

Húsmiðjan hf.

Ársreikningur 2002

Húsmiðjan hf.
Súðarvogi 3-5
104 Reykjavík

Kt. 520171-0299

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	3	Efnahagsreikningur	6
Áritun endurskoðenda	4	Yfirlit um sjóðstreymi	8
Rekstrarreikningur	5	Skýringar	9

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Húsasmiðjan hf. er leiðandi fyrirtæki í sölu á byggingavörum - allt frá grunnri að góðu heimili. Félagið rekur 17 verslanir víða um land auk þess að eiga og reka Blómaval, Ískraft, Áltak og H. G. Guðjónsson.

Húsasmiðjan hf. er dótturfélag Eignarhaldsfélags Húsasmiðjunnar ehf. Ársreikningur Húsasmiðjunnar hf. fyrir árið 2002 er í meginatriðum gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður að því frátöldu að leiðréttingar vegna áhrifa verðlagsbreytinga hafa verið felldar niður. Áhrif þeirrar breytingar eru skýrð í skýringu nr. 13. Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning fyrir Húsasmiðjuna hf. og dótturfélög þess Áltak ehf. og Miðdal ehf. Miðdalur ehf. var seldur á árinu og inniheldur samstæðureikningurinn því viðskipti þess félags til söludags.

Hagnaður varð af rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 705 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins nam í árslok 3.954 millj. kr. Stjórnin leggur til að enginn arður verði greiddur á árinu 2003. Vísað er til skýringa í ársreikningnum varðandi aðrar breytingar á eiginfjárreikningum á árinu.

Eignarhaldsfélag Húsasmiðjunnar ehf. átti allt hlutafé félagsins í árslok.

Stjórn Húsasmiðjunnar hf. og forstjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2002 með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. mars 2003.

Í stjórn félagsins:

Árni Hauksson

Hallbjörn Karlsson

Forstjóri:

Áritun endurskoðenda

Stjórn og hluthafar í Húsasmiðjunni hf.

Við höfum endurskoðað ársreikning Húsasmiðjunnar hf. fyrir árið 2002. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi og skýringar nr. 1 - 32. 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 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 félagsins á árinu 2002, efnahag þess 31. desember 2002 og breytingu á handbæru fé á árinu 2002, í samræmi við lög og góða reikningsskilavenju.

Reykjavík, 28. mars 2003.

Símon Á. Gunnarsson

Kjartan Arnfinnsson

KPMG Endurskoðun hf.

Rekstrarreikningur ársins 2002

	Skýr.	2002	2001
Rekstrartekjur:			
Sala		8.914.561	9.020.303
Hagnaður af sölu varanlegra rekstrarfjármuna		535.426	0
Aðrar rekstrartekjur		141.135	81.874
		9.591.122	9.102.177
Rekstrargjöld:			
Kostnaðarverð seldra vara		5.587.153	5.570.130
Laun og launatengd gjöld	14	1.600.297	1.597.178
Annar rekstrarkostnaður		1.346.493	1.071.998
Afskriftir	6,17,18	387.708	294.293
		8.921.651	8.533.599
Rekstrarhagnaður án fjármunatekna og fjármagnsgjalda		669.471	568.578
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	16	233.912	(457.498)
Hagnaður fyrir skatta		903.383	111.080
Tekjuskattur	28,31	(178.205)	106.145
Eignarskattur	31	(20.275)	(30.858)
Hagnaður ársins		704.903	186.367

Efnahagsreikningur

Eignir

	Skýr.	2002	2001
Fastafjármunir:			
Óefnislegar eignir:			
Viðskiptavild	5,17	193.143	323.614
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Fasteignir og lóðir	21	688.158	2.709.324
Aðrir varanlegir rekstrarfjármunir		648.871	661.672
	6,18	1.337.029	3.370.996
Áhættufjármunir og langtímakröfur:			
Eignarhlutur í hlutdeildarfélagi	7,23	27.418	0
Eignarhlutir í öðrum félögum	24	66.936	171.723
Skuldabréf		342.585	361.637
		436.939	533.360
Fastafjármunir samtals		1.967.111	4.227.970
Veltufjármunir:			
Vörubirgðir	9	1.603.357	1.574.639
Skammttímakröfur:			
Viðskiptakröfur	10,25	3.581.467	3.887.671
Aðrar skammttímakröfur		126.640	102.469
Handbært fé		161.095	68.606
Veltufjármunir samtals		5.472.559	5.633.385
Eignir samtals		<u>7.439.670</u>	<u>9.861.355</u>

31. desember 2002

Eigið fé og skuldir

	Skýr.	2002	2001
Eigið fé:			
Hlutafé	26	278.956	280.691
Yfirverðsreikningur hlutafjár		676.957	730.570
Lögbundinn varasjóður		70.176	70.176
Annað eigið fé		<u>2.928.373</u>	<u>2.279.608</u>
Eigið fé samtals	27	<u>3.954.462</u>	<u>3.361.045</u>
 Skuldbindingar:			
Tekjuskattsskuldbinding	12,28	<u>255.544</u>	<u>228.454</u>
 Langtímaskuldir:			
Skuldir við lánastofnanir og aðrar langtímaskuldir	29,30	<u>1.128.227</u>	<u>3.828.304</u>
 Skammtímaskuldir:			
Skuldir við lánastofnanir		48.031	609.750
Skuld við móðurfélag		247.345	0
Viðskiptaskuldir		735.886	646.088
Næsta árs afborganir langtímaskulda	30	260.488	523.955
Reiknaðir skattar	31	161.766	70.033
Aðrar skammtímaskuldir		<u>647.921</u>	<u>593.726</u>
		<u>2.101.437</u>	<u>2.443.552</u>
Skuldir samtals		<u>3.229.664</u>	<u>6.271.856</u>
 Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>7.439.670</u></u>	<u><u>9.861.355</u></u>
 Veðsetningar og ábyrgðir	20,32		

Yfirlit um sjóðstreymi árið 2002

	Skýr.	2002	2001
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	27	704.903	186.367
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	18	387.708	294.293
Aðrir liðir		(611.234)	217.415
		<u>481.377</u>	<u>698.075</u>
		Veltufé frá rekstri	
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Birgðir, (hækkun)		(28.718)	(156.433)
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun)		328.585	(803.151)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		235.726	(185.507)
		<u>535.593</u>	<u>(1.145.091)</u>
		Breyting rekstrartengdra eigna og skulda	
		<u>1.016.971</u>	<u>(447.016)</u>
		Handbært fé frá rekstri	
Fjárfestingahreyfingar:			
Keyptir eignarhlutar í öðrum félögum		(5.396)	(155.257)
Seldir eignarhlutar í öðrum félögum		48.599	0
Keyptir varanlegir rekstrarfjármunir	32	(234.203)	(887.225)
Seldir varanlegir rekstrarfjármunir		2.446.800	78.897
		<u>2.255.800</u>	<u>(963.585)</u>
		Fjárfestingahreyfingar	
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður	18	(56.138)	(43.630)
Innborgað hlutafé		15.125	14.686
Keypt eigin hlutabréf		(70.473)	0
Tekin ný langtímalán		257.227	1.320.861
Afborganir langtímalána		(3.011.649)	(383.968)
Breyting skammtímalána		(314.374)	356.913
		<u>(3.180.282)</u>	<u>1.264.862</u>
		Fjármögnunarhreyfingar	
Breyting á handbæru fé		92.489	(145.739)
Handbært fé í ársbyrjun	11	<u>68.606</u>	<u>214.345</u>
Handbært fé í árslok	11	<u>161.095</u>	<u>68.606</u>

Skýringar

Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

1. Ársreikningur Húsasmiðjunnar hf. hefur að geyma samstæðureikning félagsins og dótturfélaga þess. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Í árslok 2001 var lögum um ársreikninga breytt á þann hátt að felld voru brott ákvæði um verðbólguleiðréttingar reikningsskila. Breytingin tók gildi í ársbyrjun 2002 og er ársreikningurinn gerður í samræmi við hana. Gerð er grein fyrir áhrifum breytinganna í skýringum hér á eftir, en að öðru leyti en þar kemur fram, er ársreikningurinn í meginatriðum gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur völd, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélags í þeim tilgangi að hagnast á starfi þess. Ársreikningar dótturfélaga eru innifaldir í samstæðureikningi félagsins frá því yfirráð hefjast og þar til þeim lýkur.

Stöður milli samstæðufélaga, viðskipti og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli félaganna eru felld út í samstæðureikningnum.

Erlendir gjaldmiðlar

2. Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á gengi í árslok. Rekstrartekjur og gjöld í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknuð á gengi viðskiptadags. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

Áhættuvarnir vegna peningalegra eigna og skulda

3. Afleiðusamningar eru notaðir til að verjast gengis- og vaxtaáhættu peningalegra eigna og skulda. Hagnaður eða tap af áhættuvörminni er fært í rekstrarreikning.

Innlausn tekna

4. Tekjur af vörusölu eru færðar í rekstrarreikning þegar eignarhald flyst til kaupanda.

Óefnislegar eignir

5. Við kaup á eignarhlutum í dótturfélögum er kaupverð umfram bókfært verð eignarhlutarins eignfært sem viðskiptavild í efnahagsreikningi. Viðskiptavildin er færð til gjalda á fimm árum.

Varanlegir rekstrarfjármunir

6. Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði framreiknuðu til verðlags í árslok 2001, að frádregnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti miðað við eignarhaldstíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð.

Hlutdeildarfélög

7. Eignarhlutur í hlutdeildarfélagi er eignfærður á verði sem svarar til hlutdeildar félagsins í bókfærðu eigin fé þess, að teknu tilliti til þess að kostnaðarverð hlutarins var lægra en sem því nam. Mismunur hlutdeildarinnar og kostnaðarverðsins er tekjufærður á fimmtán árum.

Eignarhlutir í öðrum félögum

8. Eignarhlutir í öðrum félögum eru færðir á kostnaðarverði.

Birgðir

9. Birgðir eru metnar á síðasta innkaupsverði að teknu hæfilegu tilliti til gallaðra og úreltra vara.

Skýringar, frh.:

Viðskiptakröfur

10. 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 viðskiptakröfum í árslok í efnahagsreikningi.

Handbært fé

11. Til handbærs fjár í efnahagsreikningi og við gerð sjóðstreymis teljast sjóðir, bankainnstæður og markaðsverðbréf.

Tekjuskattsskuldbinding

12. Tekjuskattsskuldbinding samstæðunnar er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggist á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi samstæðunnar hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímamismun vegna þess að gjöld, einkum afskriftir, eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi.

Breyting á reikningsskilaaðferðum

Niðurfelling verðleiðréttra reikningsskila

13. Félagið hefur hætt verðleiðréttingum í reikningsskilum sínum og er það gert í samræmi við lög sem samþykkt voru á Alþingi í árslok 2001. Eignir sem áður voru endurmetnar miðað við breytingu á neysluverðsvísitölu, þ.e. ófnislegar eignir, varanlegir rekstrarfjármunir og eignarhlutir í öðrum félögum, eru nú færðar á kostnaðarverði. Afskriftir eru reiknaðar af kostnaðarverði í stað framreiknaðs kostnaðarverðs og ekki eru lengur færðar tekjur vegna verðlagsbreytinga í rekstrarreikning. Áhrif þessa á rekstrar- og efnahagsreikning eru þau að niðurstaða rekstrarins er ekki á meðalverðlagi ársins og framangreindar eignir eru ekki færðar á verðlagi í árslok eins og áður var. Ef beitt hefði verið sömu reikningsskilaaðferðum og á fyrra ári hefði hagnaður ársins verið 9 millj. kr. lægri og eigið fé í árslok 72 millj. kr. hærra.

Í samræmi við alþjóðlegar reglur um breytingar úr verðleiðréttum reikningsskilum í óverðleiðréttt er samburðarfjárhæðum í reikningsskilunum ekki breytt.

Starfsmannamál

14. Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2002	2001
Laun	1.388.727	1.366.799
Launatengd gjöld	211.570	230.379
	<u>1.600.297</u>	<u>1.597.178</u>

15. Á árinu voru stöðugildi að meðaltali 550. Laun forstjóra og stjórnar námu alls 19,2 millj. kr.

Skýringar, frh.:

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

16. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2002	2001
Vaxtatekjur og verðbætur	419.161	512.904
Vaxtagjöld og verðbætur	(385.760)	(581.240)
Gengismunur	280.894	(414.566)
Áhrif hlutdeildarfélags	2.918	0
Tap af sölu hlutabréfa	(86.504)	
Tekjur (gjöld) vegna hlutabréfa	3.203	(889)
Reiknaðar tekjur vegna verðlagsbreytinga	0	26.295
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) samtals	<u>233.912</u>	<u>(457.498)</u>

Óefnislegar eignir

17. Viðskiptavild í efnahagsreikningi samanstendur af keyptri viðskiptavild og yfirverði vegna kaupa á hlutabréfum í dótturfélögum. Bókfært verð viðskiptavildar, sem gjaldfærð er á fimm árum, greinist þannig:

Bókfært verð 1.1.2002	323.614
Leiðrétting	18.650
Afskrift ársins	(149.121)
Bókfært verð 31.12.2002	<u>193.143</u>
Afskriftahlutfall	20%

Varanlegir rekstrarfjármunir

18. Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Fasteignir	Aðrir rekstrar- fjármunir	Samtals
Heildarverð 1.1.2002	3.150.144	1.206.224	4.356.368
Afskrifað áður	(440.820)	(544.554)	(985.374)
Bókfært verð 1.1.2002	<u>2.709.324</u>	<u>661.670</u>	<u>3.370.994</u>
Leiðrétting	(18.650)	0	(18.650)
Viðbót á tímabilinu	63.105	171.098	234.203
Selt og fært út á tímabilinu	(2.000.848)	(10.083)	(2.010.931)
Afskrifað á tímabilinu	(64.773)	(173.814)	(238.587)
Bókfært verð 31.12.2002	<u>688.158</u>	<u>648.871</u>	<u>1.337.029</u>
Afskriftahlutföll	2-4%	12-25%	
Heildarverð 31.12.2002	930.288	1.367.239	2.297.527
Afskrifað samtals 31.12.2002	(242.130)	(718.368)	(960.498)
Bókfært verð 31.12.2002	<u>688.158</u>	<u>648.871</u>	<u>1.337.029</u>

Afskriftir samkvæmt rekstrarreikningi greinast þannig:

Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna	238.587
Afskrift óefnislegra eigna, sbr. skýringu 17	149.121
Fært í rekstrarreikning sem afskriftir	<u>387.708</u>

Skýringar, frh.:

Varanlegir rekstrarfjármunir, frh.

Fjármögnunarleigusamningar

19. Áhöld, tæki og bifreiðar sem félagið hefur gert fjármögnunarleigusamninga um, eru færð til eignar þrátt fyrir samningsbundinn eignarrétt leigusala.

Veðsetningar og ábyrgðir

20. Fasteignir félagsins eru veðsettar lánastofnunum til tryggingar skuldum þess. Að auki eru fasteignir veðsettar til tryggingar skuldum Eignarhaldsfélags Húsasmiðjunnar ehf. að eftirstöðvum 800 millj. kr. Félagið hefur skuldbundið sig til að selja ekki fasteignir né veðsetja án samþykkis tryggingarhafa.

Fasteignamat og vátryggingaverð

21. Bókfært verð fasteigna félagsins nam 688 millj. kr. í árslok 2002 en fasteignamat lóða og húseigna á sama tíma nam 655 millj. kr. Brunabótamat fasteigna nam 805 millj. kr. í árslok 2002. Vátryggingarverð annarra varanlegra rekstrarfjármuna nam 788 millj. kr. í árslok 2002.

Eignarhlutir í öðrum félögum

22. Dótturfélag.

Í árslok er eitt dótturfélag, Áltak ehf., í 100% eigu móðurfélagsins. Miðdalur ehf., sem var í 100% eigu félagsins var selt á árinu. Reikningurinn innifelur rekstrarniðurstöðu Miðdals ehf. til söludags. Við söluina voru eftirstöðvar viðskiptavildar vegna kaupa á Miðdal ehf. afskrifaðar í rekstrarreikningi.

23. Eignarhlutur samstæðunnar í hlutdeildarfélagi greinist þannig:

	Eignarhlutur	Nafnverð	Bókfært verð
Steinullarverksmiðjan hf.	24,5%	67.594	27.418
			<u>27.418</u>

24. Eignarhlutir í öðrum félögum greinast þannig:

	Eignarhlutur	Nafnverð	Bókfært verð
GLD heildverslun ehf.	50,0%	9.228	11.318
Fríkort ehf.	10,0%	9.000	11.069
Netskil hf.	8,4%	9.709	14.715
Aluex, Eistlandi	50,0%	5.000	5.000
Eignarhlutir í fjórtán öðrum félögum			24.834
			<u>66.936</u>

Viðskiptakröfur

25. Viðskiptakröfur eru færðar niður um 263 millj. kr. Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:

Niðurfærsla í ársbyrjun	132.350
Endanlega afskrifaðar kröfur	(114.533)
Gjaldfærsla ársins	245.005
Niðurfærsla í árslok	<u>262.822</u>

Skýringar, frh.:

Eigið fé

26. Hlutfé greinist þannig:

Hlutfé samkvæmt samþykktum	281.840
Eigin hlutabréf	(2.884)
Hlutfé samkvæmt efnahagsreikningi	<u>278.956</u>

27. Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Staða 31.12.2001	280.691	730.570	70.176	2.279.933	3.361.370
Tekjuskattsskuldbinding dótturfélags				(325)	(325)
Leiðrétt staða 1.1.2002	280.691	730.570	70.176	2.279.608	3.361.045
Eigin bréf	(1.735)	(53.613)			(55.348)
Úthlutaður arður				(56.138)	(56.138)
Hagnaður ársins				704.903	704.903
Staða 31.12.2002	<u>278.956</u>	<u>676.957</u>	<u>70.176</u>	<u>2.928.373</u>	<u>3.954.462</u>

Tekjuskattsskuldbinding

28. Breyting tekjuskattsskuldbindingar á árinu greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding 1.1. 2002	228.454
Leiðréttingar og áhrif dótturfélaga	(9.802)
Reiknaður tekjuskattur af afkomu ársins	178.205
Tekjuskattur til greiðslu 2003 vegna ársins 2002	(141.313)
Tekjuskattsskuldbinding 31.12.2002	<u>255.544</u>

Tekjuskattsskuldbinding félagsins skiptist þannig á liði efnahagsreiknings:

Varanlegir rekstrarfjármunir	251.732
Veltufjármunir	3.812
	<u>255.544</u>

Skýringar, frh.:

Langtímaskuldir

29. Langtímaskuldir greinast þannig:

Skuldir í erlendum gjaldmiðlum:

Fjármögnunarleigusamningar, myntkarfa	100.078
Lýsing, myntkarfa	68.182
Glitnir, myntkarfa	2.755

171.015

Skuldir í íslenskum krónum.

Verðtrygð lán	1.217.700
---------------------	-----------

Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir 1.388.715

Næsta árs afborganir (260.488)

Langtímaskuldir í efnahagsreikningi 1.128.227

30. Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

Árið 2003 260.488

Árið 2004 234.094

Árið 2005 227.920

Árið 2006 210.942

Árið 2007 195.158

Síðar

1.388.715

Skattamál

31. Tekjuskattur að fjárhæð 141 millj. kr. er til greiðslu á árinu 2003 vegna rekstrar ársins 2002. Þá er eignarskattur að fjárhæð 20 millj. kr. til greiðslu á árinu 2003.

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

32. Viðskiptakröfur og vörubirgðir félagsins eru veðsettar með allsherjarveði til lánastofnana. Einn af bankareikningum félagsins er veðsettur í þágu Eignarhaldsfélags Húsasmiðjunnar ehf. Félagið er í sjálfskuldarábyrgð fyrir láni Eignarhaldsfélags Húsasmiðjunnar ehf. sem er að eftirstöðvum 1.808 millj. kr. í árslok. Þá er félagið í ábyrgðum vegna seldra viðskiptabréfa til lánastofnana að eftirstöðvum um 10 millj. kr.