

Íbúðalánasjóður

Samandreginn
árshlutaræikningur

1. janúar til 30. júní 2009

Íbúðalánasjóður
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Kt. 661198-3629

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnenda	3	Eiginfjáryfirlit	7
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4	Yfirlit um sjóðstreymi	8
Rekstrarreikningur	5	Skýringar	9
Efnahagsreikningur	6		

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Árshlutareikningur Íbúðalánasjóðs fyrir 1. janúar til 30. júní 2009 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34.

Hagnaður varð af rekstri sjóðsins á fyrstu sex mánuðum ársins að fjárhæð 463 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé hans í lok júní nam 13.748 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárlutfall sjóðsins, sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð er 4,3%. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0%.

Eins og greint er frá í skýringu nr. 8 á sjóðurinn innlán hjá SPRON og Straumi - Burðarás fjárfestingarbanka hf. Ágreiningur er uppi um skilgreiningu þeirra innlána. Ef þessi innlán verða skilgreind sem almennar kröfur má reikna með að tap sjóðsins geti numið um 3,5 milljörðum kr. sé miðað við áætlanir slitastjórna félaganna um endurgreiðsluhlutfall á ótrygðum kröfum.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjórna

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er árshlutareikningur sjóðsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu sjóðsins 30. júní 2009 og afkomu hans og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2009.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs hafa í dag rætt árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2009 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 31. ágúst 2009

Stjórn Íbúðalánasjóðs

Hákon Hákonarson
Formaður

Gunnar S. Björnsson

Kristján Pálsson

Elín R. Líndal

Jóhann Ársælfsson

Framkvæmdastjóri

Guðmundur Bjarnason

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs

Við höfum kannað meðfylgjandi árshlutareikning Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2009, sem hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur sjóðsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum*. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit um endurskoðun.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að árshlutareikningurinn gefi ekki glögga mynd af afkomu sjóðsins á tímabilinu, fjárhagsstöðu hans 30. júní 2009 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34.

Reykjavík, 31. ágúst 2009

KPMG hf.

Margrét Guðjónsdóttir

Rekstrarreikningur 1. janúar til 30. júní 2009

	Skýr.	2009 1.1.-30.6.	2008 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur		43.374.139	69.117.170
Vaxtagjöld		(41.670.728)	(67.879.288)
Hreinar vaxtatekjur	5	<u>1.703.411</u>	<u>1.237.882</u>
Þjónustutekjur		<u>99.976</u>	<u>91.538</u>
Rekstrartekjur samtals		1.803.387	1.329.420
Laun og launatengd gjöld		232.187	221.609
Annar almennur rekstrarkostnaður		350.045	252.657
Ýmis rekstrargjöld		15.995	18.057
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna		<u>26.442</u>	<u>18.903</u>
Rekstrargjöld samtals		624.669	511.226
Virðisrýrnun lána og krafna	6	<u>(715.587)</u>	<u>(352.206)</u>
Hagnaður tímabilsins	7	<u><u>463.131</u></u>	<u><u>465.988</u></u>

Efnahagsreikningur 30. júní 2009

Eignir

	Skýr.	30.6.2009	31.12.2008
Eignir			
Handbært fé		33.501.008	13.515.506
Kröfur á lánastofnanir		11.426.199	29.767.718
Útlán		719.282.922	680.405.761
Eignir til sölu		2.425.154	1.031.257
Rekstrarfjármunir		60.706	67.164
Óefnislegar eignir		138.186	125.364
Aðrar eignir		418.769	1.606.476
		<u>767.252.944</u>	<u>726.519.246</u>
Eignir samtals			

Skuldir og eigið fé

Skuldir

Verðbréfaútgáfa		747.034.543	708.496.649
Önnur lántaka		6.369.229	4.172.679
Aðrar skuldir		101.131	565.008
		<u>753.504.903</u>	<u>713.234.336</u>
Skuldir samtals			

Eigið fé

Stofnfé		7.155.408	7.155.408
Óráðstafað eigið fé		6.592.633	6.129.502
		<u>13.748.041</u>	<u>13.284.910</u>
Eigið fé samtals	7		

Skuldir og eigið fé samtals		<u>767.252.944</u>	<u>726.519.246</u>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Eiginfjáryfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2009

	Stofnfé	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Breytingar á eigin fé 1. janúar til 30. júní 2008:			
Eigið fé 1. janúar 2008	7.155.408	13.033.365	20.188.773
Hagnaður tímabilsins		465.988	465.988
Eigið fé 30. júní 2008	<u>7.155.408</u>	<u>13.499.353</u>	<u>20.654.761</u>
Breytingar á eigin fé 1. janúar til 30. júní 2009:			
Eigið fé 1. janúar 2009	7.155.408	6.129.502	13.284.910
Hagnaður tímabilsins		463.131	463.131
Eigið fé 30. júní 2009	<u>7.155.408</u>	<u>6.592.633</u>	<u>13.748.041</u>

Yfirlit um sjóðstreymi 1. janúar til 30. júní 2009

	Skýr.	2009 1.1.-30.6.	2008 1.1.-30.6.
Handbært fé frá (til) rekstrar		5.886.899 (4.404.465)
Fjárfestingarhreyfingar	(32.807)	(43.933)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>14.131.410</u>	<u>4.750.735</u>
Hækkun á handbæru fé		19.985.502	302.337
Handbært fé í ársbyrjun		<u>13.515.506</u>	<u>1.053.355</u>
Handbært fé í lok tímabilsins		<u><u>33.501.008</u></u>	<u><u>1.355.692</u></u>

Skýringar við árshlutareikninginn

1. Upplýsingar um sjóðinn

Íbúðalánasjóður er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar hans eru 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 árshlutareikning hans 31. ágúst 2009.

2. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Árshlutareikningur sjóðsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Árshlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að vera lesinn með hliðsjón af ársreikningi sjóðsins fyrir árið 2008.

Í ársbyrjun 2009 tók gildi endurbættur staðall IAS 1 um framsetningu reikningsskila. Hann gerir kröfu um að birt sé yfirlit um heildarafkomu en heildarafkoma stamanstendur af afkomu tímabilsins samkvæmt rekstrarreikningi og tekjum og gjöldum sem færð eru beint á eigið fé. Engar tekjur eða gjöld eru færð beint á eigin fé í reikningsskilum sjóðsins og því er afkoma tímabilsins sú sama og heildarafkoma. Vegna þessa birtir sjóðurinn aðeins rekstrarreikning.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings sjóðsins fyrir árið 2008. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá sjóðnum eða á vef hans www.ils.is, sem og á vef Kauphallar Íslands; www.omxnordicexchange.com.

Árshlutareikningurinn er gerður og birtur í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill sjóðsins. Fjárhæðir eru birtar í þúsundum nema annað sé tekið fram. Hann er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskildu að veltufjáreignir, fjáreignir og fjárskuldir tilgreindar á gangvirði og afleiðusamningar eru metnir á gangvirði. Þá eru eignir til sölu færðar á bókfærðu verði eða hreinu gangvirði, hvort sem lægra reynist.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga 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, 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.

5. Hreinar vaxtatekjur

	2009 1.1.-30.6.	2008 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur		
Vaxtatekjur af markaðsverðbréfum	2.544.706	3.127.581
Vaxtatekjur af afleiðusamningum	0	7.164.598
Vaxtatekjur af kröfum á lánastofnanir	5.518.272	9.618.974
Vaxtatekjur af útlánum	35.065.626	49.015.710
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta	245.535	190.307
Vaxtatekjur alls	43.374.139	69.117.170
Vaxtagjöld		
Vaxtagjöld af afleiðusamningum	73.391	7.034.300
Vaxtagjöld af verðbréfaútgáfu	41.597.337	60.844.988
Vaxtagjöld alls	41.670.728	67.879.288

6. Útlán

Virðisrýrnun útlána greinist þannig eftir tímabilum:

	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Samtals
1.1. - 30.6. 2009			
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun	1.083.730	580.990	1.664.720
Framlag í afskriftareikning útlána	361.448	124.087	485.535
Endanlega töpuð útlán	(60.433)	(98.787)	(159.220)
Afskriftareikningur 30.6.2009	<u>1.384.745</u>	<u>606.290</u>	<u>1.991.035</u>
Afskriftareikningur útlána í hlutfalli af útlánunum.....			0,27%
1.1. - 30.6. 2008			
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun	818.674	389.245	1.207.919
Framlag í afskriftareikning útlána	296.067	56.139	352.206
Endanlega töpuð útlán	(23.567)	(16.303)	(39.870)
Afskriftareikningur 30.6.2008	<u>1.091.174</u>	<u>429.081</u>	<u>1.520.255</u>
Afskriftareikningur útlána í hlutfalli af útlánunum.....			0,21%

	2009 1.1.-30.6.	2008 1.1.-30.6.
Heildarvirðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:		

Framlag í afskriftareikning útlána	485.535	352.206
Virðisrýrnun annarra krafna	230.052	0
Gjaldfærð virðisrýrnun samtals	<u>715.587</u>	<u>352.206</u>

7. Eigið fé

Langtímamarkmið sjóðsins er að eiginfjárlutfall hans sé yfir 5,0%. Við mat á eiginfjárlutfallinu er farið eftir alþjóðlegum stöðlum um mat á eiginfjárlufalli (Basel II). Ef eiginfjárlutfall sjóðsins stefnir niður fyrir 4,0% ber stjórn sjóðsins að vekja athygli félagsmálaráðherra á því. Jafnframt skal þá stjórn sjóðsins leggja fram tillögur um leiðir til að ná langtímamarkmiði um eiginfjárlutfall.

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:

	30.6.2009	31.12.2008
Eiginfjárgrunnur	13.748.041	13.284.910
Heildar eiginfjárfkrafa greinist þannig:		
Útlánaáætla	25.216.317	22.462.296
Markaðsáætla	88	1.307
Rekstraráætla	519.006	498.718
Eiginfjárfkrafa samtals	25.735.411	22.962.321
Eiginfjárlutfall	4,3%	4,6%

8. Önnur mál

Þann 21. mars 2009 vék Fjármálaeftirlitið (FME) stjórn SPRON frá og skipaði skilanefnd yfir bankann. Um leið fól FME Nýja Kaupþing banka hf. að annast innláns-skuldbindingar bankans. Samkvæmt ákvörðun skilanefndar SPRON var innlánunum Íbúðalánasjóðs að fjárhæð kr. 3.230 millj. haldið eftir á lokuðum reikningum og er enn ágreiningur um þau innlán. Þar af eru 870 millj. kr. sem voru þá þegar lausar til útgreiðslu samkvæmt samningi þar að lútandi.

Þann 9. mars 2009 vék FME stjórn Straums – Burðaráss fjárfestingarbanka hf. frá og skipaði skilanefnd yfir bankann. Um leið fól FME Íslandsbanka hf. að annast innláns-skuldbindingar bankans. Samkvæmt ákvörðun skilanefndar Straums – Burðaráss fjárfestingarbanka hf, var innlánunum Íbúðalánasjóðs að fjárhæð kr. 2.131 millj. haldið eftir og er enn ágreiningur um þær kröfur.

Sjóðurinn á því kr. 5.361 millj. kr. kröfu á SPRON og Straum – Burðarás fjárfestingarbanka hf. vegna innlána sem FME hefur ákvarðað að verði að meðhöndlast sérstaklega og njóti ekki sjálfkrafa forgangs samkvæmt lögum nr. 129/2008. Sjóðurinn hefur lýst kröfum í þrotabú Straums – Burðaráss fjárfestingarbanka hf, og verið í samskiptum við skilanefndir og slitastjórnir bankanna, en kröfulýsingarfrestur vegna SPRON er enn ekki liðinn. Í öllum samskiptum við skilanefndir og slitastjórnir hefur kröfum þessum verið lýst sem forgangskröfum af hálfu sjóðsins. Ekki liggur fyrir hvort kröfur sjóðsins verða samþykktar sem slíkar. Verði kröfur sjóðsins flokkaðar sem almennar kröfur á sjóðurinn rétt á að kröfum bankanna á sjóðinn verði skuldajafnað á móti innlánunum, að teknu tilliti til þess má ætla að tap sjóðsins gæti numið um 3,5 milljörðum kr. sé miðað við áætlanir slitastjórna félaganna um endurgreiðsluhlutfall á ótrygðum kröfum.