

Íbúðalánasjóður
Samandreginn
árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2010

Íbúðalánasjóður
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Kt. 661198-3629

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og starfandi framkvæmdastjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjárfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og starfandi framkvæmdastjóra

Árshlutareikningur Íbúðalánasjóðs fyrir 1. janúar til 30. júní 2010 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34.

Tap varð af rekstri sjóðsins á fyrstu sex mánuðum ársins að fjárhæð 1.680 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé hans í lok júní nam 8.402 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Eins og greint er frá í skýringu nr. 8 er eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð 2,1% í lok júní 2010. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0%. Félags- og tryggingamálaráðherra hefur skipað vinnuhóp sem ætlað er að fjalla um eiginfjárlutfall sjóðsins og leggja fyrir stjórn tillögur í þeim efnum. Vinnuhópurinn mun skila niðurstöðum sínum síðar á árinu 2010.

Virðisrýrnun útlána nam 3.699 millj. kr. í lok júní 2010 og hækkar um 572 millj. kr. á tímabilinu. Vanskil hafa aukist á árinu 2010 og eru 6,3% lántakenda sjóðsins með einn eða fleiri gjalddaga í vanskilum í lok júní 2010 samanborið við 5,3% lántakenda í árslok 2009.

Frá áramótum hefur sjóðurinn leyst til sín 392 íbúðir til fullnustu krafna. Íbúðir í eigu sjóðsins voru 739 í lok júní 2010. Íbúðirnar eru færðar á ætluðu markaðsverði í lok júní að frádreginni niðurfærslu að fjárhæð 1.135 millj. kr. vegna óvissu á húsnæðismarkaði.

Meðal krafna á lánastofnanir í lok júní 2010 eru eignfærðar 2.352 millj. kr. vegna krafna á Landsbanka Íslands hf., Glitni banka hf. og Straum - Burðarás fjárfestingarbanka hf. og eru þær óbreyttar frá árslokum 2009. 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. Tap sjóðsins getur því orðið annað þegar endanleg uppgjör fara fram.

Yfirlýsing stjórnar og starfandi framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og starfandi framkvæmdastjóra er árshlutareikningur sjóðsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Það er álit stjórnar og starfandi framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu sjóðsins 30. júní 2010 og afkomu hans og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2010.

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

Stjórn og starfandi framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs hafa í dag rætt árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2010 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 26. ágúst 2010

Stjórn Íbúðalánasjóðs

Starfandi framkvæmdastjóri

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning Íbúðalánasjóðs fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2010, sem hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur sjóðsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

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

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að meðfylgjandi samandreginn árshlutareikningur sé ekki í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“.

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 Íbúðalánasjóð er 2,1% í lok júní 2010 en samkvæmt 7. gr. reglugerðarinnar skal sjóðurinn hafa sem langtímamarkmið að halda eiginfjárhlutfalli sínu yfir 5,0%. Sjóðurinn hefur í samræmi við ákvæði umræddrar reglugerðar gert félags- og tryggingamálaráðherra grein fyrir þessu. Skipaður hefur verið vinnuhópur sem skila á niðurstöðum síðar á árinu 2010.

Reykjavík, 26. ágúst 2010

KPMG hf.

Rekstrarreikningur 1. janúar til 30. júní 2010

	Skýr.	2010 1.1.-30.6.	2009 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur		38.391.741	43.374.139
Vaxtagjöld		(38.103.387)	(41.670.728)
Hreinar vaxtatekjur	5	288.354	1.703.411
Þjónustutekjur	6	214.214	99.976
Rekstrartekjur samtals		502.568	1.803.387
Laun og launatengd gjöld		230.761	232.187
Annar almennur rekstrarkostnaður		428.070	350.045
Ýmis rekstrargjöld		6.125	15.995
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna		25.810	26.442
Rekstrargjöld samtals		690.766	624.669
Virðisráðgjöld lána og krafna	7	(1.492.101)	(715.587)
(Tap) hagnaður tímabilsins	8	(1.680.299)	463.131

Efnahagsreikningur 30. júní 2010

Eignir

	Skýr.	30.6.2010	31.12.2009
Eignir			
Handbært fé		34.168.084	28.384.685
Markaðsverðbréf		1.152.534	0
Kröfur á lánastofnanir		2.352.122	6.634.118
Útlán		788.563.647	756.634.191
Eignir til sölu		6.435.088	2.852.925
Rekstrarfjármunir		53.443	58.023
Óefnislegar eignir		181.566	153.284
Aðrar eignir		112.838	19.118
Eignir samtals		833.019.322	794.736.344

Skuldir og eigið fé

Skuldir

Verðbréfaútgáfa		808.671.446	775.447.922
Önnur lántaka		15.519.489	9.122.153
Aðrar skuldir		426.090	83.673
Skuldir samtals		824.617.025	784.653.748

Eigið fé

Stofnfé		7.155.408	7.155.408
Óráðstafað eigið fé		1.246.889	2.927.188
Eigið fé samtals	8	8.402.297	10.082.596
Skuldir og eigið fé samtals		833.019.322	794.736.344

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2010

	Stofnfé	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Breytingar á eigin fé 1. janúar til 30. júní 2009:			
Eigið fé 1. janúar 2009	7.155.408	6.129.502	13.284.910
Hagnaður tímabilsins		463.131	463.131
Eigið fé 30. júní 2009	7.155.408	6.592.633	13.748.041
Breytingar á eigin fé 1. janúar til 30. júní 2010:			
Eigið fé 1. janúar 2010	7.155.408	2.927.188	10.082.596
Tap tímabilsins		(1.680.299)	(1.680.299)
Eigið fé 30. júní 2010	7.155.408	1.246.889	8.402.297

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2010

	Skýr.	2010 1.1.-30.6.	2009 1.1.-30.6.
Handbært fé (til) frá rekstri	(	13.238.081)	5.886.899
Fjárfestingarhreyfingar	(	49.513)	(32.807)
Fjármögnunarhreyfingar		19.070.993	14.131.410
Hækkun á handbæru fé		5.783.399	19.985.502
Handbært fé í ársbyrjun		28.384.685	13.515.506
Handbært fé í lok tímabilsins		34.168.084	33.501.008

Skýringar

1. Upplýsingar um sjóðinn

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

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti árshlutareikning hans 26. ágúst 2010.

2. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastaðlum sé fylgt

Árshlutareikningur sjóðsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Árshlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að vera lesinn með hliðsjón af ársreikningi sjóðsins fyrir árið 2009.

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 tímabilsins samkvæmt rekstrarreikningi og tekjum og gjöldum sem færð eru beint á eigið fé. Engar tekjur eða gjöld eru færð beint á eigin fé í reikningsskilum sjóðsins og því er afkoma tímabilsins sú sama og heildarafkoma. Vegna þessa birtir sjóðurinn aðeins rekstrarreikning.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings sjóðsins fyrir árið 2009. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá sjóðnum eða á vef hans www.ils.is, sem og á vef Kauphallar Íslands; www.omxnordicexchange.com.

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

4. Mat og ákvarðanir

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

Mat og forsendur eru endurskoðaðar reglulega og eru áhrifin af breytingum færð á því tímabili sem breyting er gerð og jafnframt á síðari tímabilum ef breytingin hefur áhrif á þau.

Skýringar, frh.:

5. Hreinar vaxtatekjur

	2010 1.1.-30.6.	2009 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur		
Vaxtatekjur af markaðsbréfum og handbæru fé	1.312.039	3.145.148
Vaxtatekjur af útlánum	36.830.030	39.983.456
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta	249.672	245.535
Vaxtatekjur samtals	38.391.741	43.374.139
Vaxtagjöld		
Vaxtagjöld af afleiðusamningum	0	73.391
Vaxtagjöld af verðbréfaútgáfu	38.103.387	41.597.337
Vaxtagjöld samtals	38.103.387	41.670.728

6. Þjónustutekjur

Þjónustutekjur	135.587	92.134
Leigutekjur uppboðsíbúða	78.627	7.842
Þjónustutekjur samtals	214.214	99.976

7. Útlán

Virðisrýrnun útlána greinist þannig eftir tímabilum:

	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Samtals
1.1. - 30.6. 2010			
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun	2.346.835	780.519	3.127.354
Framlag í afskriftareikning útlána	569.177	104.311	673.488
Endanlega töpuð útlán	(50.843)	(51.030)	(101.873)
Afskriftareikningur 30.6.2010.....	2.865.169	833.800	3.698.969

Afskriftareikningur útlána í hlutfalli af útlánum..... 0,47%

	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Samtals
1.1. - 30.6. 2009			
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun	1.083.730	580.990	1.664.720
Framlag í afskriftareikning útlána	361.448	124.087	485.535
Endanlega töpuð útlán	(60.433)	(98.787)	(159.220)
Afskriftareikningur 30.6.2009.....	1.384.745	606.290	1.991.035

Afskriftareikningur útlána í hlutfalli af útlánum..... 0,27%

	2010 1.1.-30.6.	2009 1.1.-30.6.
Heildarvirðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:		
Framlag í afskriftareikning útlána	673.488	485.535
Framlag vegna eigna til sölu.....	818.613	0
Niðurfærsla á kröfum á lánastofnanir.....	0	230.052
Gjaldfærð virðisrýrnun samtals	1.492.101	715.587

Skýringar, frh.:

8. Eigið fé

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. Á árinu 2010 hefur stjórn sjóðsins átt í viðræðum við félags- og tryggingamálaráðherra um stöðu eiginfjárlutfalls sjóðsins og leiðir til úrbóta. Skipaður hefur verið vinnuhópur sem skila mun niðurstöðum síðar á árinu 2010.

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:	30.6.2010	31.12.2009
Eiginfjárgrunnur	8.402.297	10.082.596
Heildareiginfjárfkra greinist þannig:		
Útlánaáætla	30.959.892	26.245.612
Markaðsáætla	79	91
Rekstraráætla	483.141	483.141
Eiginfjárfkra samtals	31.443.112	26.728.844
Eiginfjárlutfall	2,1%	3,0%

9. Önnur mál

Kærufélag húsnæðismála hefur á árinu 2010 kveðið upp tvo úrskurði þar sem niðurstaðan er sú að stjórn Íbúðalánasjóðs hafi verið óheimilt að krefjast bankaábyrgðar á lánum til verktaka á tímabili þegar ákvæði í reglugerð um húsbref og húsbrefaviðskipti um lán til byggingaraðila og bankaábyrgð hafði verið fellt niður. Um er að ræða tímabilið frá 21. febrúar 2008 til 24 apríl 2009, en á þeim tíma voru í gildi vinnureglur stjórnar Íbúðalánasjóðs um mat á greiðslugetu skuldara og veðhæfni eigna, þar sem gerð var krafa um að gild bankaábyrgð lægi fyrir við lánveitingar til byggingaraðila. Reglurnar voru birtar á heimasíðu sjóðsins ásamt öðrum vinnureglum um veðhæfni og mat á greiðslugetu. Stjórn Íbúðalánasjóðs hefur hafnað þessari túlkun. Ef sjóðnum verður gert að endurgreiða allan kostnað verktaka af bankaábyrgðum má áætla að endurgreiðslur gætu numið um 200 - 300 millj. kr.