

Íbúðalánasjóður  
Ársreikningur 2009

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
Eiginfjárfirlit .....	8
Sjóðstreymisyfirlit .....	9
Skýringar .....	10

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

---

## Rekstur ársins 2009

Tap af rekstri Íbúðalánasjóðs nam 3.202 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé hans í árslok var 10.083 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð er 3,0%. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0%. Í samræmi við 7. grein framangreindrar reglugerðar gerði sjóðurinn félags- og tryggingamálaráðherra grein fyrir því að eiginfjárlutfall sjóðsins stefndi undir 4,0%. Stjórn sjóðsins vinnur nú að tillögum um leiðir til að ná langtímamarkmiði um eiginfjárlutfall en sjóðurinn hefur nú þegar hækkað vaxtaálag á nýjum útlánum.

Í árslok námu útlán 756.634 millj. kr. og hækkuðu um 76.228 millj. kr. á árinu. Lántaka sjóðsins nam 784.570 millj. kr. og hækkaði um 71.901 millj. kr. á árinu.

Kreppan sem ríkt hefur á fjármálamörkuðum frá haustmánuðum 2008 hefur haft veruleg áhrif á Íbúðalánasjóð. Sjóðurinn átti 16.620 millj. kr. kröfu á viðskiptabankana vegna skuldabréfa og afleiðusamninga við fall þeirra í október 2008. Á sama tíma skuldaði hann þeim 5.342 millj. kr. vegna afleiðusamninga og íbúðabréfa. Á árinu 2009 vék Fjármálaeftirlitið ( FME ) stjórnun SPRON og Straums-Burðaráss fjárfestingarbanka hf. frá og skipaði skilaneindir yfir bankana. Samkvæmt ákvörðun skilanefnda var innlánnum Íbúðalánasjóðs að fjárhæð kr. 5.254 millj. kr. haldið eftir á lokuðum reikningum. Á árinu 2009 var niðurfærsla að fjárhæð 2.914 millj. kr. gjaldfærð í rekstrarreikningi vegna fyrrgreindra krafna. Sú niðurfærsla kemur til viðbótar niðurfærslu að fjárhæð 7.875 millj. kr. sem færð var í rekstrarreikningi ársins 2008 til að mæta áætluðu tapi sjóðsins. Í heild hefur því verið færð niðurfærsla að fjárhæð 10.789 millj. kr. vegna þessara krafna. Á meðal krafna á lánastofnanir eru eignfærðar 2.352 millj. kr. (sjá skýr. 5). Í uppgjóri sjóðsins er gengið út frá að hann eigi rétt á skuldajöfnun. Óvissa er um uppgjör krafna og afleiðusamninga ásamt heimild sjóðsins til skuldajöfnunar. Á árinu 2010 hefur sjóðurinn náð samningum við SPRON, en enn er ágreiningur um innstæður stjóðsins hjá Straumi-Burðaráss fjárfestingarbanka hf. Tap sjóðsins getur því orðið annað þegar endanleg uppgjör fara fram.

Virðisrýrnun útlána nam 3.127 millj. kr. í lok árs 2009 og hækkar um 1.462 millj. kr. frá fyrra ári. Vanskil hafa aukist milli ára en um 5,3% lántakenda sjóðsins eru með einn eða fleiri gjalddaga í vanskilum í árslok 2009.

Á árinu leysti sjóðurinn til sín 251 íbúð til fullnustu krafna. Íbúðir í eigu sjóðsins voru 347 í árslok 2009 og fjölgaði um 151 frá árslokum 2008.

Á árinu 2009 nýttu um 50% lántakenda sér heimild um greiðslur íbúðalána miðað við greiðslujöfnunarvísitölu í stað vísitölu neysluverðs. Í því felst að greiðslur lántakenda lækka tímabundið og leggst mismunur greiðslna inn á jöfnunarreikning lánsins. Samkvæmt nýlegum breytingum á lögum um greiðslujöfnun fasteignaveðlána til einstaklinga nr. 63/1985 mun endurgreiðsla skuldar einstaklings á jöfnunarreikningi, eftir að upprunalegum lánstíma lýkur, aldrei standa lengur en í þrjú ár. Skuld sem stendur eftir á jöfnunarreikningi í lok þriggja ára frá lokum upprunalegs lánstíma skal gefin lánþega eftir. Sjóðurinn hefur ekki metið áhrif mögulegra afskrifta í lok framlengds lánstíma.

## Stjórnunarhættir

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

Stjórn Íbúðalánasjóðs leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnunarháttum. Hún ræður framkvæmdastjóra og gengur frá starfslýsingu hans. Ákvörðun launa framkvæmdastjóra er í höndum kjararáðs frá og með árinu 2010 en var áður á hendi stjórnar. Stjórnin hittir einnig endurskoðendur sjóðsins reglulega. Ríkisendurskoðun annast innri endurskoðun 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 vera óvenjuleg eða mikilsháttar.

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

---

Stjórn sjóðsins hefur sett sér ítarlegar starfsreglur, þar sem valdasvið hennar er skilgreint.

Samkvæmt lögum nr. 80/2008 hefur stjórn sjóðsins skipað endurskoðunarnefnd til að sinna tilteknum verkefnum á ábyrgðarsviði stjórnarinnar. Endurskoðunarnefndin skal hafa eftirlit með vinnuferli við gerð reikningsskila með það að markmiði að auka trúnað á fjárhagslegum upplýsingum.

### Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

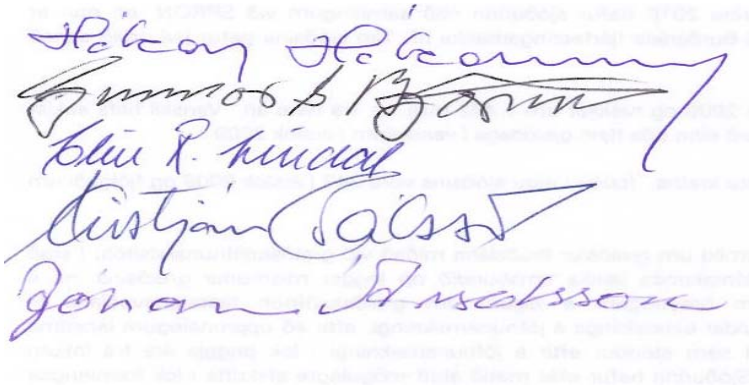
Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2009 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og staðlarnir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu Íbúðalánasjóðs á árinu 2009, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hans 31. desember 2009 og breytingu á handbæru fé á árinu 2009.

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.

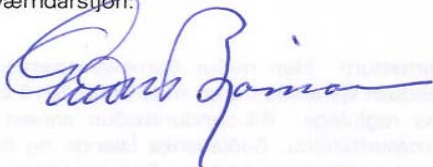
Stjórn og framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs hafa fjallað um ársreikning sjóðsins fyrir árið 2009 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 15. apríl 2010.



Stjórn  
Guðmóður Þórunn  
Bláa R. Hinnald  
Kristján Ólafsson  
Jonan Arnarsson

Framkvæmdarstjóri:



Jonan Arnarsson

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2009. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra, rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

## Ábyrgð endurskoðanda

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

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

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

## Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2009, fjárhagsstöðu hans 31. desember 2009 og breytingu á handbæru fé á árinu 2009, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

## Ábending

Án þess að gera fyrirvara við áritun okkar viljum við benda á að eiginfjárhlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs er 3,0% í árslok 2009 en samkvæmt 7. gr. reglugerðarinnar skal sjóðurinn hafa sem langtíamarkmið að halda eiginfjárhlutfalli sínu yfir 5,0%. Sjóðurinn hefur í samræmi við ákvæði umræddrar reglugerðar gert félags- og tryggingamálaráðherra grein fyrir þessu.

Reykjavík, 15. apríl 2010

**KPMG hf.**

*Margrét Guðjónsdóttir*  
*Hildur Sigurðardóttir*

## Rekstrarreikningur árið 2009

	Skýr.	2009	2008
Vaxtatekjur .....		97.115.897	137.322.166
Vaxtagjöld .....		( 94.314.161)	( 134.650.816)
<b>Hreinar vaxtatekjur</b> .....	8	<u>2.801.736</u>	<u>2.671.350</u>
 Þjónustutekjur .....		<u>236.952</u>	<u>184.186</u>
 <b>Rekstrartekjur samtals</b> .....		3.038.688	2.855.536
 Laun og launatengd gjöld .....	9-11	462.022	445.927
Annar almennur rekstrarkostnaður .....	13	658.185	556.390
Ýmis rekstrargjöld .....	14	33.419	30.882
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna .....	15,16	52.108	43.361
<b>Rekstrargjöld samtals</b> .....		<u>1.205.734</u>	<u>1.076.560</u>
 Virðisrýrnun .....	4b, 5	( 5.035.268)	( 8.682.839)
 <b>Tap ársins</b> .....		<u>( 3.202.314)</u>	<u>( 6.903.863)</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 til 24 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Efnahagsreikningur 31. desember 2009

	Skýr.	2009	2008
<b>Eignir</b>			
Handbært fé .....	4b	28.384.685	13.515.506
Afleiðusamningar .....		0	1.360.915
Kröfur á lánastofnanir .....	6	6.634.118	29.767.718
Útlán .....	4b	756.634.191	680.405.761
Eignir til sölu .....		2.852.925	1.031.257
Rekstrarfjármunir .....	15	58.023	67.164
Óefnislegar eignir .....	16	153.284	125.364
Aðrar eignir .....		19.118	245.561
	<b>Eignir samtals</b>	<u>794.736.344</u>	<u>726.519.246</u>
<b>Skuldir</b>			
Verðbréfaútgáfa .....	17	775.447.922	708.496.649
Önnur lántaka .....		9.122.153	4.172.679
Aðrar skuldir .....		83.673	565.008
	<b>Skuldir samtals</b>	<u>784.653.748</u>	<u>713.234.336</u>
<b>Eigið fé</b>			
Stofnfé .....		7.155.408	7.155.408
Óráðstafað eigið fé .....		2.927.188	6.129.502
	<b>Eigið fé samtals</b>	<u>10.082.596</u>	<u>13.284.910</u>
	<b>Skuldir og eigið fé samtals</b>	<u>794.736.344</u>	<u>726.519.246</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 til 24 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Eiginfjáryfirlit árið 2009

---

	<b>Stofnfé</b>	<b>Óráðstafað eigið fé</b>	<b>Samtals eigið fé</b>
<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>
<b>Árið 2009</b>			
Eigið fé 1. janúar 2009 .....	7.155.408	6.129.502	13.284.910
Tap ársins .....		( 3.202.314)	( 3.202.314)
Eigið fé 31. desember 2009 .....	<u>7.155.408</u>	<u>2.927.188</u>	<u>10.082.596</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 til 24 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



# Sjóðstreymisyfirlit árið 2009

	Skýr.	2009	2008
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Tap ársins .....	(	3.202.314)	( 6.903.863)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir, útlánum og lántökum .....		1.019.050	1.853.087
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna .....	15,16	52.108	43.361
Sölutap rekstrarfjármuna .....		0	579
Virðisrýrnun .....		5.035.268	8.682.839
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Kröfur á lánastofnanir .....		21.790.324	( 24.045.254)
Útlán .....	(	16.011.510)	( 19.767.381)
Eignir til sölu .....	(	2.138.659)	( 548.919)
Markaðsverðbréf .....		0	32.074.558
Afleiðusamningar .....		1.360.915	( 2.510.819)
Aðrar eignir .....		226.443	( 42.751)
Aðrar skuldir .....	(	481.335)	258.366
Handbært fé frá (til) rekstrar		<u>7.650.290</u>	<u>( 10.906.197)</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Rekstrarfjármunir og óefnislegar eignir, breyting .....	(	70.887)	( 120.415)
Fjárfestingarhreyfingar	(	70.887)	( 120.415)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, breyting .....		7.289.776	23.488.763
Fjármögnunarhreyfingar		<u>7.289.776</u>	<u>23.488.763</u>
<b>Hækkun á handbæru fé</b> .....		14.869.179	12.462.151
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		<u>13.515.506</u>	<u>1.053.355</u>
<b>Handbært fé í lok ársins</b> .....		<u><u>28.384.685</u></u>	<u><u>13.515.506</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 10 til 24 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Skýringar

---

## Almennar upplýsingar

### 1. Upplýsingar um Íbúðalánasjóð

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 félags- og tryggingamálaráðherra. Ríkissjóður Íslands ber ótvíræða og ótakmarkaða ábyrgð á öllum fjárhagslegum skuldbindingum Íbúðalánasjóðs í samræmi við lög.

### 2. Grundvöllur reikningsskilanna

#### a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastaðlum sé fylgt

Ársreikningur sjóðsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti ársreikning hans 15. apríl 2010.

#### b. Matsaðferðir

Ársreikningur sjóðsins er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að undanskildum afleiðusamningum. 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 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.

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

#### e. Breytingar á reikningsskilaaðferðum

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

#### f. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem hafa ekki verið innleiddar

Nokkrir nýir staðlar, breytingar á stöðlum og túlkanir á þeim hafa ekki tekið gildi í árslok 2009 og hafa ekki verið notuð við gerð þessa ársreiknings. Ekki er talið að þessar breytingar á stöðlum og túlkunum á þeim muni hafa veruleg áhrif á ársreikning sjóðsins þegar þær taka gildi.

### 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.

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### 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 og kröfum á lánastofnanir. Vaxtagjöld reiknast af verðbréfaútgáfu og annarri lántöku. Lántökugjöld, bæði af lánveitum sjóðsins og eigin fjármögnun, eru færð í rekstrarreikning með sama hætti og vaxtatekjur og vaxtagjöld og er tekið tillit til þeirra 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.

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.
- Gangvirðisbreytingum afleiða, þar með taldir vextir.

#### b. Þjónustutekjur

Til þjónustutekna teljast innheimtutekjur og leigutekjur af fullnustueignum. 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) Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda

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

##### (iv) 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 áánlegt frá kauphöll eða öðrum óháðum aðila og verðið endurspeglar raunveruleg og regluleg markaðsviðskipti á milli ótengdra aðila.

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

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

##### (v) Gangvirði afleiðusamninga

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

Matsaðferðir geta falið í sér að notast er við verð í nýlegum viðskiptum milli ótengdra aðila, að tekið sé mið af verðmæti annarra fjármálagerna 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 fjármálagerna. 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.

Afleiðusamningar sem til staðar voru í árslok 2008 voru gerðir upp á árinu 2009 og voru engir slíkir samningar til staðar í árslok 2009. Sjóðurinn átti 16.620 millj. kr. kröfu á viðskiptabankana vegna skuldabréfa og afleiðusamninga við fall þeirra í október 2008. Á sama tíma skuldaði hann þeim 5.342 millj. kr. vegna afleiðusamninga og íbúðabréfa. Afleiðusamningarnir sem um ræðir eru nú flokkaðir með kröfum á lánastofnanir en sjóðurinn telur sig eiga rétt á skuldajöfnun.

##### (vi) 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 liggja 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.:

##### (vi) 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.

##### *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 áhættuvarnarreikningsskilum.

#### d. Handbært fé

Til handbærs fjár teljast gjaldkræfar kröfur á lánastofnanir.

#### e. Afleiðusamningar

Sjóðurinn hefur á undanförunum árum gert afleiðusamninga í áhættuvarnaskyni til að draga úr vaxtaáhættu. Afleiðusamningar voru færðir á gangvirði og gangvirðisbreytingar færðar í rekstrarreikning. Engir afleiðusamningar voru til staðar hjá sjóðnum í árslok 2009. Sjóðurinn beitir ekki áhættuvarnarreikningsskilum.

#### f. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir samanstanda annars vegar af ríkisvixlum og hins vegar óuppgerðum kröfum á viðskiptabanka og aðrar fjármálastofnanir tengdar fjármálahruninu (sjá skýringu 5).

#### g. 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 náinni 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.

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### h. 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 virðisrymun, hvort sem lægra reynist.

#### i. 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

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

#### j. 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.

#### k. Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka

Útgefin verðbréf og önnur lántaka eru upphaflega færð á gangvirði, sem er lánsfjárhæðin auk alls kostnaðar vegna viðskiptanna. Eftir upphaflega skráningu í bókhald eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði, sem er fundið með útreikningi samkvæmt aðferð um virka vexti. Áfallnir vextir og verðbætur eru færð sem hluti af bókfærðu verði.

#### l. 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. Þær áhættur sem sjóðurinn býr einkum við og máli skipta, eru:

- Útlánaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Vaxtaáhætta
- Rekstraráhætta

Eftirfarandi eru 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. Áhættustýringarreglur sjóðsins kveða á um að sjóðurinn lágmarki áhættu sína og stýri vaxta- og útlánaáhættu innan ákveðinna viðmiðunarmarka. Sjóðurinn hefur á undanförnum árum notað 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. Sjóðurinn beitir ekki áhættuvarnarreikningskilum.

Eftirfarandi er lýsing á helstu hlutverkum og ábyrgðarsviðum einstakra sviða, nefnda og aðila við fjár- og áhættustýringu sjóðsins samkvæmt núgildandi áhættustýringarstefnu. Ný áhættustýringarstefna hefur verið send Fjármálaeftirlitinu til umsagnar og hefur því ekki öðlast gildi. Helstu breytingar á áhættustýringarstefnunni eru í tengslum við lausafjárstýringu 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 félags- og tryggingamálaráðherra.

###### 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

Útlánaáhætta er hætta á fjárhagslegu tapi sem sjóðurinn verður fyrir ef viðskiptavinur eða mótaðili í fjármálagerningi uppfyllir ekki samningsbundnar skyldur sínar. Sjóðurinn ber útlánaáhættu vegna lánveitinga sinna, fjárfestinga í markaðsbréfum og krafna á fjármálastofnanir. Eins og að framan greinir er það meginmarkmið sjóðsins að leitast stöðugt við að halda lágu áhættustigi í starfsemi sinni.

#### 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 útlánvextir 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	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Bókfært verð.....	608.552.611	553.159.408	148.081.580	127.246.353	6.634.118	29.767.718
<b>Vanskil greinast þannig</b>						
Vanskil með virðisrýrnun*	1.277.173	915.602	569.662	168.129		
<b>Vanskil án virðisrýrnunar**</b>						
30-60 dagar..	409.560	252.254	122.228	186.568		
60-90 dagar..	559.465	320.101	256.843	213.204		
Vanskil yfir 90 dögum...	1.529.224	334.869	658.459	235.793		
Samtals.....	2.498.249	907.224	1.037.530	635.565		
Lán í vanskilum samtals.....	3.775.422	1.822.826	1.607.192	803.694		
<b>Hvorki í vanskilum né virðisrýrt***</b>						
Heildarverð lána samtals .....	606.592.920	552.724.402	147.786.011	126.719.417	6.634.118	29.767.718
<b>Virðisrýrðar fjáreignir</b>						
Sérgreind virðisrýrnun.. (	1.277.173)	( 915.602)	( 1.069.662)	( 168.129)		0
Almenn virðisrýrnun.. (	538.558)	( 472.218)	( 241.961)	( 108.629)		0
Virðisrýrnun samtals..... (	1.815.731)	( 1.387.820)	( 1.311.623)	( 276.758)	0	0
Bókfært verð	608.552.611	553.159.408	148.081.580	127.246.353	6.634.118	29.767.718



## Skýringar, frh.:

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

#### b. Útlánaáhætta, frh.:

##### Umfang útlánaáhættu, frh.:

- \* Heildarverð lána sem færð hafa verið niður með sérgreindri virðisrýrnun.
- \*\* Heildarvanskil lána sem ekki hafa verið færð niður með sérgreindri virðisrýrnun.
- \*\*\* Heildarverð lána sem hvorki eru í vanskilum né virðisrýrð.

##### 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 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.

##### Endanleg afskrift útlána

Íbúðalánasjóður færir fjárhæðir sem endanlega afskrift útlána við tvenns konar aðstæður:

- i) Við tap á sölu uppboðsíbúða þegar söliverð 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.
- ii) Við samþykkt stjórnar ÍLS um niðurfellingu kröfu í samræmi við reglugerð nr. 119/2003, um meðferð krafna Íbúðalánasjóðs sem glatað hafa veðtryggingu.

Virðisrýrnun útlána greinist þannig:

	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Samtals 2009
<b>Árið 2009</b>			
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun.....	1.083.730	580.990	1.664.720
Framlag í afskriftareikning útlána.....	1.368.130	436.008	1.804.138
Endanlega töpuð útlán.....	( 105.025)	( 236.479)	( 341.504)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	2.346.835	780.519	3.127.354

Niðurfærsla í hlutfalli af útlánnum..... 0,41%

	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Samtals 2008
<b>Árið 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.....	1.083.730	580.990	1.664.720

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

Heildarvirðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:

	2009	2008
Framlag í afskriftareikning útlána.....	1.804.138	807.411
Framlag vegna eigna til sölu.....	316.991	0
Niðurfærsla á kröfum á lánastofnanir (sjá skýringu 5).....	2.914.139	7.875.428
Gjaldfærð virðisrýrnun samtals.....	5.035.268	8.682.839

## Skýringar, frh.:

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

#### b. Útlánaáhætta, frh.:

##### Gæði veðtrygginga

Útlán Íbúðalánasjóðs eru tryggð með fasteignaveði. Lán eru að hámarki veitt að 80% af kaupverði viðkomandi eignar ef ekki koma til aðrar takmarkanir á hámarkslánsfjárhæð, sem er 20 millj.kr. 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 liggi bindandi kaupsboð, sem að öllu jöfnu má jafna við gangverð viðkomandi eignar á kaupdegi. Eftirfarandi tafla sýnir veðsetningarhlutfall heildarútlána sjóðsins af fasteignamati.

	2009	2008
Veðsetningarhlutfall undir 30% af fasteignamati .....	13%	13%
Veðsetningarhlutfall 31% - 60% af fasteignamati .....	25%	25%
Veðsetningarhlutfall 61% - 80% af fasteignamati .....	21%	38%
Veðsetningarhlutfall 81% -100% af fasteignamati .....	23%	13%
Veðsetningarhlutfall yfir 100% af fasteignamati .....	18%	11%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

Vegið meðaltal veðsetningarhlutfalls heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er um 48% (2008: 53%).

##### Handbært fé

	2009	2008
Óbundnar innstæður hjá Seðlabanka Íslands .....	16.779.653	1.181.117
Óbundnar innstæður í öðrum fjármálastofnunum .....	11.605.032	12.334.389
Handbært fé samtals .....	<u>28.384.685</u>	<u>13.515.506</u>

#### c. Lausafjárahætta

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

##### Stýring lausafjárahættu

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

##### Mæling lausafjárahættu

Lykilatriði í lausafjástýringu sjóðsins er að tryggja að jafnvægi sé á milli greiðslufélæðis fjáreigna og fjárskulda. Eftirfarandi tafla sýnir samningsbundið greiðslufélæði fjáreigna og fjárskulda sjóðsins.

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
<b>31. desember 2009</b>					
<b>Fjáreignir:</b>					
Handbært fé.....	28.384.685	0	0	0	28.384.685
Útlán og kröfur á					
lánastofnanir.....	13.424.232	35.745.214	268.874.412	1.216.887.812	1.534.931.670
Fjáreignir samtals.....	<u>41.808.917</u>	<u>35.745.214</u>	<u>268.874.412</u>	<u>1.216.887.812</u>	<u>1.563.316.355</u>

## Skýringar, frh.:

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

#### c. Lausafjánhætta, frh.:

##### Mæling lausafjánhættu, frh.:

	0 - 3 mán.	3 - 12 mán.	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
<b>Fjárskuldir:</b>					
Lántaka og aðrar skuldir.....	16.226.031	48.338.858	332.054.657	972.451.010	1.369.070.556
Fjárskuldir samtals.....	16.226.031	48.338.858	332.054.657	972.451.010	1.369.070.556
Nettó staða.....	25.582.886	( 12.593.644)	( 63.180.245)	244.436.802	194.245.799
<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.....	30.768.373	41.863.915	255.123.650	1.012.543.711	1.340.299.649
<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.....	17.079.050	46.032.125	319.204.488	891.855.073	1.274.170.736
Nettó staða.....	13.689.323	( 4.168.210)	( 64.080.838)	120.688.638	66.128.913

#### 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 sett eru í fjár- og áhættustýringarstefnu sjóðsins. Meðallíftími fjáreigna sjóðsins er 10,2 ár og fjárskulda 9,9 ár eða mismunur upp á 0,3 ár. Samkvæmt fjár- og áhættustýringarstefnu sjóðsins má þessi munur nema allt að 0,9 árum.

#### 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. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á tapi sem stafar af ófullnægjandi innri ferlum, fólki og kerfum, eða af ytri atburðum þ.m.t lagaleg áhætta. Íbúðalánasjóður notar bæði fyrirbyggjandi aðgerðir og eftirlit til að takmarka rekstraráhættu í starfsemi sinni. Meðal fyrirbyggjandi aðgerða eru skýrir og skriflegir verkferlar varðandi alla helstu helstu starfsþætti í rekstrinum, þjálfun starfsmanna, afritataka gagna, aðgangsstýringar og fleira. Sviðsstjórar bera ábyrgð á rekstraráhættu sinna sviða og hafa eftirlit með rekstraráhættu ásamt starfsmönnum sínum en að auki sér innri endurskoðun um virkt eftirlit með rekstraráhættu í starfsemi sjóðsins.

## Skýringar, frh.:

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

#### f. 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 félags- og tryggingamálaráðherra á því. Jafnframt skal þá stjórn sjóðsins leggja fram tillögur um leiðir til að ná langtímamarkmiði um eiginfjárlutfall.

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:	2009	2008
Eiginfjárgrunnur .....	10.082.596	13.284.910
Heildar eiginfjárfkrafa greinist þannig:		
Útlánaáhætta .....	26.245.612	22.462.296
Markaðsáhætta .....	91	1.307
Rekstraráhætta .....	483.141	498.718
Eiginfjárfkrafa samtals .....	26.728.844	22.962.321
Eiginfjárlutfall .....	3,0%	4,6%

### 5. Niðurfærsla verðbréfa

Sjóðurinn átti 16.620 millj. kr. kröfu á viðskiptabankana vegna skuldabréfa og afleiðusamninga við fall þeirra í október 2008. Á sama tíma skuldaði hann þeim 5.342 millj. kr. vegna afleiðusamninga og íbúðabréfa. Á árinu 2009 véc Fjármálaeftirlitið ( FME ) stjórnunum SPRON og Straums-Burðaráss fjárfestingarbanka hf. frá og skipaði skilaneindir yfir bankana. Samkvæmt ákvörðun skilanefnnda var innlánunum Íbúðalánasjóðs að fjárhæð kr. 5.254 millj. kr. haldið eftir á lokuðum reikningum. Á árinu 2009 var niðurfærsla að fjárhæð 2.914 millj. kr. gjaldfærð í rekstrarreikningi. Sú niðurfærsla kemur til viðbótar niðurfærslu að fjárhæð 7.875 millj. kr. sem færð var í rekstrarreikningi ársins 2008 til að mæta áætluðu tapi sjóðsins. Í heild hefur því verið færð niðurfærsla að fjárhæð 10.789 millj. kr. vegna þessara krafna. Í uppgjöri sjóðsins er gengið út frá að hann eigi rétt á skuldajöfnun. Óvissa er um uppgjör krafna og afleiðusamninga ásamt heimild sjóðsins til skuldajöfnunar. Á árinu 2010 hefur sjóðurinn náð samningum við SPRON, en enn er ágreiningur um innstæður stjósins hjá Straumi-Burðaráss fjárfestingarbanka hf. Tap stjósins getur því orðið annað þegar endanleg uppgjör fara fram.

### 6. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:	2009	2008
Ríkisbréf .....	2.831.193	0
Millibankalán .....	0	6.029.574
Krafa á SPRON .....	1.440.644	0
Kröfur á lánastofnanir tengdar fjármálahrúni .....	2.362.281	23.738.144
Kröfur á lánastofnanir samtals .....	6.634.118	29.767.718

## Skýringar, frh.:

### 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
- 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:

	Veltufjáreignir og skuldir		Annað á afskrifuðu kostnaðarverði		Gangvirði <sup>1)</sup>
	Lán og kröfur		Bókfært verð		
<b>31. desember 2009</b>					
<b>Eignir:</b>					
Handbært fé.....		28.384.685		28.384.685	28.384.685
Kröfur á lánastofnanir.....		6.634.118		6.634.118	6.634.118
Útlán.....		756.634.191		756.634.191	751.766.420
Fjáreignir samtals.....	0	791.652.994	0	791.652.994	786.785.223
<b>Skuldir:</b>					
Verðbréfaútgáfa.....			775.447.922	775.447.922	828.654.287
Önnur lántaka.....			9.122.153	9.122.153	5.661.901
Fjárskuldir samtals.....	0	0	784.570.075	784.570.075	834.316.188
<b>31. desember 2008</b>					
<b>Eignir:</b>					
Handbært fé.....		13.515.506		13.515.506	13.515.506
Afleiðusamningar.....	1.360.915			1.360.915	1.360.915
Kröfur á					
Kröfur á lánastofnanir.....		29.767.718		29.767.718	28.687.861
Útlán.....		680.405.761		680.405.761	647.260.273
Fjáreignir samtals.....	1.360.915	723.688.985	0	725.049.900	690.824.555
<b>Skuldir:</b>					
Verðbréfaútgáfa.....			708.496.649	708.496.649	701.383.888
Önnur lántaka.....			4.172.679	4.172.679	3.964.045
Fjárskuldir samtals.....	0	0	712.669.328	712.669.328	705.347.933

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

	2009	2008
<b>Vaxtatekjur</b>		
Vaxtatekjur af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af kröfum á lánastofnanir .....	13.117.116	19.509.075
Vaxtatekjur af útlánnum .....	81.079.469	101.773.662
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta .....	514.395	435.401
	<u>94.710.980</u>	<u>121.718.138</u>
Vaxtatekjur af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af markaðsverðbréfum .....	2.404.917	6.237.873
Vaxtatekjur af afleiðusamningum .....	0	9.366.155
	<u>2.404.917</u>	<u>15.604.028</u>
<b>Vaxtatekjur alls</b> .....	<u>97.115.897</u>	<u>137.322.166</u>
<b>Vaxtagjöld</b>		
Vaxtagjöld af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtagjöld af verðbréfaútgáfu .....	92.911.346	128.612.077
Vaxtagjöld af annarri lántöku .....	1.329.427	1.579.202
	<u>94.240.773</u>	<u>130.191.279</u>
Vaxtagjöld af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtagjöld af afleiðusamningum vegna áhættuvarna .....	73.388	4.459.537
<b>Vaxtagjöld alls</b> .....	<u>94.314.161</u>	<u>134.650.816</u>
<b>Hreinar vaxtatekjur</b> .....	<u>2.801.736</u>	<u>2.671.350</u>

### 9. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun .....	365.105	351.871
Launatengd gjöld .....	85.506	81.487
Annar starfsmannatengdur kostnaður .....	11.411	12.569
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>462.022</u>	<u>445.927</u>

### 10. Starfsmannafjöldi

Starfsmannafjöldi sjóðsins er sem hér segir:

Meðalfjöldi starfsmanna umreiknað í heilsársstörf .....	65	67
Stöðugildi í árslok .....	64	66

### 11. Laun stjórnar og framkvæmdastjóra

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra greinast þannig:

Guðmundur Bjarnason, framkvæmdastjóri .....	15.680	17.913
Stjórnarformaður .....	2.072	2.072
Aðrir stjórnarmenn samtals .....	4.145	4.144
Laun stjórnar og framkvæmdastjóra samtals .....	<u>21.897</u>	<u>24.129</u>

## Skýringar, frh.:

### 12. Þóknun endurskoðanda

Þóknun til endurskoðanda sjóðsins sundurliðast þannig:	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Endurskoðun ársreiknings .....	16.487	11.191
Könnun árshlutareikninga .....	3.753	4.530
Önnur þjónusta .....	6.647	7.795
Þóknun endurskoðanda samtals .....	<u>26.887</u>	<u>23.516</u>

### 13. Annar almennur rekstrarkostnaður

Annar almennur rekstrarkostnaður greinist þannig:

Innheimtukostnaður .....	269.282	183.737
Aðkeypt sérfræðiþjónusta .....	113.942	100.683
Rekstur húsnæðis .....	80.560	72.025
Auglýsingar og kynningarefni .....	26.334	41.886
Rekstur tölvukerfa .....	118.395	101.789
Annar rekstrarkostnaður .....	49.672	56.270
Annar almennur rekstrarkostnaður samtals .....	<u>658.185</u>	<u>556.390</u>

### 14. Ýmis rekstrargjöld

Ýmis rekstrargjöld greinast þannig:

Styrkir vegna tækninýjunga .....	20.525	22.075
Ráðgjafarstofa heimilanna .....	8.544	6.407
Aðrir styrkir .....	4.350	2.400
Ýmis rekstrargjöld samtals .....	<u>33.419</u>	<u>30.882</u>

### 15. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Bifreið	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
<b>Heildarverð</b>				
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>
Heildarverð 1.1.2009 .....	0	196.993	10.197	207.190
Viðbætur á árinu .....	0	3.128	0	3.128
Heildarverð 31.12.2009 .....	<u>0</u>	<u>200.121</u>	<u>10.197</u>	<u>210.318</u>
<b>Afskriftir</b>				
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>
Afskrifað 1.1.2009 .....	0	135.088	4.938	140.026
Afskrifað á árinu .....	0	12.063	206	12.269
Afskrifað 31.12.2009 .....	<u>0</u>	<u>147.151</u>	<u>5.144</u>	<u>152.295</u>

## Skýringar, frh.:

### 15. Rekstrarfjármunir, frh.

	Bifreið	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
<b>Bókfært verð</b>				
Bókfært verð 1.1.2008 .....	2.582	55.762	1.351	59.695
Bókfært verð 31.12.2008 .....	0	61.905	5.259	67.164
Bókfært verð 31.12.2009 .....	0	52.970	5.053	58.023

### 16. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:

	Hugbúnaður og heimasíða
<b>Heildarverð</b>	
Heildarverð 1.1.2008 .....	96.276
Viðbætur á árinu .....	96.774
Heildarverð 31.12.2008 .....	193.050
Heildarverð 1.1.2009 .....	193.050
Viðbætur á árinu .....	67.759
Heildarverð 31.12.2009 .....	260.809
<b>Afskriftir</b>	
Afskrifað 1.1.2008 .....	39.916
Afskrifað á árinu .....	27.770
Afskrifað 31.12.2008 .....	67.686
Afskrifað 1.1.2009 .....	67.686
Afskrifað á árinu .....	39.839
Afskrifað 31.12.2009 .....	107.525
<b>Bókfært verð</b>	
Bókfært verð 1.1.2008 .....	56.360
Bókfært verð 31.12.2008 .....	125.364
Bókfært verð 31.12.2009 .....	153.284

### 17. Verðbréfaútgáfa

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

	2009	2008
Íbúðabréf .....	703.004.395	636.731.426
Húsbref .....	46.480.763	45.642.588
Húsnæðisbréf .....	25.962.764	26.122.635
Verðbréfaútgáfa samtals .....	775.447.922	708.496.649