



Ársskýrsla 2007

Félagsbústaðir hf.
Hallveigarstíg 1
101 Reykjavík

Kt. 510497-2799

Efnisyfirlit

Ársskýrsla Félagsbústaða hf.	3	Efnahagsreikningur	10
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmda- stjóra	7	Yfirlit um sjóðstreymi	11
Áritun óháðs endurskoðenda	8	Skýringar	12
Rekstrarreikningur	9		

Ársskýrsla Félagsbústaða hf.

Aðalfundur Félagsbústaða hf. 28. febrúar 2008

Skýrsla stjórnar

Félagsbústaðir, sem eru hlutafélag í eigu Reykjavíkurborgar, eiga og reka félagslegt leiguhúsnæði sem úthlutað er af Velferðarsviði Reykjavíkurborgar. Markmið félagsins er að starfa í þágu almannaheilla og skal rekstur þess vera sjálfbær.

Rekstur og fjárhagsstaða

Leigutekjur Félagsbústaða á árinu 2007 námu 1.721 millj.kr. sem er 9% aukning frá árinu á undan. Aukningin skýrist að mestu af verðlagshækkun leigu í samræmi við neysluverðsvísitölu og fjölgun íbúða í útleigu frá fyrra ári. Á árinu 2007 varð 567 millj.kr tap á rekstri félagsins fyrir söluhagnað og matsbreytingu fjárfestingaeigna, miðað við 458 millj.kr. tap árið á undan.

Hagnaður Félagsbústaða nam hins vegar 2.261 millj.kr. á árinu 2007 þegar tillit hefur verið tekið til 32 millj.kr. söluhagnaðar og 2.796 millj.kr. matsbreytingar fjárfestingaeigna til gangverðs í samræmi við hækkun fasteignamats eigna í árslok.

Eignir Félagsbústaða í árslok 2007 námu 31.554 millj.kr. og eigið fé 14.303 millj.kr. Eiginfjárlutfallið var 45% í árslok eða óbreytt frá fyrra ári.

Rekstur félagsins skilaði 251 millj.kr. hreinu veltufé á árinu og afborganir langtímalána námu 255 millj.kr. Á árinu voru keyptar samtals 112 íbúðir fyrir 2.486 millj.kr. og seldar 12 íbúðir fyrir 198 millj.kr.

Frá árinu 2003 hafa vextir hækkað sem hlutfall af tekjum úr 21% í 30% sem aðallega á rætur sínar að rekja til hækkunar meðalvaxta lána Íbúðalánasjóðs á tímabilinu úr 2,4% í tæp 3% á árinu 2007.

Félagslegar leiguíbúðir

Félagsbústaðir áttu 2063 íbúðir í árslok 2007, þar af voru 1767 leiguíbúðir og 296 þjónustuíbúðir fyrir aldraða ásamt tilheyrandi þjónusturýmum. Leiguíbúðum hefur fjölgað um 940 á 10 árum frá stofnun félagsins 1997 en þá nam fjöldi félagslegra leiguíbúða 8 íbúðum á hverja 1000 íbúa í borginni en var 15 íbúðir í árslok 2007 og áætlaður 17 íbúðir í árslok 2010. Til samanburðar var þessi viðmiðun 9 íbúðir í Kópavogi og 7 í Hafnarfirði í árslok 2007.

Eftirspurn eftir félagslegum húsnæðisúrræðum endurspeglar gjarnan stöðuna á húsnæðismarkaði á hverjum tíma. Þetta samhengi sést þegar árlegur fjöldi úthlutaðra íbúða Félagsbústaða er skoðaður sem hlutfall af íbúðaeign félagsins með hliðsjón af þróun verðlags og fasteignaverðs.

Ár	Fjöldi íbúða	Úthlutanir	%	Biðlisti
1999	974	153	16%	471
2007	1747	175	10%	761

Taflan sýnir að á sama tíma og Reykjavíkurborg hafi nær tvöfaldað framboð á félagslegu húsnæði frá árinu 1999 hefur umsækjendum á biðlista hjá Velferðarsviði fjölgað um 62% þrátt fyrir að sérstakar húsaleigubætur hafi verið teknar upp á árinu 2004 sem úrræði fyrir umsækjendur á biðlista til þess að leigja á almennum leigumarkaði. Fjöldi úthlutaðra íbúða hækkar á sama tíma einungis um 14% þar sem þorri leigjenda hefur ekki ráð á að eignast húsnæði við þær aðstæður á fasteignamarkaði þar sem verð í fjölbýli hefur hækkað um 221% frá árinu 1999 á sama tíma sem verðlag (nvt) hækkaði um 49%.

Upphaf þessarar þróunar má rekja til þess að félagslega húsnæðiskerfið með úthlutun félagslegra eignar- og kaupleiguíbúða var lagt niður 1999 en þar með dró verulega úr framboði félagslegra búsetuúrræða fyrir lágtekjufólk. Framboð á ódýru húsnæði fjármagnað með niðurgreiddum 90% lánum til fólks undir skilgreindum tekju- og eignamörkum hafði áhrif á verðmyndun á fasteignamarkaði til lækkunar. Viðbótarlánin sem tóku við sem félagslegt úrræði stuðluðu hins vegar að hækkun fasteignaverðs og voru undanfari rýmkunar á aðgengi almennings að ódýru fjármagni til fasteignakaupa sem náði hámarki með aðkomu bankanna haustið 2004 en áður hafði íbúðalánasjóður hækkað láns hlutfallið í 90%.

Stuðningur við leigjendur

Áður hefur verið minnst á sérstakar húsaleigubætur fyrir umsækjendur á biðlista sem uppfylla skilyrði Velferðarsviðs borgarinnar varðandi aðstoð við öflun húsnæðis á almennum leigumarkaði. Þetta úrræði tók gildi vorið 2004 og nutu 432 heimili þessa stuðnings í árslok 2007. Um nokkurt skeið hefur verið í undirbúningi að breyta stuðningi borgarinnar við leigjendur í félagslegu leiguhúsnæði hjá Félagsbústöðum. Breytingin felst í því að niðurgreiðsla leigunnar, sem í dag er greidd beint til Félagsbústaða án þess að leigjandinn verði hennar var, verði persónubundin og tengist fjárhag og félagslegum aðstæðum leigjandans með svipuðum hætti og húsaleigubætur gera í dag. Sérstakar húsaleigubætur munu þannig koma í stað niðurgreiðslu íbúðarinnar og taka mið af húsaleigubótum leigjandans. Breytingin hefur engin áhrif á heildarframlag borgarinnar til niðurgreiðslu leigunnar heldur verður þessi stuðningur bæði sýnilegri og skilvirkari þar eð hann skilar sér til þeirra sem mest þurfa á honum að halda sökum lágra launa.

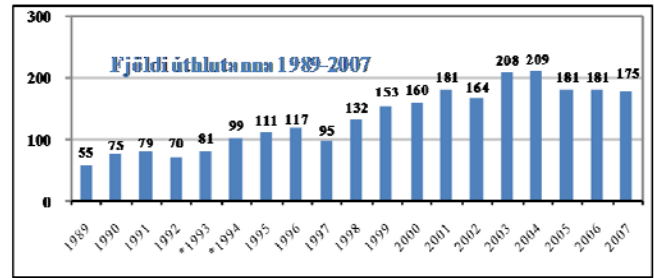
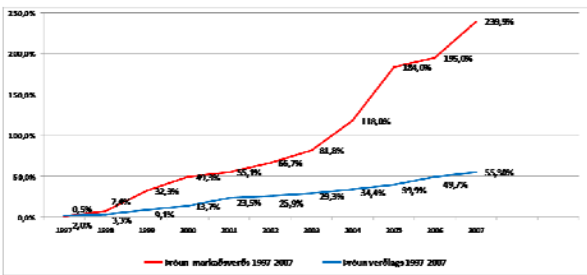
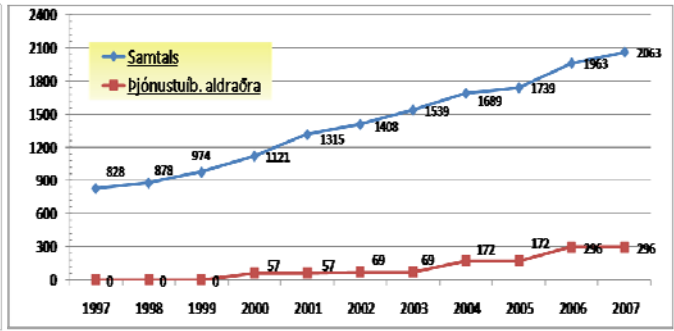
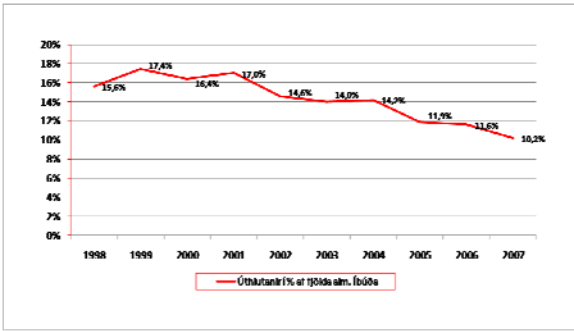
Að lokum

Vegna aðstæðna á húsnæðismarkaði á höfuðborgarsvæðinu undanfarin ár hefur dregið úr gegnumstreymi leigjenda og þar með afköstum íbúðaeignar Félagsbústaða sem sést best á því að fjöldi úthlutaðra íbúða jókst einungis um 14% á tímabilinu 1999-2007 á sama tíma og íbúðaeign Félagsbústaða nær tvöfaldaðist. Á tímabilinu fjölgaði umsækjendum á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði hjá Velferðarsviði borgarinnar hins vegar um 62%.

Höfuðborgarsvæðið er í dag eitt búsetu- og atvinnusvæði en þar ríkir hins vegar mikið ójafnvægi varðandi framboð sveitarfélaga á félagslegu leiguhúsnæði og standa stærstu nágrennasveitarfélögin, Kópavogur og Hafnarfjörður Reykjavík þar langt að baki hvað þá önnur sveitarfélög sem mörg hver virðast telja þennan málaflokk sér óviðkomandi.

Alvarlegur húsnæðisvandi ungs fólks og fólks með lágur tekjur er til staðar á höfuðborgarsvæðinu í vaxandi mæli vegna hækkunar fasteignaverðs á undanförunum árum langt umfram almennt verðlag. Það er því brýnt að sveitarfélögin öll taki þátt í að móta sameiginlega stefnu í húsnæðismálum er stuðli að meira jafnvægi og jákvæðari þróun að því er varðar búsetuúrræði þessa hóps.

Á árinu 2007 héldu Félagsbústaðir áfram að sinna hlutverki sínu í samræmi við þau markmið sem félaginu voru sett við stofnun þess árið 1997. Þessi markmið eru að eiga og reka félagslegt leiguhúsnæði í borginni á viðráðanlegu verði jafnframt því að auka framboð þess og veita faglega og góða þjónustu. Félagið er fjárhagslega sterkt og rekstur þess sjálfbær.



Félagsbústaðir hf.

Ársreikningur 2007

Félagsbústaðir hf.
Hallveigarstíg 1
101 Reykjavík

Kt. 510497-2799

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 2.261 millj. kr. á árinu 2007. Eigið fé í árslok 2007 nam 14.303 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 2.220 millj. kr. Vísað er til skýringa í ársreikningnum varðandi breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutafé félagsins í árslok 2007 nemur 2.220 millj. kr. en hlutaféð var aukið um 45 millj. kr. á árinu. Skiptist hlutafé félagsins á tvo hluthafa og á Borgarsjóður Reykjavíkur 99,99% hlutafjárins.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur félagsins er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf í ársreikningum félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstarafkomu félagsins á árinu 2007, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þann 31. desember 2007 og breytingar á handbæru fé á árinu 2007. Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins og stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2007 með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. febrúar 2008

Stjórn

Benedikt Bogason

Þróstur Ólafsson

Matthías Imsland

Framkvæmdastjóri

Sigurður Kr. Friðriksson

Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafi í Félagsbústaðum hf.

Inngangur

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Félagsbústaða hf. fyrir árið 2007. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Ábyrgðin felur í sér að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, sem er 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 víska 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 endurskoðandands, þar með talið 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 glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits fyrirtækisins. 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 félagsins á árinu 2007, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2007 og breytingu á handbæru fé á árinu 2007, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 28. febrúar 2008

KPMG hf.

Anna Þórðardóttir

Guðný H. Guðmundsdóttir

Rekstrarreikningur ársins 2007

	Skýr.	2007	2006
Rekstrartekjur:			
Leigutekjur	3	1.148.991	1.069.152
Framlag Reykjavíkurborgar vegna leigutaka	4	572.049	505.571
Aðrar tekjur		200	1.359
		1.721.240	1.576.082
Rekstrargjöld:			
Rekstur fasteigna:			
Rekstrarkostnaður fasteigna	11	610.530	513.896
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld		159.997	139.573
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður:			
Laun og launatengd gjöld	12	133.888	105.313
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		41.273	40.510
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	17	11.861	23.858
		957.549	823.150
Rekstrarhagnaður		763.691	752.932
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur			
Vaxtatekjur og verðbætur		16.580	11.063
Vaxtagjöld og verðbætur		(1.348.995)	(1.211.415)
Gengismunur		1.578	(10.558)
		(1.330.837)	(1.210.910)
Tap fyrir matsbreytingar		(567.146)	(457.978)
Matsbreyting fjárfestingaegna	14	2.796.235	1.276.115
Söluhagnaður fjárfestingaegna		32.185	18.020
		2.828.420	1.294.135
Hagnaður ársins	18	2.261.274	836.157

Efnahagsreikningur 31. desember 2007

	Skýr.	2007	2006
Eignir:			
Fjárfestingaeignir	5	31.404.210	26.287.850
Eignir til eigin nota	6	123.618	120.195
	14-16	31.527.828	26.408.045
Langtímakröfur	7	26.102	24.657
Skuldabréfaeign	8	0	13.514
		26.102	38.171
Fastafjármunir		31.553.930	26.446.216
Viðskiptakröfur	9,17	26.723	26.720
Borgarsjóður		2.854	0
Aðrar skammtímakröfur		52.573	61.365
Tryggingarfé vegna húsaleigu		55.006	54.964
Handbært fé	10	5.486	2.414
Veltufjármunir		142.642	145.463
Eignir samtals		31.696.572	26.591.679
 Eigið fé:			
Hlutfé		2.220.000	2.175.000
Matshækkun fjárfestingaeigna		13.268.249	10.534.648
Ójafnað eigið fé		(1.185.047)	(712.720)
Eigið fé	18	14.303.202	11.996.928
 Skuldir:			
Langtímaskuldir	19	15.901.034	12.499.773
Skuld við lánastofnun	21	857.518	487.295
Borgarsjóður	21	0	941.797
Skuldir vegna fasteignakaupa	21	68.122	220.590
Áfallnir vextir		135.576	98.007
Næsta árs afborganir langtímaskulda	20	291.322	228.338
Aðrar skammtímaskuldir		139.798	118.951
Skammtímaskuldir		1.492.336	2.094.978
Skuldir samtals		17.393.370	14.594.751
Eigið fé og skuldir samtals		31.696.572	26.591.679
 Veðsetningar	 15		

Sjóðstreymisýfirlit árið 2007

	Skýr.	2007	2006
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	18	2.261.274	836.157
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota		4.970	4.836
Verðbætur og gengismunur langtímalána og eigna		813.664	770.475
Matsbreyting fjárfestingaeigna	14	(2.796.235)	(1.276.115)
Söluhagnaður eigna		(32.185)	(18.020)
Veltufé frá rekstri		251.488	317.333
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun)		8.789	(27.036)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		58.417	(3.637)
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		67.206	(30.673)
Handbært fé frá rekstri		318.694	286.660
Fjárfestingarhreyfingar:			
Keyptar fjárfestingaeignir	14	(2.486.040)	(3.029.639)
Keyptar eignir til eigin nota	14	(8.393)	(39.099)
Söluverð seldra eigna		198.100	364.500
Lánveiting, skuldabréfaeign		13.514	(15.010)
Skammtímakröfur, breyting		(42)	2.906
Fjárfestingarhreyfingar		(2.282.861)	(2.716.342)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Innborgað hlutfé		45.000	45.000
Tekin ný langtímalán		2.965.623	1.220.058
Afborganir langtímalána		(255.200)	(190.067)
Uppgreiðsla vegna annarra lána		0	(240.000)
Uppgreiðsla vegna seldra fasteigna		(61.288)	(34.375)
Borgarsjóður, breyting		(944.651)	996.234
Skammtímalán, breyting		217.755	610.310
Fjármögnunarhreyfingar		1.967.239	2.407.160
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		3.072	(22.522)
Handbært fé í ársbyrjun		2.414	24.936
Handbært fé í árslok	10	5.486	2.414

Skýringar

Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskila

1. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

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 2007.

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 Fasteignamati 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.:

Skuldabréfaeign

8. Skuldabréfaeign er vegna lánveitinga við sölu íbúða að Fannafelli 2-4 en kaupendum var gefin kostur á að greiða 10% af kaupverði íbúðar með skuldabréfi. Skuldabréfin voru öll seld í janúar 2007.

Viðskiptakröfur

9. 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.

Handbært fé

10. Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

Rekstrargjöld

11. Rekstrarkostnaður fasteigna sundurliðast þannig:

	2007	2006
Viðhald	483.816	396.136
Rafmagn, hiti og ræsting	42.685	41.924
Húsfélagsgjöld	79.553	71.250
Greiddur Búseturéttur	4.476	4.586
Rekstrarkostnaður samtals	<u>610.530</u>	<u>513.896</u>

12. Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	106.062	84.943
Launatengd gjöld	24.721	22.944
Hlutdeild Félagsþjónustunnar í launum	0 (3.115)
Reiknað áunnið orlof, breyting	3.105	541
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>133.888</u>	<u>105.313</u>

13. Starfsmannafjöldi félagsins greinist þannig:

Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknað í heilsársstörf	26	23
Stöðugildi í lok ársins	26	23

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 12 millj. kr. á árinu.

Skýringar, frh.:

Fjárfestingaeignir og eignir til eigin nota

14. Fjárfestingaeignir og eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fjárfestinga- eignir	Eignir til eigin nota	Samtals
Kostnaðarverð 1.1.2006	12.905.792	85.932	12.991.724
Viðbót á árinu 2006	3.029.639	39.099	3.068.738
Fært út vegna sölu á árinu 2006	(182.229)	0	(182.229)
Afskrifað á árinu	0	(4.836)	(4.836)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 31.12.2006	15.753.202	120.195	15.873.397
Viðbót á árinu 2007	2.486.040	8.393	2.494.433
Fært út vegna sölu á árinu 2007	(103.281)	0	(103.281)
Afskrifað á árinu	0	(4.970)	(4.970)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 31.12.2007	18.135.961	123.618	18.259.579
Matshækkun 1.1.2006	9.422.783	0	9.422.783
Matsbreyting færð út vegna sölu	(164.250)	0	(164.250)
Breyting ársins 2006	1.276.115	0	1.276.115
Matshækkun 31.12.2006	10.534.648	0	10.534.648
Matsbreyting færð út vegna sölu	(62.634)	0	(62.634)
Breyting ársins 2007	2.796.235	0	2.796.235
Matshækkun 31.12.2007	13.268.249	0	13.268.249
Bókfært verð 31.12.2006	26.287.850	120.195	26.408.045
Bókfært verð 31.12.2007	31.404.210	123.618	31.527.828

Veðsetningar og ábyrgðir

15. Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðvum 13.388 millj. kr. í árslok 2007.

Fasteignamat og vátryggingaverð

16. Fasteignamat fasteigna í árslok nam 31.453 millj. kr. en lóðamat nam 100 millj.kr. Brunabótamat húseigna nam á sama tíma 23.248 millj. kr.

Viðskiptakröfur

17. Viðskiptakröfur eru færðar niður um 71 millj. kr. Breyting niðurfærslunnar á árinu greinist þannig:

	2007	2006
Niðurfærsla í ársbyrjun	63.700	52.000
Tapaðar kröfur á árinu	(4.261)	(12.158)
Framlag í afskriftareikning á árinu	11.861	23.858
Niðurfærsla í árslok	71.300	63.700

Skýringar, frh.:

Eigið fé

18. Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutfé	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2006	2.130.000	9.422.783	(437.011)	11.115.772
Útgefið hlutfé	45.000			45.000
Hagnaður ársins		1.276.115	(439.959)	836.156
Fært út vegna sölu		(164.250)	164.250	0
Eigið fé 31.12.2006	2.175.000	10.534.648	(712.720)	11.996.928
Útgefið hlutfé	45.000			45.000
Hagnaður ársins		2.796.235	(534.961)	2.261.274
Fært út vegna sölu		(62.634)	62.634	0
Eigið fé 31.12.2007	2.220.000	13.268.249	(1.185.047)	14.303.202

Langtímaskuldir

19. Yfirlit um langtímaskuldir:

	2007	2006
Verðtryggð skuldabréf:		
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2007 - 2027, vextir 5,0%	2.289.081	2.224.228
Jafngreiðslulán, afborganir árin 2007 - 2029, vextir 4,0%	493.385	479.058
Íbúðalánasjóður, vextir 2,95%	13.366.672	9.972.165
	16.149.138	12.675.451
Skuldir í erlendum gjaldmiðlum:		
Skuldir í USD, vextir 6,8%	8.236	10.773
Skuldir í EUR, vextir 6,4%	25.310	29.645
Skuldir í GBP, vextir 7,54%	6.560	8.402
Skuldir í JPY, vextir 2,6%	3.112	3.840
	43.218	52.660
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	16.192.356	12.728.111
Næsta árs afborganir	(291.322)	(228.338)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	15.901.034	12.499.773

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir í samræmi við gildandi vaxtakjör lána í árslok 2007.

Skýringar, frh.:

20. Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2007	2006
Árið 2007	0	228.338
Árið 2008	291.321	241.829
Árið 2009	295.104	245.482
Árið 2010	299.069	249.306
Árið 2011	303.223	253.307
Árið 2012	306.301	257.508
Síðar	14.697.338	11.252.341
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>16.192.356</u>	<u>12.728.111</u>

Skammtímaskuldir

21. Í árslok 2007 eru ógreiddar 68 millj. kr. vegna fasteignakaupa. Jafnframt skuldar félagið lánastofnunum samtals 858 millj. kr. vegna fasteignakaupa. Á árinu 2008 verða tekin langtímalán til að greiða þessar skammtímaskuldir.