

**Fasteignir
Reykjanesbæjar ehf.**

Ársreikningur

2005

Fasteignir Reykjanesbæjar ehf.
Tjarnargötu 12
230 Reykjanesbær
kt. 550702-2820

Fasteignir Reykjanesbæjar ehf.

Ársreikningur

2005

Efnisyfirlit

Áritun endurskoðenda	2
Skýrsla stjórnar	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5-6
Yfirlit um sjóðstreymi	7
Skýringar	8-10

Áritun endurskoðenda

Til stjórnar og hluthafa í Fasteignum Reykjanesbæjar ehf.

Við höfum endurskoðað ársreikning Fasteigna Reykjanesbæjar ehf. fyrir árið 2005. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymi 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 á Íslandi en samkvæmt henni skal skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast um að ársreikningurinn sé í meginatriðum annmarkalaus. Endurskoðunin felur í sér greiningaraðgerðir, úrtakskannanir og athuganir á gögnum til að sannreyna fjárhæðir og aðrar upplýsingar sem koma fram 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 2005, efnahag þess 31. desember 2005 og breytingu á handbæru fé á árinu 2005, í samræmi við lög og settar reikningsskilareglur á Íslandi.

Reykjanesbær, 5. apríl 2006

Deloitte hf.

Guðmundur Kjartansson
endurskoðandi

Anna Birgitta Geirfinnsdóttir
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Tilgagnur félagsins er rekstur, útleiga, bygging, kaup og sala leiguíbúða og annarra fasteigna sem langtímaverkefni auk umsýslu, viðskipta og endurbóta leiguíbúða og annarra fasteigna ásamt lánastarfsemi og öðrum verkefnum er tengjast starfsemi félagsins í samræmi við VIII. kafla laga um húsnæðismál nr. 44/1998, með síðari breytingum, reglugerð nr. 873/2001 um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur og VIII. kafla reglugerðar nr. 458/1999 um lánaflokka íbúðalánasjóðs.

Félagið er alfarið í eigu Reykjanesbæjar og telst til b-hluta stofnunar Reykjanesbæjar. Meðan félagið á og rekur íbúðir til afnota fyrir skjólstæðinga Fjölskyldu og félagsmálaráðs Reykjanesbæjar er óheimilt að selja hluti ífélaginu nema að fengnu samþykki félagsmálaráðherra.

Að áliti stjórnar og framkvæmdastjóra Fasteigna Reykjanesbæjar ehf. koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu.

Tap af rekstri félagsins var 77,5 milljónir króna og leggur stjórn félagsins til að tapið verði flutt til næsta árs.

Stjórn og framkvæmdastjóri Fasteigna Reykjanesbæjar ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2005 með undirritun sinni.

Reykjanesbær, 5. apríl 2006

Í stjórn

Georg Brynjarsson
stjórnarformaður

Elsa Ína Skúladóttir

Björn Herbert Guðbjörnsson

Framkvæmdastjóri

Hjörtur Zakaríasson

Rekstrarreikningur ársins 2005

	Skýr.	2005	2004
Rekstrartekjur			
Húsaleigutekjur		132.394.849	131.533.432
Aðrar tekjur		14.637.961	8.027.378
		<u>147.032.810</u>	<u>139.560.810</u>
Rekstrargjöld			
Laun og tengd gjöld	7	589.993	1.108.289
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		4.332.721	11.679.323
Rekstrarkostnaður fasteigna		74.489.839	112.270.741
Afskriftir		32.727.803	33.946.277
		<u>112.140.356</u>	<u>159.004.630</u>
Rekstrarhagnaður (tap)		34.892.454	(19.443.820)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) samtals	7	(112.357.924)	(105.049.453)
Tap		<u>(77.465.470)</u>	<u>(124.493.273)</u>

Efnahagsreikningur

Eignir	Skýr.	31.12.2005	31.12.2004
Fastafjármunir			
Fasteignir	2	1.720.322.787	1.797.312.334
Verðbréf		82.500	180.000
		<u>1.720.405.287</u>	<u>1.797.492.334</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	3	11.610.561	9.395.940
Kröfur vegna sölu íbúða	3	3.640.790	23.757.009
Næsta árs afborgun skuldabréfaeignar	3	165.000	90.000
Aðrar skammtímakröfur	3	2.012.181	2.457.887
Bankainnstæður		1.087.948	461.346
		<u>18.516.480</u>	<u>36.162.182</u>
Eignir		<u>1.738.921.767</u>	<u>1.833.654.516</u>

31. desember 2005

Eigið fé og skuldir	Skýr.	31.12.2005	31.12.2004
Eigið fé	4		
Hlutfé		100.000.000	100.000.000
Yfirverðsreikningur hlutafjár		175.699.082	175.699.082
Óráðstafað eigið fé		(354.212.331)	(276.746.861)
		<u>(78.513.249)</u>	<u>(1.047.779)</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldabréfalán	5	1.610.536.963	1.639.822.800
		<u>1.610.536.963</u>	<u>1.639.822.800</u>
Skammtímaskuldir			
Skuldir við lánastofnanir.....		5.007.244	57.302.068
Viðskiptaskuldir		2.080.444	14.645.399
Skuldir við tengd félög.....		162.585.772	83.574.662
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	5	29.118.534	31.075.882
Aðrar skammtímaskuldir.....		5.668.463	5.824.650
Fyrirfram innheimtar tekjur.....		2.437.596	2.456.834
		<u>206.898.053</u>	<u>194.879.495</u>
Skuldir		<u>1.817.435.016</u>	<u>1.834.702.295</u>
Eigið fé og skuldir		<u>1.738.921.767</u>	<u>1.833.654.516</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2005

	Skýr.	2005	2004
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrartap fyrir aðrar tekjur og gjöld		34.892.454	(19.443.820)
Bakfærðir reiknaðir rekstrarliðir		24.189.547	44.045.910
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		5.682.311	(29.556.930)
Handbært fé (til) frá rekstri án vaxta		<u>64.764.312</u>	<u>(4.954.840)</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		685.696	2.048.114
Greiddir vextir		<u>(46.399.214)</u>	<u>(41.422.573)</u>
Handbært fé til rekstrar		<u>19.050.794</u>	<u>(44.329.299)</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Keyptar fasteignir		0	(1.204.224)
Seldar fasteignir		52.800.000	73.250.000
Ný langtímaverðbréf		0	(270.000)
Afborganir langtímaverðbréfa		22.500	0
		<u>52.822.500</u>	<u>71.775.776</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Breyting á skuld við bankastofnanir		(52.294.824)	(136.897.146)
Breyting á skuld við tengd félög		79.011.110	15.270.473
Nýjar langtímaskuldir		0	170.941.761
Afborganir langtímaskulda		<u>(97.962.978)</u>	<u>(76.487.639)</u>
		<u>(71.246.692)</u>	<u>(27.172.551)</u>
Hækkun (lækkun) handbærs fjár		626.602	273.926
Handbært fé í upphafi árs		<u>461.346</u>	<u>187.420</u>
Handbært fé í lok árs		<u>1.087.948</u>	<u>461.346</u>
Aðrar upplýsingar:			
Handbært fé frá rekstri:			
Tap ársins		(77.465.470)	(124.493.273)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á handbært fé		<u>90.909.340</u>	<u>108.650.323</u>
Hreint veltufé til rekstrar		13.443.870	(15.842.950)
Breytingar rekstrartengda eigna og skulda		5.606.924	(28.486.349)
Handbært fé til rekstrar, sbr. ofan		<u>19.050.794</u>	<u>(44.329.299)</u>

Skýringar

1. Reikningsskilaaðferðir

Tilgangur félagsins er rekstur, útleiga, bygging, kaup og sala leiguíbúða og annarra fasteigna sem langtímaverkefni auk umsýslu, viðskipta og endurbóta leiguíbúða og annarra fasteigna ásamt lánastarfsemi og öðrum verkefnum er tengjast starfsemi félagsins í samræmi við VIII. kafla laga um húsnæðismál nr. 44/1998, með síðari breytingum, reglugerð nr. 873/2001 um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur og VIII. kafla reglugerðar nr. 458/1999 um lánaflokka Íbúðalánasjóðs. Félagið er alfarið í eigu Reykjanesbæjar og telst til b-hluta stofnunar Reykjanesbæjar. Meðan félagið á og rekur íbúðir til afnota fyrir skjólstaðinga Fjölskyldu og félagsmálaráðs Reykjanesbæjar er óheimilt að selja hluti í félaginu nema að fengnu samþykki félagsmálaráðherra.

Ársreikningurinn er í samræmi við lög og góða reikningsskilavenju á Íslandi. Við gerð ársreikningsins er í öllum meginatriðum fylgt sömu reikningsskilaaðferðum og á fyrra ári. Ársreikningurinn er gerður eftir kostnaðarverðsaðferð.

Eignir og skuldir sem bundnar eru vísitölu eða gengi erlendra gjaldmiðla eru færðar upp miðað við verðlag eða gengi í árslok.

Aðrar reikningsskilaaðferðir sem snerta einstök efnisatriði ársreikningsins eru tilgreindar í skýringum hér á eftir.

2. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Fasteignir eru færðar á kostnaðarverði. Kostnaðarverð varanlegra rekstrarfjármuna samanstendur af kaupverði þeirra og þeim kostnaði sem hlýst af öflun þeirra og endurbótum fram til þess tíma að þeir eru teknir í notkun. Eftir að þeir hafa verið teknir í notkun eru útgjöld vegna þeirra ekki eignfærð nema ætla megi að arðsemi af notkun þeirra aukist í framtíðinni vegna þessara útgjalda.

Varanlegir rekstrarfjármunir eru eingöngu leiguíbúðir og greinast þannig:

	Fasteignir
Stofnverð í ársbyrjun.....	1.883.659.400
Afskrifað áður	(86.347.066)
Bókfært verð í ársbyrjun.....	1.797.312.334
Selt á árinu	(44.261.744)
Afskrifað á árinu	(32.727.803)
Bókfært verð í árslok.....	<u>1.720.322.787</u>
Áætlaður líftími eigna.....	57 ár
Afskriftahlutfall	1,75%

Afskriftir eru reiknaðar af stofnverði varanlegra rekstrarfjármuna að frádregnum framlögum til þeirra og gjaldfærðar línulegri afskrift á áætluðum endingartíma eignanna. Afskriftatími eigna hefst þegar þær eru teknar í notkun. Ef rekstrarfjármunur er enn í notkun eftir að afskriftartíminn er á enda, er skilið eftir niðurlagsverð sem samsvarar eins árs afskrift, en þó ekki meira en sem svarar til 10% af stofnverði.

Fasteignamat og váttryggingamat eigna félagsins í árslok greinist þannig í þúsundum króna:

	Fjöldi	Fasteignamat	Váttrygginga- mat	Bókfært verð
Fasteignir	251	2.367.523	2.828.065	1.720.323
		<u>2.367.523</u>	<u>2.828.065</u>	<u>1.720.323</u>

Skýringar

3. Skammtímakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til niðurfærslu að fjárhæð kr. 6.645.939. Staða viðskiptakrafna í árslok eftir framangreinda niðurfærslu nemur 11,6 milljónum króna samanborið við 9,4 milljón króna í ársbyrjun. Hér er ekki um endanlega afskrift að ræða, heldur er myndaður mótreykingur til að mæta þeim kröfum sem kunna að tapast. Breyting niðurfærslu skammtímakrafna á árinu greinist þannig:

Niðurfærsla í ársbyrjun.....	3.492.518
Gjaldfærð niðurfærsla á árinu	3.153.421
	<u>6.645.939</u>

4. Eigið fé

Yfirlit yfir eiginfjárreikninga:

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Yfirfært frá fyrra ári	100.000.000	175.699.082	(276.746.861)	(1.047.779)
Tap ársins			(77.465.470)	(77.465.470)
	<u>100.000.000</u>	<u>175.699.082</u>	<u>(354.212.331)</u>	<u>(78.513.249)</u>

5. Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar til verðlags í árslok eins og lánakjör segja til um. Skuldir sem bundnar eru vísitölu eða gengi erlendra gjaldmiðla eru færðar upp miðað við verðlag eða gengi í árslok. Næsta árs afborganir langtímaskulda eru færðar meðal skammtímaskulda. Langtímaskuldir greinast þannig:

Skuldir í íslenskum krónum	<u>1.639.655.497</u>
	1.639.655.497
Næsta árs afborganir langtímaskulda	<u>(29.118.534)</u>
Langtímaskuldir í árslok	<u>1.610.536.963</u>

Afborganir af langtímaskuldum félagsins í lok ársins greinast þannig á næstu ár:

Næsta árs afborganir	29.118.534
Afborganir 2007.....	29.649.256
Afborganir 2008.....	30.193.403
Afborganir 2009.....	30.751.403
Afborganir síðar	<u>1.519.942.901</u>
	<u>1.639.655.497</u>

6. Ábyrgðir og veðsetningar

Á eignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess, sem voru að eftirstöðvum um 1.645 milljón króna. Bókfært veð eignanna nemur 1.720 milljónum króna.

Skýringar

7. Önnur mál

Laun og tengd gjöld greinast þannig:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Laun	526.432	989.381
Launatengd gjöld	63.561	118.908
	<u>589.993</u>	<u>1.108.289</u>

Heildarlaun og þóknanir vegna nefndarlauna í félaginu á árinu 2005 námu 526 þúsundum króna.

Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) greinast þannig:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Vaxtatekjur	686.805	2.048.114
	<u>686.805</u>	<u>2.048.114</u>
Önnur vaxtagjöld	(46.286.408)	(42.429.940)
Verðbóttagjöld.....	(66.696.982)	(64.496.054)
Fjármagnstekjuskattur.....	(61.339)	(171.573)
	<u>(113.044.729)</u>	<u>(107.097.567)</u>
	<u>(112.357.924)</u>	<u>(105.049.453)</u>

Sundurliðanir

	2005	2004
Húsaleigutekjur		
Húsaleigutekjur	132.394.849	131.533.432
	<u>132.394.849</u>	<u>131.533.432</u>
Aðrar rekstrartekjur		
Endurkrafinn VSK	1.967.864	3.904.456
Hússjóðstekjur	3.448.060	3.257.775
Tekjur vegna endursölu á orku	232.050	256.100
Innheimtutekjur vegna húsaleigu	435.169	475.341
Umsýslutekjur	16.562	133.706
Söluhagnaður	8.538.256	0
	<u>14.637.961</u>	<u>8.027.378</u>
Laun og launatengd gjöld		
Stjórnarlaun	526.432	989.381
Launatengd gjöld	63.561	118.908
	<u>589.993</u>	<u>1.108.289</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Auglýsingar	29.880	22.660
Lögfræðiþjónusta	91.828	58.300
Endurskoðunar- og reikningsskilþjónusta	1.006.501	894.039
Önnur sérfræðiþjónusta	1.106.017	1.786.856
Þjónusta bæjarsjóðs Reykjanesbæjar	2.000.000	8.890.085
Pappír og ritföng	45.795	17.988
Viðhaldskostnaður	0	1.470
Risna	50.000	2.675
Þinglýsingar og stimpilgjöld	2.700	5.250
	<u>4.332.721</u>	<u>11.679.323</u>
Rekstrarkostnaður fasteigna		
Fasteinagjöld	20.169.443	19.675.912
Lóðaleiga	891.878	758.395
Vátryggingar	4.457.246	4.336.913
Viðhald lóða	531.981	6.487.943
Viðhald húsnæðis	31.560.192	57.222.019
Viðhalda áhalda og og innbús	42.669	3.430
Sími	126.739	133.431
Hreinlætisvörur	18.035	14.474
Ræsting	2.613.692	2.513.801
Launatengd gjöld	245.786	207.130
Orka	3.044.332	2.930.722
Hússjóður	5.426.147	5.516.551
Innheimtukostnaður	22.464	22.415
Öryggisþjónusta	330.962	594.519

Sundurliðanir

	2005	2004
Sorphirða	98.197	56.225
Sölulaun	1.687.603	1.147.393
Önnur aðkeypt þjónusta	69.052	258.880
Sölutap	0	10.099.633
Afskrifaðar viðskiptakröfur	0	287.515
Lagt í óbeinan varasjóð viðskiptakrafna	3.153.421	3.440
	<u>74.489.839</u>	<u>112.270.741</u>
Aðrar skammtímakröfur		
Skattstjórnin í Reykjanesumdæmi	484.404	2.093.849
Eignarhlutur í íbúð á Kirkjuvegi	1.526.668	0
Áfallnir óinnheimtir vextir	1.109	0
Ýmsar kröfur	0	364.038
	<u>2.012.181</u>	<u>2.457.887</u>
Aðrar skammtímaskuldir		
Áfallnir vextir	5.381.480	5.455.758
Ógreiddir reikningar	286.983	368.892
	<u>5.668.463</u>	<u>5.824.650</u>