

Íbúðalánasjóður

Ársreikningur 2007

Íbúðalánasjóður
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Kt. 661198-3629

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3	Eiginfjáryfirlit	8
Áritun óháðs endurskoðanda	5	Sjóðstreymisyfirlit	9
Rekstrarreikningur	6	Skýringar	10
Efnahagsreikningur	7	Óendurskoðað árshlutayfirlit	25

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Rekstur ársins 2007

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2007 er nú í fyrsta sinn gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (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 reikningsskilastaðla og viðbótakröfur 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.

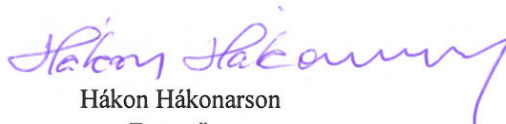
Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri sjóðsins, stöðu hans og lýsi helstu áhættuþáttum sem sjóðurinn býr við.

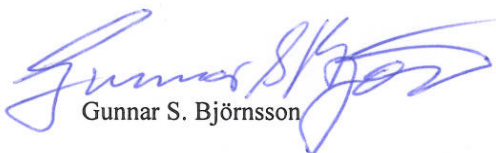
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Stjórn og framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs hafa í dag rætt um ársreikning sjóðsins fyrir árið 2007 og staðfesta hann með undirritun sinni.

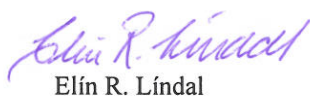
Reykjavík, 1. febrúar 2008

Stjórn Íbúðalánasjóðs


Hákon Hákonarson
Formaður

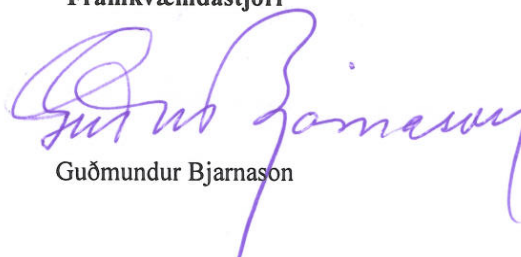

Gunnar S. Björnsson


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, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, 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 álitum 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 fái 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	<u>28.533</u>	<u>29.688</u>
		<u>945.283</u>	<u>890.686</u>
Virðisrýrnun útlána og krafna	4	(<u>295.227</u>)	(<u>83.208</u>)
Hagnaður ársins		<u>2.528.088</u>	<u>2.782.070</u>

Skýringar á bls. 10 til 25 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum

Efnahagsreikningur 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
		<u>605.857.523</u>	<u>542.134.170</u>
Eignir samtals			
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
		<u>585.668.750</u>	<u>524.473.485</u>
Skuldir samtals			
Eigið fé			
Stofnfé		7.155.408	7.155.408
Óráðstafað eigið fé		13.033.365	10.505.277
		<u>20.188.773</u>	<u>17.660.685</u>
Eigið fé samtals			
		<u>605.857.523</u>	<u>542.134.170</u>
Skuldir og eigið fé samtals			

Skýringar á bls. 10 til 25 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum

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. 10 til 25 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum

Sjóðstreymisýfirlit 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, útlánum og lántökum		1.175.702	1.058.322
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna		28.533	29.688
Framlag í afskriftareikning útlán		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)
Fullnustueignir		(88.046)	(282.540)
Markaðsverðbréf		(4.116.284)	(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	<u>(26.954.099)</u>	<u>(10.393.136)</u>
 Fjárfestingarhreyfingar:			
Varanlegir rekstrarfjármunir, breyting		(34.032)	(17.514)
	Fjárfestingarhreyfingar	<u>(34.032)</u>	<u>(17.514)</u>
 Fjármögnunarhreyfingar:			
Lántaka, breyting		<u>27.217.877</u>	<u>9.799.544</u>
	Fjármögnunarhreyfingar	<u>27.217.877</u>	<u>9.799.544</u>
 Hækkun (lækkun) á handbæru fé		229.746	(611.106)
Handbært fé í ársbyrjun.....		<u>823.609</u>	<u>1.434.715</u>
Handbært fé í árslok		<u><u>1.053.355</u></u>	<u><u>823.609</u></u>

Skýringar á bls. 10 til 25 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Upplýsingar um sjóðinn

Íbúðalánasjóður er með aðsetur á Íslandi og eru 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 stjórnarfrarslega 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 að 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 lækun á væntu framtíðarsjóðstreymi ýmist frá einstökum lánnum eða frá safni lána áður en lækunin 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 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 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 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 kröfum á aðrar lánastofnanir, útlánun 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 lánun og teknum lánun 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 útlánun 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.
- Gangvirðisbreytingar afleiða, þar með taldir vextir.
- Gangvirðisbreytingar 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 lánveitingun 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.

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 fjáreigna 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 virðisrýmnunar 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 fánlegt 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 vísendingar 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 tilfalli fyrir sig. Sjóðurinn metur á hverjum reikningsskiladegi hvort fyrir liggja hlutlægar vísendingar 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 vísendingar 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, 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 eignasöfnum 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 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 áhættuvarnarskygni 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 frádrögnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisýrnum.

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 markið, 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 markið 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. Sjóðurinn 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 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 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 útlánsvextií 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 áhættustýringastefnu 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 - 90dagar.....	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	Almenn	Samtals
	virðisrýrnun	virðisrýrnun	
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.:

	Sérgreind virðisýrningun	Almenn virðisýrningun	Samtals
Árið 2006			
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 uppboðsbúða þegar söluverð íbúðar reynist lægra en mat hennar skv. 57. grein laga nr 90/1991, lög um nauðungarsölu. Tap íbúðar miðað við matverð 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 tryggt 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 virðisýrningun. Fyrir almennum lánveitingum til íbúðakaupa er sett það skilyrði að fyrir liggja bindandi kaupsboð, 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%
	<u>100%</u>

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

c. Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á því að sjóðurinn geti ekki staðið í skilum með sammingsbundnar 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 greiðsluflæðis af útlánnum sjóðsins og öðrum fjáreignum annars vegar og lántöku hans hins vegar.

Stýring lausafjárahættu

Lausafjástýring sjóðsins felur í sér lausafjargreiningu, aðgang að tryggtum 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 virku daga er áætlað.

Skýringar, frh.:

4. frh.:

Mæling lausafjárahættu

Lykilatriði í lausafjárstýringu sjóðsins er að tryggja að jafnvægi sé á milli greiðsluflæðis fjáreigna og fjárskulda. Eftirfarandi tafla sýnir sammingsbundið greiðsluflæði 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*

Langtíamarkmið 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 þá stjórn sjóðsins leggja fram tillögur um leiðir til að ná langtíamarkmiði 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%

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 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:

	Veltufjár- eignir og -skuldir	Fjáreignir og fjársk. tilgreindar á gangvirði	Lán og kröfur	Annað á afskrifuðu kostn.verði	Bókfært verð	Gangvirði ¹⁾
31. desember 2007						
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
	<u>40.976.836</u>	<u>13.947.644</u>	<u>550.131.840</u>	<u>0</u>	<u>605.056.320</u>	<u>532.257.002</u>
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
	<u>2.176.754</u>	<u>25.306.294</u>	<u>0</u>	<u>557.879.060</u>	<u>585.362.108</u>	<u>529.172.458</u>

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

6. Hreinar vaxtatekjur

	2007	2006
Vaxtatekjur		
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 útlánnum	44.552.051	41.706.875
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta	302.142	245.009
Vaxtatekjur alls	<u>62.582.683</u>	<u>56.548.118</u>
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	<u>59.071.587</u>	<u>53.046.373</u>
Hreinar vaxtatekjur	<u>3.511.096</u>	<u>3.501.745</u>

Laun og launatengd gjöld

7. Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2007	2006
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 umreiknað 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>

Þóknun endurskoðenda

10. Þóknun 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	167.052	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>

Rekstrarfjármunir

13. Rekstrarfjármunir greinast þannig:

Heildarverð:	Bifreið	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 heimasíða
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

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
	578.747.759	513.310.594

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 reikningsskila-staðla, en voru áður birtar í samræmi við lög um ársreikinga 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	1.286.119

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)
		984.200

Breytingar á árinu 2006:

Hreinar vaxtatekjur	IAS 39	(107.773)
Afskriftir rekstrarfjármuna	IAS 16	(4.852)
Framlag í afskriftarreikning	IAS 39	414.544
		301.919

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.

Virðisrýmun útlána og krafna

Í samræmi við IAS 39 hefur sjóðurinn framkvæmt virðisrýmunarpróf á útlánnum 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 sé að gæta hlutlægra vísbendinga um virðisrýmun 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 lækkar 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 lækkar um 523 millj. kr.

Gjaldfærðar eignar

Á innleiðingardegi 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.

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 reikningsskilastaðlar
Hreinar vaxtatekjur.....	3.223.463 (107.771)	386.053	3.501.745
Þjónustutekjur.....	680.391	(426.172)	254.219
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)	Virðisrýrnun 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 reikningsskilastaðlar 1. janúar 2007
		823.609	823.609
		1.282.974	1.282.974
		35.833.702	35.833.702
Kröfur á aðrar lánastofnanir.....	99.029.788 (476.907)	(1.528.843)	97.024.038
Lán til viðskiptamanna.....	405.721.030	828.593	406.549.623
Fullnustueignir.....	394.292		394.292
Markaðsverðbréf.....	36.411.442	(577.740)	
Rekstrarfjármunir.....	115.409 (4.852)	(38.464)	72.093
		38.464	38.464
Ýmsar eignir.....	28.579	86.796	115.375
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
Verðbréfaútgáfa.....	515.062.428 (1.751.834)		513.310.594
Önnur lántaka.....	10.228.445		10.228.445
Aðrar skuldir.....	121.899	812.547	(825.133)
Eigið fé.....	16.374.564	1.286.121	109.313
			17.660.685
Skuldir og eigið fé samtals	541.787.336	346.834	0
			542.134.170
			Skuldir og eigið fé samtals

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>