

Félagbústaðir hf.

Ársreikningur 2004

Félagbústaðir hf.
Hallveigarstíg 1
108 Reykjavík

Kt. 510497-2799

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmda- stjóra	3	Efnahagsreikningur	6
Áritun endurskoðenda	4	Yfirlit um sjóðstreymi	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. uppsafnaður hagnaður í formi eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins. Félagið er undanþegið álagningu tekju- og eignarskatts.

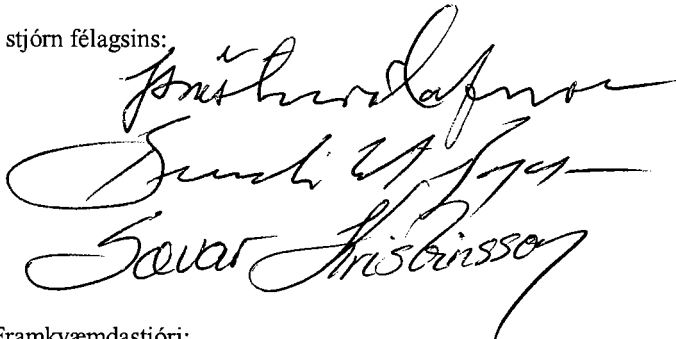
Ársreikningur félagsins er nú í fyrsta sinn gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS). Fasteignir félagsins flokkast nú sem fjárfestingaeignir og eru þær metnar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingaeignum er stuðst við fasteignamatsverð eigna. Matið var gert í fyrsta sinn miðað við 1. janúar 2003 og samkvæmt niðurstöðum þess var gangverð eignanna 2.343 millj. kr. hærra en upphaflegt kostnaðarverð þeirra. Hækkunin er færð á óráðstafað eigið fé 1. janúar 2003. Breytingar á gangverði fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna í rekstrarreikning. Fjárfestingaeignir eru ekki afskrifaðar. Áhrif staðalanna á reikningsskil félagsins eru að öðru leyti óveruleg. Samanburðarfjárhæðum í ársreikningnum hefur verið breytt til samræmis við staðlana.

Samkvæmt rekstrarreikningi nam tap af rekstri félagsins fyrir eignarskatt og matsbreytinga 137 millj. kr. á árinu 2004. Þegar tekið er tillit til endurgreiðslu á eignarskatti og matsbreytinga fjárfestingaeigna er hagnaður af rekstri félagsins 1.490 millj. kr. Eigið fé í árslok 2004 nam 6.457 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 2.085 millj. kr. Vísað er til skýringa í ársreikningnum varðandi breytingar á eiginfjárræikningum.

Hlutafé félagsins í árslok 2004 nemur 2.085 millj. kr. en hlutaféð var aukið um 45 millj. kr. á árinu og fór aukningin fram á nafnverði. Skiptist hlutafé félagsins á tvo hluthafa og á Borgarsjóður Reykjavíkur 99,99% hlutafjárins.

Reykjavík, 14. mars 2005.

Í stjórn félagsins:



Framkvæmdastjóri:



Áritun endurskoðenda

Stjórn og hluthafar í Félagsbústaðum hf.

Við höfum endurskoðað ársreikning Félagsbústaða hf. fyrir árið 2004. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi og skýringar nr. 1 - 25. 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 2004, efnahag þess 31. desember 2004 og breytingu á handbæru fé á árinu 2004, í samræmi við lög og alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS).

Reykjavík, 14. mars 2005.



KPMG Endurskoðun hf.

Rekstrarreikningur ársins 2004

	Skýr.	2004	2003
Rekstrartekjur:			
Leigutekjur	3	775	672
Framlag Reykjavíkurborgar vegna leigutaka	4	413	391
Söluhagnaður vegna eigna til eigin nota		0	16
Aðrar tekjur		2	3
		1.190	1.082
Rekstrargjöld:			
Rekstur fasteigna:			
Rekstrarkostnaður fasteigna	12	433	408
Fasteigna- og brunabótaíðgjöld		103	87
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld	13	81	67
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		47	48
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	19	39	49
		703	659
Rekstrarhagnaður		487	423
Fjármagnsgjöld	15	(624)	(431)
Tap fyrir eignarskatt og matsbreytingar		(137)	(8)
Endurgreiddur eignarskattur	24	33	0
Matsbreyting fjárfestingaeigna	16	1.593	985
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingaeigna		1	(26)
Hagnaður ársins	20	1.490	951

Efnahagsreikningur 31. desember 2004

Eignir

	Skýr.	2004	2003
Fastafjármunir:			
Fjárfestingaeignir	5	16.454	13.808
Eignir til eigin nota		89	92
	16-18	<u>16.543</u>	<u>13.900</u>
Langtímaskuldir	7	21	21
		<u>16.564</u>	<u>13.921</u>
Veltufjármunir:			
Viðskiptakröfur	8,19	25	47
Borgarsjóður		61	26
Ógreitt hlutafjárframlag		27	0
Aðrar skammtímaskuldir		35	29
Tryggingarfé vegna húsaleigu		55	36
Handbært fé	10	22	1
		<u>225</u>	<u>139</u>
		<u>16.789</u>	<u>14.060</u>

Eigið fé og skuldir

Eigið fé:

Hlutfé		2.085	2.040
Matshækkun fjárfestingaeigna		4.765	3.234
Ójafnað eigið fé		(393)	(352)
	Eigið fé	<u>6.457</u>	<u>4.922</u>

Langtímaskuldir	21	9.857	8.513
------------------------------	----	-------	-------

Skammtímaskuldir:

Skuld við lánastofnun	23	60	138
Skuldir vegna fasteignakaupa	23	15	54
Áfallnir vextir		80	75
Næsta árs afborganir langtímaskulda	22	198	253
Aðrar skammtímaskuldir		122	105
		<u>475</u>	<u>625</u>

	Skuldir samtals	<u>10.332</u>	<u>9.138</u>
--	-----------------	---------------	--------------

	Eigið fé og skuldir samtals	<u>16.789</u>	<u>14.060</u>
--	------------------------------------	---------------	---------------

Veðsetningar	17		
---------------------------	----	--	--

Yfirlit um sjóðstreymi árið 2004

	Skýr.	2004	2003
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	20	1.490	951
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota		5	4
Verðbætur og gengismunur langtímalána		349	208
Matsbreyting fjárfestingaeigna	16	(1.593)	(985)
(Söluhagnaður) - tap eigna		(1)	10
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	19	39	49
		<u>289</u>	<u>237</u>
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun		(24)	1
Skammtímaskuldir, hækkun		23	39
		<u>(1)</u>	<u>40</u>
		<u>288</u>	<u>277</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Keyptar fjárfestingaeignir	16	(1.241)	(1.653)
Keyptar eignir til eigin nota	16	(2)	(97)
Söluverð seldra eigna		190	367
Skammtímakröfur, breyting		(55)	(12)
		<u>(1.108)</u>	<u>(1.395)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Innborgað hlutafé	20	18	135
Skuld við lánastofnun, breyting		(78)	(210)
Tekin ný langtímalán		1.206	1.513
Afborganir langtímalána		(156)	(146)
Uppgreiðsla vegna seldra fasteigna		(110)	(169)
Skammtímalán, breyting		(39)	(66)
		<u>841</u>	<u>1.057</u>
Breyting á handbæru fé		21	(61)
Handbært fé í ársbyrjun		1	62
Handbært fé í árslok	10	22	1

Skýringar

Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskila

1. Ársreikningurinn er nú í fyrsta sinn gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) en áður voru ársreikningar félagsins gerðir í samræmi við verðleiðrétt reikningsskil samkvæmt lögum um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Yfirfærsla yfir í alþjóðlega reikningsskilastaðla er í samræmi við IFRS 1, um innleiðingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla í fyrsta sinn. Nánari grein er gerð fyrir yfirfærslunni í skýringu 25.

Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í milljónum. Hann byggir á kostnaðarverðisreikningsskilum 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 2004.

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 alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við matið á fjárfestingaeignum er stuðst við fasteignamat sem gefið er út 31. desember á hverju ári. Samkvæmt upplýsingum frá Fasteingamati ríkisins er fasteignamat gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Fjárfestingaeignir félagsins voru metnar á fasteignamatsverði í fyrsta sinn 1. janúar 2003.

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 afskriftum.

Langtímakröfur

7. Á eignaliðinn langtímakröfur er færð krafa á Búmenn hsf. 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 hsf. 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. Hér er ekki um endanlega afskrift að ræða heldur er myndaður mótreikningur, sem mæta á þeim kröfum sem kunna að tapast og er hann dreginn frá viðskiptakröfum 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 herra en gangverð hennar. Virðisrýrnun er færð til gjalda í rekstrarreikningi.

Handbært fé

10. Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

Vaxtaberandi skuldir

11. Vaxtaberandi skuldir, sem eru verðtryggðar eða í erlendum gjaldmiðlum, eru færðar á nafnverði uppreiknaðar miðað við gildandi gengi eða vísitölu í árslok og að frádregnum lántökukostnaði.

Rekstrargjöld

12. Rekstrarkostnaður fasteigna sundurliðast þannig:

	2004	2003
Viðhald	337	305
Rafmagn, hiti og ræsting	32	31
Framleiga húsnæðis	1	17
Húsfélagsgjöld	63	55
	<hr/>	<hr/>
	433	408

13. Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	73	65
Launatengd gjöld	11	10
Hlutdeild Félagsþjónustunnar í launum	(4)	(9)
Reiknað áunnið orlof, breyting	1	1
	<hr/>	<hr/>
	81	67

14. Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:

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

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 8,7 millj. kr. á árinu.

Skýringar, frh.:

Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur

15. Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur greinast þannig:

	2004	2003
Vaxtatekjur	14	10
Vaxtagjöld	(306)	(221)
Verðbætur	(351)	(241)
Eignfærður fjármagnskostnaður	14	21
Gengismunur	5	0
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur samtals	(624)	(431)

Fjárfestingaeignir og eignir til eigin nota

16. Fjárfestingaeignir og eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fjárfestinga- eignir	Eignir til eigin nota	Samtals
Kostnaðarverð 1.1.2003	9.132	85	9.217
Afskrifað áður	-	(12)	(12)
Keypt á árinu 2003	1.653	97	1.750
Fært út vegna sölu á árinu 2003	(211)	(74)	(285)
Afskrifað á árinu 2003	-	(4)	(4)
Kostnaðarverð 31.12.2003	10.574	92	10.666
Keypt á árinu 2004	1.241	2	1.243
Fært út vegna sölu á árinu 2004	(126)	0	(126)
Afskrifað á árinu 2004	-	(5)	(5)
Kostnaðarverð 31.12.2004	11.689	89	11.778
Matshækkun 1.1.2003	2.343	-	2.343
Matsbreyting færð út vegna sölu	(94)	-	(94)
Breyting ársins 2003	985	-	985
Matshækkun 31.12.2003	3.234	0	3.234
Matsbreyting færð út vegna sölu	(62)	-	(62)
Breyting ársins 2004	1.593	-	1.593
Matshækkun 31.12.2004	4.765	0	4.765
Bókfært verð 31.12.2004	16.454	89	16.543

Veðsetningar og ábyrgðir

17. Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 7.535 millj. kr. í árslok 2004.

Skýringar, frh.:

Fasteignamat og vátryggingaverð

18. Fasteignamat fasteigna í árslok nam 16.454 millj. kr. Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 15.546 millj. kr.

Viðskiptakröfur

19. Viðskiptakröfur eru færðar niður um 48 millj. kr. Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:

	2004	2003
Niðurfærsla í ársbyrjun	45	49
Tapaðar kröfur á árinu	(36)	(53)
Framlag í afskriftareikning á árinu	39	49
Niðurfærsla í árslok	48	45

Eigið fé

20. Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2003	1.905	(412)		1.493
Matshækkun 1.1.2003		2.343		2.343
Eigið fé 1.1.2003	1.905	2.343	(412)	3.836
Innborgað hlutfé	135			135
Hagnaður ársins		985	(34)	951
Fært út vegna sölu		(94)	94	0
Eigið fé 31.12.2003	2.040	3.234	(352)	4.922
Innborgað hlutfé	45			45
Hagnaður ársins		1.593	(103)	1.490
Fært út vegna sölu		(62)	62	0
Eigið fé 31.12.2004	2.085	4.765	(393)	6.457

Langtímaskuldir

21. Yfirlit um langtímaskuldir:

Verðtryggð skuldabréf:

Jafngreiðslulán, afborganir árin 2004 - 2027, vextir 5,0%	980
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2004 - 2027, vextir 5,0%	1.121
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2005 - 2029, vextir 4,0%	452
	2.553
Íbúðalánasjóður, vextir 2,5%	7.441
Aðrar langtímaskuldir, vextir 5,4%	4
	7.445

Skýringar, frh.:

21. Frh.:

Skuldir í erlendum gjaldmiðlum:

Skuldir í USD	11
Skuldir í EUR	32
Skuldir í GBP	9
Skuldir í JPY	5
	<hr/>
	57

Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	10.055
Næsta árs afborganir	(198)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	<hr/>
	9.857

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir og í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2004.

22. Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

Árið 2005	198
Árið 2006	197
Árið 2007	199
Árið 2008	202
Árið 2009	205
Síðar	9.054
	<hr/>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	10.055

Skammtímaskuldir

23. Í árslok 2004 eru ógreiddar 15 millj. kr. vegna fasteignakaupa. Jafnframt er 60 millj. kr. skuld við lánastofnanir vegna fasteignakaupa. Á árinu 2005 verða tekin langtímalán til að greiða þessar skammtímaskuldir.

Skattamál

24. Samþykktum félagsins var breytt á árinu 2002 en nú er aðal markmið félagsins að starfa í þágu almenningsheilla og skal öllum hagnaði félagsins ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins. Með þessum breytingum er félagið ekki lengur tekju- og eignarskattskyld. Félagið fékk endurgreiddar samtals 33 millj. kr. á árinu 2004 vegna eignarskatts sem hafði verið greiddur vegna árána 2001 og 2002.

Skýringar, frh.:

Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar

25. Eins og fram kemur í skýringu 1 er ársreikningurinn gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) og eru það fyrstu reikningsskil félagsins sem eru gerð eftir alþjóðlegum stöðlum. Samanburðarfjárhæðum hefur verið breytt til samræmis við IFRS og er efnahagsreikningur 1. janúar 2003 byrjunar efnahagsreikningur IFRS.

Aðal áhrif IFRS á reikningsskil félagsins eru þau að fasteignir eru nú flokkaðar sem fjárfestingaeignir í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Fjárfestingaeignir eru metnar á fasteignamatsverði. Matið var gert í fyrsta sinn 1. janúar 2003.

Áhrif IFRS á eigið fé greinast þannig í millj. kr.:

	1. janúar 2003			31. desember 2003		
	Áður birt	Breytingar	IFRS	Áður birt	Breytingar	IFRS
Eignir						
Fastafjármunir:						
Langtímakostnaður.....	28	(28)	0	27	(27)	0
Fjárfestingaeignir.....	9.887	1.588	11.475	11.403	2.405	13.808
Eignir til eigin nota.....	81	(8)	73	103	(11)	92
	9.996	1.552	11.548	11.533	2.367	13.900
						0
Langtímakröfur	16		16	21		21
Fastafjármunir	10.012	1.552	11.564	11.554	2.367	13.921
Veltufjármunir	239	0	239	139	0	139
Eignir samtals	10.251	1.552	11.803	11.693	2.367	14.060

Eigið fé og skuldir

Eigið fé:						
Hlutafé.....	1.905		1.905	2.040		2.040
Endurmatsreikningur.....	372	(372)	0	437	(437)	0
Matshækkun						0
fjárfestingaeigna.....	0	2.343	2.343	0	3.234	3.234
Óráðstafað eigið fé.....	(21)	(391)	(412)	51	(403)	(352)
Eigið fé	2.256	1.580	3.836	2.528	2.394	4.922
Langtímaskuldir	7.148	(28)	7.120	8.540	(27)	8.513
Skammtímaskuldir	847		847	625		625
Skuldir samtals	7.995	(28)	7.967	9.165	(27)	9.138
Eigið fé og skuldir samtals	10.251	1.552	11.803	11.693	2.367	14.060

Skýringar, frh.:

Ársreikningur 2003

Rekstrarreikningur	Áður birt	Breytingar	IFRS
Rekstrartekjur	1.137	(55)	1.082
Rekstrarkostnaður fasteigna	495	5	500
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	159	0	159
Rekstrarhagnaður án afskrifta og fjármagnsliða	483	(60)	423
Afskriftir	(209)	209	0
Rekstrarhagnaður án fjármagnsliða	274	149	423
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur	(202)	(229)	(431)
Tap fyrir matsbreytingar	72	(80)	(8)
Matsbreyting fjárfestingaeigna		985	985
Sölutap fjárfestingaeigna		(26)	(26)
Hagnaður ársins	72	879	951