

FSH ehf.
Kt. 650699-3519
Ársreikningur 2012

Hafnargötu 3
Stykkishólmi

E f n i s y f i r l i t

Ársskýrsla	Bls.	2
Áritun endurskoðunarskrifstofu	"	3
Rekstrarreikningur ársins 2012	"	4
Efnahagsreikningur hinn 31.12 2012.....	"	5
Sjóðsstreymi	"	7
Skýringar	"	8
Sundurliðanir	"	9

Ársskýrsla

Rekstur félagsins var með líku sniði og á fyrra ári. Í árslok eru í eigu félagsins 9 íbúðir í tveimur húsum. Tap af rekstri félagsins nam 4,9 millj. kr. Eigið fé félagsins er neikvætt sem nemur 46,9 millj. kr. eftir að tekið hefur verið tillit til hlutafjár að fjárhæð 15 millj. kr.

Enginn launaður starfsmaður starfaði hjá félaginu á árinu. Stykkishólmsbær sá um daglegan rekstur félagsins. Stjórn félagsins telur að í ársreikningnum komi fram allar nauðsynlegar upplýsingar til að meta reksturinn á árinu 2012 og stöðu félagsins hinn 31.12 2012.

Stjórn FSH ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins með undirritun sinni.

Stykkishólmi 16.04 2013

Í stjórn félagsins:

Áritun endurskoðunarstofu

Til stjórnar og hluthafa FSH ehf.:

Við höfum endurskoðað ársreikning FSH ehf. vegna ársins 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðsstreymi og skýringar nr. 1-8. 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 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 án verulegra annmarka. Endurskoðunin felur í sér athuganir á gögnum með úrtakskönnun til að sannreyna fjárhæðir og 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 okkar álit að ársreikningurinn sé í samræmi við lög og almennt viðurkenndar reikningsskilavenjur og sýni að teknu tilliti til skýringa með ársreikningnum glögga mynd af rekstri ársins 2012 og stöðu félagsins 31.12 2012 ásamt breytingu á handbæru fé á árinu 2012.

Reykjavík 16.04 2013
Prep ehf. - endurskoðun

Reynir Ragnarsson
lögg. endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2012

	Skýr.	2012	2011
Rekstrartekjur:			
Húsaleigutekjur		6.882.702	6.333.656
Aðrar tekjur		500.000	400.000
		<u>7.382.702</u>	<u>6.733.656</u>
Rekstrargjöld:			
Viðhald og viðgerðir		2.208.454	1.524.198
Annar rekstrarkostnaður	5	2.706.849	2.432.797
		<u>4.915.303</u>	<u>3.956.995</u>
Rekstrarhagnaður án fjármagnsliða og fyrir afskriftir		2.467.399	2.776.661
Afskriftir	3	786.000	786.000
Rekstrarhagnaður án fjármagnsliða		1.681.399	1.990.661
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Vaxtatekjur og verðbætur		0	0
Vaxtagjöld og verðbætur	6	(6.629.404)	(5.047.076)
		<u>(6.629.404)</u>	<u>(5.047.076)</u>
Hagnaður (tap) ársins		<u>(4.948.005)</u>	<u>(3.056.415)</u>

Efnahagsreikningur

EIGNIR

	Skýr.	2012	2011
Fastafjármunir:			
Leiguíbúðir	3	32.226.000	33.012.000
Fastafjármunir		<u>32.226.000</u>	<u>33.012.000</u>
Veltufjármunir:			
Inneign virðisaukaskatts		99.395	0
Veltufjármunir		<u>99.395</u>	<u>0</u>
Eignir samtals		<u><u>32.325.395</u></u>	<u><u>33.012.000</u></u>

31. desember 2012

SKULDIR OG EIGIÐ FÉ

	Skýr.	2012	2011
Eigið fé:			
Hlutfé	4	15.000.000	15.000.000
Óráðstafað eigið fé	4	(61.912.708)	(56.964.703)
Eigið fé		<u>(46.912.708)</u>	<u>(41.964.703)</u>
Langtímaskuldir:			
Langvinn lán	7	66.917.848	48.683.429
Næsta árs afborganir langvinnra lána		(8.903.630)	(6.227.947)
Langtímaskuldir samtals		<u>58.014.218</u>	<u>42.455.482</u>
Skammtímaskuldir:			
Stykkishólmsbær		11.429.236	25.706.631
Uppreiknaðir vextir		891.019	586.643
Næsta árs afborganir langvinnra lána		8.903.630	6.227.947
Skammtímaskuldir samtals		<u>21.223.885</u>	<u>32.521.221</u>
Skuldir samtals		<u>79.238.103</u>	<u>74.976.703</u>
Skuldir og eigið fé samtals		<u>32.325.395</u>	<u>33.012.000</u>

Sjóðstreymi árið 2012

Handbært fé til rekstrar:	Skýr.	2012	2011
Hagnaður (tap) samkvæmt rekstrarreikningi	4	(4.948.005)	(3.056.415)
Rekstarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	3	786.000	786.000
Verðbætur langvinnra lána	6	3.169.716	1.747.569
Veltufé til rekstrar		(992.289)	(522.846)
 Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, hækkun		(99.395)	110.089
Skammtímaskuldir, hækkun		(13.973.019)	4.504.794
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum		(14.072.414)	4.614.883
Handbært fé frá rekstri		(15.064.703)	4.092.037
 Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		23.793.132	0
Afborgun af langtímalánum		(8.728.429)	(4.092.037)
Fjármögnunarhreyfingar		15.064.703	(4.092.037)
 Breyting á handbæru fé á árinu		0	0
Handbært fé í ársbyrjun		0	0
Handbært fé í lok ársins		0	0

Skýringar

Grundvöllur reikningsskilanna

1. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga nr. 144/1994 og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Hann er gerður eftir kostnaðarverðsaðferð og er í meginatriðum eftir sömu reikningsskilaaðferðum og á síðasta ári.

2. Eignarhald og rekstur

Félagið er að fullu í eigu Stykkishólmsbæjar. Enginn fastur starfsmaður er hjá félaginu, Stykkishólmsbær sér um rekstur þess.

Varanlegir rekstrarfjármunir

3. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir, sem færðar eru sem árlegur hundraðshluti, greinast þannig:

	Fasteignir	Samtals
Heildarverð 1.1. 2012	39.300.000	39.300.000
Heildarverð 31.12. 2012	<u>39.300.000</u>	<u>39.300.000</u>
Afskrifað 1.1. 2012	6.288.000	6.288.000
Afskrifað á árinu	786.000	786.000
Afskrifað samtals	<u>7.074.000</u>	<u>7.074.000</u>
Bókfært verð 31.12. 2012	<u>32.226.000</u>	<u>32.226.000</u>
Afskriftahlutfall	2%	

Opinbert mat ofgreindra eigna er þannig hinn 31/12 2012, fasteignamat 101,9 millj. krónur og brunabótamat 141,4 millj. krónur.

Eigið fé

4. Yfirlit um eigið fé:

	Hlutfé	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2012	15.000.000	(56.964.703)	(41.964.703)
Hagnaður (tap) ársins		(4.948.005)	(4.948.005)
Eigið fé 31.12 2012	<u>15.000.000</u>	<u>(61.912.708)</u>	<u>(46.912.708)</u>

Skýringar frh.:

Sundurliðanir

5. Annar rekstrarkostnaður:	2012	2011
Stjórnunarkostnaður	922.000	895.000
Nefndalaun	0	29.232
Ræsting	231.937	109.688
Fasteignagjöld	1.370.798	1.229.265
Tryggingar	129.039	103.062
Annar kostnaður	53.075	66.550
	<u>2.706.849</u>	<u>2.432.797</u>
6. Vaxtagjöld:		
Vextir af langvinnnum lánum	3.459.688	2.415.091
Verðbætur langvinnra lána	3.169.716	2.631.985
	<u>6.629.404</u>	<u>5.047.076</u>
7. Langvinn lán:		
Íbúðalánasjóður, verðtryggð lán 1-2,5% vextir, 9 ár eftir	17.122.269	16.959.309
Handhafaskuldabréf, verðtryggð lán 5% vextir, 6 ár eftir	49.265.482	31.724.120
	<u>66.288.356</u>	<u>48.683.429</u>

Skattamál

8 Ójafnað skattalegt tap í árslok 2012, sem heimilt er að flytja áfram samkvæmt skattalögum, nemur kr. 62.309.028 Yfirfæranlegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan tíu ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt tap félagsins er nýtanlegt sem hér segir:		
Tap 2003, nýtanlegt til ársins 2013		1.778.795
Tap 2004, nýtanlegt til ársins 2014		11.402.523
Tap 2005, nýtanlegt til ársins 2015		5.077.113
Tap 2006, nýtanlegt til ársins 2016		7.288.106
Tap 2008, nýtanlegt til ársins 2018		10.875.300
Tap 2009, nýtanlegt til ársins 2019		14.028.646
Tap 2010, nýtanlegt til ársins 2020		3.854.125
Tap 2011, nýtanlegt til ársins 2021		3.056.415
Tap 2012, nýtanlegt til ársins 2022		4.948.005
		<u>62.309.028</u>

Í ársreikningnum er ekki tekið tillit til skattalegs hagræðis af yfirfæranlegu rekstrartapi en það nemur um 12,5 millj. k