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	13.635	14.898	28.533
	<u>458.103</u>	<u>487.180</u>	<u>945.283</u>
Virðisrýrnun útlána og krafna	(117.882)	(177.345)	(295.227)
Hagnaður ársins	<u>1.905.163</u>	<u>622.925</u>	<u>2.528.088</u>

Fjárhæðir eru í þúsundum króna





