



Íbúðalánasjóður

**ÁRSSKÝRSLA
2004-2005**

EFNISYFIRLIT

Almennt um Íbúðalánasjóð	3
Helstu atriði 2004	3
Skipulagsbreytingar	3
Breytingar á fjármögnun og útlánnum Íbúðalánasjóðs	3
Uppgreiðsla lána og ávöxtunarsamningar	4
Aukinn sveigjanleiki í lánum	4
Íbúðalán.is	4
Helstu atriði 2005	5
Styrk staða Íbúðalánasjóðs	5
Valkvæðir útlánavextir Íbúðalánasjóðs	5
50 ára afmæli	5
Jafnréttisáætlun	5
Rekstur Íbúðalánasjóðs 2004-2005	5
Eignir Íbúðalánasjóðs	5
Vaxtatekjur Íbúðalánasjóðs	5
Rekstur Íbúðalánasjóðs	6
Efnahagsreikningur Íbúðalánasjóðs	6
Útlán Íbúðalánasjóðs	6
Innheimta Íbúðalánasjóðs	7
Fjármögnun Íbúðalánasjóðs	7
Ársreikningar Íbúðalánasjóðs 2004-2005	12
Skýrsla og áritun stjórnenda	13
Áritun endurskoðenda	14
Rekstrarreikningur	15
Efnahagsreikningur	16
Yfirlit um sjóðstreymi	18
Skýringar	19

ALMENNT UM ÍBÚÐALÁNASJÓÐ

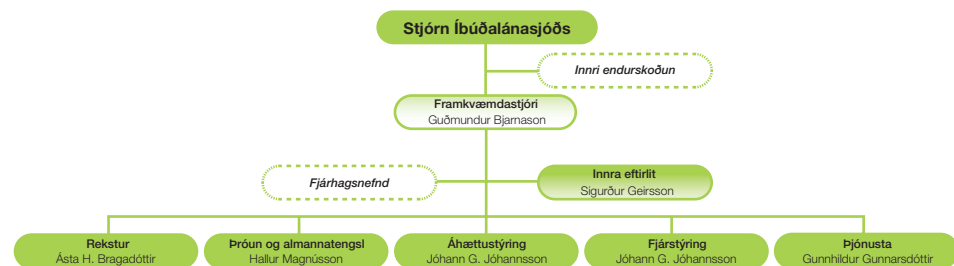
Íbúðalánasjóður er sjálfstæð ríkisstofnun sem veitir einstaklingum, sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum húsnæðislán til íbúðakaupa og byggingaframkvæmda. Hann er fjárhagslega sjálfstæður og stendur undir lánveitingum og rekstri með eigin tekjum.

Tilgangur sjóðsins er að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

HELSTU ATRIÐI 2004

Skipulagsbreytingar

Á árinu 2004 voru gerðar breytingar á skipuriti Íbúðalánasjóðs meðal annars með það að markmiði að efla áhættustýringu og markvissa þróun sjóðsins. Stofnuð voru tvö ný svið, Áhættustýringarsvið og Þróunar- og almannatengslasvið. Jóhann G. Jóhannsson rekstrarhagfræðingur var ráðinn sviðsstjóri Áhættustýringarsviðs og Hallur Magnússon rekstrarfræðingur sem sviðsstjóri Þróunar- og almannatengslasviðs. Önnur svið sjóðsins eru Þjónustusvið lána, Rekstrarsvið og Fjármögnunar- og fjárstýringarsvið.



Breytingar á fjármögnun og útlánum Íbúðalánasjóðs

Með lagabreytingum á árinu 2004 var markmiðið að landsmönnum yrði tryggt aðgengi að hagkvæmari húsnæðislánum en áður hjá Íbúðalánasjóði vegna óýrari fjármögnunar sjóðsins á fjármálamarkaði. Þessu markmiði var náð með endurskipulagningu á verðbréfaútgáfu Íbúðalánasjóðs sem fól í sér að í stað húsbréfa og húsnæðisbréfa voru nú gefin út svokölluð íbúðabréf og að íbúðalán voru nú greidd út í peningum. Lántakendur sættu því ekki lengur afföllum vegna sölu verðbréfa.

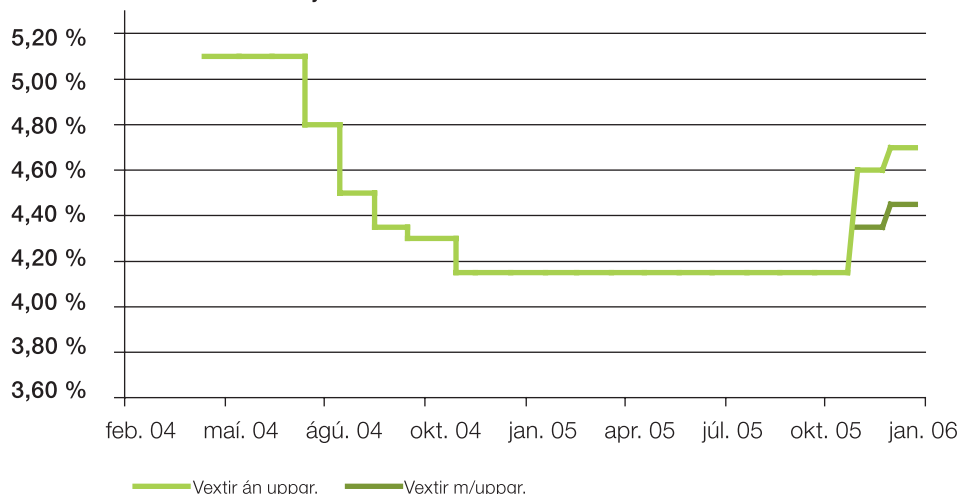
Eigendum rafrænna flokka húsbréfa og húsnæðisbréfa var boðið að skipta bréfum sínum yfir í hin nýju íbúðabréf í umfangsmestu skuldabréfaskiptum sem gerð hafa verið á Íslandi.

Breytingin jók seljanleika íbúðabréfa á verðbréfamarkaði og lækkaði þannig ávöxtunarkröfu þeirra miðað við það sem annars hefði orðið og skapaði þannig tækifæri til að lækka vexti á útlánum sjóðsins til hagsbóta fyrir lántakendur.

Við þessar breytingar og við undirbúning að lánshæfismati sjóðsins naut Íbúðalánasjóður sérfræðiráðgjafar Deutsche Bank. Alþjóðlegu matsfyrirtækin Standard & Poor's og Moody's tóku sjóðinn út og gáfu honum sömu einkunnir og ríkissjóði Íslands. Íbúðabréf Íbúðalánasjóðs eru skráð í Kauphöll Íslands en uppgjör fer fram í gegnum Euroclear uppgjörsmiðstöðina en slíkt uppgjör er forsenda hæfis á alþjóðafjármálamarkaði.

Í kjölfar fyrsta útboðs íbúðabréfa lækkuðu útlánavextir almennra íbúðalána sjóðsins úr 5,1% í 4,80%. Sú lækkun hélt áfram og voru vextir 4,15% í lok ársins 2004. Vextir héldust í 4,15% mest allt árið 2005 en tóku að hækka aftur í árslok 2005.

Vextir Íbúðalánasjóðs 2004 - 2005



Uppgreiðsla lána og ávöxtunarsamningar

Í ágúst mánuði 2004 hófu bankar og sparisjóðir að veita almenningi fasteignatryggð lán, bæði til fasteignakaupa og endurfjármögnunar, á mun lægri kjörum en áður hafði tíðkast. Skilyrði slíkrar lántöku voru meðal annars að bankalánin yrðu á 1. veðrétti. Vegna þessa urðu þeir lántakendur sem vildu njóta hinna nýju kjara bankanna að greiða upp áhvílandi lán á fasteignum sem oftast en ekki voru lán frá Íbúðalánasjóði. Því urðu uppgreiðslur á eldri lánum Íbúðalánasjóðs verulegar og jókst fjárfestingarþörf sjóðsins því mjög.

Til að bregðast við þessari nýju fjárfestingarþörf og tryggja jafnvægi í inn- og útgreiðslum sjóðsins gerði Íbúðalánasjóður ávöxtunarsamninga til langs tíma við banka og sparisjóði.

Aukinn sveigjanleiki í lánum

Í kjölfar þeirrar eðlisbreytingar á útlánum Íbúðalánasjóðs sem varð með tilkomu hinna nýju íbúðalána var sveigjanleiki lána sjóðsins aukinn. Gerð var sú breyting að viðskiptavinum Íbúðalánasjóðs var heimilt að lækka greiðslubyrði sína af eldri lánum með lengingu láns-tíma í allt að 40 ár. Þá varð einnig heimilt stytta lánstíma lánanna. Einnig var viðmið vegna brunabótamats rýmkað úr 85% í 100%.

Hámarksfjárhæð íbúðalána var einnig hækkuð úr 9 milljónum króna í allt að 18 milljónir króna á árunum 2004 og 2005 í nokkrum skrefum.

Mesta breytingin á útlánum Íbúðalánasjóðs varð hins vegar þegar Alþingi samþykkti í desember byrjun 2004 breytingar á lögum um húsnæðismál sem fólu í sér að Íbúðalánasjóði var heimilað að veita almenn íbúðalán til allt að 90% af markaðsvirði íbúðar.

Íbúðalán.is

Bylting varð í aðgengi íbúðakaupenda að greiðslumati og lánsúmsóknarferli Íbúðalánasjóðs með tilkomu vefjarins ibudalan.is sem Íbúðalánasjóður opnaði í lok árs 2004 í samstarfi við SPRON, Sparisjóðina og Félag fasteignasala. Með tilkomu ibudalan.is gafst íbúðakaupendum kostur á að vinna eigið greiðslumat alfarið á vefnum auk þess sem unnt var að sækja um íbúðalán rafrænt.

Samstarf Íbúðalánasjóðs, SPRON og Sparisjóðanna fólst meðal annars í því að íbúðakaupendum stóð til boða viðbótlán hjá sparisjóðunum þannig að heildarlánsfjárhæð gat numið allt að 25 milljónum króna.

HELSTU ATRIÐI 2005

Styrk staða Íbúðalánasjóðs

Á árinu 2005 urðu ekki stórvægilegar breytingar á starfsemi sjóðsins. Árið einkenndist öðru fremur af aðlögun starfseminnar að breyttu fyrirkomulagi og nýjum kringumstæðum á fasteignalánamarkaði. Sú aðlögun virðist hafa tekist vel því samkvæmt skoðanakönnun Gallup í lok árs 2005 taldi meginþorri landsmanna stöðu sjóðsins trausta, eða 84,2% aðspurðra. Einungis 3,8% töldu sjóðinn ótraustan en svarhlutfall var 75,1%.

Í kjölfar mikillar almennrar og pólitískrar umræðu um fasteignalánamarkaðinn, ekki hvað síst um hlutverk og stöðu Íbúðalánasjóðs, var á haustdögum 2005 skipuð nefnd til að fjalla um framtíðarfyrirkomulag á aðkomu ríkisins að fasteignalánamarkaði. Meðal þess sem þar hefur verið rætt er að breyta Íbúðalánasjóði í heildsölubanka.

Valkvæðir útlánavextir Íbúðalánasjóðs

Í nóvember 2005 var tekin upp sú nýbreytni að bjóða lántakendum íbúðalán með lægri vöxtum gegn því að lántakandi afsalaði sér rétti til uppgreiðslu fyrir lok lánstímans nema með greiðslu uppgreiðsluþóknunar. Vaxtaálag var þá 0,60% á almennum lánum en 0,25% lægra með sérstakri uppgreiðsluþóknun.

50 ára afmæli

Á árinu 2005 voru liðin 50 ár frá því að Húsnæðismálastjórn, forveri Íbúðalánasjóðs tók til starfa. Af því tilefni efndi sjóðurinn til afmælishátíðar, myndasamkeppni barna í 4. bekk grunnskóla og stofnunar styrktarsjóðs til styrktar rannsóknum og góðs námsárangurs í háskólum landsins.

Jafnréttisáætlun

Í október 2005 samþykkti stjórn Íbúðalánasjóðs jafnréttisáætlun sjóðsins en meginþættir hennar höfðu verið hluti af starfsmannastefnu sjóðsins um nokkurt skeið.

REKSTUR ÍBÚÐALÁNASJÓÐS 2004-2005

Eignir Íbúðalánasjóðs

Eignir Íbúðalánasjóðs voru tæpir 500 milljarðar í árslok 2005 eða nánast þær sömu og í árslok 2004 þrátt fyrir metár í útlánum sjóðsins. Skýrist þetta einkum af uppgreiðslum lána viðskiptavina til sjóðsins en þær námu 128 milljörðum króna árið 2005 en 82 milljörðum árið 2004.

Forsendur fjármögnunar heimila gerbreyttust árið 2004 við breytingar á fjármögnun Íbúðalánasjóðs og síðar í útlánaskilmálum sjóðsins. Í kjölfar breytinga yfir í peningalán, hækkandi hámarkslána og hækkandi lánshlutfalls Íbúðalánasjóðs hófu bankar og sparisjóðir að lána bæði til fasteignakaupa og til endurfjármögnunar áhvílandi lána, nokkuð sem Íbúðalánasjóði er ekki heimilt.

Í kjölfarið á þessari nýjung á íslenskum fjármálamarkaði og vegna lækkandi vaxta sem komu til vegna breytinga í fjármögnun Íbúðalánasjóðs urðu breytingar í efnahagsreikningi Íbúðalánasjóðs. Eignir Íbúðalánasjóðs jukust á árinu 2004 úr 460 milljörðum í upphafi árs í 498 milljarða í lok árs. Árið 2005 minnkuðu eignir Íbúðalánasjóðs úr 498 milljörðum í tæpa 495 milljarða. Öllu meiri breytingar urðu þó á samsetningu eigna sjóðsins.



Eignir Íbúðalánasjóðs í milljörðum króna

Ár	2003	2004	2005
Eignir	459.832	497.813	494.587



Íbúðalánasjóður

Vaxtatekjur Íbúðalánasjóðs

Ár	2003	2004	2005
Hreinar vaxtatekjur	2.519	1.856	1.495
Vaxtamunur	0,58%	0,39%	0,30%

Vaxtatekjur Íbúðalánasjóðs

Það er hlutverk Íbúðalánasjóðs að útvega viðskiptavinum sínum fjármagn á sem hagstæðustu kjörum og því er álagningu haldið í lágmarki. Álagning sjóðsins er sú lægsta sem þekkist á Íslandi og vaxtaákvörðanir sjóðsins gagnsæjar og aðgengilegar viðskiptamönnum sjóðsins. Hreinar vaxtatekjur sjóðsins voru um 2.500 milljónir árið 2003, lækkuðu í um 1.850 milljónir 2004 og síðan enn frekar eða um 1.300 milljónir árið 2005. Skýring lækkunar er annars vegar vegna uppgreiðslna viðskiptavina og hins vegar vegna lækkunar útlána. Vaxtamunur sjóðsins var 0,30% árið 2005 og lækkaði þar með þriðja árið í röð. Þetta er lægsti vaxtamunur fjármálastofnana á Íslandi og skýrist af sérsniðnu hlutverki Íbúðalánasjóðs og lítilli álagningu til viðskiptavina. Vaxtamunur annarra fjármálastofnanna er 5–10 sinnum hærrí.



Íbúðalánasjóður

Rekstur Íbúðalánasjóðs

Ár	2003	2004	2005
Hagnaður	1.678	1.116	1.154
Hreinar vaxtatekjur	2.519	1.856	1.495
Hreinar þjónustutek.	880	915	954
Gengishagnaður	74	50	71
Hreinar rekstrartek.	3.400	2.771	2.450
Rekstrarkostnaður	784	900	902
Laun og launatengd	265	291	325
Annar almennur rek.	474	567	528
Afskriftar. útlána	937	755	394

Rekstur Íbúðalánasjóðs

Hagnaður af rekstri Íbúðalánasjóðs var rúmar 1.150 milljónir króna árið 2005 sem var lítillhátar meiri hagnaður en árið 2004. Hreinar þjónustutekjur jukust frá fyrra ári og var það vegna aukins umfangs í starfsemi sjóðsins. Gengishagnaður nam rúmum 70 milljónum króna en skuldir Íbúðalánasjóðs í erlendri mynt eru nú hverfandi og lýkur uppgreiðslu þeirra lána árið 2007. Hreinar rekstrartekjur voru tæpar 2.500 milljónir árið 2005 en það er lækkun um 220 milljónir króna frá fyrra ári. Skýringin er fyrst og fremst í lækkun í hreinum vaxtatekjum. Rekstrarkostnaður stóð í stað frá fyrra ári, var rétt rúm 901 milljón árið 2005 en rúmar 900 milljónir árið 2004. Útgjöld til launa og launatengdra gjalda hækkuðu þó um 12% á milli ára en annar almennur rekstrarkostnaður lækkaði úr 567 milljónum króna niður í 528 milljónir. Hluti skýringar er einskiptiskostnaður vegna ráðgjafar og framkvæmdar við skuldabréfaskipti árið 2004 en einnig almennar launahækkanir í þjófðfélaginu. Að lokum lækkar síðan framlag í afskriftareikning útlána úr 755 milljónum króna árið 2004 í 394 milljónir króna árið 2005 vegna lægri heildarútlána, minni vanskila og hækkunar á verði fasteigna. Breyting var gerð á útreikningi framlags.



Íbúðalánasjóður

Efnahagsreikningur Íbúðalánasjóðs

Ár	2003	2004	2005
Útlán	445.280	431.163	376.956
Kröfur á lánastofnanir	8.863	47.078	94.757
Markaðsbréf	5.367	19.096	22.695
Heildareignir	459.832	497.813	494.587
Lántaka	448.126	484.884	480.384
Aðrar skuldir	81	188	309
Eigið fé	11.625	12.741	13.894

Efnahagsreikningur Íbúðalánasjóðs

Skuldir viðskiptavina Íbúðalánasjóðs lækkuðu árið 2005 sem þó var stærsta útlánaár í sögu sjóðsins. Ástæðan var 128 milljarða uppgreiðslur viðskiptavina Íbúðalánasjóðs sem sjóðurinn nýtti til nýrra lánveitinga, til aukaútdráttar húsbrefa og til uppgreiðslu óhagstæðra lána. Auk þess gerði sjóðurinn bæði skammtíma- og langtímasamninga við innlendar lánastofnanir um ávöxtun á fjármunum sínum til að jafna greiðslufæði og meðallíftíma milli eigna og skulda sjóðsins.

Efnahagsreikningur sjóðsins tók því verulegum breytingum milli ára. Heildareignir minnkuðu árið 2005 úr tæpum 498 milljörðum í tæpa 495 milljarða. Útlán til viðskiptavina lækkuðu úr 431 milljarði í tæpa 377 milljarða eða um 13%.

Lántaka sjóðsins minnkaði í samræmi við stöðu eigna, var rúmir 480 milljarðar í lok árs 2005 en var 485 milljarðar árið 2004. Eigið fé sjóðsins nam tæpum 14 milljörðum í árslok 2005 eða 2,8% af heildareignum sjóðsins. Eiginfjárlutfall sjóðsins, sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð var 6%. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5%.

Útlán Íbúðalánasjóðs

Aukning varð á útlánum árið 2005 miðað við fyrri ár, í tæpa 74 milljarða árið 2005 til fasteignaviðskipta á móti tæpum 68 milljörðum árið 2004. Nokkrar breytingar voru á milli lánaflokka í kjölfar aðlögunar á útlánakerfi sjóðsins en viðbótarlánaflokkurinn var felldur niður og 90% lán komu í staðinn og varð því umtalsverður flutningur á milli lánaflokka. Leiguíbúðalán drógust saman sem var eðlilegt miðað við markaðsaðstæður á þessum tíma þar sem bæði varð hagkvæmara og auðveldara en áður að kaupa og eignast húsnæði auk þess



Íbúðalánasjóður

Útlán Íbúðalánasjóðs

Ár	2003	2004	2005
Útlán	63.821	67.880	73.686
Almenna kerfið	48.445	53.257	67.960
Leiguíbúðir	8.617	7.864	5.470
Viðbótarlán	6.358	6.508	141
Aðrir lánaflókkar	401	251	115

sem framboð lánsfjár á fjármálamarkaði jókst umtalsvert með breytingum á Íbúðalánasjóði og síðar með innkomu banka og sparisjóða á húsnæðislánamarkaðinn.

Við breytingar á Íbúðalánasjóði í júlí 2004 voru peningalán tekin upp að fullu í stað skuldabréfaskiptikerfisins sem hafði verið við lýði frá 1989. Peningalánin auðvelda fasteignaviðskipti, gera þau gagnsærri og markvissari og augljóst hagræði er af því fyrir viðskiptavininn að Íbúðalánasjóður kemur nú í raun fram fyrir þeirra hönd í útboðum á markaði. Á móti eykta áhætta Íbúðalánasjóðs en gert er ráð fyrir henni við álagningu á viðskiptavini við vaxtaákvörðun sjóðsins. Einnig er um að ræða umtalsverðan sparnað fyrir viðskiptavini en þeir þurftu áður að greiða þóknunir og gjöld sem bankar og sparisjóðir tóku af viðskiptavinum Íbúðalánasjóðs vegna viðskipta með húsbref.



Íbúðalánasjóður

Ár	2003	2004	2005
Fjöldi afgreiðslna	12.300	10.962	7.980
Fjárhæð afgreiðslna	49.911	54.617	67.913
Fjöldi lána til viðsk.	163.157	143.124	104.796
Fjöldi einstaklinga	75.240	66.971	52.397

Heildarfjöldi samþykktra afgreiðslna í almenna kerfi Íbúðalánasjóðs árið 2005 nam tæpum 8 þúsundum sem er umtalsverð fækkun frá árinu 2004 en þá var fjöldinn tæplega 11 þúsund talsins. Heildarfjárhæð samþykktra afgreiðslna jókst þó úr tæpum 55 milljörðum króna árið 2004 í tæpa 68 milljarða árið 2005. Skýringanna er að leita í hækkun á hámarkslánnum sjóðsins annars vegar og hækkandi meðallánsfjárhæð vegna lægri vaxta hins vegar. Minna var því um yfirtökur lána eins og algengt var í húsbrefakerfinu og því urðu uppgreiðslur meiri. Heildarfjöldi lána svo og einstaklinga í viðskiptum við sjóðinn fækkaði verulega árin 2004 og 2005 eftir stöðuga aukningu árin þar á undan. Þetta verður að teljast eðlileg afleiðing breyttra aðstæðna á fjármálamarkaði.

Innheimta Íbúðalánasjóðs

Viðskiptavinir Íbúðalánasjóðs greiða ýmist mánaðarlega eða á þriggja mánaða fresti af lánnum sínum og langflestir á réttum tíma. Vanskil héldu áfram að dragast saman árin 2004 og 2005 og voru í sögulegu lágmarki í lok árs 2005. Þriggja mánaða vanskil voru um 0,24% af heildarútlánnum sjóðsins í árslok 2005 og þegar búið er að draga frá glötuð veð sem sjóðnum er skylt að halda inni í ársreikningum sínum í 5 ár voru vanskil enn minni eða um 0,06% af heildarútlánnum. Ástæða þessa er aukinn kaupmáttur, greiðsluþjónustur banka og sparisjóða og öflug greiðsluferfiðleikaaðstoð Íbúðalánasjóðs. Þá ganga einnig vaxtabætur að hluta til greiðslu vanskila við sjóðinn. Síðast en ekki síst má benda á endurfjármögnunarmöguleika almennings í kjölfar innkomu banka og sparisjóða á húsnæðislánmarkaðinn sem skýringu á minni vanskilum viðskiptavina sjóðsins.



Íbúðalánasjóður

Ár	2003	2004	2005
Vanskil 3ja mánaða	0,25%	0,24%	0,24%
Vanskil – glötuð veð	0,13%	0,09%	0,06%
Fjöldi lána í vanskil.	3.644	3.421	1.270
Fjöldi einstak. í van.	2.022	1.845	697
Hlutfall lána í vansk.	2,2%	2,4%	1,2%
Hlutfall einstakl. í vansk.	2,7%	2,8%	1,3%

Standi viðskiptavinir ekki í skilum fer innheimtuferli í gang. Fyrst eru sendar ítrekanir, síðan greiðsluáskoranir ef ekki er brugðist við ítrekunum og síðast nauðungasölubeiðni ef allt um þrýtur. 72.632 ítrekanir voru sendar út árið 2005 og var það 36% fækkun frá árinu 2004. Greiðsluáskoranir ársins 2005 voru 14.981 og er það 15% fækkun frá árinu 2004. Loks voru 2.082 nauðungarsölubeiðnir sendar út árið 2005 og það var fækkun um 38% frá árinu 2004. Með sama hætti fækkaði einnig beiðnum til Íbúðalánasjóðs um aðstoð vegna greiðsluferfiðleika. Umsóknir voru 412 árið 2005 en 739 árið 2004.

Fjármögnun Íbúðalánasjóðs


Fjármögnun Íbúðalánasjóðs tók gagngerum breytingum árið 2004. Áður hafði húsbrefakerfið verið leiðandi í fjármögnun almennra lána hjá sjóðnum eða allt frá árinu 1989. Húsnæðisbref höfðu svo verið seld á markaði til þess að fjármagna peningalán Íbúðalánasjóðs, fyrst og fremst viðbótarlán, leiguíbúðalán og önnur félagsleg lán. Þannig nam útgáfa húsbrefa t.d. um 48,5 milljörðum árið 2003 og útgáfa húsnæðisbrefa var tæpir 18 milljarða króna, eða samtals um 66,5 milljarða króna á árinu 2003. Fyrri hluta árs 2004 hélt útgáfa hús- og húsnæðisbrefa áfram en í byrjun júlí 2004 var eigendum rafrænna hús- og húsnæðisbrefa boðið að skipta bréfum sínum yfir í Íbúðabréf sem voru nýjung



Íbúðalánasjóður

Ár	2003	2004	2005
Ítrekanir	106.835	97.586	72.632
Greiðsluáskoranir	20.367	17.536	14.981
Nauðungasölubeiðnir	3.999	3.365	2.082
Greiðsluferfiðleikamál	1.003	739	412

á íslenskum fjármálamarkaði. Tilgangur þeirra var að dýpka og stækka markflokkna skuldabréfa, gera bréfin alþjóðlega viðskiptahæf og leggja þar með grunn að lægra raunvaxtastigi til viðskiptavina sjóðsins. Í meginatriðum má segja að skiptin hafi tekist mjög vel og flest það gengið eftir sem stefnt var að með þessari viðamiklu aðgerð. Alls var 338 milljörðum skipt úr gömlu hús- og húsnæðisbréfaflokkunum yfir í Íbúðabréf að nafnverði. Íbúðalánasjóður hélt eftir um 1/3 af útistandandi húsbrefum, sem voru í pappírformi til þess að mæta væntanlegum uppgreiðslum viðskiptamanna í kjölfar bættra kjara. Þær uppgreiðslur urðu svo hraðar en gert var ráð fyrir vegna óvæntrar og öflugrar innkomu banka og sparisjóða á fasteignalánamarkaðinn síðsumars 2004. Áhætta sjóðsins jókst við þessar breytingar en einnig var útlánastarfsemi sjóðsins breytt yfir í peningalán í stað skuldabréfaskipta á sama tíma.



Ár	2003	2004	2005
Ávöxtunarkrafa - árslok	4,50% - 4,60%	3,50% - 3,65%	4,00% - 4,30%
Útlánavextir ILS	5,10%	4,15%	4,45% - 4,70%
Fjármögnun ILS			
Hús- og húsnæðisbréf	66.500	35.600	
Íbúðabréf		25.900	46.900
Alls í milljónum kr.	66.500	61.500	46.900

Ávöxtunarkrafa fjármögnunarbrefa Íbúðalánasjóðs lækkaði í kjölfar skuldabréfaskiptanna, eins og hún hafði í raun gert frá því í mars 2002 en þá var ávöxtunarkrafa fjármögnunarbrefa Íbúðalánasjóðs í kringum 6%. Krafan var komin niður í 5% um áramót 2002/2003 og niður í 4,5% - 4,6% í ársbyrjun 2004. Við skuldabréfaskiptin um mánaðamótin júní/júlí 2004 var krafan komin niður í um 4% og fór allt niður í 3,4% - 3,5% á vormánuðum 2005. Viðsnúnin-gur varð á haustmánuðum 2005 og fram að áramótum en krafan hækkaði aftur í 4,15% - 4,40% og var þannig í árslok 2005.

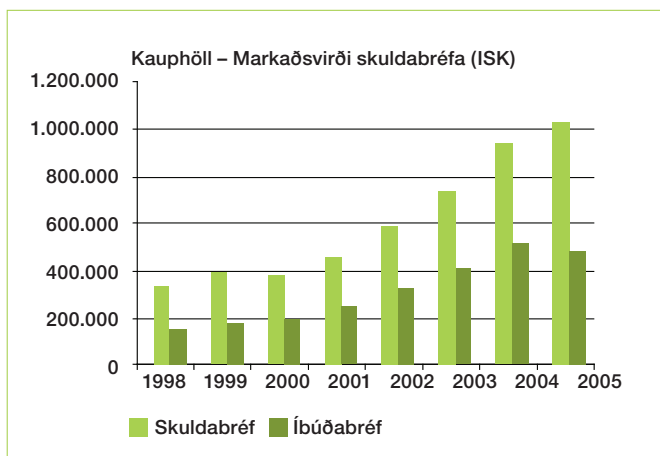
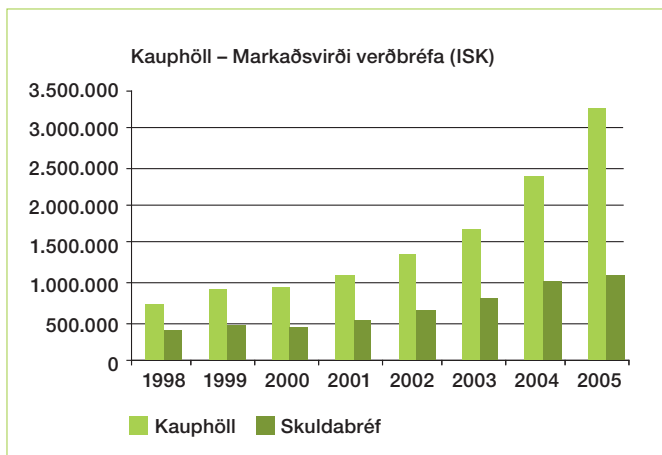
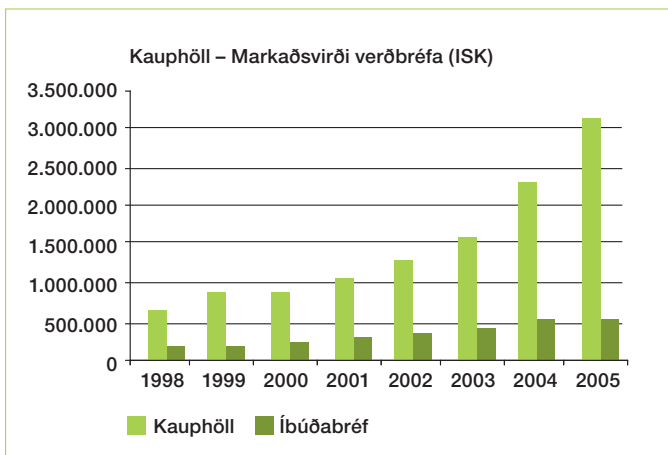
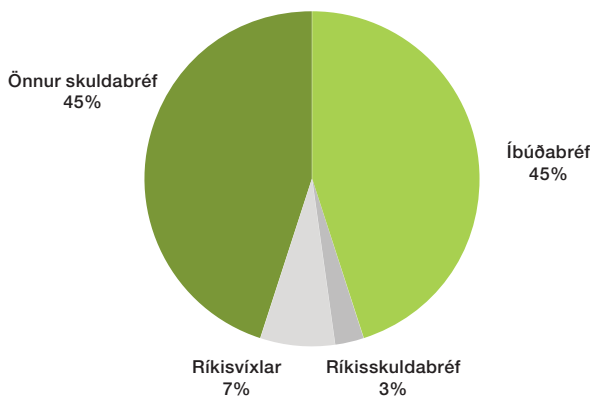
Viðskiptavinir Íbúðalánasjóðs nutu þessa með beinum hætti í raunvaxtalækkunum sem breytingar á skuldabréfamarkaði höfðu í för með sér. Húsnæðis-lánavextir lækkuðu nokkuð snarpt á þessum tíma eða um heilt prósentustig á árinu 2004 og 2005. Þeir höfðu áður lækkað um heilt prósentustig á árunum 2002 og 2003 vegna kaupa erlendra aðila á íslenskum skuldabréfum. Samtímis lækkuðu þóknunargreiðslur og gjöld, sem aðilar í fasteignaviðskiptum höfðu áður greitt bönkum og sparisjóðum, um hundruð milljóna króna á ársgrundvelli vegna breytinga á útlánum sjóðsins úr húsbrefum í peningalán.

Fjármögnun Íbúðalánasjóðs tók breytingum eins og fyrr segir vegna skuldabréfaskipta. Alls voru hús- og húsnæðisbréf seld fyrir um 66,5 milljarða árið 2003. Árið 2004 þegar skiptin fóru fram um mitt ár voru gefin út hús- og húsnæðisbréf fyrir tæpa 37 milljarða og síðan Íbúðabréf á seinni hluta ársins fyrir um 26 milljarða króna eða samtals um 61,5 milljarð. Síðan minnkaði útgáfa mjög árið 2005 í tæpa 47 milljarða þrátt fyrir mikla útlánaukningu. Eins og áður hefur komið fram var ástæðan fyrst og fremst vegna uppgreiðslna hjá sjóðnum frá viðskiptavinum. Voru þeir fjármunir að nokkru leyti notaðir til þess að fjármagna ný útlán sjóðsins það árið.

Markaðsvirði bréfa Íbúðalánasjóðs

Markaðsvirði verðbréfa í Kauphöll voru í árslok 2005 tæpir 3.100 milljarðar króna. Þar af voru skráð bréf Íbúðalánasjóðs 469 milljarðar eða 15% af heildarmarkaðsvirði og höfðu þá lækk- að að markaðsvirði úr 504 milljörðum frá árinu 2004. Skráð skuldabréf námu hins vegar rúm- um 1.000 milljörðum að markaðsvirði og voru því um 33% af skráðum verðbréfum. Skráð bréf Íbúðalánasjóðs voru um 45% af markaðsvirði skráðra skuldabréfa

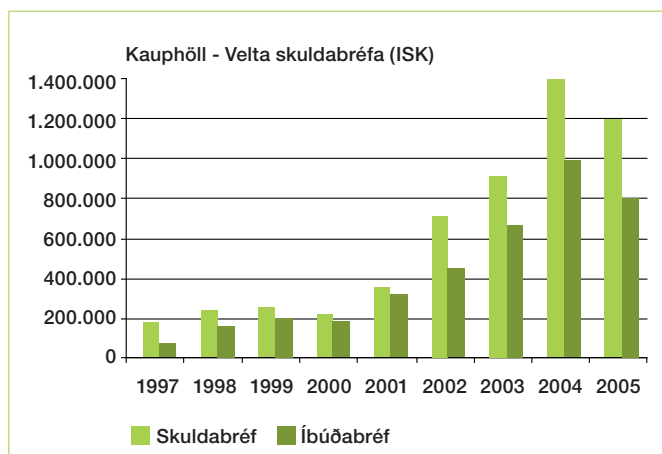
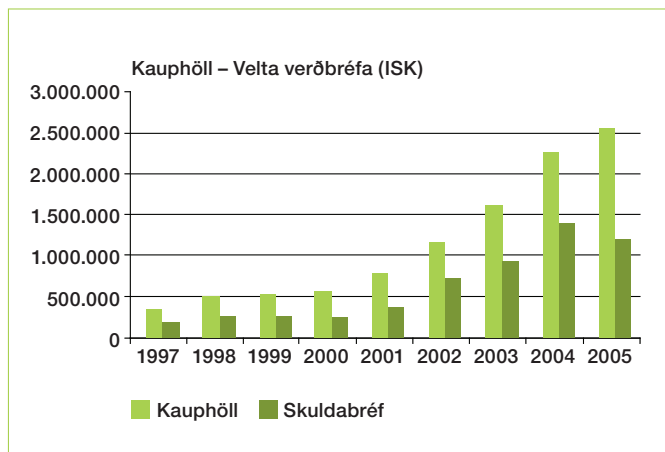
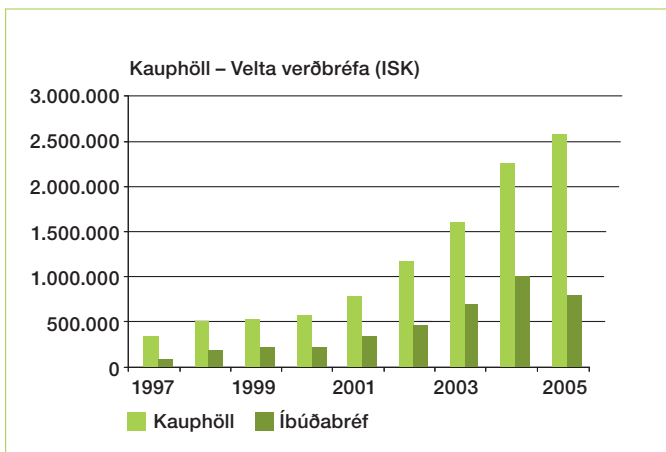
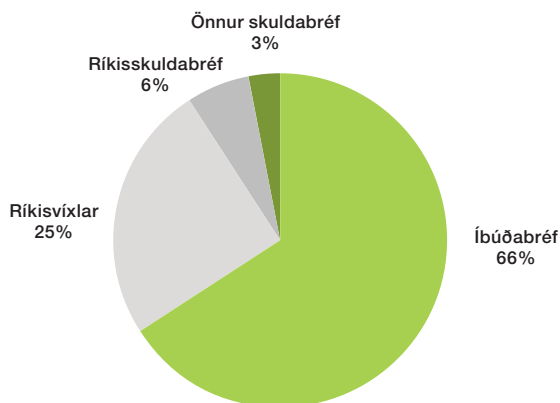
Markaðsvirði skráðra skuldabréfa í Kauphöll í lok árs 2005



Velta skráðra bréfa Íbúðalánasjóðs

Velta á markaði skráðra bréfa í Kauphöll nam rúmum 2.500 milljörðum árið 2005. Þar af var velta bréfa Íbúðalánasjóðs um 780 milljarðar eða rúm 30% af heildarveltu í Kauphöll og hafði þó lækkað úr 970 milljörðum árið 2004. Velta á skuldabréfamarkaði nam ein og sér tæpum 1.200 milljörðum króna sem var um 47% af veltu. Velta skráðra bréfa Íbúðalánasjóðs var því um 66 prósent af heildarveltu skuldabréfa í Kauphöll.

Velta skráðra skuldabréfa í Kauphöll 2005





Íbúðalánasjóður

ÁRSREIKNINGUR 2005

SKÝRSLA OG ÁRITUN STJÓRNENDA

Árið 2005 var sjöunda starfsár Íbúðalánasjóðs. Hagnaður af rekstri sjóðsins nam 1.154 millj. kr. en hagnaður á árinu 2004 nam 1.116 millj. kr. Hreinar vaxtatekjur námu 1.495 millj. kr. samanborið við 1.856 millj. kr. á árinu 2004, sem skýrist annars vegar af uppgreiðslu lána og lækkun útlána. Framlag í afskriftareikning útlána lækkar um 361 millj. kr. úr 755 millj. kr. á árinu 2004 í 394 millj. kr. sem skýrist af lægri heildarútlánnum, minni vanskilum og hækkun á verði fasteigna, en öll lán sjóðsins eru tryggð með veði í fasteignum.

Eigið fé sjóðsins í árlök nam 13,894 millj. kr. eða 2,8% af heildareignum sjóðsins. Eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðarlánasjóð er 6,0%. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálfyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0%.

Í árslok námu útlán 376.956 millj. kr. og lækkuðu um 54.207 millj. kr. á árinu. Kröfur á lánastofnanir og markaðsverðbréf jukust um 51.278 millj. kr. á árinu. Lántaka sjóðsins nam 480.384 millj. kr. og lækkaði um 4.500 millj. kr. á árinu.

Afgreiddum umsóknum um almenn íbúðalán fækkaði um 27% frá fyrra ári og voru tæplega 8 þúsund á árinu. Heildarfjárhæð almennra íbúðalána jókst hins vegar úr 54.617 millj. kr. í 67.900 millj. kr., eða um 24,3%, sem skýrist annars vegar af hækkun á hámarksláni sjóðsins og hins vegar af því að meðal lánsfjárhæð er hærrí á árinu 2005 en 2004. Önnur lán drógust hins vegar saman á árinu, en alls námu útlán sjóðsins 73.700 millj. kr. samanborið við 69.240 millj. kr. á árinu 2004.

Vanskil viðskiptavina sjóðsins halda áfram að lækka. Heildarvanskil í árslok 2005 námu 685 millj. kr. en þau voru 1.061 millj. kr. í árslok 2004, en þá hefur verið tekið tillit til sérgreindra afskrifta vegna útlána. Vanskil sem hlutfall að heildarútlánnum námu þannig 0,2% í árslok 2005.

Uppgreiðslur lána á árinu 2005 námu 128.055 millj. kr. Sjóðurinn nýtti hluta af þessum uppgreiðslum til nýrra lánveitinga, þá nýtti hann sér heimildir til aukaútdráttar húsbrefa og uppgreiðslu óhagstæðra lána. Auk þess gerði hann bæði skammtíma- og langtímasamninga við innlendar lánastofnanir um ávöxtun á fjármunum sínum til að jafna greiðslufæði og meðallíftíma milli eigna og skulda sjóðsins. Þá hefur sjóðurinn í samræmi við áhættu- og fjárstýringarstefnu sína gert afleiðusamninga til að draga úr vaxtaáhættu sinni vegna uppgreiðslu lána.

Stjórn og framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2005 með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. febrúar 2006.

Stjórn Íbúðalánasjóðs:

Gunnar S. Björnsson

Hákon Hákonarson

Birkir Jónsson

Kristján Pálsson

Kristín Ástgeirsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Guðmundur Bjarnason

ÁRITUN ENDURSKOÐENDA

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Við höfum endurskoðað ársreikning Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2005. Endurskoðunin er unnin í umboði Ríkisendurskoðunar. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi og skýringar nr. 1 - 32. Ársreikningurinn er lagður fram af stjórnendum sjóðsins og á ábyrgð þeirra í samræmi við lög og reglur. Ábyrgð okkar felst í því álitum sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar.

Endurskoðað var í samræmi við góða endurskoðunarvenju. Samkvæmt því ber okkur að skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast um að ársreikningurinn sé í meginatriðum án annmarka. Endurskoðunin felur meðal annars í sér greiningaraðgerðir, úrtakskannanir og athuganir á gögnum til að sannreyna fjárhæðir og aðrar upplýsingar sem fram koma í ársreikningnum. Endurskoðunin felur einnig í sér athugun á þeim reikningsskilaaðferðum og matsreglum sem notaðar eru við gerð ársreikningsins og mat á framsetningu hans í heild. Við teljum að endurskoðunin sé nægjanlega traustur grunnur til að byggja álit okkar á.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2005, efnahag hans 31. desember 2005 og breytingu á handbæru fé á árinu 2005, í samræmi við lög og góða reikningsskilavenju.

Reykjavík, 27. febrúar 2006.

Helgi F. Arnarson

KPMG Endurskoðun hf.

REKSTRARREIKNINGUR ÁRSINS 2005

	Skýr.	2005	2004
Vaxtatekjur:			
Vaxtatekjur af kröfum á lánastofnanir		5.847.034	443.260
Vaxtatekjur af útlánum		31.115.148	36.820.609
Vaxtatekjur af markaðsverðbréfum		1.557.148	905.380
	3	38.519.330	38.169.249
Vaxtagjöld:			
Vaxtagjöld af lántökum	3,14	37.205.925	36.496.992
Vaxtatekjur - vaxtagjöld		1.313.405	1.672.257
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta		182.000	183.458
Hreinar vaxtatekjur		1.495.405	1.855.715
Aðrar rekstrartekjur:			
Þjónustutekjur	4,15	946.753	1.029.656
Þjónustugjöld		(63.525)	(164.187)
Gengishagnaður		71.172	49.785
		954.400	915.254
Hreinar rekstrartekjur		2.449.805	2.770.969
Önnur rekstrargjöld:			
Laun og launatengd gjöld	16	325.300	290.633
Annar almennur rekstrarkostnaður	20	528.299	566.924
Afskriftir rekstrarfjármuna	25	23.513	13.908
Ýmis rekstrargjöld	21	24.820	28.944
		901.932	900.409
Framlag í afskriftareikning útlána	24	(394.159)	(754.890)
Hagnaður ársins	30	1.153.714	1.115.670

EFNAHAGSREIKNINGUR

Eignir

	Skýr.	2005	2004
Kröfur á lánastofnanir:			
Kröfur á Seðlabanka Íslands		84.226	13.616.458
Kröfur á aðrar lánastofnanir	22	94.672.388	33.461.064
		<u>94.756.614</u>	<u>47.077.522</u>
Útlán:			
Lán til viðskiptamanna	23-24	376.844.198	430.689.304
Fullnustueignir		111.752	473.340
	5-7	<u>376.955.950</u>	<u>431.162.644</u>
Markaðsverðbréf	8	<u>22.694.738</u>	<u>19.095.527</u>
Aðrar eignir:			
Rekstrarfjármunir	9,25	117.713	95.324
Ýmsar eignir		38.725	7.856
Áfallnar tekjur		23.718	374.234
		<u>180.156</u>	<u>477.414</u>
Eignir samtals		<u>494.587.458</u>	<u>497.813.107</u>

31. DESEMBER 2005

Skuldir og eigið fé

	Skýr.	2005	2004
Lántaka:			
Verðbréfaútgáfa	29	471.107.642	463.005.688
Önnur lántaka		9.276.146	21.878.676
	28	<u>480.383.788</u>	<u>484.884.364</u>
Aðrar skuldir		<u>309.256</u>	<u>188.043</u>
Eigið fé:			
Stofnfé		7.155.408	7.155.408
Óráðstafað eigið fé		6.739.006	5.585.292
	30-31	<u>13.894.414</u>	<u>12.740.700</u>
		<u>494.587.458</u>	<u>497.813.107</u>
Skuldir og eigið fé samtals			
Utan efnahagsreiknings:			
Skuldbindingar	32		

YFIRLIT UM SJÓÐSTREYMI ÁRIÐ 2005

	Skýr.	2005	2004
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður ársins	30	1.153.714	1.115.670
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir, útlánum og lántökum		404.647	346.017
Gengismunur .....	(	71.172)	(49.785)
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna	25	23.514	13.908
Framlag í afskriftareikning útlána	24	394.159	754.890
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		350.515	(173.902)
		<u>2.255.377</u>	<u>2.006.798</u>
Handbært fé frá rekstri			
Fjárfestingarhreyfingar:			
Kröfur á lánastofnanir, breyting .....	(	61.089.713)	(32.016.865)
Útlán, breyting		73.236.282	31.432.815
Markaðsverðbréf, breyting .....	(	3.599.211)	(13.728.735)
Varanlegir rekstrarfjármunir, breyting .....	(	45.902)	(40.349)
Ýmsar eignir, breyting .....	(	30.869)	45.087
Fjárfestingarhreyfingar		<u>8.470.587</u>	<u>(14.308.047)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Lántaka, breyting .....	(	24.257.796)	18.391.929
Ýmsar skuldir, breyting		121.212	107.090
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>24.136.584)</u>	<u>18.499.019</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	13.410.620)	6.197.770
Handbært fé í ársbyrjun		<u>14.845.335</u>	<u>8.647.565</u>
Handbært fé í árslok	10	<u>1.434.715</u>	<u>14.845.335</u>

SKÝRINGAR

REIKNINGSSKILAÆÐFERÐIR

Grundvöllur reikningsskilanna

1. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil lánastofnana. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaæðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum króna.

Erlendir gjaldmiðlar

2. Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á gengi í árslok 2005. Rekstrartekjur og gjöld í erlendum myntum eru umreiknuð í íslenskar krónur á gengi viðskiptadags.

Vaxtatekjur og vaxtagjöld

3. Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til. Vaxtatekjur reiknast af kröfum á aðrar lánastofnanir, útlánum og markaðsverðbréfum. Vaxtagjöld reiknast af verðbréfaútgáfu og annarri lántöku.

Sjóðurinn hefur veitt lán til leiguíbúða á 3,5% og 4,5% vöxtum. Ríkissjóður bætir sjóðnum vaxtamun á þeim lánnum og teknum lánnum sjóðsins. Framlag ríkissjóðs miðast við mun á inn- og útlánsvöxtum ár hvert.

Þjónustutekjur

4. Undir þjónustutekjur falla lántökugjöld og innheimtutekjur. Þjónustutekjur er færðar í rekstrarreikning sjóðsins þegar þær verða til.

Útlán

5. Útlán eru færð til eignar með áföllnum vöxtum og verðbótum í árslok. Verðtryggð útlán eru færð miðað við vísitölur sem tóku gildi í ársbyrjun 2006.
6. Afskriftareikningur útlána er myndaður til að mæta áhættu sem fylgir útlánastarfsemi, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Sjóðurinn leggur í þennan reikning með hliðsjón af metinni útlánaáhættu. Annars vegar er um að ræða framlag vegna útlána sem sérstaklega hafa verið metin í tapshættu og hins vegar framlag til að mæta almennri útlánaáhættu. Afskriftareikningurinn er dreginn frá útlánnum í efnahagsreikningi.
7. Sjóðurinn hefur innleyst eignir vegna fullnustu krafna. Fullnustueignir eru færðar á áætluðu markaðsverði í ársreikning sjóðsins.

Markaðsverðbréf

8. Markaðsverðbréf sjóðsins skiptast í skuldabréf og hlutdeildarskírteini verðbréfasjóða. Bréfin eru eignfærð á markaðsverði í árslok.

Skýringar, frh.:

Rekstrarfjármunir

9. Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteign	25 ár
Húsbúnaður og tæki	5-10 ár
Bifreið	10 ár

Handbært fé

10. Til handbærs fjár í sjóðstreymi teljast gjaldkræfar kröfur á Seðlabanka og lánastofnanir.

Áhættuvarnir

11. Mikilvægt er að viðhalda ákveðnu jafnvægi í samsetningu lánsfjármagns og útlána sjóðsins. Áhættustýringareglur sjóðsins kveða á um að sjóðurinn lágmarki áhættu sína og stýri vaxta- og útlánaáhættu innan ákveðinna viðmiðunar marka (sjá einnig sérstaka umfjöllun um áhættustýringu). 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.

Sjóðurinn beitir ekki áhættuvarnarreikningskilum.

Afleiðusamningar

12. Sjóðurinn hefur gert gjaldmiðla- og vaxtaskiptasamninga og valréttarsamninga um gjaldmiðla. Með samningunum er stefnt að því að draga úr gengis- og vaxtaáhættu og jafna greiðsluflæði og meðallíftíma eigna og skulda sjóðsins. Afleiðusamningar sem gerðir eru til að verja gengis- og vaxtaáhættu í markaðsverðbréfum eru færðir á gangvirði. Aðrir samningar eru færðir miðað við kostnaðarverð enda eru þær eignir og skuldir sem þeim er ætlað að verja einnig færðar með þeim hætti. Samnings- eða nafnverðsfjárhæðir eru ekki færðar í efnahagsreikning sjóðsins, en tekjur og gjöld af samningunum eru færð í rekstrar- og efnahagsreikning.

Áhættustýring

13. Sjóðurinn býr við ýmsar tegundir af fjárhagslegum áhættum sem þarf að meta og stjórna. Fjallað er um helstu áhætturnar hér á eftir.

a. Skipulag áhættustýringar

Áhættustýringarstefna sjóðsins eru samþykktar af stjórn sjóðsins eftir að hún hefur verið send Fjármálaeftirlitinu til umsagnar. Í stefnunni veitir stjórn sjóðsins áhættunefnd og áhættu- og fjárstýringarsviði sjóðsins heimild til að framfylgja henni.

b. Útlánaáhætta

Öll útlán sjóðsins eru tryggð með fasteignaveðum. Sjóðurinn takmarkar áhættu sína vegna þessara lána með tvennum hætti, það er með því að setja hámark á lánsfjárhæð og hámark á veðsetningu eigna. Áhættustýring metur útlánaáhættu sjóðsins á hverjum tíma og er hún verðleggur hana sem hluta af því álaginu sem lagt er á skuldavexti sjóðsins þegar útlánavextir hans eru ákveðnir.

c. Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta á sér stað þegar mismunur er í meðallíftíma, eigna og skulda. Ef jöfnuðar er ekki gætt, hafa breytingar á vaxtastigi áhrif á hreinar vaxtatekjur sjóðsins. Fjárstýringarsvið sjóðsins ber ábyrgð á að stjórna þessari áhættu og tryggja að mismunurinn sé innan þeirra marka sem settar eru í áhættustýringarstefnu sjóðsins.

Skýringar, frh.:

Áhættustýring, frh.:

d. Uppgreiðsluáhætta

Lántakendum er almennt heimilt að greiða upp lán sín hjá sjóðnum fyrir gjalddaga án sérstaks gjalds. Slík heimild er hins vegar ekki í lántöku sjóðsins að húsbrefum undanskilum. Áhættustýring metur þá áhættu sem sjóðurinn er í vegna þessa og verðleggur hana þegar útlánsvextir sjóðsins eru ákveðnir.

e. Lausafjánhætta / fjármögnunaráhætta

Fjárstýringarsvið sjóðsins ber ábyrgð á eftirliti með fjárförf sjóðsins og tryggir að ávallt sé til reiðu nægjanlegt laust fé vegna rekstrar sjóðsins, til útlána og til greiðslu afborgana og vaxta af skuldum sjóðsins.

VAXTAGJÖLD

14. Vaxtagjöld af lántökum sundurliðast þannig:

	2005	2004
Verðbréfaútgáfa	36.506.232	36.065.997
Önnur lántaka	699.693	430.995
Samtals	<u>37.205.925</u>	<u>36.496.992</u>

ÞJÓNUSTUTEKJUR

15. Þjónustutekjur sundurliðast þannig:

	2005	2004
Lántökugjald	655.134	635.573
Innheimtutekjur	291.619	394.083
Samtals	<u>946.753</u>	<u>1.029.656</u>

LAUN OG LAUNATENGD GJÖLD

16. Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2005	2004
Laun	259.446	227.391
Launatengd gjöld	54.887	51.355
Annar starfsmannatengdur kostnaður	10.967	11.887
Samtals	<u>325.300</u>	<u>290.633</u>

17. Starfsmannafjöldi sjóðsins er sem hér segir:

	2005	2004
Meðalfjöldi starfsmanna umreiknað í heilsársstörf	67	63
Stöðugildi í árslok	65	61

Skýringar, frh.:

18. Laun stjórnar og framkvæmdastjóra greinast þannig:

	2005
Guðmundur Bjarnason, framkvæmdastjóri	15.160
Gunnar S. Björnsson, stjórnarformaður	2.060
Aðrir stjórnarmenn samtals	4.120
Samtals	<u>21.340</u>

ÞÓKNUN ENDURSKOÐENDA

19. Þóknun til endurskoðenda sjóðsins sundurliðast þannig:

	2005	2004
Endurskoðun ársreiknings	4.068	6.911
Könnun árshlutareikninga	1.472	2.164
Önnur þjónusta	1.528	3.587
Samtals	<u>7.068</u>	<u>12.662</u>

ANNAR ALMENNUR REKSTRARKOSTNAÐUR

20. Annar almennur rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2005	2004
Innheimtukostnaður	199.230	232.586
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	80.019	102.262
Rekstur húsnæðis	66.845	62.017
Auglýsingar og kynningarefni	49.201	41.694
Rekstur tölvukerfa	73.468	67.869
Annar rekstrarkostnaður	59.536	60.496
Samtals	<u>528.299</u>	<u>566.924</u>

21. Ýmis rekstrargjöld greinast þannig:

	2005	2004
Styrkir vegna tækninýjunga	14.530	15.750
Ráðgjafarstofa heimilanna	4.900	4.644
Aðrir styrkir	5.390	3.837
Tjón vegna fasteignasölnunnar Holts	0	4.713
Samtals	<u>24.820</u>	<u>28.944</u>

KRÖFUR Á LÁNASTOFNANIR

22. Kröfur á lánastofnanir greinast þannig samkvæmt eftirstöðvatíma:

	2005	2004
Gjaldkræfar kröfur	1.350.489	1.228.877
Allt að 1 ári	1.353.385	449.402
Yfir 1 ár og allt að 5 árum	5.693.188	3.691.161
Yfir 5 ár	86.359.552	28.091.624
Samtals	<u>94.756.614</u>	<u>33.461.064</u>

Skýringar, frh.:

ÚTLÁN

23. Lán til viðskiptamanna greinast þannig samkvæmt eftirstöðvatíma:

	2005	2004
Gjaldkræft	685.071	1.061.069
Allt að 1 ári	7.867.237	6.201.368
Yfir 1 ár og allt að 5 árum	33.030.447	41.654.963
Yfir 5 ár	335.261.443	381.671.904
Samtals	<u>376.844.198</u>	<u>430.589.304</u>

24. Breytingin á afskriftareikningi útlána á árinu greinist þannig:

	Sérstakur	Almennur	2005 Samtals	2004 Samtals
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun	790.931	2.371.609	3.162.540	2.469.000
Framlag í afskriftareikning útlána	80.957	313.202	394.159	754.890
Endanlega töpuð útlán	(128.077)		(128.077)	(61.350)
Afskriftareikningur útlána í árslok	<u>743.811</u>	<u>2.684.811</u>	<u>3.428.622</u>	<u>3.162.540</u>
Afskriftareikningur útlána í hlutfalli af útlánnum	0,2%	0,7%	0,9%	0,7%

AÐRAR EIGNIR

25. Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Bifreið	Fasteign	Húsbúnaður og tæki	Samtals
Heildarverð 1.1.2005	5.276	6.071	186.796	198.143
Viðbætur á árinu	0	0	46.880	46.880
Niðurlagt á árinu	(1.541)	0	(13.343)	(14.884)
Heildarverð 31.12.2005	<u>3.735</u>	<u>6.071</u>	<u>220.333</u>	<u>230.139</u>
Afskrifað 1.1.2005	596	3.991	98.232	102.819
Afskrifað á árinu	374	243	22.896	23.513
Afskrift færð út	(565)	0	(13.341)	(13.906)
Afskrifað samtals	<u>405</u>	<u>4.234</u>	<u>107.787</u>	<u>112.426</u>
Bókfært verð 31.12.2005	<u>3.330</u>	<u>1.837</u>	<u>112.546</u>	<u>117.713</u>
Afskriftahlutföll	10%	4%	10-20%	

Fasteignamat fasteignar og lóðar í árslok 2005 nam 6,9 millj. kr. Brunabótamat fasteignar nam á sama tíma 11,3 millj. kr.

EIGNIR OG SKULDIR HÁÐAR VERÐTRYGGINGU EÐA GENGISÁHÆTTU

26. Heildarfjárhæð verðtryggðra eigna nam 478.606 millj. kr. í árslok og heildarfjárhæð slíkra skulda nam á sama tíma 480.121 millj. kr.

Skýringar, frh.:

27. Heildarfjárhæð eigna í erlendum gjaldmiðlum nam 3.972 millj. kr. í árslok og heildarfjárhæð slíkra skulda nam á sama tíma 263 millj. kr. Með eignum og skuldum í þessu sambandi eru taldir framvirkir samningar og skiptasamningar sbr. skýringu 32.

LÁNTAKA

28. Lántaka sundurliðast þannig samkvæmt eftirstöðvatíma:

	2005	2004
Allt að 1 ári	18.146.460	33.890.394
Yfir 1 ár og allt að 5 árum	71.125.619	74.664.068
Yfir 5 ár	391.111.709	376.329.902
Samtals	<u>480.383.788</u>	<u>484.884.364</u>

29. Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

Íbúðabréf	393.404.439	340.308.598
Húsbréf	53.369.774	98.159.477
Húsnæðisbréf	24.333.429	24.537.613
Samtals	<u>471.107.642</u>	<u>463.005.688</u>

EIGIÐ FÉ

30. Yfirlit um eigið fé:

	Stofnfé	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2005	7.155.408	5.585.292	12.740.700
Hagnaður ársins		1.153.714	1.153.714
Eigið fé 31.12.2005	<u>7.155.408</u>	<u>6.739.006</u>	<u>13.894.414</u>

31. Eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2005 um íbúðarlánasjóð er 6,0%. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0%.

Hlutfallið reiknast þannig:

Eigið fé	13.894.414
Áhættugrunnur	233.058.937
Eiginfjárlutfall	6,0%

Skýringar, frh.:

SKULDBINDINGAR

32. Greining afleiðusamninga í árslok 2005:

Samningar með jákvæða stöðu

	Bókfært verð	Gangvirði
Afleiðusamningar á kostnaðarverði:		
Vaxtaskiptasamningar	6.855	19.789
Afleiðusamningar á gangvirði:		
Vaxtaskiptasamningar	88.926	88.926
Gjaldmiðla- og vaxtaskiptasamningar	171.890	171.890
Gjaldmiðlavalréttir	210	210
	<u>261.026</u>	<u>261.026</u>
Samtals jákvæð staða	<u>267.880</u>	<u>280.815</u>

Samningar með neikvæða stöðu

Afleiðusamningar á kostnaðarverði:		
Vaxtaskiptasamningar	(210.176)	(1.748.783)
Samtals neikvæð staða	(210.176)	(1.748.783)
Nettó staða	<u>57.705</u>	(1.467.968)