

Félagbústaðir hf.

Ársreikningur 2005

Félagbústaðir hf.
Hallveigarstíg 1
108 Reykjavík

Kt. 510497-2799

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmda- stjóra	3	Efnahagsreikningur	6
Áritun endurskoðenda	4	Sjóðstreymisyfirlit	7
Rekstrarreikningur	5	Skýringar	8

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

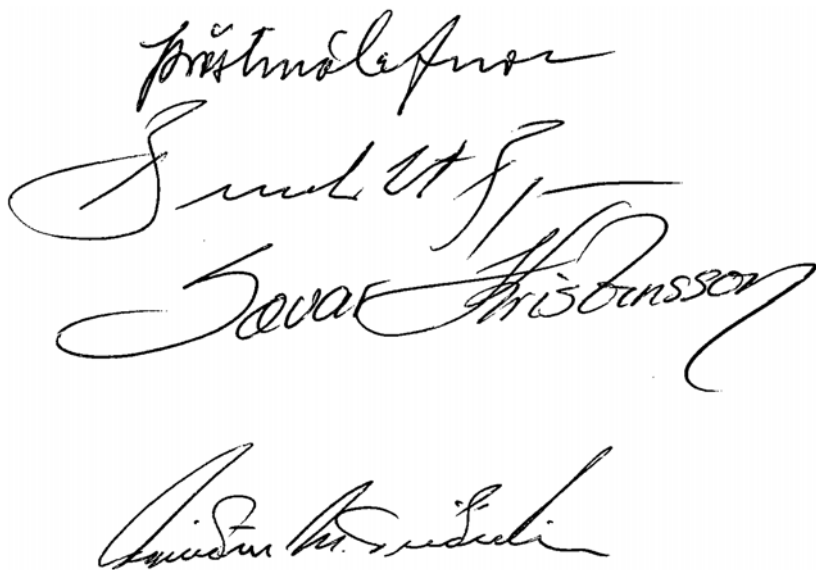
Tilgangur félagsins er rekstur og útleiga á félagslegum íbúðum, byggingarstarfsemi, kaup og sala fasteigna, umsýsla og viðskipti með lausafé, lánastarfsemi og ýmis fjármálastarfsemi auk annars er tengist starfsemi félagsins, í samræmi við V. kafla laga nr. 97/1993. Markmið félagsins er að starfa í þágu almenningsheilla og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

Samkvæmt rekstrarreikningi nam hagnaður félagsins 4.613 millj. kr. á árinu 2005. Eigið fé í árslok 2005 nam 11.116 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutfé að fjárhæð 2.130 millj. kr. Vísað er til skýringa í ársreikningnum varðandi breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutfé félagsins í árslok 2005 nemur 2.130 millj. kr. en hlutféð var aukið um 45 millj. kr. á árinu og fór aukningin fram á nafnverði. Skiptist hlutfé félagsins á tvo hluthafa og á Borgarsjóður Reykjavíkur 99,99% hlutfjárins.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2005 með undirritun sinni.

Reykjavík, 17. mars 2006.



Áritun endurskoðenda

Stjórn og hluthafar í Félagsbústaðum hf.

Við höfum endurskoðað ársreikning Félagsbústaða hf. fyrir árið 2005. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit og skýringar. Ársreikningurinn er lagður fram af stjórnendum félagsins 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 ársreiknings 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 félagsins á árinu 2005, efnahag þess 31. desember 2005 og breytingu á handbæru fé á árinu 2005, í samræmi við lög og góða reikningsskilavenju.

Reykjavík, 17. mars 2006.

Anna Þóroddsdóttir
Candice P. Cuamundsdóttir

KPMG Endurskoðun hf.

Rekstrarreikningur ársins 2005

	Skýr.	2005	2004
Rekstrartekjur:			
Leigutekjur	3	841.705	775.568
Framlag Reykjavíkurborgar vegna leigutaka	4	454.079	413.181
Aðrar tekjur		20	1.762
		1.295.804	1.190.511
Rekstrargjöld:			
Rekstur fasteigna:			
Rekstrarkostnaður fasteigna	11	479.875	432.732
Fasteigna- og brunabótaíðgjöld		114.968	103.468
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld	12	91.461	81.255
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		47.168	46.987
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	18	23.203	38.893
		756.675	703.335
Rekstrarhagnaður		539.129	487.176
Fjármagnsgjöld	14	(756.883)	(623.753)
Tap fyrir eignarskatt og matsbreytingar		(217.754)	(136.577)
Endurgreiddur eignarskattur		0	32.331
Matsbreyting fjárfestingaeigna	15	4.760.137	1.593.349
Söluhagnaður fjárfestingaeigna		71.021	1.463
Hagnaður ársins	19	4.613.404	1.490.566

Efnahagsreikningur 31. desember 2005

	Skýr.	2005	2004
Eignir:			
Fjárfestingaeignir	5	22.328.575	16.453.996
Eignir til eigin nota	6	85.932	89.130
	15-17	22.414.507	16.543.126
Langtímakröfur	7	23.055	20.975
Fastafjármunir		22.437.562	16.564.101
Viðskiptakröfur	8,18	27.477	24.693
Borgarsjóður		54.437	60.704
Ógreitt hlutafjárframlag		0	27.000
Aðrar skammtímakröfur		32.071	35.550
Tryggingarfé vegna húsaleigu		57.869	55.150
Handbært fé	10	24.936	21.730
Veltufjármunir		196.790	224.827
Eignir samtals		22.634.352	16.788.928
 Eigið fé:			
Hlutfé		2.130.000	2.085.000
Matsþækkun fjárfestingaeigna		9.422.783	4.765.298
Ójafnað eigið fé		(437.012)	(392.931)
Eigið fé	19	11.115.771	6.457.367
 Skuldir:			
Langtímaskuldir	20	10.992.961	9.856.305
Skuld við lánastofnun	22	59.509	59.541
Skuldir vegna fasteignakaupa	22	38.066	15.245
Áfallnir vextir		87.982	80.437
Næsta árs afborganir langtímaskulda	21	207.450	197.640
Aðrar skammtímaskuldir		132.613	122.393
Skammtímaskuldir		525.620	475.256
Skuldir samtals		11.518.581	10.331.561
Eigið fé og skuldir samtals		22.634.352	16.788.928
Veðsetningar	16		

Yfirlit um sjóðstreymi árið 2005

	Skýr.	2005	2004
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	19	4.613.404	1.490.566
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota		5.005	4.688
Verðbætur og gengismunur langtímalána		427.675	350.421
Matsbreyting fjárfestingaeigna	15	(4.760.137)	(1.593.349)
Söluhagnaður eigna		(71.021)	(1.463)
		<u>214.926</u>	<u>250.863</u>
		Veltufé frá rekstri	
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun		559	15.147
Skammtímaskuldir, hækkun		17.765	22.987
		<u>18.324</u>	<u>38.134</u>
		Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda	
		<u>233.250</u>	<u>288.997</u>
		Handbært fé frá rekstri	
Fjárfestingarhreyfingar:			
Keyptar fjárfestingaeignir	15	(1.377.122)	(1.240.542)
Keyptar eignir til eigin nota	15	(1.807)	(1.821)
Söluverð seldra eigna		343.700	190.019
Skammtímakröfur, breyting		3.548	(56.391)
		<u>(1.031.681)</u>	<u>(1.108.735)</u>
		Fjárfestingarhreyfingar	
Fjármögnunarhreyfingar:			
Innborgað hlutfé		72.000	18.000
Tekin ný langtímalán		944.879	1.206.378
Afborganir langtímalána		(176.398)	(156.248)
Uppgreiðsla vegna seldra fasteigna		(61.633)	(110.285)
Skammtímalán, breyting		22.789	(117.790)
		<u>801.637</u>	<u>840.055</u>
		Fjármögnunarhreyfingar	
Breyting á handbæru fé		<u>3.206</u>	<u>20.317</u>
Handbært fé í ársbyrjun		<u>21.730</u>	<u>1.413</u>
Handbært fé í árslok	10	<u>24.936</u>	<u>21.730</u>

Skýringar

Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskila

1. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningur félagsins fyrir árið 2004 var gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Áhrif þessarar breytingar á reikningsskil félagsins eru óveruleg.

Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að fjárfestingareignir eru metnar á gangverði.

Erlendir gjaldmiðlar

2. Skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á gengi í árslok 2005.

Innlausn tekna

3. Leigutekjur af fasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum.

Framlag Reykjavíkurborgar

4. Framlag Reykjavíkurborgar er mismunur á reiknaðri raunleigu og leigu sem leigutakar greiða.

Fjárfestingaeignir

5. Fjárfestingaeignir eru fasteignir sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna. Fjárfestingaeignir eru færðar á gangverði í samræmi við lög um ársreikninga. Við matið á fjárfestingaeignum er stuðst við fasteignamat sem gefið er út 31. desember ár hvert. Samkvæmt upplýsingum frá Fasteingamati ríkisins er fasteignamat gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í desembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma.

Breytingar á fasteignamati fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna í rekstrarreikning. Fjárfestingaeignir eru ekki afskrifaðar.

Eignir til eigin nota

6. Eignir til eigin nota eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum.

Langtímakröfur

7. Á eignaliðinn langtímakröfur er færð krafa á Búmenn svf. en félagið hefur gert samning við þá um búseturétt á fasteignum. Búseturéttur er samkvæmt lögum skilgreindur sem eignarhlutur í íbúð, að jafnaði 10% af verðmæti íbúðarinnar. Lögskráður eigandi íbúðanna er Búmenn svf. Við sölu á búseturétti fá Félagsbústaðir hf. endurgreitt upphaflegt framlag.

Skýringar, frh.:

Viðskiptakröfur

8. Viðskiptakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi liðum í efnahagsreikningi.

Virðisrýrnun

9. Bókfært verð annarra eigna en fjárfestingaeigna er yfirfarið árlega og metið hvort virði þeirra hafi rýrnað á árinu. Ef vísbendingar eru um virðisrýrnun er gangverð eigna metið og bókfært verð eigna er lækkað ef það reynist vera hærra en gangverð hennar. Virðisrýrnun er færð til gjalda í rekstrarreikningi.

Handbært fé

10. Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

Rekstrargjöld

11. Rekstrarkostnaður fasteigna sundurliðast þannig:

	2005	2004
Viðhald	377.293	337.898
Rafmagn, hiti og ræsting	37.566	32.166
Húsfélagsgjöld	65.016	62.668
Rekstrarkostnaður samtals	<u>479.875</u>	<u>432.732</u>

12. Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	79.505	72.608
Launatengd gjöld	15.070	11.793
Hlutdeild Félagsþjónustunnar í launum	(3.562)	(4.146)
Reiknað áunnið orlof, breyting	448	1.000
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>91.461</u>	<u>81.255</u>

13. Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:

Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknað í heilsársstörf	22	22
Stöðugildi í lok ársins	23	23

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 9,4 millj. kr. á árinu.

Skýringar, frh.:

Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur

14. Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur greinast þannig:

	2005	2004
Vaxtatekjur og verðbætur	11.609	13.535
Vaxtagjöld og verðbætur	(772.473)	(642.742)
Gengismunur	3.981	5.454
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur samtals	(756.883)	(623.753)

Fjárfestingaeignir og eignir til eigin nota

15. Fjárfestingaeignir og eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fjárfestinga- eignir	Eignir til eigin nota	Samtals
Kostnaðarverð 1.1.2004	10.574.486	91.997	10.666.483
Viðbót á árinu 2004	1.240.542	1.821	1.242.363
Fært út vegna sölu á árinu 2004	(126.330)	0	(126.330)
Afskrifað á árinu	0	(4.688)	(4.688)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 31.12.2004	11.688.698	89.130	11.777.828
Viðbót á árinu 2005	1.377.122	1.807	1.378.929
Fært út vegna sölu á árinu 2005	(160.028)	0	(160.028)
Afskrifað á árinu	0	(5.005)	(5.005)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 31.12.2005	12.905.792	85.932	12.991.724
Matshækkun 1.1.2004	3.234.194	0	3.234.194
Matsbreyting færð út vegna sölu	(62.245)	0	(62.245)
Breyting ársins 2004	1.593.349	0	1.593.349
Matshækkun 31.12.2004	4.765.298	0	4.765.298
Matsbreyting færð út vegna sölu	(102.652)	0	(102.652)
Breyting ársins 2005	4.760.137	0	4.760.137
Matshækkun 31.12.2005	9.422.783	0	9.422.783
Bókfært verð 31.12.2004	16.453.996	89.130	16.543.126
Bókfært verð 31.12.2005	22.328.575	85.932	22.414.507

Veðsetningar og ábyrgðir

16. Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 8.493 millj. kr. í árslok 2005.

Skýringar, frh.:

Fasteignamat og vátryggingaverð

17. Fasteignamat fasteigna í árslok nam 22.099 millj. kr. en lóðamat nam 301 millj.kr. Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 16.520 millj. kr.

Viðskiptakröfur

18. Viðskiptakröfur eru færðar niður um 52 millj. kr. Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:

	2005	2004
Niðurfærsla í ársbyrjun	48.000	45.000
Tapaðar kröfur á árinu	(19.203)	(35.893)
Framlag í afskriftareikning á árinu	23.203	38.893
Niðurfærsla í árslok	52.000	48.000

Eigið fé

19. Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutafé	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2004	2.040.000	3.234.194	(352.393)	4.921.801
Útgefið hlutafé	45.000			45.000
Hagnaður ársins		1.593.349	(102.783)	1.490.566
Fært út vegna sölu		(62.245)	62.245	0
Eigið fé 31.12.2004	2.085.000	4.765.298	(392.931)	6.457.367
Útgefið hlutafé	45.000			45.000
Hagnaður ársins		4.760.137	(146.733)	4.613.404
Fært út vegna sölu		(102.652)	102.652	0
Eigið fé 31.12.2005	2.130.000	9.422.783	(437.012)	11.115.771

Langtímaskuldir

20. Yfirlit um langtímaskuldir:

Verðtryggð skuldabréf:

Jafngreiðslulán, afborganir árin 2006 - 2027, vextir 5,0%	2.135.526
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2006 - 2029, vextir 4,0%	459.594
Íbúðalánasjóður, vextir 2,6%	8.493.107
	11.088.227

Óverðtryggð skuldabréf:

Aðrar langtímaskuldir, vextir 11%	64.517
---	--------

Skýringar, frh.:

20. Frh.:

Skuldir í erlendum gjaldmiðlum:

Skuldir í USD, vextir 3,4%	10.550
Skuldir í EUR, vextir 3,5%	26.083
Skuldir í GBP, vextir 6,2%	7.228
Skuldir í JPY, vextir 1,4%	3.806
	<hr/>
	47.667

Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	11.200.411
Næsta árs afborganir	(207.450)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<hr/>
	10.992.961

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2005.

21. Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

Árið 2006	207.450
Árið 2007	273.426
Árið 2008	212.273
Árið 2009	215.184
Árið 2010	218.241
Síðar	<hr/>
	10.073.837
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<hr/>
	11.200.411

Skammtímaskuldir

22. Í árslok 2004 eru ógreiddar 38 millj. kr. vegna fasteignakaupa. Jafnframt er 60 millj. kr. skuld við lánastofnanir vegna fasteignakaupa. Á árinu 2006 verða tekin langtímalán til að greiða þessar skammtímaskuldir.

Önnur mál

23. Undirritaður hefur verið kaupsamningur við ABC Holding ehf., dagsettur 18. desember 2005 um kaup á 18 hótélíbúðum við Höfðabakka 1 í Reykjavík. Umsamið kaupverð er 158 millj. kr. Ekki hefur verið unnt að ganga frá kaupsamningi til þinglýsingar þar sem kauptilboði þriðja aðila hafði áður verið þinglýst þótt engar efndir hefðu orðið á því. Félagsbústaðir hafa gefið út stefnu til að afmá kauptilboðið úr þinglýsingabókum og stefnt seljanda til að gefa út afsal fyrir eigninni. Samningurinn hefur ekki verið færður í ársreikninginn.