

Íbúðalánasjóður  
Ársreikningur 2008

Íbúðalánasjóður  
Borgartúni 21  
105 Reykjavík

kt. 661198-3629

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	5
Rekstrarreikningur .....	6
Efnahagsreikningur .....	7
Eiginfjáryfirlit .....	8
Sjóðstreymisyfirlit .....	9
Skýringar .....	10

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

---

## Rekstur ársins 2008

Tap af rekstri sjóðsins nam 6.904 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé hans í árslok var 13.285 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð er 4.6%. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0%.

Í árslok námu útlán 680.406 millj. kr. og hækkuðu um 117.379 millj. kr. á árinu. Lántaka sjóðsins nam 708.497 millj. kr. og hækkaði um 129.749 millj. kr. á árinu.

Íbúðalánasjóður fór ekki varhluta af þeirri kreppu á fjármagnsmörkuðum sem ríkti á síðustu mánuðum ársins 2008 og varð fyrir verulegum skakkaföllum vegna falls þriggja stærstu banka landsins. Sjóðurinn átti 16.620 millj. kr. kröfu á viðskiptabankana vegna skuldabréfa og afleiðusamninga við fall þeirra í október. Sjóðurinn skuldaði þeim 5.342 millj. kr. vegna afleiðusamninga og íbúðabréfa á sama tíma. Í uppgjöri sjóðsins er gengið út frá að sjóðurinn eigi rétt á skuldajöfnun. Færð hefur verið niðurfærsla að fjárhæð 7.875 millj. kr. til að mæta áætluðu tapi sjóðsins. Óvissa er um uppgjör afleiðusamninga og heimild sjóðsins til skuldajöfnunar. Tap sjóðsins getur því orðið annað þegar endanlegt uppgjör fer fram.

## 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 valdasvið hennar er skilgreint. Starfsreglur fyrir stjórn Íbúðalánasjóðs eru birtar á vef sjóðsins, [www.ils.is](http://www.ils.is).

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2008 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og staðlarnir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu Íbúðalánasjóðs á árinu 2008, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hans 31. desember 2008 og breytingu á handbæru fé á árinu 2008.

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

## Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

---

Stjórn og framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs hafa í dag rætt um ársreikning sjóðsins fyrir árið 2008 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 19. mars 2009.

Stjórn:

Helga Aleksson  
Guðna Þórunn  
Þjófa Þ. kindal  
Díttýja Valss  
Jóhann Ásvaldsson

Framkvæmdastjóri:

Ólafur Jónsson

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2008. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra, rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit, 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.

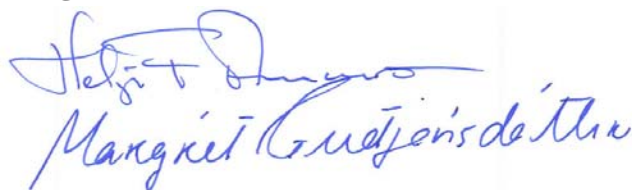
Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2008, fjárhagsstöðu hans 31. desember 2008 og breytingu á handbæru fé á árinu 2008, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 19. mars 2009

**KPMG hf.**



Margrét Guðjónsdóttir

## Rekstrarreikningur árið 2008

	Skýr.	2008	2007
Vaxtatekjur .....		137.322.166	62.582.683
Vaxtagjöld .....		( 134.650.816)	( 59.071.587)
<b>Hreinar vaxtatekjur</b> .....	8	<u>2.671.350</u>	<u>3.511.096</u>
 Þjónustutekjur .....		<u>184.186</u>	<u>257.502</u>
<b>Rekstrartekjur samtals</b> .....		2.855.536	3.768.598
 Laun og launatengd gjöld .....	9-11	445.927	399.423
Annar almennur rekstrarkostnaður .....	13	556.390	494.056
Ýmis rekstrargjöld .....	14	30.882	23.271
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna .....	15,16	43.361	28.533
<b>Rekstrargjöld samtals</b> .....		<u>1.076.560</u>	<u>945.283</u>
 Virðisrýrnun .....	4b, 5	( 8.682.839)	( 295.227)
<b>(Tap) hagnaður ársins</b> .....		<u>( 6.903.863)</u>	<u>2.528.088</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 til 24 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Efnahagsreikningur 31. desember 2008

	Skýr.	2008	2007
<b>Eignir</b>			
Handbært fé .....		13.515.506	1.053.355
Markaðsverðbréf .....	4b, 5	0	39.949.986
Afleiðusamningar .....		1.360.915	1.026.850
Kröfur á lánastofnanir .....	6	29.767.718	95.941.638
Útlán .....		680.405.761	467.084.491
Eignir til sölu .....		1.031.257	482.338
Rekstrarfjármunir .....	15	67.164	59.695
Óefnislegar eignir .....	16	125.364	56.360
Aðrar eignir .....		245.561	202.810
		<u>726.519.246</u>	<u>605.857.523</u>
		<b>Eignir samtals</b>	
<b>Skuldir</b>			
Afleiðusamningar .....		0	2.176.754
Verðbréfaútgáfa .....	17	708.496.649	578.747.759
Önnur lántaka .....		4.172.679	4.437.595
Aðrar skuldir .....		565.008	306.642
		<u>713.234.336</u>	<u>585.668.750</u>
		<b>Skuldir samtals</b>	
<b>Eigið fé</b>			
Stofnfé .....		7.155.408	7.155.408
Óráðstafað eigið fé .....		6.129.502	13.033.365
		<u>13.284.910</u>	<u>20.188.773</u>
		<b>Eigið fé samtals</b>	
		<u>726.519.246</u>	<u>605.857.523</u>
		<b>Skuldir og eigið fé samtals</b>	

Skýringar á blaðsíðum 10 til 24 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Eiginfjárfirlit árið 2008

---

	<b>Stofnfé</b>	<b>Óráðstafað eigið fé</b>	<b>Samtals eigið fé</b>
<b>Árið 2007</b>			
Eigið fé 1. janúar 2007 .....	7.155.408	10.505.277	17.660.685
Hagnaður ársins .....		2.528.088	2.528.088
Eigið fé 31. desember 2007 .....	<u>7.155.408</u>	<u>13.033.365</u>	<u>20.188.773</u>
<b>Árið 2008</b>			
Eigið fé 1. janúar 2008 .....	7.155.408	13.033.365	20.188.773
Tap ársins .....		( 6.903.863)	( 6.903.863)
Eigið fé 31. desember 2008 .....	<u>7.155.408</u>	<u>6.129.502</u>	<u>13.284.910</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 til 24 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



## Sjóðstreymisyfirlit árið 2008

	<b>Skýr.</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
(Tap) hagnaður ársins .....	(	6.903.863)	2.528.088
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir, útlánnum og lántökum .....		1.853.087	1.175.702
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna .....	15,16	43.361	28.533
Sölutap rekstrarfjármuna .....		579	0
Virðisrýrnun .....		8.682.839	295.227
 Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Kröfur á lánastofnanir .....	(	24.045.254)	6.736.541
Útlán .....	(	19.767.381)	( 35.231.500)
Eignir til sölu .....	(	548.919)	( 88.046)
Markaðsverðbréf .....		32.074.558	( 4.116.284)
Afleiðusamningar .....	(	2.510.819)	1.607.745
Aðrar eignir .....	(	42.751)	( 87.435)
Aðrar skuldir .....		258.366	197.330
Handbært fé til rekstrar	(	10.906.197)	( 26.954.099)
 <b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Rekstrarfjármunir og óefnislegar eignir, breyting .....	(	120.415)	( 34.032)
Fjárfestingarhreyfingar	(	120.415)	( 34.032)
 <b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, breyting .....		23.488.763	27.217.877
Fjármögnunarhreyfingar		23.488.763	27.217.877
 <b>Hækkun á handbæru fé</b> .....		12.462.151	229.746
 <b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		1.053.355	823.609
 <b>Handbært fé í lok ársins</b> .....		13.515.506	1.053.355

Skýringar á blaðsíðum 10 til 24 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Skýringar

## Almennar upplýsingar

### 1. Upplýsingar um sjóðinn

Íbúðalánasjóður ("sjóðurinn") 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 19. mars 2009.

### 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.

#### 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 eignir til sölu færðar á kostnaðarverði 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 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.

Upplýsingar um mikilvæg atriði, þar sem óvissa í mati og mikilvægi ákvarðana varðandi reikningsskilaaðferður hefur mest áhrif á skráðar fjárhæðir í reikningsskilunum, er að finna í skýringum nr. 3.c.(v) til 3.c.(vii).

### 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.

#### a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn miðað við virka vexti. Meðal vaxtatekna og vaxtagjalda er 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 útlánnum, kröfum á lánastofnanir 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 útlánnum og teknum lánnum sjóðsins. Framlag ríkissjóðs miðast við mun á innláns- og útlánsvöxtum ár hvert.

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

#### a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld, frh.

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 áætla sjóðurinn 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 lánastofnanir miðað við virka vexti.
- Vaxtatekjum af markaðsverðbréfum miðað við virka vexti.
- Gangvirðisbreytingum afleiða, þar með taldir vextir.
- Gangvirðisbreytingum fjáreigna og fjárskulda sem tilgreindar hafa verið á gangvirði í gegnum rekstur, þar með taldir vextir.

#### 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 útlánnum og teljast þau ekki til þjónustutekna.

#### c. Fjáreignir og fjárskuldir

##### (i) Skráning og afskráning fjáreigna og fjárskulda

Kaup og sala fjáreigna er skráð á þeim degi sem viðskiptin fara fram. Viðskiptin 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 frá sér.

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.

##### (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

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

Útlán 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.

##### (iv) Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda

Afskrifað kostnaðarverð fjáreignar og fjárskuldar er fjárhæð viðkomandi fjármálagernings við upphaflega skráningu, að frádragnum 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 virðisrýmnunar ef um hana er að ræða.

### **3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.**

#### **c. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.**

##### **(v) 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 fánlegt frá kauphöll eða öðrum óháðum aðila og verðið endurspeglar raunveruleg og regluleg markaðsviðskipti á milli ótengdra aðila.

##### **(vi) Gangvirði afleiðusamninga**

Gangvirði fjármálagerninga 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 endurspeglu þau gögn sem notuð voru.

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. Sjóðurinn sannreynir reglulega matsaðferðir sínar og prófar þær með því að nota verð sem fengist hafa 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.

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 lánnum og kröfum er ákvörðuð með mati á áhættu í hverju tilfelli 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 útlán og kröfur hafa verið metin sérstaklega og engar vísbendingar fundist um tap eru þau flokkuð í lánasöfn 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.

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

#### c. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.

##### (vii) Virðisrýrnun fjáreigna, frh.

Virðisrýrnun á lánasafni er metin með tilliti til eftirfarandi:

- framtíðarsjóðstreymi lánasafns sem er áætlað á grundvelli samningsbundins sjóðstreymis eignanna.
- söguleg tapsreynsla í lánasöfnum með svipuðum áhættueinkennum (t.d. eftir atvinnugrein, lánshæfismati eða tegund láns).
- áætlaður tími frá því virðisrýrnun hefur átt sér stað þar til hún er greind og færð með sérstöku framlagi í afskriftarreikning.
- 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 lánasöfnum eru í samræmi við breytingar á undirliggjandi gögnum á hverjum tíma, til dæmis breytingum á eignaverði, greiðslustöðu eða öðrum þáttum sem benda til breyttra líkinda á tapi á lánasöfnum 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 gjaldfærð 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.

##### *Eignir til sölu*

Fastafjármunir sem fengnir eru til fullnustu krafna eru skráðir sem eignir til sölu og færðir 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 áhættuvarnaskyni til að draga úr vaxtaáhættu. Sjóðurinn 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 afleiðusamningar 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 áhættuvarnarreikningskilum.

#### d. Handbært fé

Til handbærs fjár teljast gjaldkræfar kröfur á lánastofnanir.

#### e. Rekstrarfjármunir

##### *Skráning og mat*

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

##### *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

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

#### e. Rekstrarfjármunir, frh.

Afskriftir, frh.

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.

#### h. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem hafa ekki verið innleidd

Nokkrir nýir staðlar, breytingar á stöðlunum og túlkanir á þeim hafa ekki tekið gildi í árslok 2008 og hafa ekki verið notuð við gerð þessa ársreiknings. Ekki er talið að þessar breytingar á stöðlunum og túlkunum á þeim muni hafa veruleg áhrif á ársreikning sjóðsins þegar þær taka gildi.

- *IFRS 8 Starfsþættir* gildir fyrir tímabil sem hefst 1. janúar 2009 eða síðar.
- *IAS 1 Framsetning reikningsskila* mun gilda um ársreiknings sjóðsins 2009.
- *IAS 23 Lántökukostnaður* mun gilda um ársreikning sjóðsins 2009.
- *IFRS 3 Sameiningar fyrirtækja* mun gilda um ársreikning sjóðsins 2010.
- *IFRS 2 Eignarhlutatengd greiðsla - ávinnskilyrði og ógilding* mun gilda um ársreikning sjóðsins fyrir árið 2009, með afturvirkri breytingu ef hann verður samþykktur af Evrópusambandinu.
- *IAS 32 Fjármálagerningar: framsetning og IAS 1 Framsetning reikningsskila - innleysanlegir fjármálagerningar og skuldbindingar sem verða til við slit* munu gilda um ársreikning sjóðsins fyrir árið 2009, með afturvirkri breytingu ef þeir verða samþykktir af Evrópusambandinu.
- *IAS 39 Fjármálagerningar: skráning og mat - Hæfir áhættuvarnarliðir* mun gilda um ársreikning sjóðsins fyrir árið 2010, með afturvirkri breytingu ef hann verður samþykktur af Evrópusambandinu.
- *IFRIC 13 Tryggðarkerfi* gildir fyrir ársreikning sjóðsins 2009 verði hún samþykkt af Evrópusambandinu.
- *IFRIC 15 Samningar um byggingu fasteigna* gildir fyrir ársreikning sjóðsins 2009 verði hún samþykkt af Evrópusambandinu.
- *IFRIC 17 Úthlutun eigna til eigenda, annarra en reiðufé* gildir fyrir ársreikning sjóðsins 2010 verði hún samþykkt af Evrópusambandinu.
- *IFRIC 12 Samningar um þjónustuviðvinnun* tók gildi fyrir árið 2008 en hefur ekki verið notuð við gerð þessa ársreiknings vegna þess að Evrópusambandið hefur ekki ennþá samþykkt hana.

### 4. Stýring fjármálaeigar 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. Þær áhættur sem sjóðurinn býr einkum við og máli skipta, eru:

- Útlánaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Vaxtaáhætta

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

#### 4. Stýring fjármálalegrar áhættu, frh.

##### a. Yfirlit um fjárhagslegar áhættur og skipulag áhættustýringar, frh.

###### Skipulag fjár- og áhættustýringar

Sjóðurinn er ekki rekinn í hagnaðarskyni og tekur fjár- og áhættustýring hans mið af því. Þannig er meginmarkmið 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.

Stjórn Íbúðalánasjóðs ákvarðar fjár- og áhættustýringarstefnu sjóðsins árlega. Áhættustýringarstefna hans er samþykkt af stjórn eftir að hún hefur verið send Fjármálaeftirlitinu til umsagnar. Í áhættustýringarstefnunni veitir stjórn sjóðsins fjárhagsnefnd og fjármálasviði sjóðsins heimild til að framfylgja henni. Sjóðurinn hefur á að skipa bæði fjár- og áhættustýringardeild. 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 lánsfjármagns og útlána sjóðsins. Áhættustýringareglur sjóðsins kveða á um að sjóðurinn lágmarki áhættu sína og stýri vaxta- og útlánaáhættu innan ákveðinna viðmiðunarmarka. Sjóðurinn notar bæði afleiður og aðra fjármálagerninga til þess að stýra mögulegum áhrifum þessara áhættuþátta á afkomu sjóðsins. Ýmsar tegundir afleiðusamninga eru notaðar í þessum tilgangi, þar á meðal vaxtaskiptasamningar og valréttir.

Eftirfarandi er lýsing á helstu hlutverkum og ábyrgðarsviðum einstakra sviða, nefnda og 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 fram tillögur um nýja skuldabréfaútgáfu fyrir stjórn sjóðsins.
- Leggur fyrir stjórn tillögur um vaxtaálag á útlánavexti í samræmi við reglur sjóðsins.

###### Sviðsstjóri fjármálasviðs

- Ber ábyrgð á innleiðingu áhættustýringar og áhættugreiningu ásamt því að tryggja að allar greiðslur og fjármálagerningar sjóðsins séu innan ramma fjár- og áhættustýringarstefnu hans.
- Er yfirmaður 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. Stýring fjármálalegrar áhættu, frh.

#### b. Útlánaáhætta

Útlánaáhættu sjóðsins má skipta í tvo flokka. Annars vegar í *almenna útlánaáhættu* og hins vegar í *aðra útlánaáhættu*. Eins og að framan greinir er það meginmarkmið sjóðsins að leitast stöðugt við að halda lágu áhættustigi í fjármálastarfsemi sinni og lágmarka áhættu.

#### Stýring útlánaáhættu

Öll útlán sjóðsins eru tryggð með fasteignaveðum. Sjóðurinn takmarkar áhættu sína vegna þessara útlána með tvennum hætti, annars vegar með því að setja hámark á lánsfjárhæð og hins vegar með því að setja hámark á veðsetningu eigna. Fjárhagsnefnd metur útlánaáhættu sjóðsins á hverjum tíma og verðleggur hana sem hluta af því álagi sem lagt er á skuldavexti sjóðsins þegar útlánavextir sjóðsins eru ákveðnir.

#### Umfang útlánaáhættu

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

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Kröfur á lánastofnanir	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Bókfært verð.....	553.159.408	377.052.109	127.246.353	90.032.382	29.767.718	95.941.638
<b>Vanskil greinast þannig</b>						
Vanskil með virðisrýrnun.....	915.602	691.664	168.129	127.008		
<b>Vanskil án virðisrýrnunar</b>						
30 - 60 dagar.....	252.254	124.712	186.568	29.779		
60 - 90 dagar.....	320.101	144.971	213.204	34.616		
Vanskil yfir 90 dögum.....	334.869	184.642	235.793	44.089		
Samtals vanskil.....	1.822.826	1.145.989	803.694	235.492		
<b>Hvorki í vanskilum né virðisrýrt</b>						
Skuldbreytt lán.....	1.692.298	1.034.700	0	0	0	0
Önnur lán.....	551.032.104	375.828.558	126.719.417	89.987.288	29.767.718	96.002.019
Heildarverð.....	554.547.228	378.009.247	127.523.111	90.222.780	29.767.718	96.002.019
<b>Virðisrýrðar fjáreignir</b>						
Sérgreind virðisrýrnun.....	( 915.602)	( 691.664)	( 168.129)	( 127.008)	0	0
Almenn virðisrýrnun.....	( 472.218)	( 265.474)	( 108.629)	( 63.390)	0	( 60.381)
Virðisrýrnun samtals.....	( 1.387.820)	( 957.138)	( 276.758)	( 190.398)	0	( 60.381)
Bókfært verð.....	553.159.408	377.052.109	127.246.353	90.032.382	29.767.718	95.941.638



## Skýringar, frh.:

### 4. Stýring fjármálaeigar áhættu, frh.

#### b. Útlánaáhætta, frh.

##### Virðisrýrnun útlána og krafna

Sjóðurinn endurskoðar útlánasafn sitt og metur virðisrýrnun reglulega. Áður en ákvörðun er tekin um færslu virðisrýrnunar þarf sjóðurinn að meta hvort hlutlæg gögn gefi til kynna mælanlega lækkun á væntu framtíðarsjóðstreymi ýmist frá einstökum lánnum eða frá safni útlána áður en lækkunin verður merkjanleg hjá einstöku láni í safni. 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 virðisrýrnar 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.

Virðisrýrnun útlána greinist þannig:

<b>Árið 2008</b>	<b>Sérgreind virðisrýrnun</b>	<b>Almenn virðisrýrnun</b>	<b>Samtals 2008</b>
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun.....	818.673	389.245	1.207.918
Framlag í afskriftareikning útlána.....	422.958	384.453	807.411
Endanlega töpuð útlán.....	( 157.901)	( 192.708)	( 350.609)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	<u>1.083.730</u>	<u>580.990</u>	<u>1.664.720</u>

Niðurfærsla í hlutfalli af útlánnum..... 0,23%

<b>Árið 2007</b>	<b>Sérgreind virðisrýrnun</b>	<b>Almenn virðisrýrnun</b>	<b>Samtals 2007</b>
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun.....	670.854	346.750	1.017.604
Framlag í afskriftareikning útlána.....	183.497	111.730	295.227
Endanlega töpuð útlán.....	( 35.678)	( 69.235)	( 104.913)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	<u>818.673</u>	<u>389.245</u>	<u>1.207.918</u>

Niðurfærsla í hlutfalli af útlánnum..... 0,21%

Heildarvirðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Framlag í afskriftareikning útlána.....	807.411	295.227
Niðurfærsla á kröfum á lánastofnanir.....	<u>7.875.428</u>	<u>0</u>
Gjaldfærð virðisrýrnun samtals.....	<u>8.682.839</u>	<u>295.227</u>

##### Endanleg afskrift útlána

Íbúðalánasjóður færir fjárhæðir sem endanlega afskrift útlána 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.

## Skýringar, frh.:

### 4. Stýring fjármálaeðrar áhættu, frh.

#### b. Útlánaáhætta, frh.

##### Gæði veðtrygginga

Útlán Íbúðalánasjóðs eru tryggð með fasteignaveði. Lán eru að hámarki veitt að 80% af fasteignamati 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 kaupboð, sem að öllu jöfnu má jafna við gangverð viðkomandi eignar á kaupdegi. Eftirfarandi tafla sýnir veðsetningarhlutfall heildarútlána sjóðsins af fasteignamati.

	2008	2007
Veðsetningarhlutfall undir 30% af fasteignamati .....	13%	19%
Veðsetningarhlutfall 31% - 60% af fasteignamati .....	25%	33%
Veðsetningarhlutfall 61% - 80% af fasteignamati .....	38%	28%
Veðsetningarhlutfall 81% -100% af fasteignamati .....	24%	20%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

Vegið meðaltal veðsetningarhlutfalls heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er um 53% (2007: 62%).

#### c. Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta er hætta á því að sjóðurinn geti ekki staðið í skilum með samningsbundnar afborganir vaxta og höfuðstóls af lánsfármögnun 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 greiðslufleðis af útlánum sjóðsins og öðrum fjáreignum annars vegar og lántöku hans hins vegar.

##### Stýring lausafjáraáttu

Lausafjárstýring sjóðsins felur í sér lausafjargreiningu, aðgang að tryggðum lánalínum frá bankastofnunum og lausafjárætlun. Lausafjárætlun sjóðsins er skipulögð ár fram í tímann með hliðsjón af starfsáætlun og fjárhagsáætlun. Lausafjárætlunin er uppfærð reglulega. Þá er daglega unnin skammtímaáætlun fyrir lausafé þar sem sjóðstreymi næstu 20 virku daga er áætlað.

##### Mæling lausafjáraáttu

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

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
<b>31. desember 2008</b>					
<b>Fjáreignir:</b>					
Handbært fé.....	13.515.506	0	0	0	13.515.506
Afleiðusamningar.....	930.352	430.563	0	0	1.360.915
Útlán og					
kröfur á lánastofnanir.....	16.322.515	41.433.352	255.123.650	1.012.543.711	1.325.423.228
Fjáreignir samtals.....	<u>30.768.373</u>	<u>41.863.915</u>	<u>255.123.650</u>	<u>1.012.543.711</u>	<u>1.340.299.649</u>
<b>Fjárskuldir:</b>					
Lántaka og aðrar skuldir.....	17.079.050	46.032.125	319.204.488	891.855.073	1.274.170.736
Fjárskuldir samtals.....	<u>17.079.050</u>	<u>46.032.125</u>	<u>319.204.488</u>	<u>891.855.073</u>	<u>1.274.170.736</u>
Nettó staða.....	<u>13.689.323</u>	<u>( 4.168.210)</u>	<u>( 64.080.838)</u>	<u>120.688.638</u>	<u>66.128.913</u>

## Skýringar, frh.:

### 4. Stýring fjármálaeðrar áhættu, frh.

#### c. Lausafjárahætta, frh.

##### Mæling lausafjárahættu, frh.

	0 - 3 mán.	3 - 12 mán.	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
<b>31. desember 2007</b>					
<b>Fjáreignir:</b>					
Handbært fé.....	1.053.355	0	0	0	1.053.355
Markaðsverðbréf.....	22.196.858	5.984.314	21.426.025	0	49.607.197
Afleiðusamningar.....	1.026.850	0	0	0	1.026.850
Útlán og kröfur á lánastofnanir.....	8.522.584	25.737.048	166.100.220	764.947.668	965.307.520
Fjáreignir samtals.....	32.799.647	31.721.362	187.526.245	764.947.668	1.016.994.922
<b>Fjárskuldir:</b>					
Afleiðusamningar.....	2.176.754	0	0	0	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	41.896.365

#### 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 húsbúðum 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 5,0%. Við mat á eiginfjárlutfallinu er farið eftir alþjóðlegum stöðlum um mat á eiginfjárlutfalli (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.

## Skýringar, frh.:

### 4. Stýring fjármálalegrar áhættu, frh.

#### e. Eigið fé og eiginfjárstýring, frh.

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:	<b>2008</b>
Eiginfjárgrunnur .....	13.284.910
Heildar eiginfjárfkrafa greinist þannig:	
Útlánaáhætta .....	22.462.296
Markaðsáhætta .....	1.307
Rekstraráhætta .....	498.718
Eiginfjárfkrafa samtals .....	22.962.321
Eiginfjárlutfall .....	4,6%

### 5. Niðurfærsla verðbréfa

Við fall þriggja stærstu viðskiptabanka Íslands í október 2008 átti sjóðurinn 16.620 millj. kr. kröfu vegna skuldabréfa og afleiðusamninga. Sjóðurinn skuldaði þeim 5.342 millj. kr. vegna afleiðusamninga og íbúðabréfa á sama tíma. Í uppgjöri sjóðsins er gengið út frá að sjóðurinn eigi rétt á skuldajöfnun. Færð hefur verið niðurfærsla að fjárhæð 7.875 millj. kr. til að mæta áætluðu tapi sjóðsins. Óvissa er um uppgjör afleiðusamninga og heimild sjóðsins til skuldajöfnunar. Tap sjóðsins getur því orðið annað þegar endanlegt uppgjör fer fram.

### 6. Kröfur á lánastofnanir

Skilmálum lánasamninga sem Íbúðalánasjóður hefur gert við fjármálastofnanir vegna íbúðalána þeirra, var á árinu breytt með þeim hætti að öll áhætta og allur ávinningur af undirliggjandi íbúðabréfum hefur verið fluttur til sjóðsins. Bréfin eru nú færð sem útlán en ekki sem kröfur á lánastofnanir. Í árslok 2008 námu þessi útlán 104,9 milljörðum króna.

### 7. Fjáreignir og fjárskuldir

Samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastaðli 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 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 gangvirði 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:

	Veltufjár- eignir og skuldir	Fjáreignir og fjárskuldir tilgreindar á gangvirði	Lán og kröfur	Annað á afskrifuðu kostnaðar- verði	Bókfært verð	Gangvirði <sup>1)</sup>
<b>31. desember 2008</b>						
<b>Eignir:</b>						
Handbært fé.....	0	0	13.515.506	0	13.515.506	13.515.506
Afleiðu- samningar.....	1.360.915	0	0	0	1.360.915	1.360.915
Kröfur á lánastofnanir.....	29.767.718	0	0	0	29.767.718	28.687.861
Útlán.....	0	0	680.405.761	0	680.405.761	647.260.273
Fjáreignir samtals.....	31.128.633	0	693.921.267	0	725.049.900	690.824.555

## Skýringar, frh.:

### 7. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.

	Veltufjár- eignir og skuldir	Fjáreignir og fjárskuldir tilgreindar á gangvirði	Lán og kröfur	Annað á afskrifðu kostnaðar- verði	Bókfært verð	Gangvirði <sup>1)</sup>
<b>31. desember 2008</b>						
<b>Skuldir:</b>						
Verðbréfaútgáfa.....	0	0	0	708.496.649	708.496.649	701.383.888
Önnur lántaka.....	0	0	0	4.172.679	4.172.679	3.964.045
Fjárskuldir samtals.....	0	0	0	712.669.328	712.669.328	705.347.933
<b>31. desember 2007</b>						
<b>Eignir:</b>						
Handbært fé.....	0	0	1.053.355	0	1.053.355	1.053.355
Markaðs- verðbréf.....	39.949.986	0	0	0	39.949.986	39.949.986
Afleiðu- samningar.....	1.026.850	0	0	0	1.026.850	1.026.850
Kröfur á lánastofnanir.....	0	13.947.644	81.993.994	0	95.941.638	85.490.117
Útlán.....	0	0	467.084.491	0	467.084.491	404.736.694
Fjáreignir samtals.....	40.976.836	13.947.644	550.131.840	0	605.056.320	532.257.002
<b>Skuldir:</b>						
Afleiðu- samningar.....	2.176.754	0	0	0	2.176.754	2.176.754
Verðbréfaútgáfa.....	0	25.306.294	0	553.441.465	578.747.759	522.712.311
Önnur lántaka.....	0	0	0	4.437.595	4.437.595	4.283.393
Fjárskuldir samtals.....	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 veginni ávöxtunarkröfu íbúðabréfaflokka í árslok.

## Skýringar, frh.:

### 8. Hreinar vaxtatekjur

	2008	2007
<b>Vaxtatekjur</b>		
Vaxtatekjur af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af kröfum á lánastofnanir .....	19.509.075	9.591.668
Vaxtatekjur af útlánnum .....	101.773.662	44.552.051
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta .....	435.401	302.141
	<u>121.718.138</u>	<u>54.445.860</u>
Vaxtatekjur af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af markaðsverðbréfum .....	6.237.873	4.389.468
Vaxtatekjur af afleiðusamningum .....	9.366.155	3.747.355
	<u>15.604.028</u>	<u>8.136.823</u>
<b>Vaxtatekjur alls</b> .....	<u>137.322.166</u>	<u>62.582.683</u>
<b>Vaxtagjöld</b>		
Vaxtagjöld af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtagjöld af verðbréfaútgáfu .....	128.612.077	45.648.765
Vaxtagjöld af annarri lántöku .....	1.579.202	10.287.971
	<u>130.191.279</u>	<u>55.936.736</u>
Vaxtagjöld af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtagjöld af afleiðusamningum vegna áhættuvarna .....	4.459.537	3.134.851
<b>Vaxtagjöld alls</b> .....	<u>134.650.816</u>	<u>59.071.587</u>
<b>Hreinar vaxtatekjur</b> .....	<u>2.671.350</u>	<u>3.511.096</u>

### 9. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun .....	351.871	312.686
Launatengd gjöld .....	81.487	72.119
Annar starfsmannatengdur kostnaður .....	12.569	14.618
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>445.927</u>	<u>399.423</u>

### 10. Starfsmannafjöldi

Starfsmannafjöldi sjóðsins er sem hér segir:

Meðalfjöldi starfsmanna umreiknað í heilsársstörf .....	67	63
Stöðugildi í árslok .....	66	62

### 11. Laun stjórnar og framkvæmdastjóra

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra greinast þannig:

Guðmundur Bjarnason, framkvæmdastjóri .....	17.913	17.460
Stjórnarformaður .....	2.072	2.072
Aðrir stjórnarmenn samtals .....	4.144	4.146
Laun stjórnar og framkvæmdastjóra samtals .....	<u>24.129</u>	<u>23.678</u>

## Skýringar, frh.:

### 12. Þóknun endurskoðanda

Þóknun til endurskoðanda sjóðsins sundurliðast þannig:	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Endurskoðun ársreiknings .....	11.191	5.711
Könnun árshlutareikninga .....	4.530	2.995
Önnur þjónusta .....	7.795	5.258
Þóknun endurskoðanda samtals .....	<u>23.516</u>	<u>13.964</u>

### 13. Annar almennur rekstrarkostnaður

Annar almennur rekstrarkostnaður greinist þannig:

Innheimtukostnaður .....	183.737	167.052
Aðkeypt sérfræðiþjónusta .....	100.683	101.421
Rekstur húsnæðis .....	72.025	69.388
Auglýsingar og kynningarefni .....	41.886	25.945
Rekstur tölvukerfa .....	101.789	68.197
Annar rekstrarkostnaður .....	56.270	62.053
Annar almennur rekstrarkostnaður samtals .....	<u>556.390</u>	<u>494.056</u>

### 14. Ýmis rekstrargjöld

Ýmis rekstrargjöld greinast þannig:

Styrkir vegna tækninýjunga .....	22.075	16.475
Ráðgjafarstofa heimilanna .....	6.407	6.031
Aðrir styrkir .....	2.400	765
Ýmis rekstrargjöld samtals .....	<u>30.882</u>	<u>23.271</u>

### 15. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Bifreið	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
<b>Heildarverð</b>				
Heildarverð 1.1.2007 .....	3.735	172.789	6.071	182.595
Viðbætur á árinu .....	0	2.813	0	2.813
Heildarverð 31.12.2007 .....	<u>3.735</u>	<u>175.602</u>	<u>6.071</u>	<u>185.408</u>
Heildarverð 1.1.2008 .....	3.735	175.602	6.071	185.408
Viðbætur á árinu .....	0	21.391	4.126	25.517
Selt á árinu .....	( 3.735)	0	0	( 3.735)
Heildarverð 31.12.2008 .....	<u>0</u>	<u>196.993</u>	<u>10.197</u>	<u>207.190</u>
<b>Afskriftir</b>				
Afskrifað 1.1.2007 .....	779	105.246	4.477	110.502
Afskrifað á árinu .....	374	14.594	243	15.211
Afskrifað 31.12.2007 .....	<u>1.153</u>	<u>119.840</u>	<u>4.720</u>	<u>125.713</u>
Afskrifað 1.1.2008 .....	1.153	119.840	4.720	125.713
Afskrifað á árinu .....	125	15.248	218	15.591
Selt á árinu .....	( 1.278)	0	0	( 1.278)
Afskrifað 31.12.2008 .....	<u>0</u>	<u>135.088</u>	<u>4.938</u>	<u>140.026</u>

## Skýringar, frh.:

### 15. Rekstrarfjármunir, frh.

	Bifreið	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
<b>Bókfært verð</b>				
Bókfært verð 1.1.2007 .....	2.956	67.543	1.594	72.093
Bókfært verð 31.12.2007 .....	2.582	55.762	1.351	59.695
Bókfært verð 31.12.2008 .....	0	61.905	5.259	67.164

### 16. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:

	Hugbúnaður og heimasíða
<b>Heildarverð</b>	
Heildarverð 1.1.2007 .....	65.057
Viðbætur á árinu .....	31.219
Heildarverð 31.12.2007 .....	96.276
Heildarverð 1.1.2008 .....	96.276
Viðbætur á árinu .....	96.774
Heildarverð 31.12.2008 .....	193.050
<b>Afskriftir</b>	
Afskrifað 1.1.2007 .....	26.594
Afskrifað á árinu .....	13.322
Afskrifað 31.12.2007 .....	39.916
Afskrifað 1.1.2008 .....	39.916
Afskrifað á árinu .....	27.770
Afskrifað 31.12.2008 .....	67.686
<b>Bókfært verð</b>	
Bókfært verð 1.1.2007 .....	38.463
Bókfært verð 31.12.2007 .....	56.360
Bókfært verð 31.12.2008 .....	125.364

### 17. Verðbréfaútgáfa

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

	2008	2007
Íbúðabréf .....	636.731.426	510.792.546
Húsbréf .....	45.642.588	43.623.200
Húsnæðisbréf .....	26.122.635	24.332.013
Verðbréfaútgáfa samtals .....	708.496.649	578.747.759