



Íbúðalánasjóður

ÁRSSKÝRSLA 2006



EFNISYFIRLIT

Helstu atburðir ársins 2006	4
Samráð um framtíðarstefnu.....	4
Lánshæfismat Íbúðalánasjóðs.....	4
Yfirlýsing vegna ríkisábyrgðar Íbúðalánasjóðs.....	4
Dómur í máli Samtaka banka og verðbréfafyrirtækja gegn Eftirlitsstofnun EFTA.....	5
Breytingar á lánsfjárhæð og láns hlutfalli.....	5
Aðalmiðlarakerfi og viðskiptavakt.....	5
Ríkisendurskoðun metur fjárhagsstöðu Íbúðalánasjóðs tryggja.....	5
Almenningur jákvæður í garð Íbúðalánasjóðs.....	6
Skipun nýrrar stjórnar Íbúðalánasjóðs.....	6
Styrkir til tækninýjunga 2006.....	6
Vaxtabreytingar.....	6
Rekstur Íbúðalánasjóðs 2006	8
Eignir Íbúðalánasjóðs.....	8
Vaxtatekjur Íbúðalánasjóðs.....	8
Rekstur Íbúðalánasjóðs.....	8
Efnahagsreikningur Íbúðalánasjóðs.....	9
Útlán Íbúðalánasjóðs.....	9
Innheimta Íbúðalánasjóðs.....	9
Fjármögnun Íbúðalánasjóðs.....	10
Markaðsvirði og velta bréfa Íbúðalánasjóð.....	11
Ársreikningur 2006	13

HELSTU ATBURÐIR ÁRSINS 2006



SAMRÁÐ UM FRAMTÍÐARSTEFNU

Í febrúarmánuði tilkynnti félagsmálaráðherra að hann hefði ákveðið að vinna stefnumótun um hlutverk og aðkomu stjórnvalda að íbúðalánnum. Unnið yrði í samráði við samtök bankastofnana og lífeyrissjóða, aðila vinnumarkaðarins, fulltrúa neytenda, húseigenda, leigjenda, námsmanna, öryrkja, aldraðra, fasteignasala og fleiri sem hagsmuna eiga að gæta við mótun opinberrar stefnu í húsnæðismálum.

Ákvörðun ráðherra var tekin í framhaldi af niðurstöðum starfshóps sem falið var að leggja mat á stöðu Íbúðalánasjóðs og möguleika sjóðsins við breyttar markaðsaðstæður til að standa vörð um þau pólitísku markmið sem honum var ætlað að ná.

Í niðurstöðum starfshópsins kom fram að staða Íbúðalánasjóðs væri sterk og ekkert því til fyrirstöðu að halda starfsemi hans áfram í óbreyttri mynd.

Hins vegar taldi starfshópurinn rétt að stjórnvöld tækju afstöðu til þess hvort aðstæður kölluðu á að ráðist yrði í grundvallarbreytingar á hlutverki hins opinbera á íbúðalánamarkaði, fremur en að ákveða óverulegar breytingar á stöðu og lagaumhverfi Íbúðalánasjóðs í breyttu umhverfi.

Að loknu samráðsferli var ljóst að ekki næðist samkomulag við hagsmunaaðila um breytingar á framtíðarfyrirkomulagi Íbúðalánasjóðs enda þótt samhljómur væri í áherslum aðila um stofnun heiltsölubanka.

Allir aðilar voru sammála um mikilvægi þess að almenn löggjöf yrði sett um sérvarin skuldabréf (e. covered bonds). Ríkisstjórnin hafði þá þegar samþykkt tillögu iðnaðar- og viðskiptaráðherra um að hafin yrði gerð slíkra laga. Frumvarp þessa efnis kom ekki fram á árinu 2006.

LÁNSHÆFISMAT ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Moody's

1. janúar 2006	AAA	Horfur stöðugar
31. janúar 2006	AAA	Horfur stöðugar

Standard & Poor's

Skammtíma- skuldbindingar IKR		
1. janúar 2006	A-1+	Horfur stöðugar
31. janúar 2006	A-1+	Horfur stöðugar

Langtíma- skuldbindingar IKR		
1. janúar 2006	AA+	Horfur stöðugar
31. janúar 2006	AA-	Horfur stöðugar

LÁNSHÆFISMAT ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Íbúðalánasjóður hefur verið metinn af lánsrhæfisfyrirtækjunum Standard & Poor's og Moody's frá því árið 2004. Á árinu urðu nokkrar sviptingar í mati Standard & Poor's, en mat Moody's var stöðugt.

YFIRLÝSING VEGNA RÍKISÁBYRGÐAR ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Í kjölfar greinargerðar Standard & Poor's í marsmánuði og þeirrar umræðu sem varð um stöðu Íbúðalánasjóðs gáfu félagsmálaráðherra og fjármálaráðherra út sérstaka yfirlýsingu þann 17. mars þar sem fram kom að ríkissjóður ábyrgðist skuldbindingar Íbúðalánasjóðs með einfaldri ábyrgð. Þar kom einnig fram að ábyrgð ríkissjóðs á núverandi skuldbindingum Íbúðalánasjóðs myndi haldast óbreytt þótt breytingar yrðu gerðar á starfsemi sjóðsins.

DÓMUR Í MÁLI SAMTAKA BANKA OG VERÐBRÉFAFYRIRTÆKJA GEGN EFTIRLITSSTOFNUN EFTA

Ákvörðun Eftirlitsstofnunar EFTA (ESA) um að hreyfa ekki andmælum við ríkisaðstoð íslenska ríkisins til Íbúðalánasjóðs var dæmd ógild vegna formgalla af EFTA dómstólnum þann 7. apríl. Samtök banka og verðbréfafyrirtækja höfðu sótt mál til ógildingar á ákvörðun ESA.

Í dómnnum kemur fram að þjónusta, sem eigi að ná þeim markmiðum sem hinum svonefndu almennu lánum Íbúðalánasjóðs sé ætlað að ná, geti haft almenna efnahagslega þýðingu sem réttlætt geti ríkisaðstoð. Hins vegar hafi leikið vafi á því hvort einstakir þættir hins almenna lánakerfis samrýmdust EES samningnum.

Þann 21. júní brást Eftirlitsstofnun EFTA við niðurstöðu EFTA dómstólsins með því að hefja formlega athugun á ríkisaðstoð sem veitt er Íbúðalánasjóði.

BREYTINGAR Á LÁNSFJÁRHÆÐ OG LÁNSHLUTFALLI

Hámarkslán Íbúðalánasjóðs var hækkað úr 15,9 milljónum í 18 milljónir króna þann 18. apríl. Á sama tíma var viðmiðun lána Íbúðalánasjóðs við brunabótamat rýmkuð þannig að ákvörðun hámarksláns er nú miðuð við brunabótamat að viðbættu fasteignamati lóðar.

1. júlí tók gildi ákvörðun ríkisstjórnarinnar um lækkun láns hlutfalls Íbúðalánasjóðs úr 90% í 80% jafnframt því sem að hámarkslán lækkaði úr 18 milljónum króna í 17 milljónir króna.

AÐALMIÐLARAKERFI OG VIÐSKIPTAVAKT

Meðlimum Kauphallar Íslands var í lok júnímánaðar boðið að gerast aðilar að samningi um aðalmiðlarakerfi og viðskiptavakt með íbúðabréf. Markmið þess var að styrkja aðgang Íbúðalánasjóðs að lánsfé og efla verðmyndun á eftirmarkaði.

Samið var við Glitni, KB banka, Landsbanka Íslands, MP Fjárfestingarbanka og Straum – Burðarás Fjárfestingarbanka um að sjá um viðskiptavakt á eftirmarkaði frá 1. júlí.

RÍKISENDURSKOÐUN METUR FJÁRHAGSSTÖÐU ÍBÚÐALÁNASJÓÐS TRYGGGA

Í desembermánuði 2005 fólu félagsmálaráðherra og fjármálaráðherra Ríkisendurskoðun að athuga fjárhagsstöðu Íbúðalánasjóðs. Óskað var svara Ríkisendurskoðunar við eftirfarandi spurningum:

- 1) Er líklegt að eiginfjárlutfall Íbúðalánasjóðs stefni niður fyrir áskilin hlutföll í fyrirsjáanlegri framtíð?
- 2) Ef svar við fyrstu spurningu er játandi, er það þá varanlegt eða tímabundið ástand?
- 3) Eru líklegt að reyna muni á ríkisábyrgð á skuldbindingum Íbúðalánasjóðs?

Niðurstaða Ríkisendurskoðunar var að ólíklegt væri, miðað við hinar gefnu forsendur, að eiginfjárlutfall Íbúðalánasjóðs stefndi niður fyrir áskilin hlutföll í fyrirsjáanlegri framtíð. Þar með væri ólíklegt að reyna myndi á ríkisábyrgð á skuldbindingum Íbúðalánasjóðs.

ALMENNINGUR JÁKVÆÐUR Í GARÐ ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Capacent gerði viðhorfskönnun meðal almennings og fasteignakaupenda fyrir Íbúðalánasjóð í nóvember og desember. Þar kom fram að almenningur hér á landi er ánægður með Íbúðalánasjóð og vill að hann verði rekinn áfram á svipuðum nótum og undanfarin ár. 82,9% aðspurðra meðal almennings töldu að sjóðurinn ætti að starfa áfram í óbreyttri mynd. 79,9% aðspurðra voru jákvæð í garð Íbúðalánasjóðs.

SKIPUN NÝRRAR STJÓRNAR ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Fjögurra ára skipunartíma stjórnar Íbúðalánasjóðs lauk 31. desember 2006. Stjórnina skipuðu Gunnar S. Björnsson formaður, Hákon Hákonarson varaformaður, Kristín Ástgeirsdóttir, Kristján Pálsson og Birkir Jón Jónsson.

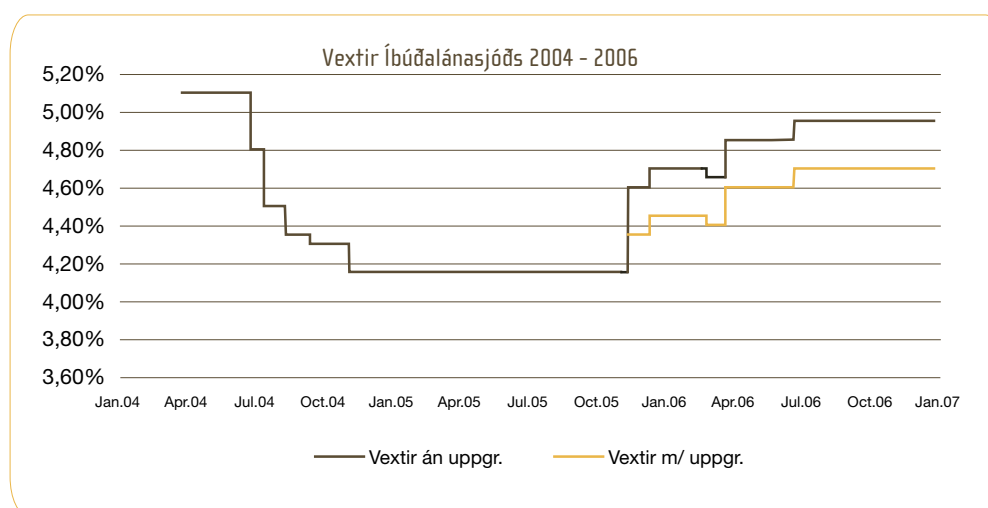
Félagsmálaráðherra skipaði nýja stjórn sem tók við 1. janúar 2007. Stjórnina skipa Hákon Hákonarson, sem jafnframt er formaður, Gunnar S. Björnsson, varaformaður, Elín R. Líndal, Jóhann Ársælsson, og Kristján Pálsson.

Varamenn í nýrri stjórn eru Dagný Jónsdóttir, Ingunn Guðmundsdóttir, Magnús B. Jónsson, Kristján Gunnarsson og Kristján Guðmundsson.

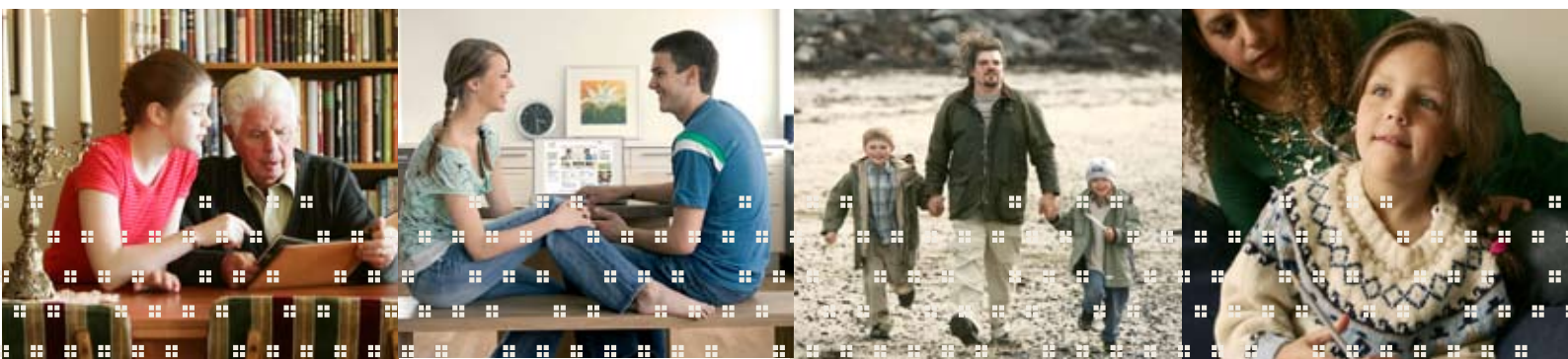
STYRKIR TIL TÆKNINÝJUNGA 2006

Íbúðalánasjóður veitti 10 styrki til tækninýjunga og annarra umbóta í byggingariðnaði samtals að fjárhæð 15,4 milljónir króna.

VAXTABREYTINGAR



REKSTUR ÍBÚÐALÁNASJÓÐS 2006



EIGNIR ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Eignir Íbúðalánasjóðs voru tæpir 542 milljarðar í árslok 2006 og höfðu þá aukist um 9,6% en verðbólga var um 6,6% á árinu. Þar munar mestu að uppgreiðslur lána minnkuðu úr 128 milljörðum árið 2005 í tæpa 35 milljarðar árið 2006. Samtímis hélt Íbúðalánasjóður svipaðri markaðshlutdeild í fjármögnun viðskipta með fasteignir og því jukust eignir Íbúðalánasjóðs umtalsvert á árinu.

Verulega virðist hafa dregið úr endurfjármögnunarlánnum heimilanna væntanlega vegna hækkandi raunvaxtastigs og þess að lítið er eftir af eldri hávaxtalanum sjóðsins. Nokkur aukning varð í stöðu markaðsbréfa sjóðsins en verulega dró úr lánnum til lánastofnana.

EIGNIR ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Ár	2003	2004	2005	2006
Eignir	459.820	497.813	494.302	541.787

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 með því lægsta sem þekkist hér á landi og vaxtaákvæðanir sjóðsins gagnsæjar og aðgengilegar viðskiptamönnum sjóðsins. Hreinar vaxtatekjur sjóðsins jukust úr tæpum 1,5 milljörðum árið 2005 í rúma 3,2 milljarða. Virk áhættustýring og áhrif verðtryggingar vegna verðbólgu og mismunur á verðtrygðum eignum og skuldum sjóðsins á árinu skýrir aukninguna að mestu leyti. Vaxtamunur sjóðsins var 0,30% árið 2005 en hækkaði á þessu ári í 0,62% af ofangreindum ástæðum. Þetta er minnsti vaxtamunur fjármálastofnana hér á landi og skýrist af sérsniðnu hlutverki Íbúðalánasjóðs og lítilli álagningu til viðskiptavina.

VAXTATEKJUR ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Ár	2003	2004	2005	2006
Hreinar vaxtatekjur	2.519	1.856	1.495	3.223
Vaxtamunur	0,58%	0,39%	0,30%	0,62%

REKSTUR ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Hagnaður af rekstri Íbúðalánasjóðs rúmlega tvöfaldaðist frá fyrra ári og nam tæpum 2,5 milljörðum en hagnaður ársins 2005 nam 1,15 milljörðum.

Hreinar þjónustutekjur drógust saman á árinu í takt við samdrátt í útlánnum sjóðsins. Hreinar þjónustutekjur urðu rúmar 660 milljónir króna en voru rúmar 950 milljónir árið á undan. Gengistap nam 18 milljónum en skuldir Íbúðalánasjóðs í erlendra mynt eru hverfandi og lýkur uppgreiðslu þeirra lána árið 2007.

Hreinar rekstrartekjur jukust úr tæpum 2,5 milljörðum árið 2005 í tæpa 3,9 milljarða króna sem skýrist af hækkun á hreinum vaxtatekjum.

Rekstrarkostnaður lækkaði frá fyrra ári niður í 886 milljónir króna úr 902 milljónum. Laun og launatengd gjöld hækkuðu þó um tæp 9%, aðallega vegna almennra launahækkana en stöðugildum fækkaði á árinu. Annar almennur rekstrarkostnaður lækkaði úr 528 milljónum í 482 milljónir króna en innheimtukostnaður, rekstur tölvukerfa og almennur auglýsinga- og kynningarkostnaður lækkaði frá fyrra ári.

Framlag á afskriftareikning útlána jókst um rúmar 100 milljónir króna eða úr 394 milljónum árið 2005 í 498 milljónir. Breytingar voru gerðar árið 2005 í útreikningum á framlagi á afskriftareikningi. Hér er ekki um endanlega afskrift að ræða heldur framlag vegna útlána sem sérstaklega hafa verið metin í tapsáhættu og hins vegar framlag til að mæta almennri útlánaáhættu. Afskriftareikningur er dreginn frá útlánnum í efnahagsreikningi.

REKSTUR ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Ár	2003	2004	2005	2006
Hagnaður	1.678	1.116	1.154	2.480
Hreinar vaxtatekjur	2.519	1.856	1.495	3.223
Hreinar þjónustutekjur	880	915	954	662
Gengishagnaður	74	50	71	(18)
Hreinar rekstrartekjur	3.400	2.771	2.450	3.864
Rekstrarkostnaður	784	900	902	886
Laun og launatengd gjöld	265	291	325	354
Annar almennur rekstur	474	567	528	481
Afskriftareikningur útlána	937	755	394	498

EFNAHAGSREIKNINGUR ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Skuldir viðskiptavina Íbúðalánasjóðs hækkuðu árið 2006 í fyrsta sinn frá 2003 þrátt fyrir minnsta útlánaár síðan 2002. Ástæðan er sú að uppgreiðslur minnkuðu mjög á árinu eða úr 128 milljörðum niður í tæpa 35 milljarða. Fénu var varið til að fjárfesta í markaðsbréfum og til útlána. Kröfur á lánastofnanir hækkuðu sem nam verðtryggingu og vöxtum en ekki voru gerðir samningar við innlendar lánastofnanir líkt og gert var í lok árs 2004 og byrjun árs 2005.

EFNAHAGSREIKNINGUR ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Ár	2003	2004	2005	2006
Útlán	445.280	431.163	376.956	406.115
Kröfur á lánastofnanir	8.863	47.078	94.757	99.030
Markaðsbréf	5.367	19.096	22.695	36.411
Heildareignir	459.832	497.813	494.587	541.787
Lántaka	448.126	484.884	480.384	525.291
Eigið fé	11.625	12.741	13.894	16.375

Efnahagsreikningur stækkaði því á milli ára. Heildareignir jukust á árinu úr tæpum 495 milljörðum í tæpa 542 milljarða. Útlán til viðskiptavina jukust úr tæpum 377 milljörðum í rúma 406 milljarða árið 2006 eða um tæpa 8%.

Lántaka sjóðsins jókst í samræmi við stöðu eigna, var rúmir 480 milljarðar í lok árs 2005 en var orðin rúmir 525 milljarðar í árslok 2006. Eigið fé sjóðsins nam rúnum 16 milljörðum í árslok 2005 eða 3,1% af heildareignum sjóðsins. Eiginfjárlutfall sjóðsins, sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð, var 6,3%. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5%.

ÚTLÁN ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Verulegur samdráttur varð á útlánnum miðað við fyrri ár, en þau námu rúnum 49,5 milljörðum á móti tæpum 74 milljörðum árið 2005. Leiguíbúðalán jukust þó og urðu rúmir 7 milljarðar á árinu á móti tæpum 5,5 milljörðum árið á undan. Samdráttur varð einnig í öðrum lánaflokkum en þar eru lán til einstaklinga með sérþarfir stærsti lánaflokkurinn.

ÚTLÁN ÍBÚÐALÁNASJÓÐS - FJÁRHÆÐIR

Ár	2003	2004	2005	2006
Útlán	63.821	67.880	73.686	49.539
Almenna kerfið	48.445	53.257	67.960	42.153
Leiguíbúðir	8.617	7.864	5.470	7.340
Viðbótarlán	6.358	6.508	141	0
Aðrir lánaflokkar	401	251	115	45

ÚTLÁN ÍBÚÐALÁNASJÓÐS - FJÖLDI

Ár	2003	2004	2005	2006
Fjöldi afgreiðslna	12.300	10.962	7.980	6.092
Fjárhæð afgreiðslna	49.911	54.617	67.913	45.834
Fjöldi lána til viðskiptavina	163.157	143.124	104.796	94.817
Fjöldi einstaklinga	75.240	66.971	52.397	49.027

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 eykst áhætta Íbúðalánasjóðs en gert er ráð fyrir henni við álagningu á viðskiptavini við vaxtaákvörðun sjóðsins.

Samþykktar afgreiðslur í almenna kerfi Íbúðalánasjóðs voru rúmlega 6 þúsund, umtalsvert færri en árið áður, en þá voru þær tæplega 8 þúsund talsins. Heildarfjárhæð samþykkttra afgreiðslna lækkaði einnig eða úr tæpum 68 milljörðum króna árið 2005 niður í tæpa 46 milljarða. Lánnum og einstaklingum í viðskiptum við sjóðinn fækkaði árin 2004, 2005 og 2006 eftir stöðuga aukningu árin þar á undan. Þetta verður að teljast eðlileg afleiðing breyttra aðstæðna á fjármálamarkaði.

INNHEIMTA ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Viðskiptavinir Íbúðalánasjóðs greiða ýmist mánaðarlega af lánnum sínum, á þriggja mánaða fresti eða árlega og langflestir á réttum tíma. Vanskil héldu áfram að dragast saman árin 2005 og 2006 og voru í sögulegu lágmarki í lok ársins. Þriggja mánaða vanskil voru um 0,22%

INNHEIMTA ÍBÚÐALÁNASJÓÐS - VANSKIL

Ár	2003	2004	2005	2006
Vanskil þriggja mánaða	0,25%	0,24%	0,24%	0,22%
Vanskil – glötuð veð	0,13%	0,09%	0,06%	0,05%
Fjöldi lána í vanskilum	3.644	3.421	1.270	1.063
Fjöldi einstaklinga í vanskilum	2.022	1.845	697	552
Hlutfall lána í vanskilum	2,2%	2,4%	1,2%	1,1%
Hlutfall einstaklinga í vanskilum	2,7%	2,8%	1,3%	1,1%

af heildarútlánnum sjóðsins í árslok og þegar búið er að draga frá glataðar veðkröfur sem sjóðnum er skylt að halda inni í ársreikningum sínum voru vanskil enn minni eða um 0,05% af heildarútlánnum. Ástæða þessa er aukinn kaupmáttur, skuldbreytingar, greiðsluþjónusta banka og sparisjóða og öflug greiðsluferfiðleikaaðstoð Íbúðalánasjóðs. Þá ganga einnig vaxtabætur að hluta til greiðslu vanskila við sjóðinn. Síðast en ekki síst má skýra minni vanskil viðskiptavina sjóðsins með endurfjármögnunarmöguleikum almennings eftir að bankar og sparisjóðir komu inn á fasteignalánalánamarkaðinn.

Standi viðskiptavinir ekki í skilum fer innheimtuferli í gang. Fyrst er send ítrekun, síðan greiðsluáskoran ef ekki er brugðist við ítrekun og síðast nauðungasölubeiðni ef allt um þrýtur. Alls voru sendar út 43.353 ítrekanir á árinu, tölvuvert færri en árið áður. Greiðsluáskoranir voru 15.730 og er það lítils háttar fjölgun. Loks voru 2.435 nauðungasölubeiðnir sendar út á árinu og er það 17% fjölgun frá fyrra ári. Umsóknum um greiðsluferfiðleikalán fækkaði hins vegar enn, úr 412 árið 2005 niður í 378 umsóknir árið 2006.

INNHEIMTA ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Ár	2003	2004	2005	2006
Ítrekanir	106.835	97.586	72.632	41.754
Greiðsluáskoranir	20.367	17.536	14.981	15.730
Nauðungasölubeiðnir	3.999	3.365	2.082	2.435
Greiðsluferfiðleikamál	1.003	739	412	378

Ár	2003	2004	2005	2006
Ávöxtunarkrafa í árslok	4,50% - 4,60%	3,50% - 3,65%	4,00% - 4,30%	4,12% - 5,99%
Útlánavextir ÍLS	5,10%	4,15%	4,45% - 4,70%	4,70% - 4,95%
Fjármögnun ÍLS				
Hús- og húsnæðisbréf	66.500	35.600		
Íbúðabréf		25.900	46.900	39.000
Alls í milljónum kr.	66.500	61.500	46.900	39.000

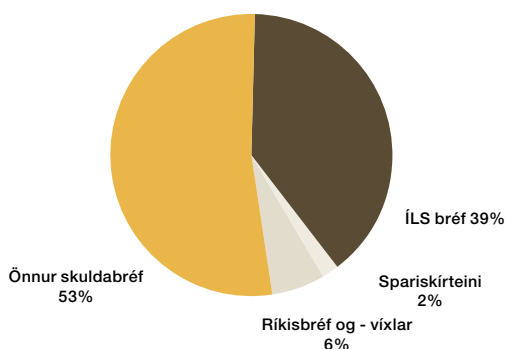
FJÁRMÖGNUN ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Ávöxtunarkrafa allra fjármögnunarbréfa Íbúðalánasjóðs lækkaði á fyrstu þremur ársfjórðungum ársins nema HFF14 sem hélst stöðug framan af árinu en tók síðan mikla dýfu á fjórða ársfjórðungi ásamt öðrum Íbúðabréfaflokkum. Hæst fór ávöxtunarkrafa HFF14 í 6,2% en HFF44 sem hefur lægstu kröfuna vegna lengdar sinnar fór hæst í 4,44% þann 7. febrúar, seig síðan niður fyrir 3,9% í lok september en hækkaði skarpt í allt að 4,3% og sveiflaðist svo á milli 4,2% og 4,3% út árið.

Haustið 2006 tilkynnti ríkisstjórnin um lækkan á matar- og virðisaukaskatti sem gildi átti að taka í marsbyrjun 2007. Þessi tilkynning og horfur á litilli verðbólgu næstu mánuði dró úr eftirspurn og minnkaði söluprýsting á fjármögnunarbréfum Íbúðalánasjóðs og skýrir hækkun á ávöxtunarkröfu sem fylgdi í kjölfarið.

Fjármögnun Íbúðalánasjóðs tók breytingum árið 2004 þegar húsbréfakerfið var aflagt og útboðum húsnæðisbréfa hætt. Alls voru hús- og húsnæðisbréf seld fyrir um 66,5 milljarða króna árið 2003. Árið 2004 voru gefin út hús- og húsnæðisbréf fyrir tæpa 37 milljarða fram til 30. júní., en á seinni hluta ársins voru gefin út hin nýju Íbúðabréf fyrir um 26 milljarða króna. Útgáfa þess árs var því samtals um 61,5 milljarðar. Skuldabréfaútgáfa minnkaði árið 2005 í tæpa 47 milljarða þrátt fyrir mikla útlánaukningu. Ástæðan var fyrst og fremst uppgreiðsla viðskiptavina á eldri lánnum sjóðsins. Voru þeir fjármunir að nokkru leyti notaðir til þess að fjármagna ný útlán sjóðsins. Á árinu 2006 dróst útgáfa Íbúðalánasjóðs enn og varð einungis 39 milljarðar. Aðallega var það vegna mikils samdráttar í útlánnum en einnig voru uppgreiðslufjármunir nýttir að hluta í ný útlán.

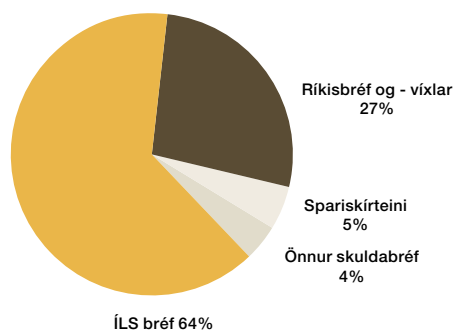
Markaðsvirði skuldabréfa á ICEX árið 2006



MARKAÐSVIRÐI BRÉFA ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Markaðsvirði skuldabréfa í Kauphöll í lok árs 2006 var samanlagt um 1.200 milljarðar króna. Þar af var markaðsvirði bréfa Íbúðalánasjóðs tæplega 463 milljarðar, eða um 39% af heildarmarkaðsvirði, samanborið við tæplega 469 milljarða í lok árs 2005.

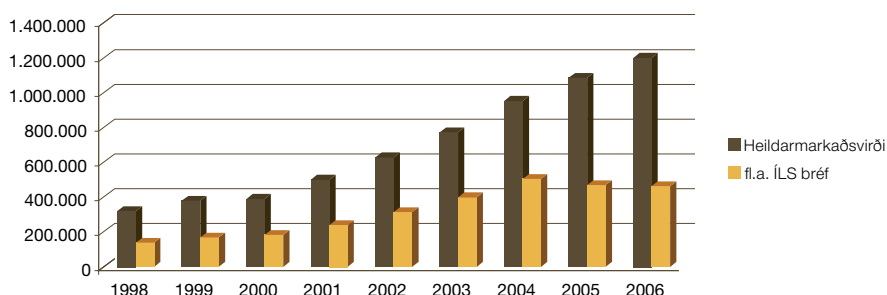
Velta á skuldabréfamarkaði ICEX árið 2006



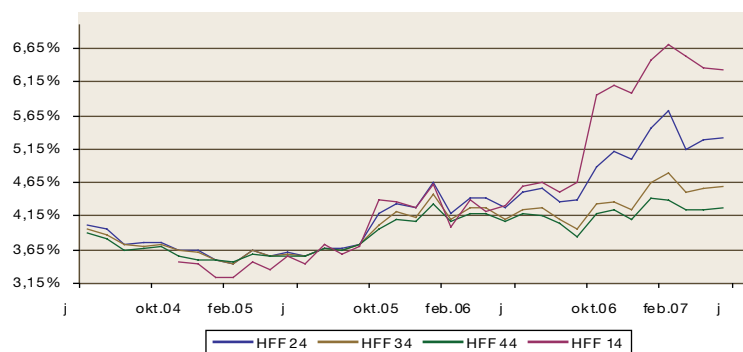
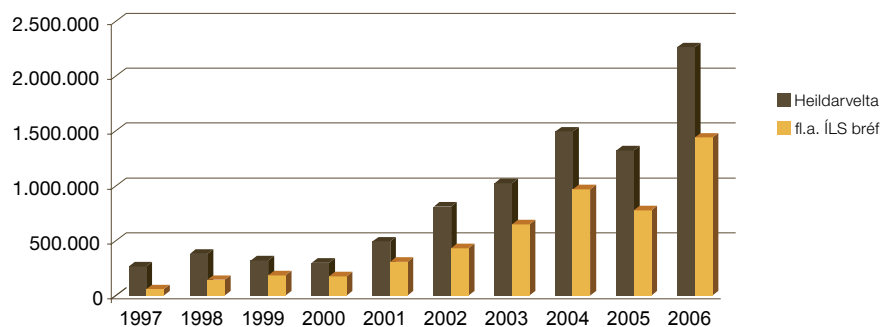
VELTA SKRÁÐRA BRÉFA ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Heildarvelta á skuldabréfamarkaði í Kauphöll var tæplega 2.300 milljarðar á árinu 2006 samanborið við rúmlega 1.300 milljarða á árinu 2005. Velta með bréf Íbúðalánasjóðs nær tvöfaldaðist milli ára og var um 1.440 milljarðar eða um 64% af heildarveltu skuldabréfa.

Markaðsvirði skuldabréfa á ICEX árið 2006



Velta á skuldabréfamarkaði ICEX árið 2006



ÁRSREIKNINGUR 2006

SKÝRSLA OG ÁRITUN STJÓRNENDA

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil lánastofnana. Hann er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Hagnaður af rekstri sjóðsins nam 2.480 millj. kr. en hagnaður á árinu 2005 nam 1.154 millj. kr. Hreinar vaxtatekjur námu 3.223 millj. kr. samanborið við 1.558 millj. kr. á árinu 2005.

Eigið fé sjóðsins í árlök nam 16.375 millj. kr. eða 3,0% af heildareignum sjóðsins. Eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2005 um Íbúðarlánasjóð er 6,3%. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0%.

Í árslok námu útlán 406.115 millj. kr. og hækkuðu um 29.159 millj. kr. á árinu. Kröfur á lánastofnanir og markaðsverðbréf jukust um 17.990 millj. kr. á árinu. Lántaka sjóðsins nam 525.291 millj. kr. og hækkaði um 44.907 millj. kr. á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2006 með undirritun sinni.

Reykjavík, 23. febrúar 2007.

Stjórn Íbúðalánasjóðs:

Hákon Hákonarson

Gunnar S. Björnsson
Elín R. Líndal

Kristján Pálsson
Jóhann Ársælsson

Framkvæmdastjóri:

Guðmundur Bjarnason

ÁRITUN ÓHÁÐS ENDURSKOÐENDA

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Inngangur

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Íbúðalánasjóðs hf. fyrir árið 2006. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, yfirlit um breytingu á eigin fé, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Ábyrgðin felur í sér að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og framsetningu ársreiknings, þannig að hann sé 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 vissa 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, meðal annars 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 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 þeim 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 2006, efnahag hans 31. desember 2006 og breytingu á handbæru fé á árinu 2006, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 23. febrúar 2007.

KPMG hf.

Helgi F. Arnarson

REKSTRARREIKNINGUR ÁRSINS 2006

	Skýr.	2006	2005
Vaxtatekjur:			
Vaxtatekjur af kröfum á lánastofnanir		10.397.979	5.847.034
Vaxtatekjur af útlánnum		42.587.886	31.115.148
Vaxtatekjur af markaðsverðbréfum		2.220.396	1.557.148
Aðrar vaxtatekjur		778.447	63.046
	3	55.984.708	38.582.376
Vaxtagjöld:			
Vaxtagjöld af lántökum	3,14	53.006.254	37.205.925
		2.978.454	1.376.451
Vaxtatekjur - vaxtagjöld			
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta		245.009	182.000
		3.223.463	1.558.451
Hreinar vaxtatekjur			
Aðrar rekstrartekjur:			
Þjónustutekjur	4,15	680.391	946.753
Þjónustugjöld	(21.744)	(63.525)
(Gengistap) -hagnaður	(18.375)	8.126
		640.272	891.354
Hreinar rekstrartekjur		3.863.735	2.449.805
Önnur rekstrargjöld:			
Laun og launatengd gjöld	16	353.971	325.300
Annar almennur rekstrarkostnaður	20	481.230	528.299
Afskriftir rekstrarfjármuna	25	24.836	23.513
Ýmis rekstrargjöld	21	25.797	24.820
		885.834	901.932
Framlag í afskriftareikning útlána	24	(497.752)	(394.159)
Hagnaður ársins	30	2.480.149	1.153.714

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

EFNAHAGSREIKNINGUR

Eignir

	Skýr.	2006	2005
Kröfur á lánastofnanir:			
Kröfur á Seðlabanka Íslands		0	84.226
Kröfur á aðrar lánastofnanir	22	99.029.788	94.672.388
		<u>99.029.788</u>	<u>94.756.614</u>
Útlán:			
Lán til viðskiptamanna	23-24	405.721.030	376.844.198
Fullnustueignir		394.292	111.752
	5-7	<u>406.115.322</u>	<u>376.955.950</u>
Markaðsverðbréf	8	36.411.442	22.694.738
Aðrar eignir:			
Rekstrarfjármunir	9,25	115.409	117.713
Ýmsar eignir		28.579	38.725
Áfallnar tekjur		86.796	23.718
		<u>230.784</u>	<u>180.156</u>
Eignir samtals		<u>541.787.336</u>	<u>494.587.458</u>

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

31. DESEMBER 2006

Skuldir og eigið fé

	Skýr.	2006	2005
Lántaka:			
Verðbréfaútgáfa	29	515.062.428	471.107.642
Önnur lántaka		10.228.445	9.276.146
	28	525.290.873	480.383.788
Aðrar skuldir		121.899	309.256
Eigið fé:			
Stofnfé		7.155.408	7.155.408
Óráðstafað eigið fé		9.219.156	6.739.006
	30-31	16.374.564	13.894.414
Skuldir og eigið fé samtals		541.787.336	494.587.458
 Utan efnahagsreiknings:			
Skuldbindingar	32		

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

YFIRLIT UM SJÓÐSTREYMI ÁRIÐ 2006

	2006	2005
Rekstrarhreyfingar:		
Hagnaður ársins	2.480.149	1.153.714
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir, útlánum og lántökum	1.058.322	404.647
Gengismunur	18.375 (71.172)
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna	24.836	23.514
Framlag í afskriftareikning útlána	497.752	394.159
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	(63.077)	350.515
Handbært fé frá rekstri	<u>4.016.357</u>	<u>2.255.377</u>
Fjárfestingarhreyfingar:		
Kröfur á lánastofnanir, breyting	(4.884.280)	(61.089.713)
Útlán, breyting	(2.572.690)	73.236.282
Markaðsverðbréf, breyting	(7.126.788)	(3.599.211)
Varanlegir rekstrarfjármunir, breyting	(22.532)	(45.902)
Ýmsar eignir, breyting	10.146	(30.869)
Fjárfestingarhreyfingar	<u>(14.596.144)</u>	<u>8.470.587</u>
Fjármögnunarhreyfingar:		
Lántaka, breyting	10.156.037	(24.257.796)
Ýmsar skuldir, breyting	(187.356)	121.212
Fjármögnunarhreyfingar	<u>9.968.681</u>	<u>(24.136.584)</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(611.106)	(13.410.620)
Handbært fé í ársbyrjun	<u>1.434.715</u>	<u>14.845.335</u>
Handbært fé í árslok	<u>823.609</u>	<u>1.434.715</u>

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

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 2006. 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 lánum 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 2007.
6. Afskriftareikningur útlána er myndaður til að mæta áhættu sem fylgir útlánastarfseminni, 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 hlutdeildarskríteini 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 gangvirkni. 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 fjárstýringarviði 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 meðal líftíma, eigna og skulda. Ef jöfnuðar er ekki gætt, hafa breytingar á vaxtastigi áhrif á hreinar vaxtatekjur sjóðsins. Fjárstýringarviði 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

Fjármálasvið 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:

	2006	2005
Verðbréfaútgáfa	52.226.684	36.506.232
Önnur lántaka	779.570	699.693
Samtals	<u>53.006.254</u>	<u>37.205.925</u>

ÞJÓNUSTUTEKJUR

15. Þjónustutekjur sundurliðast þannig:

Lántökugjald	426.172	655.134
Innheimtutekjur	254.219	291.619
Samtals	<u>680.391</u>	<u>946.753</u>

LAUN OG LAUNATENGÐ GJÖLD

16. Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	281.252	259.446
Launatengd gjöld	59.855	54.887
Annar starfsmannatengdur kostnaður	12.864	10.967
Samtals	<u>353.971</u>	<u>325.300</u>

17. Starfsmannafjöldi sjóðsins er sem hér segir:

Meðalfjöldi starfsmanna umreiknað í heilsársstörf	63	67
Stöðugildi í árslok	60	65

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Skýringar, frh.:

18. Laun stjórnar og framkvæmdastjóra greinast þannig:

	2006
Guðmundur Bjarnason, framkvæmdastjóri	16.253
Gunnar S. Björnsson, stjórnarformaður	2.072
Aðrir stjórnarmenn samtals	4.380
Samtals	<u>22.705</u>

PÓKNUN ENDURSKOÐENDA

19. Póknun til endurskoðenda sjóðsins sundurliðast þannig:

	2006	2005
Endurskoðun ársreiknings	5.805	4.068
Könnun árshlutareikninga	1.960	1.472
Önnur þjónusta	1.198	1.528
Samtals	<u>8.963</u>	<u>7.068</u>

ANNAR ALMENNUR REKSTRARKOSTNAÐUR

20. Annar almennur rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2006	2005
Innheimtukostnaður	166.058	199.230
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	84.547	80.019
Rekstur húsnæðis	70.893	66.845
Auglýsingar og kynningarefni	36.614	49.201
Rekstur tölvukerfa	66.950	73.468
Annar rekstrarkostnaður	56.168	59.536
Samtals	<u>481.230</u>	<u>528.299</u>

21. Ýmis rekstrargjöld greinast þannig:

	2006	2005
Styrkir vegna tækninýjunga	14.725	14.530
Ráðgjafarstofa heimilanna	5.260	4.900
Rannsóknarsetur – Bifröst	2.137	5.040
Aðrir styrkir	3.675	350
Samtals	<u>25.797</u>	<u>24.820</u>

KRÖFUR Á LÁNASTOFNANIR

22. Kröfur á lánastofnanir greinast þannig samkvæmt eftirstöðvatíma:

	2006	2005
Gjaldkræfar kröfur	823.609	1.350.489
Allt að 1 ári	4.242.565	1.353.385
Yfir 1 ár og allt að 5 árum	6.830.337	5.693.188
Yfir 5 ár	87.133.277	86.359.552
Samtals	<u>99.029.788</u>	<u>94.756.614</u>

Skýringar, frh.:

ÚTLÁN

23. Lán til viðskiptamanna greinast þannig samkvæmt eftirstöðvatíma:

	2006	2005
Gjaldkræft	641.871	685.071
Allt að 1 ári	8.522.945	7.867.237
Yfir 1 ár og allt að 5 árum	36.916.119	33.030.447
Yfir 5 ár	359.640.095	335.261.443
Samtals	405.721.030	376.844.198

24. Breytingin á afskriftareikningi útlána á árinu greinist þannig:

	Sérstakur	Almennur	2006 Samtals	2005 Samtals
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun	743.811	2.684.811	3.428.622	3.162.540
Framlag í afskriftareikning útlána	84.406	413.346	497.752	394.159
Endanlega töpuð útlán	(102.431)		(102.431)	(128.077)
Afskriftareikningur útlána í árslok	725.786	3.098.157	3.823.943	3.428.622
Afskriftareikningur útlána í hlutfalli af útlánum	0,2%	0,7%	0,9%	0,9%

AÐRAR EIGNIR

25. Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Bifreið	Fasteign	Húsbúnaður og tæki	Samtals
Heildarverð 1.1.2006	3.735	6.071	220.333	230.139
Viðbætur á árinu			22.532	22.532
Heildarverð 31.12.2006	3.735	6.071	242.865	252.671
Afskrifað 1.1.2006	405	4.234	107.787	112.426
Afskrifað á árinu	374	243	24.220	24.836
Afskrifað samtals	778	4.477	132.007	137.262
Bókfært verð 31.12.2006	2.957	1.594	110.858	115.409
Afskriftahlutföll	10%	4%	10-20%	

Fasteignamat fasteignar og lóðar í árslok 2006 nam 7,5 millj. kr. Brunabótamat fasteignar nam á sama tíma 12,7 millj. kr.

EIGNIR OG SKULDIR HÁÐAR VERÐTRYGGINGU EÐA GENGISÁHÆTTU

26. Heildarfjárhæð verðtryggðra eigna nam 517.306 millj. kr. í árslok og heildarfjárhæð slíkra skulda nam á sama tíma 525.262 millj. kr.

Skýringar, frh.:

27. Heildarfjárhæð eigna í erlendum gjaldmiðlum nam 0,3 millj. kr. í árslok og heildarfjárhæð slíkra skulda nam á sama tíma 28,5 millj. kr.

LÁNTAKA

28. Lántaka sundurliðast þannig samkvæmt eftirstöðvatíma:

	2006	2005
Allt að 1 ári	20.111.300	18.146.460
Yfir 1 ár og allt að 5 árum	80.926.626	71.125.619
Yfir 5 ár	424.252.947	391.111.709
Samtals	<u>525.290.873</u>	<u>480.383.788</u>

29. Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

Íbúðabréf	446.825.911	393.404.439
Húsbréf	43.572.438	53.369.774
Húsnæðisbréf	24.664.079	24.333.429
Samtals	<u>515.062.428</u>	<u>471.107.642</u>

EIGIÐ FÉ

30. Yfirlit um eigið fé:

	Stofnfé	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2006	7.155.408	6.739.007	13.894.415
Hagnaður ársins		2.480.149	2.480.149
Eigið fé 31.12.2006	<u>7.155.408</u>	<u>9.219.156</u>	<u>16.374.564</u>

31. Eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2006 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	16.374.564
Áhættugrunnur	259.913.714
Eiginfjárlutfall	6.3%

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Skýringar, frh.:

SKULDBINDINGAR

32. Greining afleiðusamninga í árslok 2006:

<i>Samningar með jákvæða stöðu</i>	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaskiptasamningar á kostnaðarverði	1.600.472	199.256
Vaxtaskiptasamningar á gangvirði	1.083.718	1.083.718
Samtals jákvæð staða	<u>2.684.189</u>	<u>1.282.974</u>
 <i>Samningar með jákvæða stöðu</i>		
Vaxtaskiptasamningar á kostnaðarverði	0	(812.547)
Vaxtaskiptasamningar á gangverði	(12.586)	(12.586)
Samtals neikvæð staða	<u>(12.586)</u>	<u>(825.133)</u>
Nettó staða	<u>2.671.603</u>	<u>(457.841)</u>

Fjárhæðir eru í þúsundum króna