



Íslensk  
fjárfesting ehf.

ÁRSSKÝRSLA 2016



# Efnisyfirlit

---

Helstu tölur úr ársreikningi .....	4
Um Íslenska fjárfestingu ehf. ....	7
Helstu verkefni Íslenskrar fjárfestingar ehf. 2016 .....	8
Yfirlit yfir starfsemi Íslenskrar fjárfestingar ehf. ....	10
Saga Íslenskrar fjárfestingar ehf. ....	12
Þrjú starfssvið Íslenskrar fjárfestingar ehf. ....	15
Starfsþáttagreining .....	16
Ferðaþjónustusvið .....	18
Heilbrigðisþjónustusvið .....	26
Fasteignasvið .....	30
Ársreikningur 2016 .....	33
Áritun endurskoðanda og skýrsla stjórnar .....	35
Rekstrarreikningur samstæðu .....	36
Efnahagsreikningur samstæðu .....	37
Skýringar með ársreikningi samstæðu .....	40
Ársreikningur móðurfélags .....	51
Skýringar með ársreikningi móðurfélags .....	55
Hagnýtar upplýsingar .....	69

# Helstu tölur úr ársreikningi

## Consolidated Key Figures in ISK million

Íslensk fjárfesting ehf. Consolidated Accounts

	2016	2015	2014	2013	2012	2011		
<b>Profit &amp; Loss Account</b> (ISK million)								
Turnover	<b>31,222</b>	32,885	33,199	36,220	33,565	33,311		
EBITDA	<b>1,361</b>	1,368	1,391	1,528	1,180	1,067		
EBIT	<b>1,025</b>	1,057	1,125	1,286	975	886		
Net financials	<b>321</b>	12	399	-76	-205	-264		
EBT	<b>1,346</b>	1,068	1,523	1,210	781	622		
Net profit	<b>1,062</b>	788	1,215	895	540	403		
Minority share of profit	<b>358</b>	327	403	334	294	257		
Net profit attributable to Iceland Invest	<b>704</b>	461	812	561	246	146		
<b>Balance Sheet</b> (ISK million)								
Cash and bonds	<b>3,687</b>	4696	4,687	4,835	5,346	4,350		
Current assets	<b>5,731</b>	6174	6,366	5,434	6,735	5,418		
Total assets	<b>17,192</b>	14,562	12,516	11,293	11,412	9,637		
Equity	<b>3,473</b>	2,598	2,264	1,547	1,139	937		
Current liabilities	<b>8395</b>	8549	6,159	5,768	6,093	5,170		
<b>Key Figures</b> (%)								
EBITDA margin		EBITDA / turnover	<b>4.4</b>	4.2	4.2	4.2	3.5	3.2
EBIT - margin		EBIT / turnover	<b>3.3</b>	3.2	3.4	3.6	2.9	2.7
Return on assets		EBIT / total assets	<b>6.0</b>	7.3	9.0	11.4	8.5	9.2
Return on equity		Net profit / average equity	<b>30.6</b>	30.3	53.7	57.8	52.0	48.3
Liquidity ratio		Current assets / current liabilities	<b>68.3</b>	72.2	103.4	94.2	110.5	104.8
Equity ratio		Equity / total assets	<b>20.2</b>	17.8	18.1	13.7	10.0	9.7
<b>Average number of full-time employees (FTE)</b>								
	<b>525</b>	502	532	522	490	460		

## Helstu tölur úr ársreikningi

### Consolidated Key Figures in DKK

		2016	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Profit &amp; Loss Account</b> (DKK million)							
Turnover		1,740	1,677	1,598	1,664	1,554	1,538
EBITDA		76	70	67	70	55	49
EBIT		57	54	54	59	45	41
Net financials		18	1	19	-3	-9	-12
EBT		75	54	73	56	36	29
Net profit		59	40	58	41	25	19
Minority share of profit		20	17	19	15	14	12
Net profit attributable to Iceland Invest		39	24	39	26	11	7
<b>Balance Sheet</b> (DKK million)							
Cash and bonds		230	248	226	228	235	204
Current assets		358	326	307	256	296	254
Total assets		1,073	769	604	531	501	451
Equity		217	137	109	73	50	44
Current liabilities		524	451	297	271	268	242
<b>Key Figures</b> (%)							
EBITDA margin	EBITDA / turnover	4.4	4.2	4.2	4.2	3.5	3.2
EBIT - margin	EBIT / turnover	3.3	3.2	3.4	3.6	2.9	2.7
Return on assets	EBIT / total assets	5.3	7.0	9.0	11.1	9.0	9.1
Return on equity	Net profit / average equity	33.4	32.6	64.2	66.9	53.3	84.7
Liquidity ratio	Current assets / current liabilities	68.3	72.2	103.4	94.2	110.5	104.8
Equity ratio	Equity / total assets	20.2	17.8	18.1	13.7	10.0	9.7
<b>Average number of full-time employees (FTE)</b>							
		525	502	532	522	490	460
Currency rate Year end (National Bank of Iceland)	Used for Profit and loss figures	16.024	18.939	20.721	21.248	22.776	21.367
Currency rate Year average (National Bank of Iceland)	Used for Balance Sheet figures	17.942	19.615	20.773	21.773	21.593	21.665

## SAMSTÆÐA

Árið 2016 var árangursríkt ár hjá Íslenski fjárfestingu ehf. Flest fyrirtækin innan samstæðunnar náðu mjög góðum árangri og stærsta félag samstæðunnar, KILROY International, skilaði bestu niðurstöðu í rekstrarsögu sinni.

- Hagnaður samstæðunnar var að upphæð 704 milljónir kr. en var um 461 milljónir kr. á árinu 2015. Hagnaður jókst því um 243 milljónir kr. Á árinu 2016 voru hótelfasteignir endurmetnar að hluta en þau áhrif skila sér eingöngu í hækkun eiginfjár en ekki í rekstrarreikningi.
- Hagnaður samstæðunnar fyrir fjármagnsliði og afskriftir (EBITDA) var 1.361 milljónir kr.
- Hagnaður samstæðunnar fyrir skatta (EBT) var 1.346 milljónir kr. en var um 1.068 milljónir árið 2015.
- Eigið fé samstæðunnar var 3.473 milljónir kr. og jókst um 875 milljónir á árinu.
- Heildareignir samstæðunnar voru um 17.213 milljónir kr. sem er 2.651 milljónum kr. meira en á árinu 2015.

## MÓÐURFÉLAG

KPMG hefur endurskoðað ársreikning móðurfélagsins í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla.

### HAGNAÐUR

Hagnaður móðurfélagsins árið 2016 var 250 milljón kr. hærrí en á árinu 2015. Helstu skýringar þess eru að á árinu 2016 var rekstur stærstu félaganna mjög góður og skilaði metafrkomu. Þar er þó mikill óinnleystur hagnaður væntanlegur á næstu árum og vænta stjórnendur þess að næstu ár muni samstæðan skila mjög góðum rekstrarafgangi.

### EIGIÐ FÉ

Eigið fé móðurfélagsins jókst verulega á árinu 2016 vegna góðrar afkomu félagsins. Eiginfjárlutfall móðurfélagsins var 68,2% árið 2016 og hækkaði um tæplega 900 milljónir kr. Reiknað er með því að eigið fé og eiginfjárlutfall eigi eftir að styrkjast enn frekar á næstu árum. Eigið fé Eignarhaldsfélagsins KILROY ehf. (EFK) er metið með hlutdeildaraðferð, þ.e. móðurfélagið færir hlutdeild í hagnaði og eigin fé SSTS og byggir því bókfært verð eignarhlutarins í ársreikningi á hlutdeild Íslenskrar fjárfestingar í eigin fé EFK. Eigendur félagsins telja að þetta mat sé langt undir markaðsvirði fyrirtækisins. Eignir í félögum Vinabyggð ehf., Hafnarbyggð ehf., Kársnesbyggð ehf., Kársnesbyggð II ehf., RR fasteignum ehf., Sóltúni 1 ehf. og Sóltúni 4 ehf. hafa ekki verið færðar upp m.v. markaðsverð, heldur eru þær færðar á kostnaðarverði.

### HEILDAREIGNIR

Heildareignir móðurfélagsins eru um 5.090 milljónir kr. Lykilstærðir eignamegin eru eignarhlutir í Eignarhaldsfélaginu KILROY, Íslensku heilbrigðisþjónustunni ehf., Kársnes fasteignum ehf., RR hótélum ehf. og Íslenskum fasteignum ehf.

### SKAMMTÍMASKULDIR

Skammtímaskuldir móðurfélagsins jukust um 208 milljónir kr. á árinu og má búast við því að félagið verði með skammtímafjármögnun í herra lægi á næstu tveimur árum á meðan stærstu fjárfestingarverkefni eru að klárast. Skammtímaskuldir voru í lok árs 2016 um 502 milljónir kr. og samanstanda nær einungis af lánum frá Arion banka og Landsbanka. Þótt þessi lán séu skammtímalán eru þau að mestu leyti framlengjanleg til þriggja ára. Ástæðan fyrir þessari lántöku var óvenjumikil fjárfestingarþörf í dótturfélagunum en það mun breytast aftur á árinu 2018 þegar skammtímafjárfestingar verða seldar.

### LANGTÍMASKULDIR

Nær allar langtímaskuldir móðurfélagsins eru við tengd félög. Annars vegar vegna veðlana út af fasteignum RR hótela ehf. Þessar skuldir voru nær allar endurfjármagnaðar með láni frá einu af dótturfélögum samstæðunnar, KILROY International A/S, á árinu 2012. Hins vegar er um að ræða skuld við dótturfélagið Eignarhaldsfélagið KILROY ehf. en þær skuldir eru tilkomnar vegna fjárfestingarleiðar EK í gegnum Seðlabankann.

## Um Íslenska fjárfestingu ehf.

Íslensk fjárfesting er fjárfestingafélag í jafnri eigu Arnars Þórissonar og Þóris Kjartanssonar. Félagið var stofnað árið 1999 í þeim tilgangi að halda utan um ýmsar fjárfestingar eigendanna. Félagið er því orðið 18 ára.

Íslensk fjárfesting hefur markað sér þá stefnu að fjárfesta á þremur aðalsviðum: Ferðaþjónustu, heilbrigðisþjónustu og fasteignum. ÍFJ leitast við að vera meirihlutaeigandi eða í leiðandi stöðu í þeim verkefnum sem það fjárfestir í.

Eigendur félagsins leggja mikla áherslu á að styrkja grunnstoðirnar þrjár og fjárfesta því ekki í verkefnum sem heyra ekki undir þessar þrjár grunnstoðir nema í undantekningartilfellum og þá til að styðja við fjárfestingarsviðin þrjú. Á árinu 2016 var lögð áhersla á að styrkja enn frekar fasteignapróunarsvið félagsins, ásamt því að þróa áfram viðskiptamódel innan heilbrigðisþjónustu félagsins. RR hótélum ehf. var skipt í lok árs í rekstrarfélag sem heitir áfram RR hótél ehf. og fasteignafélagið RR fasteignir ehf. Leigusamningar voru svo gerðir á milli félaganna. Er þetta fyrsta skrefið í að gera fasteignafélag hótelsins söluhæft.

### EIGENDUR



#### Arnar Þórisson

Arnar er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands og MBA frá viðskiptaháskólanum IESE í Barcelona. Arnar hefur starfað um langt árabíl í ferðageiranum, hvort tveggja á Íslandi og erlendis. Arnar hefur verið stjórnarformaður KILROY International frá 2007 og stjórnarformaður Íslenskrar fjárfestingar ehf. frá 1999. Hann situr einnig í stjórn Eldeyjar hf. sem er fjárfestingafélag í ferðaþjónustu. Áður starfaði Arnar m.a. sem framkvæmdastjóri Félagsstofnunar stúdenta, framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar hjá KILROY, aðstoðarforstjóri og fjármálastjóri flugfélagsins Atlanta og stjórnarformaður CAOZ. Arnar er fæddur 1964.



#### Þórir Kjartansson

Þórir er byggingaverkfræðingur að mennt frá Háskóla Íslands og MBA frá viðskiptaháskólanum IESE í Barcelona. Þórir hefur starfað í ferða-, heilbrigðis- og fasteignageiranum í 19 ár. Hann sat í átta ár í stjórn Landspítala háskólasjúkrahúss og hefur setið í opinberum nefndum á heilbrigðissviði, svo sem nefnd um byggingu á nýju húsnæði fyrir Landspítala háskólasjúkrahús. Þórir hefur starfað sem framkvæmdastjóri Íslenskrar fjárfestingar frá 1999. Áður en Þórir kom að stofnun Íslenskrar fjárfestingar ehf. starfaði hann hjá Icelandair, Icelandspring og Philips. Þórir er fæddur 1969.



#### Linda Metúsalemsdóttir

Fjármálastjóri Íslenskrar fjárfestingar ehf. er Linda Metúsalemsdóttir. Linda hefur yfir 20 ára starfsreynslu á fjármálamarkaði, einkum á sviði fjármálastjórnunar, bókhalds og uppgjörsmála. Hún var áður fjármálastjóri Thule Investments og starfaði þar áður hjá SP-Fjármögnun og Fjárfestingarfélagi Íslands.

### STARFSMENN

Hjá fyrirtækjum í meirihlutaeigu Íslenskrar fjárfestingar starfa um 733 manns (eða um 525 FTE). Hjá móðurfélaginu starfa sjö manns sem sinna fjárfestingum, þróun verkefna og ut anumhaldi.

### STJÓRN ÍSLENSKRAR FJÁRFESTINGAR

Arnar Þórisson, stjórnarformaður

Þórir Kjartansson, meðstjórnandi, framkvæmdastjóri

## Helstu verkefni Íslenskrar fjárfestingar 2016



**Íslensk fjárfesting ehf.** fjárfesti í nýjum þróunarreit á Kársnesi með kaupum á fasteignunum Hafnarbraut 4, 6 og 8. Eignirnar voru keyptar af Seðlabanka Íslands og Vinabyggð ehf. Við þessi kaup varð til þróunarfélagið Hafnarbyggð ehf. Íslensk fjárfesting ehf. á 100% eignarhlut í félaginu eftir kaupin.



**Íslensk fjárfesting ehf.** keypti einnig alla útistandandi hluti í Vinabyggð ehf. eða um 23,7% hlutfjár af Seðlabanka Íslands hf. Dótturfélag Íslenskrar fjárfestingar, Eignarhaldsfélagið Vinabyggð ehf., á 76,3% hlutfjár í Vinabyggð ehf.



**Kársnes fasteignir ehf.** Seldu fasteignirnar Hafnarbraut 13–15 og Hafnarbraut 9 til dótturfélagsins Kársnesbyggð ehf. Einnig var nafni félagsins Útleigu ehf. breytt í Kársnesbyggð II ehf.



**KILROY Group travel** seldi á árinu 27,5% eignarhlut sinn í hlutdeildarfélaginu SkiGroup A/S. KILROY Iceland flutti í nýja skrifstofu og Jysk Rejsebureau opnaði nýja skrifstofu í Álaborg. KILROY Denmark flutti söluskrifstofu sína í Kaupmannahöfn í stærra og betur staðsett húsnæði. Á árinu stofnaði KILROY dótturfyrirtæki í Póllandi.



**Íslenskar fasteignir ehf.** fjárfestu í gegnum tvö félög í félaginu Ásbrú ehf. Félögin heita EFÁ I ehf. og EFÁ II ehf. Ásbrú ehf. er fasteignarþróunarfélag í umsjón Íslenskra fasteigna og á nokkur hundruð íbúðir og nokkra tugi atvinnueigna í Reykjanesbæ sem eru í þróun og munu verða seldar eða leigðar.





**RR h6tel ehf.** keyptu 16 1bu0dir 1 fasteigninni Skipholt 11–13. 1bu0dirnar ver0a reknar undir merkjum Reykjav1k Home 1 gegnum d6tturfelagi0, Leigufelagi0 Skipholt ehf.



**S6lt1n 1 ehf.** h6lt 1fram framkv1mdum 1 1rinu en felagi0 er 1 0 byggja 44 6ryggis- og 0j6nustu1bu0dir 1 l60inni S6lt1n 1. Verkinu l1kur 1 ma1 2017 og ver0a 1bu0dirnar 0a afhentar kaupendum, auk 0ess sem felagi0 mun sj1lft eiga nokkrar 1bu0dir sem ver0a leig0ar 1t til vi0skiptavina S6lt1n heima.



1slenskar  
fasteignir ehf.

### 1slenskar fasteignir ehf.

fj1rfesti 1 felaginu Austurh6fn ehf. en 0a0 er felag sem mun 0r6a og byggja 1bu0dir 1 H6rpureitnum.

1fram var stutt vi0 fj1rfestingar 1 **Einvala fj1rfestingu ehf.** me0 hlutafj1rkaupum 1slenskrar fj1rfestingar ehf. en eignarhluturinn f6r 1r 51% 1 33% 0ar sem einnig var leita0 til fleiri fj1rfesta. Eina fj1rfesting Einvala er 1 felaginu Florealis.



**RR h6tel ehf.** luku vi0 endurbyggingu hluta h1sn1e0isins 1 0 Vegh1sast1g 7 0ar sem innr6tta0ur var v1nbarinn Port 9. RR h6tel ehf. stofnu0u utan um reksturinn felagi0 S1tarinn ehf. sem h6teli0 1 1 samstarfi vi0 Gunnar P1l R1narsson veitingamann.

**RR h6tel ehf.** unnu einnig 1 endurbyggingu 1 fasteignunum Lindarg6tu 11, Vegh1sast1g 9a og Hverfisg6tu 78 1 1rinu og munu 0ær tv1er fyrrnefndu kl1rast 1 1rinu 2017. L1klegt er 1 0 vinnu vi0 fasteignina Hverfisg6tu 78 muni lj1ka 1 1rinu 2018.

**RR h6telum ehf.** var skipt upp 1 tv6 fel6g 1 1rinu. RR h6tel ehf. innihalda 1fram reksturinn en allar fasteignirnar voru f1er0ar 1 systurfelagi0 RR fasteignir ehf. Leigusamningar um fasteignirnar eru 1 milli felaganna.

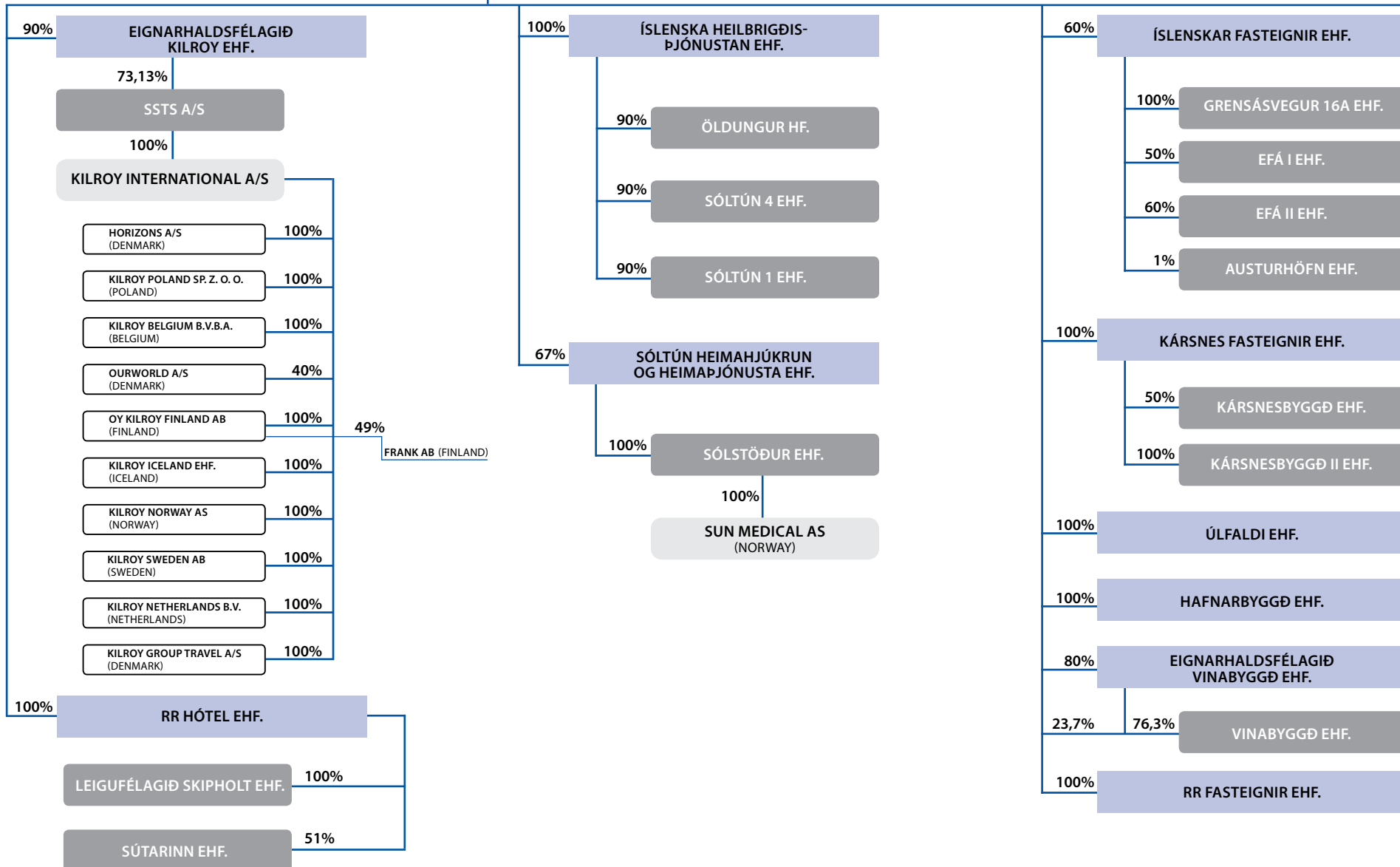


**S6lt1n heimahj1krun og heima0j6nusta** h6f rekstur undir lok 1rsins me0 n1ytt vi0skiptam6del 1 0 lei0arlj6si. N1 starfa 0r1r 1 0ilar 1 framkv1mdastj6rn hj1 felaginu og hefur 0a0 flutt h6fu0st60var s1nar 1 S6lt1n 2.

FERÐAÞJÓNUSTUSVIÐ

HEILBRIGÐISÞJÓNUSTUSVIÐ

FASTEIGNASVIÐ



## Skrifstofur

Amsterdam	Reykjavík
Bergen	Stokkhólmur
Kaupmannahöfn (3)	Prándheimur
Gautaborg	Turku
Groningen	Utrecht
Helsinki	Uppsali
Holstebro	Álaborg
Lundur	Árósar (2)
Herning	Gent
Óðinsvé	Haag
Ósló	



### Höfuðstöðvar á Íslandi

**Heildarvelta**  
ISK 31,2 milljarðar

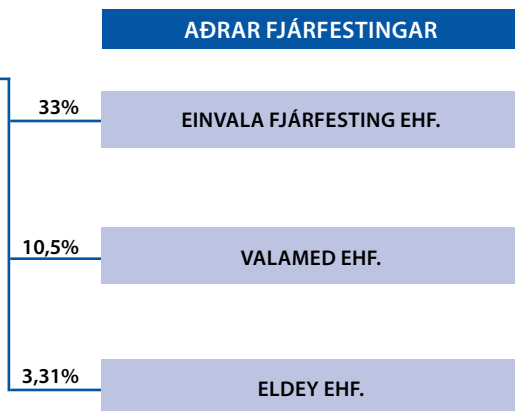
**EBITDA**  
ISK 1.361 milljónir

**EBT**  
ISK 1.346 milljónir

**Eigið fé**  
ISK 3.473 milljónir

**Stöðugildi**  
525 (FTE)

*Tölurnar eru byggðar á samstæðureikningi Íslenskrar fjárfestingar fyrir árið 2016.*



*Yfirlit yfir dótturfélög Íslenskrar fjárfestingar ehf. tekur mið af stöðunni 1. maí 2017.*

# Saga Íslenskrar fjárfestingar 1999–2010



**Íslensk  
fjárfesting ehf.**

## 1999

Íslensk fjárfesting er stofnuð árið 1999 utan um fjárfestingar Arnars Þórissonar og Þóris Kjartanssonar.

## 2002

Íslenskar fasteignir stofnaðar. Félagið skyldi hafa það að markmiði að fjárfesta í fasteignum og endurleigja til öruggra aðila svo sem sveitarfélaga og ríkisins.

## 2003

Árið 2003 er fjárfest í tölvuteiknimyndafyrirtækinu CAOZ og Arnar verður stjórnarformaður þess félags.



## 2004

Fjárfestingar hefjast á Kársnesinu í Kópavogi. Fjárfest er hvort tveggja í eignum og lóðum.

## 2005

Fyrsta sala á fasteign í eigu félagsins. Hafist handa við fjárfestingar og þróun á Grandagaröstreit í Reykjavík.



## 2006

Fjárfest í Gistiheimilinu Domus í Reykjavík.



## 2006

ÍF selur mikið af fasteignum félagsins til mismunandi aðila.



## 2007

Eignarhaldsfélagið KILROY er stofnað og kaupir 73,1% í SSTS A/S sem kaupir 100% hlut í ferðapjónustufélaginu KILROY International.

## 2008

ÍFJ stofnar Valamed ehf., fyrirtæki sem sérhæfir sig í einstaklingsmiðuðum rannsóknum á krabbameinum.

## 2008

Félagið Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf. stofnað utan um fjárfestingar Íslenskrar fjárfestingar ehf. í einkarekinni heilbrigðisþjónustu.



## 2009

Íslenska heilbrigðisþjónustan kaupir 90% hlut í Öldungi hf. sem á og rekur hjúkrunarheimilið Sóltún.

## 2009

KILROY International eignast 57% hlut í Horizons A/S með sameiningu á KILROY Denmark og Jysk Rejsebureau.

## 2010

Félagið Íslenska öldrunarþjónustan ehf. stofnað utan um fjárfestingar í öldrunarþjónustu.

## 2010

KILROY International kaupir starfsemi Wasteels Rejser í Danmörku. KILROY International kaupir 40% hlut í Ourworld A/S.

## 2010

Félagið Íslenska öldrunarþjónustan ehf. stofnað utan um fjárfestingar í öldrunarþjónustu.

## 2010

Íslenska öldrunarþjónustan ehf. stofnar félagið Sólstöður ehf. sem hefur rekstur vinnumiðlunar fyrir starfsfólk á heilbrigðisviði.



# Saga Íslenskrar fjárfestingar 2010–2015

## 2010

Félagið Kársnes fasteignir ehf. stofnað í kringum eignir sem félagið tók yfir á Kársnesi en þar er framtíðar byggingarland.

## 2010

Farið í algera endurgerð á húsnæði félagsins að Hverfisgötu 45 og Veghúsastíg 7 og í mars 2011 er Reykjavík Residence hótel opnað í endurgerðu húsnæði að Hverfisgötu 45.

## 2011

Félagið Sólstöður ehf. hefur rekstur í Noregi í samstarfi við dótturfélag sitt, Sun Medical AS.

## 2011

Endurskipulagður rekstur hótelfélagsins sem nú heitir RR hótel ehf. og rekur þrjú vörumerki: Reykjavík Residence, Domus Guesthouse og Hótel Garður.



## 2011

KILROY Group travel eignast 27,6% hlut í Skitravel Group með sameiningu Team Benns Ski og Hojmark Rejser. Söluskrifstofa er sett upp á Íslandi.



## 2012

RR hótel stækkar og byggir við á Hverfisgötu 21. Nýtt vörumerki: RR Suites tekið í notkun.



## 2013

KILROY International A/S fjárfestir í Frank, finnsku stúdentafyrirtæki. KILROY Foundation er sett á laggirnar og lýkur fyrsta verkefni sínu við byggingu skóla í Afríku. KILROY International A/S kaupir út minnihluta hluthafa í Horizon A/S. RR hótel stækkar og bætir við sig íbúðum.

## 2014

Eignarhaldsfélagið Vinabyggð ehf. stofnað og ÍFJ kaupir 80% hlut. EV ehf. kaupa á sama tíma upp 76,3% hlut í félaginu Vinabyggð ehf. sem á lóðir á Kársnesi í Kópavogi.

## 2014

Íslensk fjárfesting ehf. fjárfestir í 51,5% hlut í fjárfestingarfélaginu Einvala fjárfesting ehf.



## 2014

KILROY Finland eykur hlut sinn í Frank í 49%. SSTS A/S kaupir 5% af eigin bréfum.

## 2015

Kársnes fasteignir ehf. kaupa 100% hlut í fasteignarþróunarfélaginu Útleigu ehf.

## 2015

Íslensk fjárfesting ehf. selur 40% hlut í Íslenskum fasteignum ehf. til lykilstarfsmanna.

## 2015

RR hótel kaupa fasteignirnar Lindargötu 11 og Hverfisgötu 78 sem verða endurgerðar og nýttar sem hluti af hótelinu.



## 2015

Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf. kaupir félagið Sóltún 1 ehf. Félagið mun byggja 44 öryggis- og þjónustuíbúðir á lóð sinni.

## 2015

Íslensk fjárfesting ehf. fjárfestir í 3,3% hlut í fjárfestingarfélaginu Eldey hf. Félagið var stofnað með 3 milljarða sjóð sem ætlaður er til fjárfestingar í hlutaféi í ferðaþjónustufélögum í jákvæðum rekstri.

## 2015

Íslensk fjárfesting ehf. stofnar félagið Rekstrarfélag Íslenskrar fjárfestingar ehf. í þeim tilgangi að halda utan um rekstur móðurfélagsins.



# Þrjú starfssvið Íslenskrar fjárfestingar ehf.



## FERÐAÞJÓNUSTUSVIÐ



## HEILBRIGÐISÞJÓNUSTUSVIÐ



## FASTEIGNASVIÐ



## Starfsþáttagreining

---

Starfsemi Íslenskrar fjárfestingar ehf. er skipt upp í þrjú svið: Ferðaþjónustu-, heilbrigðisþjónustu- og fasteignasvið. Starfsemi þessara þriggja sviða er mjög ólík í eðli sínu og einnig eru þau misstór. Ferðaþjónustan er langstærst í veltu og hagnaði en hin sviðin hafa þó mikil áhrif á stærðir í efnahag samstæðunnar. Fasteignasvið félagsins hefur ekki verið umfangsmikið undanfarin ár en með þeim breytingum sem gerðar voru á rekstrinum á árinu 2015 þegar Íslenskar fasteignir hófu aftur starfsemi í fasteignapróun mun fasteignasviðið auka aftur vægi sitt í samstæðunni og má sjá fyrstu merki þess í þessum ársreikningi.

Eðli fasteignasviðsins er líka ólíkt hinum sviðunum að mörgu leyti, þar sem rekstur þess er lítil en breytingarnar gerast á efnahag þegar verkefnum er lokið. Því verður starfsþáttagreiningin alls ekki fullnægjandi til að byrja með en þó er hér reynt að gefa yfirlit yfir vægi hvers starfsþáttar.

Tekjur ferðaþjónustunnar hafa verið nokkuð stöðugar en þær eru 95% af veltu samstæðunnar. EBITDA ferðaþjónustunnar er um 78% af heildinni og EBITDA heilbrigðisþjónustunnar var um 19% af heildinni árið 2016. Fasteignir skiluðu hagnaði en stoðsvið skiluðu tapi á árinu 2016.

Af heildarstöðugildum (FTE) ársins voru um 392 innan ferðaþjónustunnar, 119 innan heilbrigðisþjónustunnar og 10 á öðrum sviðum.



## ATVINNUGREINAFLOKKUN

Árið					
	2016	Ferðaþjónusta	Heilbrigðisþjónusta	Fasteignaþróun	Annað
Rekstrartekjur	29,524	1,536	146	16	31,222
Rekstrargjöld	28,634	1,322	144	98	30,198
EBITDA	1,063	253	39	7	1,361
Hagnaður ársins	690	60	2	-48	704
Fjöldi starfsmanna	396	119	3	7	525
2015	Ferðaþjónusta	Heilbrigðisþjónusta	Fasteignaþróun	Annað	Samtals
Rekstrartekjur	31,357	1,469	31	28	32,885
Rekstrargjöld	30,467	1,249	53	60	31,829
EBITDA	890	220	-21	-32	1,057
Hagnaður ársins	537	94	-24	-35	572
Fjöldi starfsmanna	368	124	3	7	502
2014	Ferðaþjónusta	Heilbrigðisþjónusta	Fasteignaþróun	Annað	Samtals
Rekstrartekjur	31,695	1,485	11	8	33,199
Rekstrargjöld	30,812	1,187	11	117	32,126
EBITDA	883	299	-1	52	1,234
Hagnaður ársins	493	131	355	-168	812
Fjöldi starfsmanna	386	141	0	5	525

\*allar tölur eru í milljónum króna

# Ferðarþjónustusvið



Ferðaskrifstofur



Hótel



## Ferðapjónusta

Ferðapjónusta er stærsta fjárfestingarsvið Íslenskrar fjárfestingar en félagið hefur fjárfest í ferðapjónustu frá árinu 2007.

Stærsta fjárfesting félagsins á ferðapjónustusviði er félagið KILROY International A/S. KILROY er evrópskt ferðapjónustufyrirtæki sem er leiðandi á þeim sviðum sem það starfar á. Félagið starfar nú í átta löndum, með skrifstofur á 25 stöðum í Evrópu og starfar undir fimm vörumerkjum. KILROY var einnig riflega fjórðungs hluthafi í SkiGroup, sem er stærsta ferðaskrifstofa í skíðaferðum á Norðurlöndunum, þar til undir lok ársins 2016 þegar hluturinn var seldur.

Íslensk fjárfesting ehf. hefur byggt upp félagið RR hótél ehf. frá árinu 2010 en það sérhæfir sig í íbúðahótélum í háum gæðaflokki. RR hótél eru byggð á grunni gamalla sögufrægra húsa í Reykjavík sem hafa verið endurnýjuð og fengið nýtt hlutverk sem hágæðaíbúðir. Þó hefur í öllum tilfellum verið lögð áhersla á að vernda og miðla sögu húsanna. Miklar fjárfestingar eru í burðarliðnum hjá hótélinu og á árinu 2016 voru margar fasteignir í þróun sem verða teknar í notkun fyrir hótélið á árinu 2017 og 2018.

# KILROY FOUNDATION

**KILROY FOUNDATION** er sjálfseignarstofnun sem sett var á stofn árið 2013 með stofnframlagi frá KILROY International. Tilgangur stofnunarinnar er að stuðla að auknum skilningi á alþjóðasamfélaginu með því að styðja við bakið á menntunartengdri starfsemi víða um heim.

Stofnunin styður við hjálparstarf í þróunarlöndunum með áherslu á verkefni sem tengjast menntun. Hún veitir einnig styrki til ungs fólks sem hefur hug á að nema erlendis, taka þátt í sjálfböðastarfi eða leggja stund á starfsnám sem miðar að því að efla heimafólk í framþróun á nærsamfélagi sínu.

Fyrsta verkefni KILROY Foundation var uppsetning á leikskóla í nágrenni Höfðaborgar í Suður-Afríku í janúar 2014. Á árinu 2016 voru einnig veittir námsmannastyrkir í annað sinn.

Sjá nánar:  
[www.kilroyfoundation.net](http://www.kilroyfoundation.net).





**KILROY International** er móðurfyrirtæki nokkurra evrópskra ferðaþjónustufélaga sem eru hvert og eitt leiðandi í þeirri tegund ferðaþjónustu sem félögin hafa skilgreint sem sinn markað. KILROY rekur vörumerki á átta mörkuðum í Evrópu og er með tæplega 400 starfsmenn.

KILROY hefur vaxið umtalsvert á undanförunum árum og hefur tekið yfir fjölmörg minni ferðaþjónustufyrirtæki. Búist er við áframhaldandi vexti á næstu árum á núverandi mörkuðum fyrirtækisins og nýjum mörkuðum.

Á árinu 2016 var mikið unnið í að styrkja innviði félagsins með mikilli fjárfestingu í upplýsingatækni en búast má við að það komi til með að styrkja samkeppnishæfni félagsins til næstu ára.



## KILROY International

---

Helstu vörumerkin eru KILROY, Bennis, Jysk Rejsebureau og ISIC. Félagið leggur mesta áherslu á einstaklingsmiðaðar ferðir og vega þar þyngst svokallaðar „backpackers“ ferðir en félagið hefur lengi verið í forystu á því sviði á Norðurlöndunum. Stærsti viðskiptavinahópur fyrirtækisins er ungt fólk og stúdentar en KILROY hefur meira en 60 ára reynslu í að þjóna þeim markhópi. KILROY hóf starfsemi í Póllandi á árinu og KILROY Group travel seldi eignarhlut sinn í hlutdeildarfélaginu SkiGroup A/S.

KILROY leggur mikið upp úr því að byggja upp vörumerki sín og efla það traust sem viðskiptavinirnir hafa á þeim. Mikil áhersla er lögð á menntun starfsfólks og að það búi sjálft að umtalsverðri ferðareynslu sem það getur miðlað til viðskiptavina. Undanfarin ár hefur verið fjárfest markvisst í beinni sölu á Netinu og mun áfram verða leitað leiða til að þjóna viðskiptavininum sem best í gegnum Netið.

Starfsemi KILROY skiptist í raun í nokkra markaði. Auk einstaklingsferðanna sem að ofan er getið hefur KILROY sérhæft sig í ráðgjöf um menntun erlendis og hópferðum skólahópa. Bennis er stærsti söluaðili námsferða í Danmörku ásamt því að selja dýrari ferðir á borð við siglingar, safarí, heilsuferðir og fleira. Jysk Rejsebureau hefur líkt og KILROY sérhæft sig í einstaklingsmiðuðum ferðum en skírskotar til breiðara aldursbils.

### VÖRUMERKI STARFRÆKT Í DÓTTURFÉLÖGUM



### VÖRUMERKI STARFRÆKT Í HLOTDEILDARFÉLÖGUM





## KILROY – INDIVIDUAL TRAVEL

KILROY hefur getið sér gott orðspor sem leiðandi sérfræðingar í ferðamálum ungmenna og námsmanna. KILROY sérhæfir sig í sérsniðnum ferðapökkum fyrir einstaklinga. Söluráðgjafar eru þjálfaðir í að setja saman flóknar flugleiðir og ferðir umhverfis jörðina. Auk þess er mikilvægt að þessir ráðgjafar eru sjálfir þrautreynt áhugafólk um ferðalög. KILROY býður viðskiptavinum sínum það besta úr báðum heimum: Persónulega þjónustu ráðgjafa og sjálfsafgreiðslu á Netinu.

## KILROY – GROUP TRAVEL

KILROY hefur yfirburðastöðu á markaði á Norðurlöndunum og sérhæfir sig í hópferðum með fræðslutilgang. Sérstök ferðavara hefur verið þróuð í samstarfi við viðskiptavinum sem í flestum tilfellum eru kennarar. Hún felst í því að útvega þeim kennsluefni sem hægt er að nota fyrir og eftir námsferðina þannig að þeir geti sparað sér tíma við undirbúninginn og eftir menntunartengt innihald ferðarinnar.

## KILROY – EDUCATION

KILROY vörumerkið er sterkt á námsmannamarkaðnum, en einnig varðandi nám erlendis. KILROY býður upp á ráðgjafarþjónustu fyrir námsmenn sem leita að námi erlendis eða tækifærum til starfsnáms. Núverandi vöruframboð gefur kost á fjölbreyttum áfangastöðum, námssviðum og reynslu með samstarfi við fjölda háskóla í hæsta gæðaflokki og öðrum fjölbreyttum menntastofnunum um allan heim.



## JYSK REJSEBUREAU

Jysk Rejsebureau hefur hannað ferðir fyrir hinn ævintýrabyrsta ferðalang í meira en 25 ár. Söluáðgjafar Jysk Rejsebureau eru sjálfir með mikla reynslu sem ferðalangar og þeir einbeita sér að því að veita viðskiptavinum tækifæri til að upplifa svæði sem iðulega finnast þar sem malbikið endar og vegirnir breytast í slóða. Leitast er við að setja saman ferðir með miklu af „að upplifa heiminn“ innihaldi – ferðir sem eru einstök reynsla en um leið á viðráðanlegu verði.



## BENNS

BENNS er ferðaskrifstofa sem sérhæfir sig í margskonar áfangastöðum og ferðum, svo sem safariferðum, skemmtisiglingum, kynnisferðum með leiðsögn og víðtæku neti áfangastaða og ferða í Bandaríkjunum/Kanada og Ástralíu/Nýja Sjálandi. Aðalmarkhópur Bennis er fólk sem orðið er eldra en 55 ára. Vörumerkið BENNS var kynnt í upphafi árs 2015 og kemur í stað heitisins Team Bennis. Síðar á árinu 2015 yfirtók BENNS vörumerkið tur.no í Noregi.



## ISIC

KILROY er með rétt til að gefa út ISIC-kortið (International Student Identity Card, alþjóðlega námsmannakortið) á sex markaðs-svæðum. ISIC eru einu persónuskilríkin sem njóta alþjóðlegrar viðurkenningar og eru tekin gild sem staðfesting á stöðu handhafans sem námsmanns í fullu námi. ISIC nýtur stuðnings UNESCO, korthafar eru um 4 milljónir og það veitir aðgang að meira en 40.000 afsláttartilboðum um allan heim.



## OURWORLD

Fyrirtækið sérhæfir sig í hópferðum með leiðsögn um allan heim og beinir athyglinni að því að þjóna fyrirtækjum og félagasamtökum.



## FRANK

Frank Students var stofnað árið 2013 af fernum landssamtökum nemendafélaga í Finnlandi. Það einbeitt sér að því að útvega afslætti og góða kosti fyrir finnska námsmenn. Frank Students gefur einnig út finnska námsmannakortið sem meðal annars má nota sem greiðslukort.

## RR hótél



Á Íslandi hafa RR hótél verið byggð upp hægt og rólega. Hótelið er í gömlum og sögufrægum húsum í miðborg Reykjavíkur, byggðum snemma á síðustu öld, sem hafa verið endurnýjuð í góðri sátt við söguna, sem þar er miðlað í máli og myndum á veggjum. Hótelið hefur verið í hæsta gæðaflokki og fengið fjölda verðlauna fyrir gæði og þjónustu. Félagið rekur nú starfsemi undir fjórum vörumerkjum í fimm húsum. Mikil uppbygging átti sér stað á árinu 2016 og mun áfram eiga sér stað á árinu 2017 og 2018 í kringum þær fasteignir sem félagið á og er með í þróun. Vöruúrvalið hefur aukist þar sem opnaður hefur verið vínbar og kaffihús, Port 9, auk þess sem nýtt vörumerki mun líta dagsins ljós; Reykjavík Home. Undir því vörumerki verður boðið upp á stærri íbúðir sem jafnframt verða glæsilegar en án þjónustu á meðan á dvöl stendur.

Reykjavík Residence hótél, sem er í eigu Íslenskrar fjárfestingar ehf., var allt endurgert árið 2011 sem íbúðahótél fyrir vandláta viðskiptavinum. Hótelið er til húsa við Hverfisgötu og Veghúsastíg og er því mjög miðsvæðis og nálægt helstu verslunargötum Reykjavíkur. Hótelið samanstendur af fjórum byggingum að Hverfisgötu 45, Hverfisgötu 21, Veghúsastíg 7 og Veghúsastíg 9. Í húsunum fjórum er nú rekið íbúðahótél í háum gæðaflokki. Starfsemi er undir tveimur vörumerkjum: Reykjavík Residence og Reykjavík Residence Suites. Íbúðirnar eru nú 27. Í byggingu eru ellefu litlar svítur í húsinu að Lindargötu 11, sem verða opnaðar sumarið 2017, og 9 aðrar íbúðir í húsinu við Veghúsastíg 9a, sem jafnframt verða tilbúnar sumarið 2017. Um mitt ár 2017 munu því samtals 47 íbúðir verða reknar undir þessum vörumerkjum.

Á árinu 2016 var haldið áfram í miklum framkvæmdum á 120 m<sup>2</sup> rými við Veghúsastíg 7 þar sem nú hefur verið opnaður Port 9 vínbar. Þar er einnig morgunverður á vegum Reykjavík Residence. Port 9 opnaði í nóvember og hefur verið vel tekið af ferðamönnum og íslenskum sælkerum. Nafnið Port 9 er dregið af portinu sem er á milli húsanna Veghúsastígs 7, 9 og 9A.

Á árinu 2016 keyptu RR hótél 16 íbúðir við Skipholt 11–13 á 2. og 3. hæð hússins. Íbúðirnar eru í almennri langtímaleigu í gegnum dótturfélag RR hótela, Leigufélagið Skipholt ehf., en til stendur að íbúðirnar verði síðar reknar í gegnum vörumerkið Reykjavík Home, en leyfisferli vegna þess stendur yfir.

RR hótél héldu áfram framkvæmdum á árinu 2016 við Hverfisgötu 78 sem keypt var á árinu 2015. Áætlað er að framkvæmdum ljúki í byrjun árs 2018. Til stendur að byggja á baklóð og þannig verði samtals á reitnum 19 íbúðir sem reknar verða undir merkjum Reykjavík Home.

Árið 2016 var síðasta rekstrarár RR hótela á Hótel Garði, en það hús er í eigu Félagsstofnunar stúdenta.

RR hótél voru rekin með um 97% nýtingu á árinu 2016, sem er með því besta sem gerist á íslenska hótélmarkaðnum.



## RR hótél ehf. – saga húsanna



### HVERFISGATA 21

Steinhús byggt árið 1912 fyrir Jón Magnússon, þá bæjarfógeta í Reykjavík og seinna fyrsta forsætisráðherra Íslands, og eiginkonu hans, Þóru Jónsdóttur. Seinna voru þar m.a. höfuðstöðvar félaga bókagerðarmanna, skrifstofur bæjarfógeta og skrifstofa Áfengisverslunar ríkisins. Sparisjóður Reykjavíkur og nágrennis hóf þar starfsemi sína og sömuleiðis var þar til húsa Bókaútgáfa Menningarsjóðs og Þjóðvinafélagsins. Konungur og drottning Danmerkur og Íslands gistu í húsinu í opinberri heimsókn sinni 1926.



### HVERFISGATA 45

Steinhús byggt árið 1914. Hér var áður tómthúsbylið Hlíð eða Arnljótskot. Fyrstu eigendur hússins voru hjónin Matthías Einarsson læknir og Ellen Ludvíka Matthíasdóttir Johannessen. Seinna var í húsinu skrifstofa aðalræðismanns, síðar Sendiráð Noregs og þá var Söngskólinn í Reykjavík í húsinu í nærri aldarfjórðung.



### VEGHÚASTÍGUR 7

Steinsteypt og að hluta til steinhlaðið hús byggt árið 1920, hannað af Erlendi Einarssyni arkitekt. Þar og í viðbyggingum sem seinna voru rífnar voru til húsa sápugerðin Máni, smjörlíkisgerðin Smári, bókaútgáfan Helgafell, prentsmiðjan Víkingsprent, bókaverslunin Unuhús og sýningarsalir fyrir myndlist. Þá var Félag áhugamanna um stjórnlíffræði til húsa í risinu um tæplega tveggja áratuga skeið.



### VEGHÚASTÍGUR 9 / BERGSHÚS

Timburhús klætt með bárujárni, byggt árið 1910 og seinna var byggt við það í áföngum. Húsið byggði Bergur Einarsson, fyrsti Íslendingurinn sem lærði og starfaði við sítaraiðn. Þar bjó hann ásamt konu sinni, Önnu Árnadóttur Einarsson, og tveimur dætrum, og hafði sítunarverkstæði og verslun.



### VEGHÚASTÍGUR 9A

Á árunum 1911–1914 byggði Bergur Einarsson sítari þrjá skúra á Veggústíg 9a, á bak við hús sitt, Bergshús. Þetta voru þurrkhus með porti og tveir steinsteyptir skúrar.



### LINDARGATA 11

Ástráður Hannesson byggði fyrstu gerð hússins. Árið 1906 seldi Ástráður Sigurði Jónssyni bóksala og mági hans Vilhjálmí Árnasyni trésmið húsið, enda hafði hann þá byggt hús handan götunnar, Smiðjustíg 13 (Ástráðshús). Þeir félagar réðust strax í stækkun hússins.



### HVERFISGATA 78

Bókfellshúsið á Hverfisgötu 78 var byggt á árunum 1945–1947 en bókbandsstofan Bókfell hafði verið stofnuð nokkru áður af nokkrum stórhuga mönnum árið 1943 þegar heimsstýrjöldin síðari var í algleymingi. Margar prentsmiðjur hafa verið í húsinu, sú síðasta prentsmiðjan Formprent, sem var til húsa á fyrstu hæðinni frá 1970 til 2016. Um hríð var einnig lakkrísgerð, fatahreinsun, skrifstofur SÍBS o.fl. í húsinu.



### SKIPHOLT 11–13

Húsið var tvær hæðir, upphaflega teiknað af Skarphéðni Jóhannssyni og samþykkt í bygginganefnd 1965. Húsið var byggt fyrir brauðgerð Mjólkursamsölunnar í Reykjavík.



# Öldrunarþjónusta

## ÖLDRUNARÞJÓNUSTA

Íslensk fjárfesting hefur einsett sér að verða virkur þátttakandi á markaði fyrir einkarekna heilbrigðisþjónustu á Íslandi. Fjárfestingar félagsins á því sviði eru nær allar í öldrunarþjónustu. Þær helstu eru Hjúkrunarheimilið Sóltún, Sóltún öryggis- og þjónustuíbúðir, Sólstöður og Sóltún heimahjúkrun og heimaþjónusta.

## ÍSLENSKA HEILBRIGÐISÞJÓNUSTAN EHF.

Svið sem Íslensk fjárfesting hefur mikinn áhuga á er öldrunar- og hjúkrunarþjónusta. Með kaupum á hjúkrunarheimilinu Sóltúni hóf Íslensk fjárfesting virka þátttöku í íslenskri öldrunarþjónustu. Að mati félagsins má enn bæta miklu við í þjónustu við aldraða og því mun félagið einbeita sér að því í framtíðinni. Eftirspurn eftir þjónustu í þessum geira mun aukast gríðarlega á næstu árum og áratugum í takt við hækkandi meðalaldur þjóðarinnar. Á árinu 2015 var fjárfest í 90% hlut í félaginu Sóltúni 1 ehf. sem byggir 44 öryggis- og þjónustuíbúðir að Sóltúni 1. Íbúðirnar verða tilbúnar um mitt ár 2017. Einnig er verið að hanna tengibyggingu og nýtt hjúkrunarheimili á lóðinni Sóltúni 4, sem þróað verður áfram. Öldungur hf., Sóltún 4 ehf. og Sóltún 1 ehf. eru dótturfélög Íslensku heilbrigðisþjónustunnar ehf.

## ÍSLENSKA ÖLDRUNARÞJÓNUSTAN EHF.

Stefna Íslenskrar fjárfestingar er að einbeita sér að þeim hlutum öldrunarþjónustunnar þar sem mest vaxtartækifæri eru framundan og þeirri tegund þjónustu sem ekki hefur haft mikinn forgang hjá hinu opinbera. Aukin eftirspurn og vöxtur getur hvort tveggja stafað af breyttri aldurssamsetningu þjóðarinnar og breyttum kröfum um þjónustu og þjónustugæði. Áhersla verður því á að auka framboð af öldrunarþjónustu á Íslandi með það að leiðarljósi að veita öldruðum þá þjónustu sem þeir óska helst eftir, á þeim stað sem hentar þeim best, þegar þeir þurfa á þjónustunni að halda. Á árinu 2010 stofnaði Íslensk fjárfesting ehf. ásamt Hjúkrunarmati og ráðgjöf ehf. félagið Íslensku öldrunarþjónustuna ehf., sem nú heitir Sóltún heimahjúkrun og heimaþjónusta. Félagið hefur það meginhlutverk að sinna vaxtarverkefnum á heilbrigðissviði. Á árinu 2010 var sett á stofn dótturfélagið Sólstöður ehf. sem sérhæfir sig í atvinnumiðlun heilbrigðisstarfsfólks til Norðurlandanna. Einnig var settur á stofn rekstur heimahjúkrunar- og heimaþjónustu undir vörumerkinu Sóltún heimahjúkrun og heimaþjónusta ehf. í lok árs 2015.

Í undirbúningi er að hefja frekari uppbyggingu á Sóltúnsporpinu, þeim kjarna sem samanstendur af hjúkrunarheimili, þjónustuíbúðum, félagsþjónustu, heimahjúkrun og heimaþjónustu. Með fjárfestingu í Valamed ehf. fjárfestir Íslensk fjárfesting í framtíðarsýn um betri og einstaklingsmiðaðri þjónustu við lækningar á krabbameinssviði. Frekari þjónusta í krabbameinlækningum og rannsóknum á Íslandi ætti að geta orðið góð viðbót við þá góðu þjónustu sem hið opinbera heilbrigðiskerfi veitir.

## Hjúkrunarþjónusta / Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf.



Öldungur hf. opnaði hjúkrunarheimilið Sóltún 7. janúar 2002 og rekur heimilið samkvæmt þjónustusamningi við ríkið. Þar er gert ráð fyrir að hjúkrunarþyngd sé meiri en á öðrum hjúkrunarheimilum og að mótað verði nýtt þjónustustig sem ætlað er sjúklingum sem koma frá sjúkrahúsum. Gert er ráð fyrir að þeir einstaklingar sem vistast í Sóltúni hafi hátt RAI-mat og þarfnist mikillar hjúkrunar. Sóltún er því nokkurs konar millistig milli sjúkrahúsa og hefðbundinna hjúkrunarheimila.

Markmið Sóltúns er að veita íbúum bestu hjúkrun og aðra þjónustu sem völ er á hverju sinni og vera aðlaðandi starfsvettvangur. Á Sóltúni eru samtals 92 einstaklingsíbúðir á þremur hæðum. Til að mæta einstaklingsbundnum þörfum aldraðra einstaklinga sem þarfnast langtímahjúkrunar og lækniþjónustu var leitast við að afmarka hjúkrunarheimilið í 12 sambýli, þannig að einstaklingar með sambærilegar þarfir samnýti ákveðinn sambýliskjarna.

Á árinu 2014 fór mikil vinna í viðskiptaáætlun félagsins og stefnumótun Sóltúnsporpsins. Nú liggur viðskiptaáætlunin fyrir og á árinu 2015 var hafist handa við að byggja upp nokkrar af þeim einingum sem verða í Sóltúnsporpinu. Þar má helst nefna 44 öryggis- og þjónustuíbúðir sem er verið að reisa og verða tilbúnar um mitt ár 2017 en einnig er starfsemi Sóltúns Heima komin í gang og farin að selja þjónustu. Áfram verður unnið fullum fetum að öðrum verkefnum í tengslum við Sóltúnsporpið.

## ÞJÓNUSTA VIÐ ALDRAÐA – ÍSLENSKA ÖLDRUNARÞJÓNUSTAN EHF.

Íslenska öldrunarþjónustan ehf. er félag sem var stofnað árið 2010 af Íslenskri fjárfestingu ehf. og Hjúkrunarmati og ráðgjöf ehf. Markmið félagsins er að byggja upp frekari þjónustu á heilbrigðissviði og ýmis konar stoðþjónustu við öldrunarþjónustu.

Fyrstu verkefni félagsins voru að stofna félagið Sólstöður ehf. sem sérhæfir sig í atvinnumiðlun heilbrigðisstarfsfólks. Sólstöður er félag sem sérhæfir sig í að útvega heilbrigðisstarfsfólki afleysingastörf til lengri eða skemmri tíma hér á landi jafnt sem erlendis. Áreiðanleiki og traust er ávallt haft að leiðarljósi í störfum félagsins. Sólstöður er framsækið félag sem leggur metnað sinn í vönduð vinnubrögð og hátt þjónustustig til að mæta kröfum stofnana á sviði heilbrigðis- og félagsþjónustu um hæft og áreiðanlegt starfsfólk.

Á árinu 2016 fóru um 35 hjúkrunarfræðingar á vegum félagsins til Noregs til að starfa þar í skemmri eða lengri tíma. Gott orð fer af þjónustu félagsins og því starfsfólki sem vinnur fyrir Sólstöður.



## SÓLTÚN ÖRYGGIS- OG ÞJÓNUSTUÍBÚÐIR

Sóltún 1 ehf. var stofnað vegna byggingar öryggis- og þjónustuíbúða við Sóltún 1–3 í Reykjavík, beint á móti Sóltúni 2 þar sem hjúkrunarheimilið Sóltún er til húsa. Félagið býður upp á framúrskarandi öryggis- og þjónustuíbúðir fyrir eldri borgara. Mikil eftirspurn er eftir íbúðum sem þessum í takt við fjölgun aldraðra og ljóst að sá hópur mun stækka mjög hratt á næstu árum.

Framkvæmdum við íbúðirnar mun ljúka um mitt ár 2017 og þegar er búið að selja stóran hluta af íbúðunum. Um er að ræða 44 íbúðir, 2–4 herbergja, að meðaltali um 95 fermetrar að stærð.

Sjá nánar: [www.soltunibudir.is](http://www.soltunibudir.is)



## SÓLTÚN HEIMAHJÚKRUN OG HEIMAÞJÓNUSTA

Sóltún heimahjúkrun og heimaþjónusta ehf., áður Íslenska öldrunarþjónustan ehf., hefur verið í mótun í nokkur ár innan samstæðunnar en árinu 2016 var að mestu varið í undirbúning viðskiptaáætlunar, rannsóknir og mannaráðningar. Helstu verkefni félagsins eru þrjú:

- Að veita heimahjúkrun og heimaþjónustu.
- Að hafa umsjón með þróun á þjónustumiðstöð sem fyrirhugað er að reisa í tengibyggingu við Sóltún 2, þ.m.t. allri stoðþjónustu (eldhúsi, sjúkraþjálfun, félagsstarfi og heilsuefningu).
- Að hafa umsjón með þjónustu til íbúa í öryggis- og þjónustuíbúðum á vegum Sóltúns 1 ehf. sem verða afhentar til kaupenda vorið 2017.

Markmið félagsins er að veita framúrskarandi heimahjúkrun og heimaþjónustu og stuðla þannig að bættri heilsu og vellíðan í daglegu lífi aldraðra í sjálfstæðri búsetu með áherslu á nýjungar í þjónustuúrvali og velferðartækni. Fyrirtækið notar nafnið Sóltún Heima í markaðssetningu.





*Fasteignasvið*

## Fasteignir

---

Íslensk fjárfesting stofnaði árið 2002 dótturfélagið Íslenskar fasteignir ehf. Upprunaleg stefna Íslenskra fasteigna ehf. (ÍF) á fasteignasviði var að vera helsti valkostur þeirra stofnana, sveitarfélaga og fyrirtækja sem vilja losa það fjármagn sem bundið er í fasteignum og nýta það betur í mikilvægari og arðbærari verkefni sem snúa beint að kjarnastarfsemi þeirra. Einnig hefur félagið tekið þátt í ýmsum þróunarverkefnum sem tengjast uppbyggingu á atvinnuhúsnæði fyrir valda viðskiptavini og dótturfélög og þróun svæða með íbúðabyggingu í huga. Á árinu 2016 breyttust áherslur félagsins og er félagið nú að mestu fasteignaþróunarfélag sem vinnur að stórum og meðalstórum þróunarverkefnum í eigin reikning eða með öðrum fjárfestum.

Fyrir utan þau verkefni sem Íslenskar fasteignir ehf. vinna fyrir félög innan samstæðu Íslenskrar fjárfestingar ehf. eru mörg stór verkefni í vinnslu hjá félaginu fyrir eigin reikning og fyrir aðra fjárfesta. Íslenskar fasteignir hafa einnig sett upp sjóð sem mun fjárfesta í verkefnum sem Íslenskar fasteignir velja og stýra þróun á. Sjóðurinn mun verða fjármagnaður af eigendum félagsins.

Eigendur Íslenskra fasteigna ehf. telja að það sé mikið tækifæri fyrir fasteignaþróunarfélag eins og Íslenskar fasteignir í framtíðinni. Sífelld verður mikilvægara að hafa þekkingu á að velja réttu verkefni og hafa um leið greiðan aðgang að lánsfé og hlutafé í gegnum sjóðina og sterk sambönd við bankakerfið. Einnig mun fagmennska í vinnubrögðum verða mikilvæg fyrir fyrirtæki eins og Íslenskar fasteignir til að aðgreina sig frá samkeppninni. Búist er við mikilli uppbyggingu hjá félaginu á næstu árum.

## Þróun fasteignaverkefna



Á fasteignasviði Íslenskrar fjárfestingar er annars vegar unnið í þróun á fasteignaverkefnum í gegnum dótturfélagið Íslenskar fasteignir en einnig er Íslensk fjárfesting í umsvifamiklum fjárfestingum í fasteignaverkefnum. Stærstu viðskiptavinir Íslenskra fasteigna ehf. á árinu 2016 voru dótturfélög í meirihluta eigu Íslenskrar fjárfestingar auk nokkurra stórra verkefna sem eru að meirihluta í eigu utanaðkomandi fjárfesta. Sem dæmi um verkefni sem eru í þróun innan samstæðunnar má nefna:

**SÓLTÚN 1:** Verið er að byggja 44 öryggis- og þjónustuíbúðir við Sóltún 1. Framkvæmdum lýkur um mitt ár 2017.

**KÁRSNESBYGGÐ EHF.:** Hafin er bygging á 78 íbúðum, 2.000 m<sup>2</sup> af atvinnuhúsnæði og endurgerð á 31 íbúð.

**VINABYGGÐ EHF.:** Unnið er að því að ljúka deiliskipulagi í samstarfi við Kópavogsbæ.

**HAFNARBYGGÐ EHF.:** Unnið er að því að ljúka deiliskipulagi í samstarfi við Kópavogsbæ.

**RR HÓTEL EHF.:** Verið er að endurbyggja Lindargötu 11 en þar verða ellefu íbúðir tilbúnar um mitt ár 2017. Einnig eru framkvæmdir í gangi vegna nýju íbúða við Veghúsastíg 9a en þeim mun ljúka í júlí 2017. Framkvæmdir eru hafnar við Hverfisgötu 78 þar sem breyta á prentsmiðju í 12 íbúðir og verða þá samtals 19 íbúðir á þeirri lóð í eigu félagsins.

**SÓLTÚN 4 EHF.:** Hönnun stendur yfir á tengi-byggingu og nýju hjúkrunarheimili við Sóltún 4.

**GRENSÁSVEGUR 16a:** Íslenskar fasteignir ehf. keyptu fasteignina Grensásveg 16a. Þar standa nú yfir framkvæmdir þar sem verið er að byggja nýtt hótél fyrir þriðja aðila. Búið er að skrifa undir leigusamning um fasteignina.

**ÁSBRÚ EHF.:** Íslenskar fasteignir ehf. leiddu á árinu 2016 viðræður og síðar kaup fjárfesta að safni íbúða og atvinnuhúsnæðis á Ásbrú á Reykjanesi, gamla varnarliðssvæðinu Um er að ræða 462 íbúðir og 27 atvinnuhúsaeyningar, alls tæpa 80 þúsund fermetra. Íslenskar fasteignir ehf. eru hluthafi og virkur þátttakandi í þróun fasteignaverkefnisins sem felst í endurbótum á húsnæðinu, og síðar leigu eða sölu á markaði.

**AUSTURHÖFN EHF.:** Íslenskar fasteignir ehf. leiddu á árinu 2016 kaup fjárfesta á 80% eignarhlut í íbúða- og atvinnuhúsaloð á svokölluðum Hörpureit í Reykjavík. Íslenskar fasteignir hafa umsjón með byggingu á u.þ.b. 70 lúxusíbúðum og 2.500 fermetra verslunarrými. Íslenskar fasteignir ehf. eru hluthafi auk fjárfesta og fyrrum eiganda lóðarinnar, Arion banka.



# ÁRSREIKNINGUR 2016

# Ársreikningur 2016

Árið 2016 var mikið umbreytingarár í rekstri Íslenskrar fjárfestingar. Árið einkenndist af mörgum fasteignaverkefnum og stór skref voru tekin í því að endurvekja fasteignapróunarsvið félagsins. Einnig var mikil uppbygging í öldrunarþjónustunni. Rekstur samstæðunnar var góður og skilaði góðum hagnaði að upphæð 704,4 milljónir kr.

- Hagnaður fyrir fjármagnsliði og afskriftir (EBITDA) var 1.361 milljónir kr.
- Hagnaður fyrir skatta var 1.346 milljónir kr.

## REKSTRARUMHVERFIÐ ÁRIÐ 2016

Árið 2016 var annasamt hjá starfsfólki Íslenskrar fjárfestingar. Töluverð umsvif voru í öllum helstu félögum samstæðunnar. Mikil vinna fór í fasteignapróunarverkefni og uppbyggingu á öldrunarþjónustu samstæðunnar.

## FERÐAÞJÓNUSTA

KILROY sem er stærsta félag samstæðunnar átti mjög gott ár 2016. Heildarvelta KILROY var tæplega 29,1 milljarðar kr. og hagnaður fyrir skatta nam um 1.199 milljónum kr. Arðsemi eiginfjár var 48%. Helst bar til tíðinda að hafin var starfsemi í Póllandi og sala hafin þar. KILROY Group Travel seldi eignarhlut sinn í SkiGroup á árinu.

## HEILBRIGÐISÞJÓNUSTA

Á árinu 2016 var haldið áfram við uppbyggingu á Sóltúnsþorpinu. Framkvæmdir við Sóltún 1–3 héldu áfram. Þar er verið að byggja 44 öryggis- og þjónustuíbúðir sem verða tilbúnar um mitt ár 2017. Öldungur hf. skilaði mjög góðu starfsári eða því næstbesta í sögu félagsins.

## FASTEIGNIR

Stórt skref var stigið í uppbyggingu á fasteignasviði félagsins þegar Íslenskar fasteignir hófu aftur rekstur sem fasteignapróunarfélag eftir langt hlé. Einnig var lykilstarfsmönnum seldur 40% hlutur í félaginu. Haldið var áfram þróun á fjölmörgum fasteignaverkefnum í eigu félaga innan samstæðunnar og lofar þessi breyting góðu. Sett var á stofn nýtt rekstrarfélag utan um starfsemi móðurfélagsins: Rekstrarfélag Íslenskrar fjárfestingar ehf. Hjá félaginu störfuðu á árinu 2016 sjö starfsmenn.

## FJÁRFESTINGAR Á ÁRINU

Helstu fjárfestingar ársins voru kaup RR hótela ehf. á 16 íbúðum í fasteigninni Skipholt 11–13. RR hótél fjárfestu einnig í byggingu á nýjum vínbar, PORT 9, í húsnæði sínu að Veghúsastíg 7 en rekstur þess félags fer fram í félaginu Sútarinn ehf. Kársnes fasteignir ehf. seldu fasteignirnar Hafnarbraut 9 og 13–15 yfir í nýtt dótturfélag sem heitir Kársnesbyggð ehf. Einnig var Útleiga ehf. seld til Íslenskrar fjárfestingar ehf. og nafni félagsins breytt í Kársnesbyggð II ehf. Íslensk fjárfesting ehf. keypti á árinu 23,7% hlut í Vinabyggð ehf. og á þar beint og óbeint allt hlutafé í félaginu. Íslensk fjárfesting ehf. fjárfesti í fasteignunum Hafnarbraut 4, 6 og 8 og setti þær inn í félagið Hafnarbyggð ehf. KILROY Group A/S seldi allan eignarhlut sinn í SkiTravelgroup A/S. Íslenskar fasteignir ehf. keyptu hlut í tveimur félögum sem eru fjárfestar í þróunarverkefninu Ásbrú ehf. Félögin eru EFÁ ehf. og EFÁ II ehf. Íslenskar fasteignir ehf. keyptu einnig hlut í þróunarverkefninu Austurhöfn ehf. en það er eitt af þróunarverkefnum félagsins.

## NIÐURGREIÐSLA LÁNA

Skammtímaskuldir félagsins hækkuðu töluvert á árinu þar sem verið var að fjármagna að hluta af fjárfestingum með skammtímalánum. Þó er heimild til að breyta stærstum hluta af skammtímaskuldum í langtímalán til þriggja ára en stjórnendur félagsins reikna með því að selja nokkrar stórar skammtímafjárfestingar á næstu tveimur árum. Íslensk fjárfesting jók skammtímalán sín að fjárhæð 208 milljónir kr. en hægt er að framlengja það í þriggja ára lán og hefur það þegar verið gert. Langtímaskuldir samstæðunnar samanstanda aðallega af láni Íslensku heilbrigðisþjónustunnar sem er um 2,05 milljarður, láni hjá RR hótélum sem er um 626 milljónir og láni hjá Vinabyggð sem er um 72 milljónir kr. Langtímaskuldir móðurfélagsins eru því einungis við Eignarhaldsfélagið KILROY ehf. (733 milljónir) og við KILROY International A/S (381 milljónir) en þau eru bæði félög í meirihlutaeigu móðurfélagsins. Mikið laust fé hefur safnast upp í Öldungi hf. og mun það að öllum líkindum verða notað að hluta til niðurgreiðslu lána hjá samstæðunni.

## ARÐGREIÐSLUR

Á árinu 2016 greiddi félagið eigendum sínum arð að upphæð 230.000.000 kr. vegna ársins 2015.

## Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Íslenskrar fjárfestingar ehf.  
Áritun um endurskoðun ársreikningsins

### Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Íslenskrar fjárfestingar ehf. fyrir árið 2016. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2016 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2016, í samræmi við lög um ársreikninga.

### Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlumum er lýst frekar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins í árituninni. Við erum óháð féluginu í samræmi við siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðisskyldur okkar í samræmi við þær reglur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra að leggja mat á rekstrarhæfi félagsins og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa félagið upp eða hættu starfsemi þess, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort ársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst mikil víska en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur ársreikningsins taka á grundvelli hans.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi félagsins. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert félagið órekstrarhæft.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.

Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

### Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir þessum ársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 15. maí 2017.  
KPMG ehf.

## Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Félagið var stofnað árið 1999 og er tilgangur þess kaup og sala hlutabréfa, rekstur fyrirtækja og fasteigna, sem og lánastarfsemi. Hagnaður varð á rekstri móðurfélagsins á árinu 2016 að fjárhæð 704,4 milljónir kr. samkvæmt ársreikningi, sem er góður árangur hjá samstæðunni. Eigið fé félagsins var í árslok um 3.473 milljónir kr.

Áherslur stjórnenda samstæðunnar voru mikil uppbygging á fasteignasviði félagsins ásamt því að hafin var uppbygging á Sóltúnsþorpinu sem er fjárfrekt verkefni. Ekki voru neinar lóðir félagsins hækkaðar í virði, þó að ljóst þyki að þær eru metnar langt undir verðmæti í bókum félagsins.

Rekstur RR hótela gekk vel og var félagið í miklum vexti og skilaði góðu rekstrarári. Rekstur Sólstæða gekk ekki í takt við væntingar sökum styrkingar á gengi íslensku krónunnar. Öldungur skilaði á árinu 2016 einu besta rekstrarári í sögu félagsins og KILROY skilaði mjög góðri afkomu og besta ári í sögu félagsins. Íslenskar fasteignir voru með frábært fyrsta rekstrarár þar sem tekjur jukust mikið og hagnaður var góður. Búist er við góðu rekstrarári hjá flestum félögum samstæðunnar á árinu 2017.

Rekstur dótturfélaga samstæðunnar gekk almennt séð mjög vel. Ársreikningur ársins 2016 endurspeglar mjög gott ár í sögu félagsins og jafnvel eitt besta rekstrarár margra dótturfélaga.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður til hluthafa að upphæð 80 milljónir kr. á árinu 2017 þar sem óráðstafað eigið fé er jákvætt um 2.254 milljónir kr. Félagið tók á móti arði frá dótturfélögum sínum að upphæð 409,6 milljónir kr. á árinu 2017 vegna rekstrarársins 2016. Lagt er til að hagnaður ársins verði færður til hækkunar á óráðstöfuðu eigin fé, en vísað er til skýringa í ársreikningi varðandi aðrar breytingar á eiginfjárreikningi.

Hlutfé félagsins nam í árslok 500.000 kr. og skiptist jafnt á Arnar Þórisson og Þóri Kjartansson.

Stjórn Íslenskrar fjárfestingar ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2016 með undirritun sinni.

Reykjavík, 15. maí 2017

Arnar Þórisson  
stjórnarformaður

Þórir Kjartansson  
stjórnarmaður og framkvæmdastjóri

## Rekstrarreikningur samstæðu

	Skýr	SAMSTÆÐA	
		2016 ISK	2015 ISK
<b>Rekstrartekjur</b>			
Sala	1	31,139,107,333	32,795,113,266
Umboðssala / Aðrar tekjur		83,198,290	90,125,114
<b>Rekstrartekjur samtals</b>		<b>31,222,305,623</b>	<b>32,885,238,380</b>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Kostnaðarverð seldra vara	2	-24,516,028,482	-26,119,151,179
Rekstrarkostnaður fasteigna		-4,292,615	-17,375,457
Laun og launatengd gjöld	3	-4,087,673,308	-4,043,119,441
Sölu- og stjórnunarkostnaður	4	-1,253,232,239	-1,337,823,151
Niðurfærsla hlutabréfa - önnur félög / niðurf. lóðar / niðurfærsla skuldabréfaeignar		0	0
<b>EBITDA</b>		<b>1,361,078,979</b>	<b>1,367,769,152</b>
Afskriftir		-336,485,778	-311,244,990
Niðurfærð krafa á dótturfélag			
<b>Rekstrargjöld samtals</b>		<b>-30,197,712,422</b>	<b>-31,828,714,218</b>
<b>EBIT</b>		<b>1,024,593,201</b>	<b>1,056,524,162</b>
<b>Fjármagnstekjur/gjöld</b>			
Fjármagnskostnaður	5	321,023,270	11,533,965
<b>EBT (Hagnaður fyrir tekjuskatt)</b>		<b>1,345,616,471</b>	<b>1,068,058,127</b>
Hlutdeild í afkomu dótturfélaga			
Tekjuskattur	6	-283,155,140	-279,819,798
<b>Hagnaður eftir skatta</b>		<b>1,062,461,331</b>	<b>788,238,329</b>
Hlutdeild minnihluta í hagnaði	7	-358,090,626	-327,103,944
<b>Hagnaður ársins</b>		<b>704,370,705</b>	<b>461,134,385</b>

## Efnahagsreikningur samstæðu (Eignir)

EIGNIR	Skýr.	SAMSTÆÐA	
		2016 ISK	2015 ISK
<b>Eignir</b>			
Viðskiptavild	8	301,058,912	444,933,927
Hugbúnaður		225,532,140	139,031,199
		<b>526,591,052</b>	<b>583,965,126</b>
<b>Varanlegir rekstrarfjármunir</b>			
Fasteignir	9	10,530,887,731	7,585,912,349
		<b>10,530,887,731</b>	<b>7,585,912,349</b>
<b>Áhættufjármunir og langtímakröfur</b>			
Fjárfestingar	10	210,385,519	108,975,006
Eignarhlutir í dótturfélögum		0	0
Eignarhlutir í öðrum félögum		192,937,398	103,967,781
Skuldabréf		0	5,452,165
		<b>403,322,917</b>	<b>218,394,952</b>
		<b>FASTAFJÁRMUNIR SAMTALS</b>	<b>8,388,272,427</b>
<b>Veltufjármunir</b>			
Birgðir	11	20,046,024	36,684,843
Viðskiptakröfur	12	1,850,953,001	1,429,174,712
Aðrar kröfur		173,039,695	12,002,524
Verðbréf	13	1,763,528,184	1,400,354,646
Handbært fé	14	1,923,492,397	3,295,913,351
		<b>5,731,059,301</b>	<b>6,174,130,076</b>
		<b>VELTUFJÁRMUNIR SAMTALS</b>	
<b>EIGNIR SAMTALS</b>		<b>17,191,861,001</b>	<b>14,562,402,503</b>

## Efnahagsreikningur samstæðu (Skuldir og eigið fé)

EIGIÐ FÉ OG SKULDIR		SAMSTÆÐA	
Note	Skýr.	2016 ISK	2015 ISK
<b>EIGIÐ FÉ</b>			
	Hlutafé	500,000	500,000
	Annað bundið eigið fé	1,218,210,486	817,542,654
	Óraðstafað eigið fé	2,254,333,463	1,779,962,758
15	Eigið fé hluthafa móðurfélags	<b>3,473,043,949</b>	<b>2,598,005,412</b>
16	Hlutdeild minnihluta	1,039,142,402	890,969,018
<b>EIGIÐ FÉ SAMTALS</b>		<b>4,512,186,351</b>	<b>3,488,974,430</b>
<b>SKULDIR</b>			
<b>LANGTÍMASKULDIR</b>			
17	Tekjuskattsskuldbinding	488,891,774	286,816,181
18	Langtímaskuldir	3,794,975,701	2,237,518,056
<b>LANGTÍMASKULDIR SAMTALS</b>		<b>4,283,867,475</b>	<b>2,524,334,237</b>
<b>SKAMMTÍMASKULDIR</b>			
19	Aðrar skuldbindingar	1,197,505,568	445,882,742
	Skuldir við tengda aðila	0	0
20	Skuldir við lánastofnanir	507,853,073	1,741,784,641
21	Viðskiptaskuldir	2,904,820,138	3,259,534,199
22	Næsta árs afborganir langtímaskulda	2,267,642,650	920,285,971
23	Aðrar skuldir	1,517,985,746	2,181,606,283
<b>SKAMMTÍMASKULDIR SAMTALS</b>		<b>8,395,807,175</b>	<b>8,549,093,836</b>
<b>SKULDIR SAMTALS</b>		<b>12,679,674,650</b>	<b>11,073,428,073</b>
<b>EIGIÐ FÉ OG SKULDIR SAMTALS</b>		<b>17,191,861,001</b>	<b>14,562,402,503</b>

