



Íslensk
fjárfesting ehf.

ÁRSSKÝRSLA 2019



Efnisyfirlit

- 4** Helstu tölur úr ársreikningi
- 7** Um Íslenska fjárfestingu ehf.
- 8** Helstu verkefni 2019
- 10** Saga Íslenskrar fjárfestingar 1999-2018
- 12** Yfirlit yfir starfsemi Íslenskrar fjárfestingar ehf.
- 13** Skrifstofur
- 14** Þrjú starfssvið Íslenskrar fjárfestingar
- 16** Starfsþáttayfirlit
- 17** Atvinnugreinaflokkun
- 19** Ferðaþjónustusvið
- 27** Heilbrigðisþjónustusvið
- 31** Fasteignasvið
- 35** Ársreikningur 2019
- 37** Áritun endurskoðanda
- 38** Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra
- 39** Rekstrarreikningur samstæðu
- 40** Efnahagsreikningur samstæðu
- 42** Skýringar með ársreikningi samstæðu
- 53** Ársreikningur móðurfélags
- 54** Rekstrarreikningur ársins 2019
- 55** Efnahagsreikningur 2019
- 56** Sjóðstreymisyfirlit árið 2019
- 57** Skýringar með ársreikningi móðurfélags
- 63** Ýmsir tenglar
- 64** Hagnýtar upplýsingar

Helstu tölur úr ársreikningi

Consolidated Key Figures in ISK million

Íslensk fjárfesting ehf. Consolidated Accounts

	2019	2018	2017	2016	2015	
Profit & Loss Account (ISK million)						
Turnover	36.183	31.011	31.455	31.222	32.885	
EBITDA	1.419	972	1.040	1.361	1.368	
EBIT	800	466	639	1.025	1.057	
Net financials	-308	-342	17	321	12	
EBT	493	123	656	1.346	1.068	
Net profit	308	45	510	1.062	788	
Minority share of profit	-120	-42	174	358	327	
Net profit attributable to Iceland Invest	188	3	336	704	461	
Balance Sheet (ISK million)						
Cash and bonds	4.680	4.273	3.604	3.687	4.696	
Current assets	10.578	7.664	6.652	5.731	6.174	
Total assets	22.671	19.104	17.223	17.192	14.562	
Equity	4.089	3.794	3.802	3.473	2.598	
Current liabilities	10.939	9.273	8.051	8.395	8.549	
Key Figures (%)						
EBITDA margin	EBITDA / turnover	4	3	3	4	4
EBIT - margin	EBIT / turnover	2	2	2	3	3
Return on assets	EBIT / total assets	4	2	4	6	7
Return on equity	Net profit / average equity	8	1	13	31	30
Liquidity ratio	Current assets / current liabilities	97	83	83	68	72
Equity ratio	Equity / total assets	18	20	22	20	18
Average number of full-time employees (FTE)						
	672	673	544	525	502	

Consolidated Key Figures in DKK

	2019	2018	2017	2016	2015	
Profit & Loss Account (DKK million)						
Turnover	1.990	1.810	1.941	1.740	1.677	
EBITDA	78	57	64	76	70	
EBIT	44	27	39	57	54	
Net financials	-17	-20	1	18	1	
EBT	27	7	40	75	54	
Net profit	17	3	31	59	40	
Minority share of profit	-7	-2	11	20	17	
Net profit attributable to Iceland Invest	10	0	21	39	24	
Balance Sheet (DKK million)						
Cash and bonds	257	239	215	230	248	
Current assets	582	430	396	358	326	
Total assets	1.247	1.071	1.025	1.073	769	
Equity	225	213	226	217	137	
Current liabilities	602	520	479	524	451	
Key Figures (%)						
EBITDA margin	EBITDA / turnover	4	3	3	4	4
EBIT - margin	EBIT / turnover	2	2	2	3	3
Return on assets	EBIT / total assets	4	3	4	5	7
Return on equity	Net profit / average equity	8	1	14	33	33
Liquidity ratio	Current assets / current liabilities	97	83	83	68	72
Equity ratio	Equity / total assets	18	20	22	20	18
Average number of full-time employees (FTE)						
	672	673	544	525	502	
DKK Currency rate Year end (National Bank of Iceland)	Used for Balance Sheet figures	18,182	17,842	16,796	16,024	18,939
DKK Currency rate Year average (National Bank of Iceland)	Used for Profit and loss figures	N/A	17,137	16,204	17,942	19,615

Helstu tölur úr ársreikningi

SAMSTÆÐA

Þrátt fyrir að árið 2019 hafi verið undir væntingum hjá Íslenskrí fjárfestingu ehf. þá áttu flest fyrirtækin ágætis ár. KILROY jók veltu veltu sína um 5% og EBITDA fór upp um 35% og ljóst að fyrirtækið var á góðri leið með að ná vopnum sínum eftir frekar erfitt ár árið 2018. Í byrjun árs 2020 leit út fyrir að flest fyrirtækin væru á góðu róli en það er nú ljóst eftir að COVID-19 ástandið hófst að árið mun verða ferðapjónustufélögunum erfitt. Það er þó trú okkar að þau muni koma heil út úr þessu ástandi en taka mun tíma fyrir þau að ná fyrri styrk.

Heilbrigðisþjónustufélögin skiluðu góðri afkomu og einnig Fasteignafélag Íslenskrar fjárfestingar ehf.

Á þróunartíma verkefna er gjaldfærður ýmis kostnaður en hagnaður verkefnanna kemur fram þegar þeim er lokið. Búið er við því að fasteignafélögin og heilbrigðisþjónustufélögin muni bæta afkomu sína á árinu 2020 á sama tíma og ferðapjónustufélögin verða í varnarbaráttu og munu augljóslega eiga erfitt ár.

Hagnaður samstæðunnar var 187,5 milljónir kr. en var um 2,8 milljónir kr. á árinu 2018. Hagnaður jókst því um 185 milljónir kr. Á árinu 2019 voru fasteignaverkefni fyrirferðarmikil frá sjónarhóli samstæðunnar en þau eru mörg ennþá í þróun og því hagnaður aðeins að hluta byrjaður að skila sér inn í samstæðuna. Hagnaður samstæðunnar fyrir fjármagnsliði og afskriftir (EBITDA) var 800,4 milljónir kr. Hagnaður samstæðunnar fyrir skatta (EBT) var 514,4 milljónir kr. Eigið fé samstæðunnar var 4.089 milljónir kr. og hækkaði um 295 milljónir á árinu.

Heildareignir samstæðunnar voru um 22.670 milljónir kr. sem er um 3.600 milljóna kr. aukning frá árinu 2018 eða um 15,8% aukning.

MÓÐURFÉLAG

KPMG hefur endurskoðað ársreikning móðurfélagsins í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla.

HAGNAÐUR

Hagnaður móðurfélagsins árið 2019 var 187,5 milljónir kr. sem er um 185 milljónum kr. meira en árið 2018. Helstu skýringar þess eru að árið 2018 var eitt versta ár samstæðunnar í mjög mörg ár en árið 2019 átti lítilsháttar viðsnúningur sér stað. Þó er ennþá töluverður óinnleystur hagnaður sem mun koma inn í bækurnar á næstu árum vegna fasteignaverkefna sem eru í söluferli eða munu verða seld á næstu árum auk þess sem nokkur frumkvöðlaverkefni eru komin í grænar tölur á árinu 2019.

EIGIÐ FÉ

Eigið fé móðurfélagsins jókst töluvert á árinu 2019. Eiginfjárlutfall móðurfélagsins var 71,5% árið 2019. 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 eins og það stóð í lok ársins 2019. Eignir í félögunum Vinabyggð ehf., Hafnarbyggð ehf., Kársnesbyggð ehf., Kársnesbyggð II ehf. og Sóltúni 4 ehf. hafa ekki verið færðar upp miðað við markaðsverð, heldur eru þær færðar á kostnaðarverði.

HEILDAREIGNIR

Heildareignir móðurfélagsins eru um 5.718 milljónir kr. Lykilstærðir eignamegin eru eignarhlutir í SSTS, Íslensku heilbrigðisþjónustunni ehf., RR fasteignum ehf., RR fasteignum II ehf. ásamt Íslenskum fasteignum ehf.

SKAMMTÍMASKULDIR

Skammtímaskuldir móðurfélagsins hækkuðu um 137 milljónir kr. á árinu og í lok árs voru þær um 508 milljónir kr. Búið er við því að lausafjárstaða félagsins muni batna verulega undir lok ársins þegar fasteignapróunarverkefni verða seld í smásölu.

LANGTÍMASKULDIR

Nær allar langtímaskuldir móðurfélagsins eru við tengd félög. Í fyrsta lagi er um að ræða skuldir við eitt af dótturfélögum samstæðunnar, KILROY International A/S, frá árinu 2012 og 2017. Þau lán eru samtals að upphæð 535 milljónir kr. um áramót. Á móti þessum lánnum eru fasteignaveð og bankainnistæður (tryggingar) að upphæð um 205 milljónir kr. Í öðru lagi er um að ræða skuld við dótturfélagið Eignarhaldsfélagið KILROY ehf. en þær skuldir eru tilkomnar vegna fjárfestingarleiðar Eignarhaldsfélagsins KILROY í gegnum Seðlabankann. Sú skuld stendur um áramót í 586 milljónum kr. Þegar skuld við Eignarhaldsfélagið KILROY verður greidd þá mun Eignarhaldsfélagið KILROY greiða þá sjóði strax til baka til eigenda sinna með arðgreiðslu. Allar þessar skuldir verða greiddar til baka á næstu þremur árum en til þess þarf í raun ekki nema um 220 milljónir króna.

Um Íslenska fjárfestingu ehf.

Félagið var stofnað árið 1999 í þeim tilgangi að halda utan um ýmsar fjárfestingar eigendanna. Félagið er því orðið 21 árs.

Íslensk fjárfesting hefur markað sér þá stefnu að fjárfesta á þremur aðal sviðum: Ferðaþjónustu, heilbrigðisþjónustu og fasteignum.

ÍFJ leitast við að vera meirihluta eigandi eða í leiðandi stöðu í þeim verk efnum sem það fjárfestir í. Eigendur félagsins leggja mikla áherslu á að styrkja grunnstoðirnar þrjár og fjárfesta því ekki í verkefnum sem heyrja ekki undir þessar þrjár grunnstoðir nema í undantekningartilfellum og þá til að styðja við fjárfestingarsviðin þrjú. Á árinu 2019 var lögð áhersla á að styrkja enn frekar fasteignapróunarsvið félagsins, ásamt því að þróa áfram viðskiptamódel innan heilbrigðisþjónustu félagsins. Íslensk fjárfesting er fjárfestingarfélag í jafnri eigu Arnars Þórissonar og Þóris Kjartanssonar.

STJÓRN ÍSLENSKRAR FJÁRFESTINGAR

Arnar Þórisson, stjórnarformaður

Þórir Kjartansson, meðstjórnandi, framkvæmdastjóri

STARFSMENN

Hjá fyrirtækjum í meirihluta eigu Íslenskrar fjárfestingar starfa um 894 manns (eða um 672 FTE). Hjá móðurfélaginu starfa tíu manns sem sinna fjárfestingum, þróun verkefna, fjármálastjórnun og utanumhaldi.

FJÁRSTÝRING

Fjárstýring er nýr stýrihópur sem heldur utan um alla fjárstýringu Íslenskrar fjárfestingar. Stýrihópurinn samanstendur af Arnari Þórisssyni, Þóri Kjartanssyni, Lindu Metúsalemsdóttur og Einari Steindórssyni. Hópurinn heldur utan um og tekur ákvarðanir um fjármögnun, deilingu hlutfjár til dótturfélaga og fjárfestingar ásamt daglegri stýringu fjármagns.

FJÁRMÁL

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

FJÁRFESTINGAR

Einar Steindórsson er framkvæmdastjóri fjárfestinga og þróunar. Einar hefur víðtæka reynslu af störfum á fjármálamarkaði en frá árinu 2005 hefur hann starfað hjá Straumi Fjárfestingabanka, H.F. Verðbréfum, Kalan Capital Reykjavík og Deutsche Bank. Einar er með B.Sc. gráðu í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík og MBA gráðu frá IESE Business School í Barcelona. Hann hefur jafnframt lokið prófi í verðbréfavíðskiptum.

LÖGFRÆÐI

Björn Þór Karlsson er lögmaður (hdl.) og verkefnastjóri. Hann hefur áður starfað hjá Legis - lögfræðistofu, Thule Investments, Lögfræðistofu Gunnars Thoroddsen og við eigin rekstur. Björn er með BA gráðu og meistaraþráðu í lögfræði frá Háskóla Íslands og er með réttindi til málflutnings fyrir héraðsdómi.



Björn Þór Karlsson



Einar Steindórsson



Linda Metúsalemsdóttir

EIGENDUR

Arnar Þórisson er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands og með MBA frá viðskiptaháskólanum IESE í Barcelona. Arnar hefur starfað um langt árabil 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 TLH hf. sem er fjárfestingarfélag 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 er byggingarverkfræðingur að mennt frá Háskóla Íslands og með MBA frá viðskiptaháskólanum IESE í Barcelona. Þórir hefur starfað í ferðageiranum, heilbrigðisgeiranum og fasteignageiranum í meira en 20 ár. Hann sat í átta ár í stjórn Landspítala háskóla-sjúkrahúss og hefur setið í opinberum nefndum á heilbrigðisviði, svo sem í nefnd um byggingu á nýju húsnæði fyrir Landspítala háskóla-sjúkrahús. Þórir hefur verið stjórnarformaður Öldungs hf. frá árinu 2009 og stjórnarformaður RR hótels ehf., RR fasteigna ehf. og Fasteignafélags Íslenskrar fjárfestingar ehf. frá stofnun þess. 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.



Arnar Þórisson



Þórir Kjartansson

Helstu verkefni 2019

Íslensk fjárfesting ehf. hélt áfram fjárfestingum og stuðningi við dótturfélög sín á árinu 2019.

Áfram var fjárfest í fjárfestingarsjóðnum Vonzeo í Kanada í samstarfi við nokkra aðra fjárfesta. Þá var áfram fjárfest í Eldey TLH hf., sem er fjárfestingarfélag sem fjárfestir í ferðaþjónustufélögum. Fjárfest var í fasteignapróunarverkefnum en þar var stærst Grensásvegur 16a sem er hótellbygging þar sem hafinn var rekstur sumarið 2019.



Hafnarbraut 13-15



ÍSLENSKAR FASTEIGNIR EHF. héldu áfram í spennandi verkefnum á árinu. Félagið er m.a. í stórum verkefnum við Austurbakka, s.s. verkumsjón með Cambridge Plaza Hotel, nokkrum verkefnum á Kársnesi auk þess sem framkvæmdum við Grensásveg 16a og Hverfisgötu 78 lauk á árinu.

FASTEIGNAFÉLAG ÍSLENSKRAR FJÁRFESTINGAR EHF. var stofnað á árinu 2019. Félagið var stofnað sem fasteignafélag með það að markmiði að fá betri yfirsýn á eignasafn Íslenskrar fjárfestingar í fasteignapróunarverkefnum og fasteignum í útleigu. Félagið samanstendur til að byrja

með af RR fasteignum ehf., RR fasteignum II ehf., Kársnesbyggð ehf., Kársnesbyggð II ehf., Hafnarbyggð ehf., Vinabyggð ehf. og Úlfalda ehf. Í byggingu eru 78 nýjar íbúðir, atvinnuhúsnæði og endurgerð 31 íbúðar við Hafnarbraut, Kópavogi. Sala á fyrstu íbúðum hófst seint á árinu 2018 og fór vel af stað. Allar íbúðir við Hafnarbraut 9 hafa verið afhentar nýjum kaupendum auk flestra íbúða við Hafnarbraut 11. Fyrstu íbúðirnar við Hafnarbraut 13-15 hafa verið afhentar og að líkum verða allar íbúðirnar þar seldar og afhentar á þessu ári. Á fasteignasviði var á árinu haldið utan um bæði markaðssetningu og hreinsun á Kársnesinu í Kópavogi fyrir hönd byggingaraðila á svæðinu.



KILROY

KILROY Á árinu fluttu bæði aðalskrifstofur KILROY í Osló og Stokkhólmi í nýtt húsnæði. Í báðum tilfellum er um að ræða nýlega uppgert húsnæði með aðstöðu fyrir fleira sölufólk en fyrr. KILROY jók hlut sinn í Frank Students OY AB úr 57,8% í 70,9%. Ákveðið var að setja starfsemi KILROY Poland Sp. Z.o.o. á Ís þar sem markaðurinn þar virðist enn of lítill fyrir þær vörur sem KILROY er að bjóða. Með það að markmiði að bæta og hraða hugbúnaðarþróun fyrirtækisins var á árinu sett upp hugbúnaðardeild sem mun sjá um þróun á helstu kerfum fyrirtækisins. Á árinu var mörkuð stefna um samfélagslega ábyrgð fyrirtækisins sem kallast „Walk-the-Talk“. Þar eru skilgreind markmið er varða loftlagsmál, innkaup, birgja, samfélagslega ábyrgð, mannréttindi og velferð dýra. Farið var í samstarf við myclimate.org um aðgerðir til kolefnisjöfnunar.



Grensásvegur 16




Nýbygging Sólvangs í Hafnarfirði



Móttaka Hverfisgötu 60

HAFNARBYGGÐ EHF. Niðurrífi lauk að mestu á Hafnarbraut 4-8 í Kópavogi þar sem rísa munu 38 íbúðir.

VINABYGGÐ EHF. Unnið er að því að ljúka deiliskipulagi vegna byggingar 160 íbúða á Kársnesi í Kópavogi. Í lok árs 2019 var hlutfjár- aukning í Eignarhaldsfélaginu Vinabyggð sem var nýtt í að greiða upp skuldir félagsins. Í framhaldi af aukningunni þá keypti Fasteignafélag ÍFJ allt hlutfé Eignarhaldsfélagsins Vinabyggðar af smærri hluthöfum, sem annars vegar var greitt með peningum og hins vegar eignarhlutum í Vinabyggð ehf. Um áramót átti Fasteignafélag ÍFJ því alla eignarhluti í Eignarhaldsfélaginu Vinabyggð, sem á 76,3% í Vinabyggð ehf, og síðan 15,2% í Vinabyggð ehf. Samtals er óbeinn eignarhlutur því 91,5%.

 **ÖLDUNGUR HF.** var valið sem eitt af „Framúrskarandi fyrirtækjum ársins 2019“ í hópi stærri fyrirtækja í greiningu Creditinfo, þriðja árið í röð. Rekstur félagsins gengur vel.

SÓLTÚN ÖLDRUNARÞJÓNUSTA EHF. Á árinu tók félagið við rekstri hjúkrunarheimilisins Sólvangs í Hafnarfirði í eldra húsnæði Sólvangs. Á haustmánuðum fluttist starfsemin síðan í nýtt og glæsilegt húsnæði við Sólvang. Þá sá félagið jafnframt um rekstur á hluta af rýmum í eldri Sólvangi auk þess að reka þar dagdvöl.

Sóltún öldrunarþjónusta ehf. undir vörumerkinu Sóltún Heima hélt áfram að vaxa á árinu. Þar er veitt framúrskarandi þjónusta við heimahjúkrun, heimaþjónustu og heilsuefningu til aldraðra í sjálfstæðri búsetu.

RR HÓTEL RR hótél ehf. hélt áfram að stækka þegar félagið tók við bæði endurgerðu framhúsi og nýju bakhúsi að Hverfisgötu 78 af RR fasteignum. Á árinu opnaði RR hótél glæsilega nýja móttöku við Hverfisgötu 60 sem er sameiginleg móttaka fyrir allar hótélbyggingar félagsins.

Saga Íslenskrar fjárfestingar 1999-2018



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 salan á fasteign í eigu félagsins. Hafist handa við fjárfestingar og þróun á Grandagarðsreit í Reykjavík.

2006 Fjárfest í Gistiheimilinu Domus í Reykjavík. ÍF selur margar af fasteignum félagsins til mismunandi aðila.

2007 Eignarhaldsfélagið KILROY er stofnað og kaupir 73,1% í SSTS A/S sem kaupir 100% hlut í ferðaþjónustufélaginu KILROY International.

2008 ÍFJ stofnar Valamed ehf., fyrirtæki sem sérhæfir sig í einstaklingsmiðuðum rannsóknum á krabbameinum.

Félagið Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf. er 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.

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

2010 Félagið Íslenska öldrunarþjónustan ehf. er stofnað utan um fjárfestingar í öldrunarþjónustu.

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

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.

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

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

2011

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

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

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

2012

RR hótel stækkar og byggir við Hverfisgötu 21.

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

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

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

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



KILROY



2015

Kársnes fasteignir ehf. kaupir 100% hlut í fasteignapróunarfélaginu Útleigu ehf.

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

RR hótél kaupir fasteignirnar Lindargötu 11 og Hverfisgötu 78 sem verið er að endurgera og nýttar sem hluti af hótelinu.

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

Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf. kaupir félagið Sóltún 1 ehf. Félagið mun byggja 44 íbúðir fyrir 60 ára og eldri á lóð sinni.

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

2016

KILROY Group Travel seldi á árinu 27,5% eignarhlut í Skigroup A/S. Nýtt dótturfyrirtæki var stofnað í Póllandi.

Íslensk fjárfesting jók eignarhlut sinn í Vinabyggð með kaupum á 23,7% hlut í félaginu. Einnig fjárfesti Íslensk fjárfesting í gegnum dótturfélag sitt, Hafnarbyggð ehf., í öðrum þróunarreit á Kársnesi. Seldur var 50% hlutur í þróunarfélaginu Kársnesbyggð ehf. á Kársnesi, en hann var seldur til Kviku banka.

Íslenskar fasteignir fjárfestu, sem minnihlutaeigandi, í Ásbrú ehf., sem er félag utan um eignarhald á nokkur hundruð íbúðum og atvinnueignum á Reykjanesi.

2017

Fjárfest var í félaginu Mink Campers auk þess sem fjárfest var í fjárfestingarsjóðnum Vonzeo í Kanada í samstarfi við nokkra aðra fjárfesta.

Íslenskar fasteignir tóku að sér verkumsjón með Cambridge Plaza Hotel við Austurbakka.

RR hóteli var skipt upp í rekstrarfélag og fasteignafélag. RR fasteignir luku við tvær nýjar byggingar að Veghúsastíg 9a og Lindargötu 11 sem RR hóteli var afhent um sumar 2017.

2018

KILROY eignaðist sænsku ferðaskrifstofuna Winberg Travel.

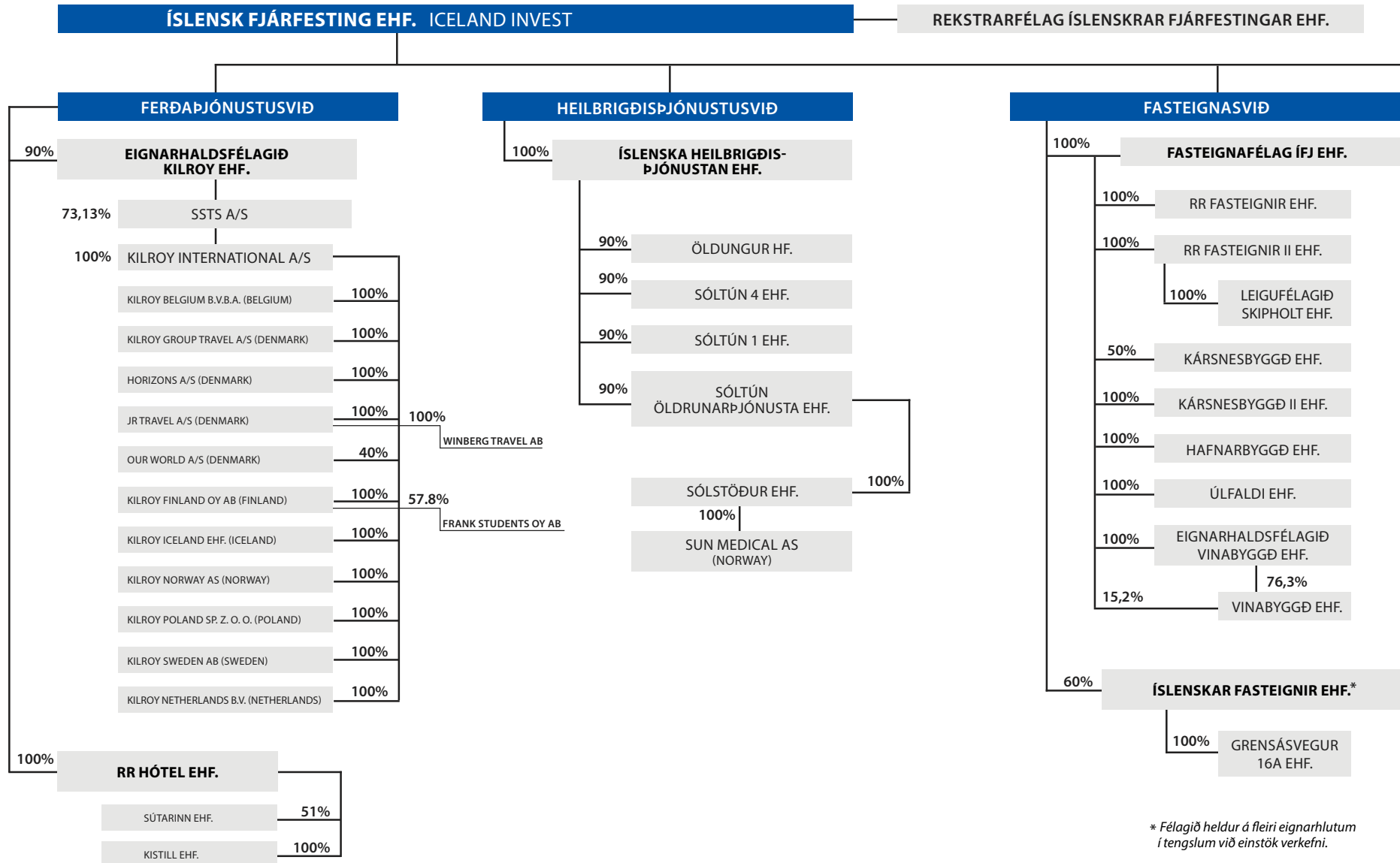
Sóltún heimahjúkrun og heimaþjónusta breytti nafni sínu í Sóltún öldrunarþjónusta. Félagið varð hlutskarpast í útboði um rekstur Sólvangs í Hafnarfirði.

RR fasteignir ehf. kláraði að byggja 16 hótélíbúðir að Hverfisgötu 78 sem voru afhentar til leigu til RR hótels ehf í maí 2019.

Miklar framkvæmdir voru í fasteignapróunarverkefnum á árinu.

Yfirlit yfir starfsemi Íslenskrar fjárfestingar ehf.

Skipuritið tekur mið af stöðunni þann 1. apríl 2019.



AÐRAR FJÁRFESTINGAR

Íslensk fjárfesting er minnihluta fjárfestir í ýmsum öðrum verkefnum, þar má t.d. nefna Eldey TLH hf. (3,31%), Valamed ehf (10,47%), Einvala fjárfestingu ehf (21,10%), Vonzeo fjárfestingar ehf (35,71%), og Mink Campers ehf (6,67%).

Skrifstofur

Amsterdam	Kaupmannahöfn (3)
Álaborg	Kolding
Árósar (2)	Malmö
Bergen	Ósló
Eslöv	Óðinsvé
Gent	Reykjavík (2)
Groningen	Stokkhólmur
Haag	Turku
Helsinki (2)	Utrecht
Herning	Þrándheimur
Holstebro	

HÖFUÐSTÖÐVAR Á ÍSLANDI

Heildarvelta: ISK 36,2 milljarður

EBITDA: ISK 800,4 milljónir

EBT: ISK 514,4 milljónir

Eigið fé: ISK 4.089 milljónir

Stöðugildi: 672 (FTE)

Upplýsingarnar eru byggðar á samstæðureikningi Íslenskrar fjárfestingar fyrir árið 2019.



**Þrjú starfssvið
Íslenskrar fjárfestingar**

FERÐAÞJÓNUSTUSVIÐ



HEILBRIGÐISÞJÓNUSTUSVIÐ



FASTEIGNASVIÐ



Starfsþáttayfirlit

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 stækkað undanfarin ár með breytingum sem gerðar voru á árinu 2015 þegar Íslenskar fasteignir hófu aftur starfsemi í fasteignapróun.

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

AF HEILDARSTÖÐUGILDUM (FTE) ársins voru um 443 innan ferðaþjónustunnar, 206 innan heilbrigðisþjónustunnar, 13 innan fasteignasviðs og 10 á stoðsviði.

Atvinnugreinaflokkun

Árið					
2019	Ferðaþjónusta	Heilbrigðisþjónusta	Fasteignir og þróun	Annað	Samtals
Rekstrartekjur	32.013	2.511	1.646	13	36.183
Rekstrargjöld	31.822	2.313	1.168	80	35.383
EBITDA	191	198	478	-67	800
Fjármagnskostnaður	16	-128	-158	-38	-308
Hagnaður ársins	163	49	30	-54	188
Fjöldi starfsmanna	443	206	13	10	672
2018	Ferðaþjónusta	Heilbrigðisþjónusta	Fasteignir og þróun	Annað	Samtals
Rekstrartekjur	28.286	2.229	488	8	31.011
Rekstrargjöld	27.659	2.018	237	126	30.039
EBITDA	627	211	252	-118	972
Fjármagnskostnaður	11	-163	-90	-100	-342
Hagnaður ársins	209	-4	-10	-192	3
Fjöldi starfsmanna	441	203	12	17	673
2017	Ferðaþjónusta	Heilbrigðisþjónusta	Fasteignir og þróun	Annað	Samtals
Rekstrartekjur	27.714	3.528	173	40	31.455
Rekstrargjöld	27.220	3.500	96	0	30.816
EBITDA	839	168	113	-80	639
Hagnaður ársins	362	13	27	-67	335
Fjöldi starfsmanna	410	119	6	9	544
2016	Ferðaþjónusta	Heilbrigðisþjónusta	Fasteignir og þróun	Annað	Samtals
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

*allar tölur eru í milljónum króna



Ferðapjónustusvið

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 sjö löndum, með skrifstofur á 25 stöðum í Evrópu og starfar undir fimm vörumerkjum.

Íslensk fjárfesting ehf. hefur byggt upp félagið RR hótél ehf. frá árinu 2010 en það sérhæfir sig í íbúðahótélum í háum gæðaflokki. RR hótél er byggt á grunni gamalla sögufrægra húsa í Reykjavík sem hafa verið endurnýjuð og fengið nýtt hlutverk sem hágæðaíbúðir. Í öllum tilfellum hefur verið lögð áhersla á að vernda og miðla sögu húsanna.

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 þróunarlöndum með áherslu á verkefni sem tengjast menntun. Hún veitir einnig styrki til ungs fólks sem hefur hug á að nema erlendis, taka þátt í sjálfbodastarfi 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 2019 voru einnig veittir námsmannastyrkir í fjórða sinn. Frekari upplýsingar um þetta er að finna á 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 sjö mörkuðum í Evrópu og er með rúmlega 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 2018 lauk umfangsmiklu verkefni við 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.



Helstu vörumerkin eru KILROY, Bennis, Jysk Rejsebureau, Winberg Travel, ISIC og Frank. Félagið leggur mesta áherslu á einstaklingsmiðaðar ferðir og veга 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 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 aldrursbils.

KILROY samstæðan gefur út eigin ársskýrslu sem hægt er að nálgast inn á www.kilroy.net



KILROY INTERNATIONAL

KILROY – INDIVIDUAL TRAVEL

KILROY hefur getið sér gott orð sem leiðandi sérfræðingar í ferðamálum ungmenna og námsmanna. KILROY sérhæfir sig í sérsniðnum ferðapökkum fyrir einstaklinga. Sölu ráðgjafar 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 fræðslutilgangi. Sérstök ferðavara hefur verið þróuð í samstarfi við viðskiptavini 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 eflt 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 vörufurboð gefur kost á fjölbreyttum áfangastöðum, námsviðum og reynslu með samstarfi við fjölda háskóla í hæsta gæðaflokki og aðrar fjölbreyttar menntastofnanir um allan heim.



JYSK REJSEBUREAU Jysk Rejsebureau hefur hannað ferðir fyrir hinn ævin-
týraþyrsta ferðalang í meira en 25 ár. Sóluráðgjafar 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 veginir 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. Í byrjun árs 2018 keypti
Jysk Rejsebureau sænsku ferðaskrifstofuna Winberg Travel sem lið í því
að færa út kvíarnar til annarra norrænna markaða.

BENNS er ferðaskrifstofa sem sérhæfir sig í margskonar áfangastöðum
og ferðum, svo sem safariferðum, skemmtisiglingum, kynnisferðum
með leiðsögn og viðtæku neti áfangastaða og ferða í Bandaríkjunum/
Kanada og Ástralíu/Nýja Sjálandi. Aðalmarkhópur Benns er fólk sem
orðið er eldra en 55 ára. Vörumerkið BENNS var kynnt í upphafi árs 2015
og kemur í stað heitisins Team Benns. 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 markaðssvæðum. 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.

FRANK Frank Students var stofnað árið 2013 af fernum landsamtökum
nemendafélaga í Finnlandi. Það einbeitir 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.
Í byrjun árs 2018 jók KILROY við hlut sinn í Frank úr 49% upp í 70%.

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



RR Hótel, Port 9



RR Hótel, móttaka Hverfisgötu 60

RR HÓTEL

Helsta vörumerki RR hótels er Reykjavík Residence Hótel. Hóтелиð er í gömlum og sögufrægum húsum í miðborg Reykjavíkur, byggðum snemma á síðustu öld. Þau hafa verið endurnýjuð í góðri sátt við söguna og á veggjum þeirra er sögunni miðlað í máli og myndum. Hóтелиð er í hæsta gæðaflokki og hefur fengið fjölda verðlauna fyrir gæði og þjónustu.

Reykjavík Residence hótel er til húsa við Hverfisgötu og Veghúsastíg og er því mjög miðsvæðis og nálægt helstu verslunargötum Reykjavíkur. Hóтелиð samanstendur af sex byggingum; Hverfisgötu 21, 45 og 78, Veghúsastíg 7, 9 og 9a og Lindargötu 11. Alls rekur RR hótel 63 íbúðir í sex húsum.

RR hótel rekur vínbarinn Port 9 við Veghúsastíg 7. Þar er einnig morgunverður á vegum Reykjavík Residence. Port 9 var opnað í nóvember 2016 og hefur verið vel tekið af viðskiptavinum þess, bæði innlendum sem og erlendum ferðamönnum. Nafnið Port 9 er dregið af portinu sem er á milli húsanna Veghúsastígs 7, 9 og 9A.

TOWER SUITES

Á árinu 2018 keypti RR hótel félagið Kistil sem rekur gististarfsemi og tengda þjónustu á efstu hæð turnsins við Höfðatorg í Reykjavík undir vörumerkjum Tower Suites Reykjavík. Á hæðinni eru 8 svítur, glæsileg gestamóttaka og einstakt útsýni í allar áttir. Félagið tók yfir reksturinn í maí 2018. Gengið hefur vel og er töluverð samlegð með Reykjavík Residence og Tower Suites.

RR HÓTEL EHF. – SAGA HÚSANNA



HVERFIGGATA 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.



HVERFIGGATA 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.

VEGHÚSASTÍGUR 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, sápugetið Máni, smjörlikisgerðin Smári, bókaútgáfan Helgafell, prentsmiðjan Víkingsprent, bókaverslunin Unuhús og sýningarsalir fyrir myndlist. Þá var Félag áhugamanna um stjörnulíffræði til húsa í risinu um tæplega tveggja áratuga skeið.



VEGHÚSASTÍGUR 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 sútaraiðn. Þar bjó hann ásamt konu sinni, Önnu Árnadóttur Einarsson, og tveimur dætrum, og hafði sútnarverkstæði og verslun.



VEGHÚSASTÍGUR 9A

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



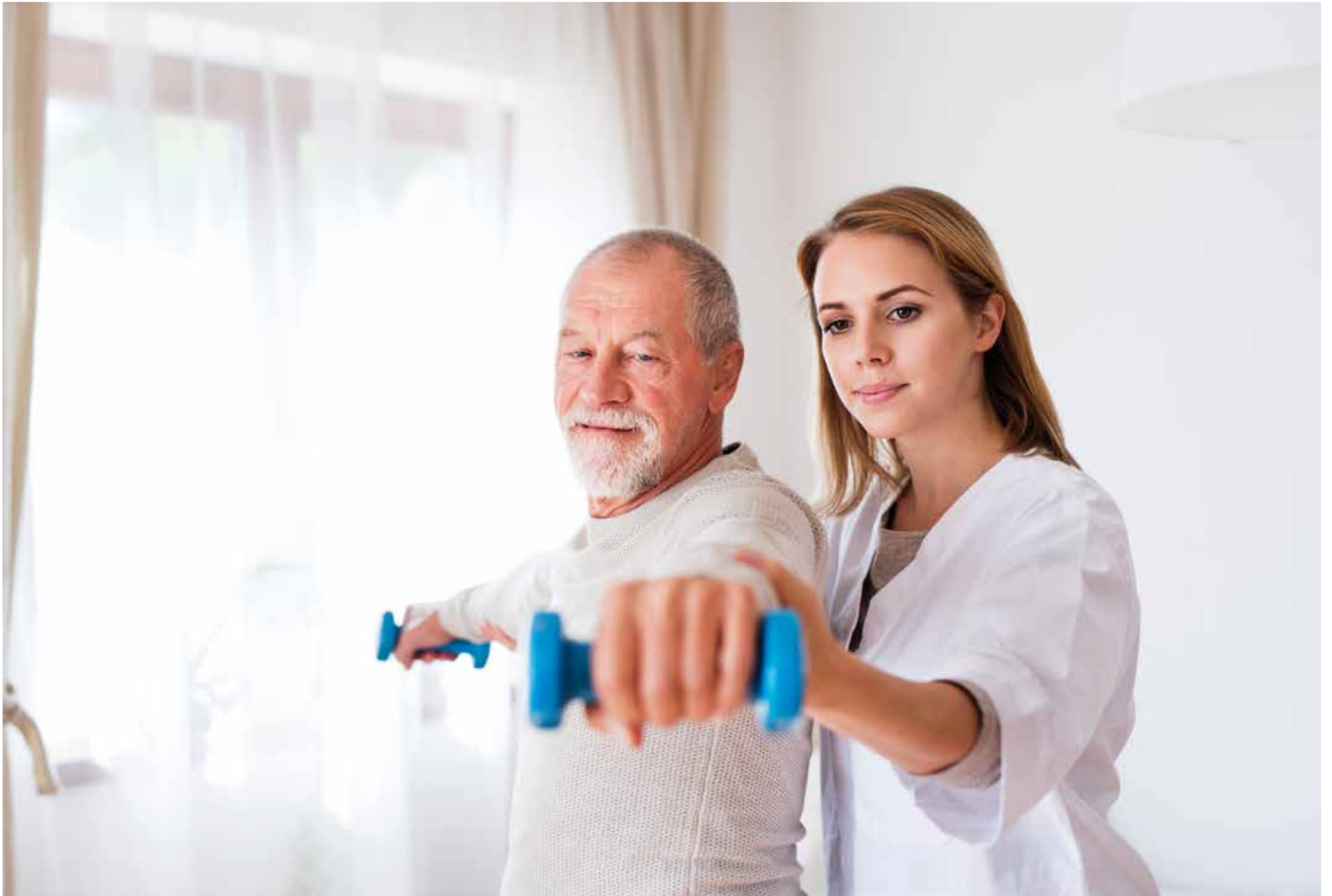
LINDARGATA 11

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.



HVERFIGGATA 78

Bókfellshúsið á Hverfiggötu 78 var byggt á árunum 1945–1947 en bókbandsstofan Bókfell hafði verið stofnuð nokkru áður af nokkrum stórhuga mönnum árið 1943 þegar heimsstyrjöldin 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.



Heilbrigðisþjónustusvið

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 1, Sólstöður og Sóltún öldrunarþjónusta, auk lóðarinnar Sóltún 4 þar sem markmiðið er að byggja nýtt hjúkrunaheimili með 107 hjúkrunaríbúðum ásamt þjónustukjarna.

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 íslenski 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. Öldungur hf., Sóltún 4 ehf, Sóltún öldrunarþjónusta ehf. og Sóltún 1 ehf. eru dótturfélög Íslensku heilbrigðisþjónustunnar ehf.

SÓLTÚN ÖLDRUNARÞJÓNUSTA OG SÓLSTÖÐUR

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 öldrunarþjónusta ehf. Félagið hefur það meginhlutverk að sinna vaxtarverkefnum á heilbrigðissviði og hefur unnið að uppbyggingu á heimaþjónustu fyrir eldri borgara í sjálfstæðri búsetu. Félagið tók vaxtarkipp á árinu eftir að hafa orðið hlutskarpast við útboð á rekstri Sólvangs hjúkrunarheimilis í Hafnarfirði og urðu aðilaskipti vorið 2019. Á árinu 2010 var sett á stofn dótturfélagið Sólstöður ehf. sem sérhæfir sig í atvinnumiðlun heilbrigðisstarfsfólks til Norðurlandanna en vegna framboðsskorts á íslenskum hjúkrunarfræðingum hefur rekstur félagsins verið í lágmarki á árinu.

Í undirbúningi er að hefja frekari uppbyggingu á Sóltúnsþorpinu, þeim kjarna sem samanstendur af hjúkrunarheimili, þjónustuíbúðum, félagsþjónustu, heimahjúkrun og heimaþjónustu.





HJÚKRUNARÞJÓNUSTA ÍSLENSKA HEILBRIGÐISÞJÓNUSTAN EHF.

Öldungur hf. hefur rekið Sóltún hjúkrunarheimili samkvæmt þjónustusamningi við ríkið frá 7. janúar 2002. 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 sambyli, þannig að einstaklingar með sambærilegar þarfir samnýti ákveðinn sambyliskjarna. Langflestir íbúar útskrifast frá Landspítala til Sóltúns.

Árið 2019 var gott rekstrarár fyrir Öldung hf. Reksturinn og starfsemin gekk vel og geta starfsmenn og stjórnendur félagsins verið stoltir af góðu gengi þess. Hjúkrunarálag var innan efri marka þjónustusamningsins. Meðaldvalartími var 2,1 ár og hefur hann styst jafnt og þétt á samningstímanum. Niðurstöður gæðavísa 2019 sýndu mjög góðan árangur, sem og viðhorfskönnun meðal íbúa og ættingja þeirra. Sóltún hefur yfir að skipa frábæru starfsfólki sem leggur sig fram um að starfa í samræmi við hugmyndafræði og stefnumörkun hjúkrunarheimilisins. Öldungur hf. var valið sem eitt af „Framúrskarandi fyrirtækjum ársins 2019“ í hópi stærri fyrirtækja í greiningu Creditinfo, þriðja árið í röð. Þetta er því mikil viðurkenning fyrir Öldung hf. og stjórnendur þess, þar sem Öldungur hf. er eitt af mjög fáum ef ekki eina heilbrigðisfyrirtækið á Íslandi af sinni stærðargráðu sem getur státað af slíkum árangri. Sjá nánar á www.soltun.is



ÞJÓNUSTA VIÐ ALDRAÐA

Markmið Sóltúnsfélaganna er að byggja upp frekari þjónustu á heilbrigðisviði og ýmis konar stoðþjónustu við öldrunarþjónustu.

SÓLTÚN 1

Sóltún 1 ehf. var stofnað vegna byggingar 44 íbúða fyrir 60 ára og eldri við Sóltún 1–3 í Reykjavík, beint á móti Sóltúni 2 þar sem hjúkrunarheimilið Sóltún er til húsa. Mikil eftirspurn var eftir íbúðum sem þessum í takt við fjölgun aldraðra og ljóst að sá hópur mun stækka mjög hratt á næstu árum. Íbúðirnar eru nú allar seldar. Margir íbúa þar nýta sér ýmsa þjónustu frá Sóltúni hjúkrunarheimili og Sóltúni öldrunarþjónustu.

SÓLTÚN ÖLDRUNARÞJÓNUSTA

Sóltún öldrunarþjónusta ehf., áður Sóltún heimahjúkrun og heimaþjónusta ehf., hefur verið í mótun innan samstæðunnar í nokkur ár en á árinu gjörbreyttist rekstur félagsins í kjölfar þátttöku í útboði á rekstri hjúkrunarheimilins Sólvangi í Hafnarfirði 2018. Árinu 2019 var að mestu varið í undirbúning og rekstur þess ásamt því að veita fjölbreytta heimaþjónustu til aldraðra. Velta félagsins jókst umtalsvert með tilkomu Sólvangs. Helstu verkefni félagsins á árinu 2019 voru þrjú:

- Veitt var heimahjúkrun ásamt heimaþjónustu og heilsuefingu til aldraðra í sjálfstæðri búsetu.
- Umsjón var höfð með þjónustu íbúa í Sóltúni 1-3 á vegum Sóltúns 1 ehf.
- Undirbúningur var hafinn á yfirtöku reksturs Sólvangs hjúkrunarheimilis á árinu 2018. Aðilaskipti á rekstri hjúkrunarheimilisins við Sólvang fóru fram 1. apríl 2019 þegar félagið tók við heimilinu úr hendi ríkisins í kjölfar útboðs. Reksturinn var fluttur úr eldra húsnæði í september og rýmum var fjölgað tímabundið úr 60 í 81 frá október.

Markmið félagsins er að veita framúrskarandi þjónustu við aldraðra og stuðla þannig að bættri heilsu og vellíðan í daglegu lífi þeirra með áherslu á nýjungar í þjónustuúrvali og velferðartækni. Sólvangur og heimaþjónustan Sóltún Heima eru reknar sem tvær rekstrareiningar innan félagsins.

Sjá nánar á www.soltunheima.is og www.solvangur.is.

SÓLSTÖÐUR

Sólstöður er félag sem sérhæfir sig í að útvega heilbrigðisstarfsfólki afleysingastörf til lengri eða skemmri tíma, hér á landi jafnt sem erlendis, einkum í Noregi. Á árinu var ekki nægilegt framboð á heilbrigðisstarfsfólki sem var tilbúið að auka við sig verkefni og því var ákveðið að leggja niður dótturfélag Sólstaða í Noregi, Sun Medical A/S. Hlé var gert á starfsemi Sólstaða þangað til tækifæri gefast á ný.

Sjá nánar á www.solstodur.is.



Fasteignasvið

Fasteignafélag Íslenskrar fjárfestingar

Fasteignafélag Íslenskrar fjárfestingar (hér eftir „FÍF“) var stofnað í upphafi árs 2019. Við stofnun tók félagið yfir eignarhald á ýmsum fasteignafélögum og þróunarverkefnum sem áður voru í eigu Íslenskrar fjárfestingar.

FÍF er alhliða fjárfestir á fasteignamarkaði og tekur þátt í verkefnum á öllum stigum framkvæmda. Þannig má skipta umsvifum félagsins í annars vegar fjárfestingar og fasteignasýsla til lengri tíma og hins vegar fasteignapróun og byggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis til sölu.

Þegar litið er á undirliggjandi fjárfestingar félagsins þá vegur einna þyngst uppbygging fasteignasafns í miðbæ Reykjavíkur sem er í útleigu til Reykjavíkur Residence. Þar hafa sögufræg og glæsileg hús við Hverfisgötu, Lindargötu og Veghúsastíg verið endurbætt þar sem saga og fyrra útlit hvers húss hefur verið varðveitt og virt. Í dag geyma þessi átta hús 63 hótélíbúðir, kvenfataverslun Húrra Reykjavík og vinbarinn Port 9.

Einnig hefur félagið leitt uppbyggingu á nýrri íbúðabyggð á vestanverðu Kársnesi. Um er að ræða fjölbreyttar íbúðir sem eru sumar komnar í sölu og aðrar eru enn í byggingu og hafa lóðarhafar staðið saman að markaðssetningu þessa nýja hverfis. Kársnesið er spennandi hverfi þar sem ólík hönnun á húsum og stærðum íbúða er sniðin að mismunandi þörfum kaupenda, stórkostlegt sjávarútsýni og ný brú yfir Fossvog fyrir gangandi, hjólandi og almenningsvagna mun tengja hverfið við háskólasvæðið og miðbæ Reykjavíkur.



HELSTU VERKEFNI FASTEIGNASVIÐS

Þau verkefni sem fasteignasvið Íslenskrar fjárfestingar einblínir sérstaklega á þessi misserin eru nánar tiltekið eftirfarandi:

RR FASTEIGNIR ehf.: Félagið heldur utan um þær fasteignir sem eru í útleigu og rekstri hjá RR hóteli auk nýfjárfestinga. Fjárfestingar félagsins á árinu 2019 sneru að uppbyggingu og vexti á eignasafni RR fasteigna ehf., í miðbæ Reykjavíkur sem leigt er til RR hótels ehf. Framkvæmdir við Hverfisgötu 78 héldu þannig áfram þar sem félagið byggði nýtt hús á baklóð ásamt því að eldra húsið sem snýr að götu var endurbætt og breytt. Framkvæmdum lauk í apríl 2019 og RR hóteli var afhent húsnæðið til reksturs. FÍF gerir ráð fyrir áframhaldandi vexti hjá RR hóteli, sem muni styðja við rekstur félagsins með áframhaldandi fjölgun íbúða í eignasafninu á næstu árum.

KÁRSNESBYGGÐ I og II ehf.: Félögin halda utan um byggingu og endurgerð á 109 íbúðum ásamt atvinnuhúsnæði við Hafnarbraut 9, 11 og 13–15 á Kársnesi. Íbúðir við Hafnarbraut 9 eru allar seldar og voru afhentar á árinu 2019. Sala á íbúðum við Hafnarbraut 11 fór af stað á árinu 2019 og sala á Hafnarbraut 13-15 hófst seint á árinu 2019 og hafa fyrstu íbúðir verið afhentar.

HAFNARBYGGÐ ehf. Félagið heldur utan um lóðina Hafnarbraut 4–8 á Kársnesi í Kópavogi þar sem áætlað er að rísi 38 íbúðir á næstu tveimur árum. Hönnun íbúða er lokið og byggingarleyfi komið. Gatnagerðargjöld eru greidd og jarðvinna langt komin.

VINABYGGÐ ehf. Félagið er eigandi húsa og lóða við Bakkabraut 2 og Bryggjuvör 1–3 á Kársnesi í Kópavogi og fyrirhugar að byggja þar 160 íbúðir á næstu árum. Verkefnið er í hönnunar- og deiliskipulagsferli.



ÍSLENSKAR FASTEIGNIR EHF.

Íslenskar fasteignir ehf. er fasteignapróunarfélag sem sérhæfir sig í verkefnastjórnun og umsjón við þróun fasteigna. ÍF tekur að sér samkvæmt samningi við fasteignaeiganda að annast alla þætti framkvæmda og undirbúning að þeim, þ.m.t. skipulagsvinnu, hönnun, útböð verkþátta, fjármögnun og sölu. Jafnframt tekur ÍF að sér rekstur fasteigna, viðhald og eftirlit eftir þörfum fasteignaeiganda hverju sinni. Þjónustusamningur við ÍF tryggir að saman fari hagsmunir ÍF og fasteignaeiganda um hámarks arðsemi.

Starfsmenn ÍF deila með sér áratuga reynslu af öllum þáttum sem snúa að þróun, fjármögnun og stjórnun fasteignaverkefna, þ.m.t. byggingarverkfræði, skipulagsferli, hagkvæmnisgreining, lögfræði, skjalagerð og fleira. Þekking starfsmanna ÍF spannar öll svið fasteignapróunar, hvort sem er á undirbúnings- eða skipulagsstigi, framkvæmdastigi, við rekstur fasteigna eða sölu. ÍF tekur að sér allar gerðir fasteignaverkefna, þ.m.t. íbúðaverkefni, skrifstofuhúsnæði og hótellbyggingar. Fasteignapróun er flókið, tímafrekt og áhættusamt ferli þar sem einstaka ákvarðanir í þróunarferlinu skipta sköpum um arðsemi þegar upp er staðið.

Fyrir utan þau verkefni sem ÍF er að vinna fyrir félög innan samstæðu Íslenskrar fjárfestingar ehf. eru mörg stór verkefni í vinnslu hjá félaginu fyrir eigin reikning og fyrir aðra fjárfesta.

ÍF eru nú með í stýringu verkefni þar sem framkvæmdavirði nálgast hátt í 35 milljarða króna og stefnir félagið að frekari uppbyggingu með tilheyrandi mannráðningum, en nú starfa átta manns hjá félaginu.

Helstu verkefni Íslenskra fasteigna ehf.

Stærstu viðskiptavinir ÍF á árinu 2019 voru dótturfélög í meirihluta-eigu Íslenskrar fjárfestingar auk nokkurra stórra verkefna sem eru að meirihluta í eigu utanaðkomandi fjárfesta. Sem dæmi um verkefni á árinu 2019 má nefna:



Austurbakki 2, reitur 5a

CAMBRIDGE PLAZA HOTEL COMPANY: ÍF hafa verkumsjón með byggingu á 253 herbergja, fimm stjörnu Edition hóteli á Austurbakka 2, reit 5a, í Reykjavík (Hörpureit). Verkefninu lýkur á árinu 2020. Um er að ræða fyrsta fimm stjörnu hótelið í Reykjavík.

AUSTURHÖFN EHF: ÍF leiddu á árinu 2016 kaup fjárfesta á 80% eignarhlut í íbúða- og atvinnuhúsnæði við Austurbakka 2, reit 5b, í Reykjavík (Hörpureit). ÍF fara með verkumsjón og eru jafnframt byggingastjóri á 71 íbúð og 2.700 fermetra verslunarrými. Búist er við að framkvæmdum ljúki um mitt ár 2020.



Austurbakki 2, reitur 5b

ÁSRÚ EHF: ÍF leiddu á árinu 2016 viðræður og síðar kaup fjárfesta að safni íbúða og atvinnuhúsnæðis á Ásbrú á Reykjanesi, gamla varnarliðs-svæðinu. Um er að ræða 462 íbúðir og 27 atvinnuhúsaeyningar, alls tæpa 80 þúsund fermetra. ÍF eru hluthafi og virkur þátttakandi í gegnum stjórn félagsins.

GRENSÁSVEGUR 16a: ÍF keyptu fasteignina Grensásveg 16a. Á árinu 2019 lauk þar framkvæmdum við nýtt hótél og þar rekur þriðji aðili ODDSON Hotel.

KÁRSNESBYGGÐ I og II EHF: Í byggingu eru 78 nýjar íbúðir, 2.000 m² af atvinnuhúsnæði og endurgerð á 31 íbúð við Hafnarbraut 9-15 í Kópavogi. ÍF fara með verkumsjón og byggingastjórn. Öllum framkvæmdum verður lokið snemma sumars 2020.



Hafnarbraut 13-15

VINABYGGÐ EHF: Unnið er að því að ljúka deiliskipulagi í samstarfi við Kópavogsbæ vegna byggingar á 160 íbúðum.

HAFNARBYGGÐ EHF: Um er að ræða byggingu á 38 íbúðum við Hafnarbraut í Kópavogi.

RR HÓTEL EHF: Lokið var við endurbyggingu Lindargötu 11 og Veghúsa-stígs 9a. Framkvæmdum við Hverfisgötu 78 lauk á árinu 2019.

Í tengslum við verkefni sín heldur ÍF á eignarhlutum í nokkrum félögum.

ÁRSREIKNINGUR 2019

Íslensk fjárfesting ehf.

Ársreikningur 2019

Árið 2019 var annasamt í rekstri Íslenskrar fjárfestingar. Árið einkenndist af mörgum fasteignaverkefnum og stór skref voru tekin í því að styrkja fasteignapróunarsvið félagsins. Einnig var mikil uppbygging í öldrunarþjónustunni. Rekstur samstæðunnar var undir væntingum og hagnaður var að upphæð 187,5 milljónir kr.

- Hagnaður fyrir fjármagnsliði og afskriftir (EBITDA) var 800,4 milljónir kr.
- Hagnaður fyrir skatta og vexti (EBIT) var 514,4 milljónir kr.

REKSTRARUMHVERFIÐ ÁRIÐ 2019

Töluverð umsvif voru í öllum helstu félögum samstæðunnar. Mikil vinna fór í fasteignapróunarverkefni og uppbyggingu á öldrunarþjónustu samstæðunnar og telja stjórnendur að rekstrarniðurstaða ársins lýsi ekki vel hvernig til tókst á árinu. Standa vonir stjórnenda til að síðar innleysist töluverður hagnaður sem í dag er fastur í fasteignapróunarverkefnum.

FERÐAÞJÓNUSTA

KILROY sem er stærsta félag samstæðunnar átti ágætt ár 2019 eftir erfitt ár 2018. Heildarvelta KILROY var tæplega 31,2 milljarðar kr. og hagnaður fyrir skatta nam um 322,8 milljónum kr. Unnið var að því að innlima rekstur Winberg Travel inni Jysk Rejsebureau. Mikil vinna fór í breytingar á upplýsingatæknigrunni samstæðunnar. Rekstur RR hótels skilaði verri afkomu en á síðasta ári m.a. vegna þess að verð lækkuðu mikið í íslenskum krónum á árinu 2019.

HEILBRIGÐISÞJÓNUSTA

Á árinu 2019 var haldið áfram við uppbyggingu á Sóltúnsþorpinu. Öldungur hf. skilaði mjög góðu starfsári en mikil vinna fór líka í samningaviðræður við ríkið og Reykjavíkurborg um nýtt hjúkunarheimili. Búið er við því að hægt sé að hefja byggingarframkvæmdir á árinu 2020. Sóltún heimahjúkrun og heimaþjónusta styrkti starf sitt til muna á árinu og er orðinn virkur þátttakandi í heimahjúkrun og heimaþjónustu á höfuðborgarsvæðinu. Sóltún heimahjúkrun og heimaþjónusta breytti nafni sínu í Sóltún öldrunarþjónusta ehf. og tók á árinu 2019 við rekstri hjúkunarheimilisins Sólvangs í Hafnarfirði. Þar var starfsemi flutt í nýtt húsnæði haustið 2019.

FASTEIGNIR

Íslenskar fasteignir eru orðnar öflugur aðili á sviði fasteignapróunarfélaga og eru nú leiðandi á sínu sviði með verkefni að verðmæti 35 milljarða í stýringu. Einnig tók Íslensk fjárfesting stór skref í að styrkja stýringu á eignarhaldi sínu í fasteignaverkefnum með því að leggja drög að því að setja á fót nýtt fasteignafélag sem mun halda utan um öll fasteignafélög og fasteignapróunarverkefni. Haldið var áfram þróun á fjölmörgum fasteignaverkefnum í eigu félaga innan samstæðunnar og lofar þessi breyting góðu.

FJÁRFESTINGAR Á ÁRINU

Helstu fjárfestingar ársins voru kaup Íslenskrar fjárfestingar í fjárfestingasjóðnum Vonzeo Capital Inc. og hlut í ferðaþjónustufyrirtækinu Mink Campers. RR fasteignir fjárfestu einnig í uppbyggingu á fasteigninni Hverfisgötu 78. Miklar fjárfestingar voru einnig í öllum félögum samstæðunnar sem standa fyrir framkvæmdum á Kársnesi og þá sérstaklega í Kársnesbyggð ehf. og Kársnesbyggð II ehf.

NIÐURGREIÐSLA LÁNA

Skammtímaskuldir félagsins hækkuðu um 137 milljónir á árinu.

Langtímaskuldir samstæðunnar samanstanda aðallega af láni Íslensku heilbrigðisþjónustunnar sem er um 1,78 milljarðar kr., láni hjá Fasteignafélagi ÍFJ sem er um 2,92 milljarðar kr. og láni hjá Íslenskum fasteignum ehf (vegna Grensásveggar 16a) sem er að upphæð 1,49 milljarðar kr.

Langtímaskuldir móðurfélagsins eru því einungis við Eignarhaldsfélagið KILROY ehf. (586 milljónir), við KILROY International A/S (535 milljónir) og RR fasteignir II ehf. (304 milljónir) en þau eru öll félög í meirihluta eigu móðurfélagsins. Mikið laust fé hefur safnast upp í Öldungi hf. og mun það að öllum líkindum verða notað að hluta til niðurgreiðslu lána hjá samstæðu Íslensku heilbrigðisþjónustunnar ehf. eða fjárfestinga í nýjum verkefnum á heilbrigðissviði svo sem byggingu á nýju hjúkunarheimili við Sóltún 4.

ARÐGREIÐSLUR

Á árinu 2019 greiddi félagið eigendum sínum arð að upphæð 64 milljónir kr.

Áritun óháðs endurskoðanda á ársreikningi móðurfélags

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

ÁLIT

Við höfum endurskoðað ársreikning Íslenskrar fjárfestingar ehf. fyrir árið 2019. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstremmisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2019 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við lög um ársreikninga.

GRUNDVÖLLUR ÁLITS

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst nánar í kaflanum. Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins í árituninni. Við erum óháð félaginu 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 hætta 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 vissa 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, 6. Júní 2019.
KPMG ehf.

Aritun óháðs endurskoðanda á við um ársreikning móðurfélags.

3

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 2019 að fjárhæð 187,5 milljónir kr. samkvæmt ársreikningi, sem er þokkalegur árangur hjá samstæðunni. Eigið fé félagsins var í árslok um 4.089 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.

KILROY skilaði betri afkomu en árið 2018 og er félagið þar að hluta að ná sér til baka eftir erfitt ár 2018 þar sem mikil orka fór í skipulagsbreytingar og kerfisbreytingar. Rekstur RR hótels var í járnum þar sem verð lækkuðu mikið á árinu en félagið náði ekki að skera niður kostnað á sama hraða og tekjutapið átti sér stað. RR hótél var í

miklum vexti og endurspeglar frekar slök afkoma félagsins þann vöxt ásamt krefjandi rekstrarumhverfi. Öldungur hf. skilaði góðu rekstrarári 2019 og rekstur Sóltúns öldrunarþjónustu gekk vel og skilaði hagnaði.

Íslenskar fasteignir voru með ágætt rekstrarár þar sem tekjur tekjur jukust lítið og rekstrarniðurstaðan var í kringum núllið. Félagið á þó mikinn óinnleystan hagnað inni í verkefnum sem klárast á næstu misserum. Það einkenndi árið sérstaklega að mikið var um þung fjárfestingarverkefni sem ekki eru farin að skila neinum hagnaði en setja þó neikvæðan svip á rekstrarreikninginn. Því er reiknað með að á árinu hafi verið fjárfest í framtíðinni og að reikna megi með töluvert betri afkomu á næstu árum (frá fasteignasviði) þegar fasteignaverkefni verða seld. Búið er við mun betra rekstrarári hjá flestum rekstrarfélögum samstæðunnar á árinu 2020 nema ferðaþjónustufélögum.

Rekstur dótturfélaga samstæðunnar gekk almennt séð ágætlega en árið var mikið fjárfestingarár eins og sést á reikningum félagsins. Ársreikningur ársins 2019 endurspeglar ekki mjög vel þá vinnu sem fór fram í mörgum af félögum samstæðunnar og búast stjórnendur við að uppskera þeirrar vinnu muni koma í ljós á næstu tveimur til þremur árum. Stjórn félagsins er því sæmilega sátt við niðurstöðu ársins 2019.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður til hluthafa að upphæð 64 milljónir kr. á árinu 2019, þar sem óráðstafað eigið fé er jákvætt um 2.104 milljónir kr. Félagið tók á móti arði frá dótturfélögum sínum að upphæð 266,9 milljónir kr. á árinu 2019 vegna rekstrarársins 2018. Lagt er til að hagnaður ársins verði færður til hækunar 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 Þórir Kjartansson.

Stjórn Íslenskrar fjárfestingar ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2019 með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. Maí 2020

Arnar Þórisson, stjórnarformaður
Þórir Kjartansson, stjórnarmaður og framkvæmdastjóri

2

Rekstrarreikningur samstæðu

	Skýr	SAMSTÆÐA	
		2019 ISK	2018 ISK
Rekstrartekjur			
Sala		35.747.366	30.794.878
Umboðssala / Aðrar tekjur		435.225	216.577
Rekstrartekjur samtals	1	36.182.591	31.011.455
Rekstrargjöld			
Kostnaðarverð seldrar þjónustu	2	-26.973.562	-23.704.960
Rekstrarkostnaður fasteigna		-70.551	-69.874
Laun og launatengd gjöld	3	-5.553.280	-4.770.540
Sölu- og stjórnunarkostnaður	4	-2.166.273	-1.493.659
EBITDA		1.418.925	972.422
Afskriftir		-618.493	-506.544
Sölutap v. hlutabr. í öðrum fél.		0	0
Rekstrargjöld samtals		-35.382.159	-30.545.577
EBIT		800.432	465.878
Fjármagnstekjur/gjöld			
Fjármagnskostnaður	5	-307.562	-342.445
EBT (Hagnaður fyrir tekjuskatt)		492.870	123.433
Hlutdeild í afkomu dótturfélaga		21.497	14.858
Tekjuskattur	6	-206.694	-93.080
Hagnaður eftir skatta		307.673	45.211
Hlutdeild minnihluta í hagnaði	7	-120.118	-42.337
Hagnaður ársins		187.555	2.874

Fjárhæðir í þúsundum króna

Efnahagsreikningur samstæðu

EIGNIR	Skýr.	SAMSTÆÐA	
		2019 ISK	2018 ISK
Eignir			
Viðskiptavild	8	339.080	359.195
Hugbúnaður		447.532	501.286
		786.612	860.481
Varanlegir rekstrarfjármunir			
Fasteignir	9	10.837.819	9.903.629
		10.837.819	9.903.629
Áhættufjármunir og langtímakröfur			
Fjárfestingar (sbr. aðrar fjárfestingar í ársskýrslu)	10	150.309	183.263
Eignarhlutir í dótturfélögum		0	189.384
Eignarhlutir í öðrum félögum		318.007	303.427
		468.316	676.074
		FASTAFJÁRMUNIR SAMTALS	11.440.184
Veltufjármunir			
Fasteignir í byggingu	11	2.738.736	
Birgðir	12	37.747	98.497
Kröfur á tengd félög		11.159	158.021
Kröfur á tengdan aðila		19.459	4.095
Fasteignir í sölu		167.853	
Viðskiptakröfur	13	2.817.770	3.012.133
Aðrar kröfur		104.803	118.007
Verðbréf	14	1.639.315	1.402.219
Handbært fé	15	3.041.201	2.870.755
		10.578.043	7.663.727
		VELTUFJÁRMUNIR SAMTALS	19.103.911
EIGNIR SAMTALS		22.670.790	19.103.911

Fjárhæðir í þúsundum króna

Efnahagsreikningur samstæðu

EIGIÐ FÉ OG SKULDIR

		SAMSTÆÐA	
		2019	2018
		ISK	ISK
		Skýr.	
EIGIÐ FÉ			
Hlutfé		500	500
Annað bundið eigið fé		1.984.209	1.813.687
Óraðstafað eigið fé		2.104.363	1.980.236
	Eigið fé hluthafa móðurfélags	4.089.072	3.794.423
Hlutdeild minnihluta		1.303.320	1.029.303
EIGIÐ FÉ SAMTALS		5.392.392	4.823.726
SKULDIR			
LANGTÍMASKULDIR			
Tekjuskattsskuldbinding		583.594	602.850
Skuldir við tengda aðila		429.342	0
Langtímaskuldir við lánastofnanir		5.326.741	4.404.703
	LANGTÍMASKULDIR SAMTALS	6.339.677	5.007.553
SKAMMTÍMASKULDIR			
Aðrar skuldbindingar		1.610.107	1.774.423
Skuldir við lánastofnanir		2.392.820	344.684
Viðskiptaskuldir		3.949.603	3.994.500
Næsta árs afborganir langtímaskulda		1.623.413	2.246.913
Aðrar skuldir		1.362.778	912.112
	SKAMMTÍMASKULDIR SAMTALS	10.938.721	9.272.632
SKULDIR SAMTALS		17.278.398	14.280.185
EIGIÐ FÉ OG SKULDIR SAMTALS		22.670.790	19.103.911

Skýringar með ársreikningi samstæðu

GRUNDVÖLLUR REIKNINGSSKILA

Ársreikningur Íslenskrar fjárfestingar ehf. hefur að geyma ársreikning móðurfélagsins. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum.

GRUNDVÖLLUR SAMSTÆÐU

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélagsins í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum félagsins frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur.

Stöður milli samstæðufélaga, óinnleystur hagnaður, tekjur eða gjöld sem myndast hafa af viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðureikningsins.

Skýringar með ársreikningi samstæðu

ÁRSREIKNINGUR MÓÐURFÉLAGS

Rekstrarreikningur ársins 2019

Efnahagsreikningur 31. desember 2019

Sjóðstreymisýfirlit árið 2019

1. REKSTRARTEKJUR

	SAMSTÆÐA	
	2019	2018
	ISK	ISK
RR h6tel ehf./Sútarinn/Kistill	822.732	760.159
Rekstrarfél. Ísl. fjárfestingar	11.931	7.892
Íslenskar fasteignir/Grensásvegur 16A	231.148	104.901
Ef. Kilroy/SSTS	31.192.345	27.763.637
Ísl. heilbrigðisþj. Samstæða (Öldungur, Sóltún 1, Sóltún 4 og Sóltún öldrunarþj.)	2.510.840	2.229.296
FÍF/Úlfaldi/RR fast II/HB/KB II/RR fast/Ef. Vinab./Vinab./Kársnesb.	1.413.595	145.569
Samtals rekstrartekjur	36.182.591	31.011.454

Í samstæðuuppgjöri Íslenskrar fjárfestingar ehf. eru tekjur dótturfélaga teknar 100% inni ársreikninginn.

2. KOSTNAÐARVERÐ SELDRA VARA

	SAMSTÆÐA	
	2019	2018
	ISK	ISK
RR h6tel ehf./Sútarinn/Kistill	211.116	193.161
Ef. Kilroy	25.695.374	22.827.289
Ísl. heilbrigðisþj. Samstæða (Öldungur, Sóltún 1, Sóltún 4 og Sóltún öldrunarþj.)	226.590	684.510
FÍF/Úlfaldi/RR fast II/HB/KB II/RR fast/Ef. Vinab./Vinab./Kársnesb.	840.482	0
Samtals kostnaðarverð seldra vara	26.973.562	23.704.960

Fjárhæðir í þúsundum króna

3. LAUN OG LAUNATENGD GJÖLD

	SAMSTÆÐA	
	2019 ISK	2018 ISK
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	280.218	243.778
Íslenskar fasteignir/Grensásvegur 16A	111.069	88.617
Ef. Kilroy/SSTS	3.252.952	3.130.793
Ísl. heilbrigðisþj. Samstæða (Öldungur, Sóltún 1, Sóltún 4 og Sóltún öldrunarþj.)	1.807.208	1.207.042
Rekstrarfél. Ísl. fjárfestingar	82.888	76.257
Önnur félög	18.946	24.053
Samtals laun og launategd gjöld	5.553.281	4.770.540

Stærsti hluti launa kemur fram hjá Kilroy, Öldungi hf. og Sóltún öldrunarþj. sem eru dótturfélög ÍF.

4. SÖLU- OG STJÓRNUNARKOSTNAÐUR

	SAMSTÆÐA	
	2019 ISK	2018 ISK
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	70.312	52.342
Íslenskar fasteignir/Grensásvegur 16A	157.731	78.155
Ef. Kilroy/SSTS	1.646.088	1.211.263
Ísl. heilbrigðisþj. Samstæða (Öldungur, Sóltún 1, Sóltún 4 og Sóltún öldrunarþj.)	224.904	126.259
Rekstrarfél. Ísl. fjárfestingar	41.851	23.673
Önnur félög	25.387	1.967
Samtals sölu- og stjórnunarkostnaður	2.166.273	1.493.659

Sölu- og stjórnunarkostnaður er mestur hjá Kilroy. Í flestum öðrum félögum er um að ræða stjórnunarkostnað.

Fjárhæðir í þúsundum króna

5. FJÁRMAGNSKOSTNAÐUR

	SAMSTÆÐA			
	2019	2019	2019	2018
	Tekjur ISK	Gjöld ISK	Fjármagnsk. nettó	Fjármagnsk. nettó
Íslensk fjárfesting ehf.	6.850	-41.017	-34.167	-45.620
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	3.563	-13.966	-10.403	-1.059
Íslenskar fasteignir/Grensásvegur 16A	2.122	-16.643	-14.521	10.765
SSTS / KILROY	32.664	-5.692	26.972	-17.968
Íslenska heilbr.þj. ehf. /Öldungur hf./Sóltún 1 & 4	11.491	-139.730	-128.239	-163.476
FÍF/Úlfaldi/RR fast II/HB/KB II/RR fast/Ef. Vinab./Vinab./Kársnesb.	46.500	-189.643	-143.143	-100.724
Íslensk fjárfesting ehf. gengismunur	0	-4.125	-4.125	-25.173
Önnur félög	297	-233	64	1.065
Samtals fjármagnskostnaður	103.487	-411.049	-307.562	-342.190

6. TEKJUSKATTUR

	SAMSTÆÐA	
	2019 ISK	2018 ISK
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	-8.435	2.569
Rekstrarfél. Ísl. fjárfestingar	-13.403	-17.459
SSTS / KILROY	153.664	80.645
Ísl. heilbrigðisþj. Samstæða (Öldungur, Sóltún 1, Sóltún 4 og Sóltún öldrunarþj.)	13.698	19.494
Íslenskar fasteignir/Grensásvegur 16A	61.171	1.892
Samtals gjaldfærður tekjuskattur	206.695	87.141

7. HLOTDEILD MINNIHLUTA Í HAGNAÐI

	SAMSTÆÐA	
	2019 ISK	2018 ISK
SSTS / KILROY	45.395	13.427
Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf. / Öldungur hf.	3.176	-9.172
Íslenskar fasteignir	0	31.134
FÍF/Úlfaldi/RR fast II/HB/KB II/RR fast/Ef. Vinab./Vinab./Kársnesb.	69.232	0
Önnur félög	2.315	6.948
Samtals hlutdeild minnihluta í hagnaði	120.118	42.337

8. VIÐSKIPTAVILD

	SAMSTÆÐA	
	2019 ISK	2018 ISK
SSTS / KILROY	276.421	359.195
Samtals viðskiptavild	276.421	359.195

Viðskiptavild í reikningum SSTS og Kilroy kemur til annars vegar vegna viðskiptavildar í reikningum Kilroy sem er ríflega þriðjungur og viðskiptavild í SSTS sem kemur til vegna kaupa núverandi eiganda á Kilroy International og einnig vegna kaupa á öðrum félögum.

9. FASTEIGNIR OG BIFREIÐAR

	Bókf. verð 1.1.2019	Viðbót á árinu	Afskrift ársins 2019	Seldar íbúðir
	ISK	ISK	ISK	ISK
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	91.378	76.313	-37.413	
Íslenskar fasteignir/Grensásvegur 16A	1.056.100	716.861	-10.175	
Íslenska heilbr.þj. ehf. /Öldungur hf./Sóltún 1 & 4	3.413.787	141.398	-438.888	0
FÍF/Úlfaldi/RR fast II/HB/KB II/RR fast/Ef. Vinab./Vinab./Kársnesb.	4.724.043	1.684.025	-18.662	-1.317.650
Önnur félög	491.035	33.267	0	
Samtals fasteignir	9.776.343	2.651.864	-505.138	

Fjárhæðir í þúsundum króna

10. FJÁRFESTINGAR

	SAMSTÆÐA	
	2019 ISK	2018 ISK
SSTS / KILROY	146.610	183.263
Íslenskar fasteignir/Grensásvegur 16A	3.699	0
Samtals fjárfestingar og eignarhlutir í dótturfélögum	150.309	183.263

11. FASTEIGNIR Í BYGGINGU

	SAMSTÆÐA	
	2019 ISK	2018 ISK
FÍF/Úlfaldi/RR fast II/HB/KB II/RR fast/Ef. Vínab./Vínab./Kársnesb.	2.738.736	0
Samtals fasteignir í byggingu	2.738.736	

Fasteignir í byggingu eru í Kársnesbyggð, félagið var ekki inni samstæðu árið 2018

12. BIRGÐIR

	SAMSTÆÐA	
	2019 ISK	2018 ISK
SSTS / KILROY	27.673	33.543
Ísl. heilbrigðisþj. Samstæða (Öldungur, Sóltún 1 og Sóltún 4)	0	56.205
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	10.074	8.749
Samtals birgðir	37.747	98.497

Það var óseld íbúð í Sóltúni 1 árið 2018 sem var seld á árinu 2019

13. VIÐSKIPTAKRÖFUR

	SAMSTÆÐA	
	2019 ISK	2018 ISK
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	82.558	91.673
SSTS / KILROY	2.462.806	2.709.772
Ísl. heilbrigðisþj. Samstæða (Öldungur, Sóltún 1 og Sóltún 4)	6.922	92.794
FÍF/Úlfaldi/RR fast II/HB/KB II/RR fast/Ef. Vínab./Vínab./Kársnesb.	251.706	26.500
Önnur félög	13.778	91.394
Samtals viðskiptakröfur	2.817.770	3.012.133

Viðskiptakröfur FIF og dótturfél. er vegna ógr. kaupsamningsgreiðslna í Kársnesbyggð

14. VERÐBRÉF

	SAMSTÆÐA	
	2019 ISK	2018 ISK
SSTS / KILROY	1.633.283	1.402.218
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	6.032	0
Samtals verðbréf	1.639.315	1.402.218

Um er að ræða verðbréf í eigu Kilroy. Kilroy International hefur fjárfest í verðbréfum til skamms tíma til að auka ávöxtun á laust fé.

15. HANDBÆRT FÉ

	SAMSTÆÐA	
	2019 ISK	2018 ISK
Íslensk fjárfesting ehf.	38.352	315.248
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	10.589	9.559
Rekstrarfél. Ísl. fjárfestingar	1.364	0
Íslenskar fasteignir/Grensásvegur 16A	28.746	19.382
SSTS / KILROY	2.299.486	2.034.790
Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf.	638.499	464.063
Önnur félög	24.165	27.913
Samtals handbært fé	3.041.201	2.870.955

Kilroy samstæðan er með töluvert mikið af handbæru fé vegna fyrirfram sölu á ferðum. Öldungur, dótturfélag Íslensku heilbrigðisþjónustunnar, er yfirleitt með u.þ.b. þrjá mánuði í handbæru fé.

16. EIGIÐ FÉ UNDIRLIGGJANDI DÓTTURFÉLAGA

	SAMSTÆÐA	
	2019 ISK	2018 ISK
RR hótél ehf.	32.474	72.155
Íslenskar fasteignir ehf.	255.102	245.304
SSTS / KILROY	1.695.739	1.558.934
Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf. / Öldungur hf.	1.311.916	1.093.153
FÍF/Úlfaldi/RR fast II/HB/KB II/RR fast/Ef. Vinab./Vinab./Kársnesb.	1.794.295	996.072
Rekstrarfél. Ísl. fjárfestingar	12.176	-171.195
Samtals óráðstafað eigið fé	5.101.702	3.794.423

Fjárhæðir í þúsundum króna

17. HLOTDEILD MINNIHLUTA Í EIGIN FÉ

	SAMSTÆÐA	
	2019 ISK	2018 ISK
SSTS / KILROY	786.490	896.505
Íslenskar fasteignir/Grensásvegur 16A	135.432	136.002
FÍF/Úifaldi/RR fast II/HB/KB II/RR fast/Ef. Vinab./Vinab./Kársnesb.	102.041	0
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	297.177	13.841
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	-17.819	-17.046
Samtals hlutdeild minnihluta í eigin fé	1.303.321	1.029.302

Samtals eigið fé samstæðunnar er 5.392 m kr. en minnihluta hluthafar eiga 1.303 m kr. af því eigin fé.
Eigið fé móðurfélagsins er því 4.089 m. kr.

18. TEKJUSKATTSSKULDBINDING

	SAMSTÆÐA	
	2019 ISK	2018 ISK
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	0	92
SSTS / KILROY	0	61.876
Ísl. heilbrigðisþj. Samstæða (Öldungur, Sóltún 1 og Sóltún 4)	390.771	363.074
FÍF/Úifaldi/RR fast II/HB/KB II/RR fast/Ef. Vinab./Vinab./Kársnesb.	192.823	177.808
Samtals	583.594	602.850

19. LANGTÍMASKULDIR

	SAMSTÆÐA	
	2019 ISK	2018 ISK
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	28.057	0
Íslenskar fasteignir/Grensásvegur 16A	1.019.016	0
Ísl. heilbrigðisþj. Samstæða (Öldungur, Sóltún 1 og Sóltún 4)	1.776.076	2.070.602
FÍF/Úifaldi/RR fast II/HB/KB II/RR fast/Ef. Vinab./Vinab./Kársnesb.	2.503.592	2.334.101
Samtals	5.326.741	4.404.703

20. AÐRAR SKULDBINDINGAR

	SAMSTÆÐA	
	2019 ISK	2018 ISK
SSTS / KILROY	1.610.107	1.774.423
Samtals	1.610.107	1.774.423

21. SKULDIR VIÐ LÁNASTOFNANIR (Skammtímaskuldir)

	SAMSTÆÐA	
	2019 ISK	2018 ISK
Íslensk fjárfesting	450.000	300.000
Íslenskar fasteignir/Grensásvegur 16A	0	18.765
FÍF/Úlfaldi/RR fast II/HB/KB II/RR fast/Ef. Vinab./Vinab./Kársnesb.	1.942.820	25.919
Samtals	2.392.820	344.684

22. VIÐSKIPTASKULDIR

	SAMSTÆÐA	
	2019 ISK	2018 ISK
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	38.215	37.216
Íslenskar fasteignir/Grensásvegur 16A	5.355	158.342
SSTS / KILROY	3.870.384	3.755.446
Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf. / Öldungur hf.	30.100	28.291
Önnur félög	5.549	15.205
Samtals	3.949.603	3.994.500

Viðskiptaskuld Kilroy er stærst en hún er tilkomin vegna fyrirfram sölu á ferðum þar sem tekjurnar eru innheimtar áður en farið er í ferðina.

Fjárhæðir í þúsundum króna

23. NÆSTA ÁRS AFBORGANIR LANGTÍMALÁNA

Næsta árs afborganir langtímaskulda greinast þannig eftir félögum:

	SAMSTÆÐA
RR hótél ehf.	0
Íslenskar fasteignir/Grensásvegur 16A	13.079
Ísl. heilbrigðisþj. Samstæða (Öldungur, Sóltún 1 og Sóltún 4)	325.591
FÍF/Úlfaldi/RR fast II/HB/KB II/RR fast/Ef. Vinab./Vinab./Kársnesb.	1.284.742
	1.623.412

24. AÐRAR SKAMMTÍMASKULDIR

	SAMSTÆÐA	
	2019 ISK	2018 ISK
Íslensk fjárfesting ehf.	58.085	70.843
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	42.277	45.875
Íslenskar fasteignir/Grensásvegur 16A	77.872	34.643
SSTS / KILROY	693.090	518.311
Ísl. heilbrigðisþj. Samstæða (Öldungur, Sóltún 1 og Sóltún 4)	262.844	108.862
Önnur félög	228.610	133.578
Samtals	1.362.778	912.112

Aðrar skammtímaskuldir eru aðallega í Kilroy, Íslenskrí fjárfestingu, Íslenskum fasteignum og Íslensku heilbrigðisþjónustunni. Í Kilroy er um að ræða gjöld sem eru á gjalddaga í janúar 2020 og hins vegar er um að ræða í Öldungi og Sóltúni öldrunarþj. laun og launatengd gjöld sem eru á gjalddaga í janúar 2020.

Yfirlit um eiginfjárreikninga

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Annað eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Staða 1.1.2019	500	375	1.813.312	1.980.236	3.794.423
Pýðingarmunur			-34.450		-34.450
Hlutdeild í endurmati dótturfélags			205.544		205.544
Greiddur arður				-64.000	-64.000
Flutt á bundinn hlutdeildarreikning			-572.310	572.310	0
Hagnaður ársins				187.555	187.555
Staða 31.12.2019	500	375	1.813.313	1.980.235	4.089.072

Annað bundið eigið fé greinist þannig

	Bundinn hlutdeildarreikningur	Endurmatsr.	Pýðingarmunur	Samtals
Staða 1.1.2019	436.142	1.436.585	-59.040	1.813.687
Pýðingarmunur			-34.450	-34.450
Hlutdeild í sérstöku endurmati dótturfélags		205.544		205.544
Flutt af bundnum hlutdeildarreikningi	-572			-572
Staða 31.12.2019	435.570	1.642.129	-93.490	1.984.209

Bókfært eigið fé Kilroy er fært á keyptu virði félagsins en í dag er það langt undir markaðsvirði félagsins.

Fjárhæðir í þúsundum króna

COVID-19 Stjórnendur Íslenskrar fjárfestingar ehf. hafa skoðað hvar helst sé að gæta áhrifa vegna COVID-19 í dótturfélögum samstæðunnar. Það er lítilla áhrifa að gæta í heilbrigðisgeiranum og fasteignageiranum nema helst til jákvæð áhrif út af nýjum verkefnum. Í ferðaþjónustunni er ljóst að það munu verða neikvæð áhrif á rekstur félaganna. Þar hefur tímabundið algjör tekjubrestur orðið og það má búast við því að reksturinn verði erfiður á næstu misserum. Stjórnendur eru þó ágætlega bjartsýnir á að þau úrræði sem ríkisstjórnir hinna ýmsu

viðskiptalanda hafa kynnt muni hjálpa fyrirtækjunum verulega til að lágmarka kostnað á meðan að á þessu ástandi stendur. Stjórnendur eru bjartsýnir á að öll ferðaþjónustufélög okkar munu komast í gegnum þetta ástand og standa sterk í lokin þó svo að líklegt sé að fyrirtækin verði töluvert minni þar sem búast má við að það taki nokkurn tíma að komast aftur í sömu veltu og fyrir þetta ástand. Á þessum tímapunkti er þó ekki hægt að segja neitt með fullri vissu en þetta er eins og stjórnendur meta stöðuna í dag.

ÁRSREIKNINGUR MÓÐURFÉLAGS

Íslensk fjárfesting ehf.

Rekstrarreikningur ársins 2019

Fjárfestingatekjur og (gjöld)

Hlutdeild í afkomu dótturfélaga	
Vaxtatekjur og verðbætur	
Vaxtagjöld og verðbætur	
Gengistap	

Aðrar tekjur og rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður	
-------------------------------	--

Hagnaður ársins

Skýr.	2019	2018
3	266.352	52.933
10	13.303	78.504
6, 10	(87.617)	(102.869)
	(4.125)	(25.050)
	<u>187.913</u>	<u>3.518</u>
	(358)	(643)
	(358)	(643)
5	187.555	2.875

Fjárhæðir í þúsundum króna

Efnahagsreikningur 31. desember 2019

	Skýr.	2019	2018
Eignir			
Eignarhlutir í dótturfélögum	2,3	4.594.654	4.178.544
Eignarhlutir í öðrum félögum	4	314.308	271.537
Kröfur á dótturfélög	10	700.318	961.405
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		71.119	79.744
Handbært fé		38.352	315.248
Eignir samtals		5.718.751	5.806.478
Eigið fé			
Hlutafé		500	500
Annað bundið eigið fé		1.984.209	1.813.687
Óráðstafað eigið fé		2.104.363	1.980.236
Eigið fé samtals	5	4.089.072	3.794.423
Skuldir			
Skuldir við lánastofnanir	6	450.000	300.000
Skuldir við dótturfélög	8	1.121.594	1.641.212
Aðrar skammtímaskuldir	7	58.085	70.843
		1.629.679	2.012.055
Skuldir samtals		1.629.679	2.012.055
Eigið fé og skuldir samtals		5.718.751	5.806.478

Sjóðstreymisyfirlit árið 2019

	Skýr.	2019	2018
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	5	187.555	2.875
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Hlutdeild í afkomu dóttur- og hlutdeildarféлага		(266.352)	(52.933)
Veltufé til rekstrar		(78.797)	(50.058)
Breyting rekstrartengdra eigna og skulda		(4.133)	(40.563)
Handbært fé til rekstrar		(82.930)	(90.621)
Fjárfestingahreyfingar			
Kröfur og skuldir við tengda aðila		(258.532)	441.492
Fjárfesting í hlutabréfum umfram seld hlutabréf		(288.359)	(74.034)
Móttækinn arður		266.925	276.560
Fjárfestingahreyfingar		(279.966)	644.018
Fjármögnunarhreyfingar			
Greiddur arður		(64.000)	(80.000)
Skuldir við lánastofnanir, breyting		150.000	(160.192)
Fjármögnunarhreyfingar		86.000	(240.192)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		(276.896)	313.205
Handbært fé í ársbyrjun		315.248	2.043
Handbært fé í árslok		38.352	315.248

Fjárhæðir í þúsundum króna

Skýringar með ársreikningi móðurfélags

GRUNDVÖLLUR REIKNINGSSKILA

Ársreikningur Íslenskrar fjárfestingar ehf. hefur að geyma ársreikning móðurfélagsins. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum króna.

ÁHÆTTUFJÁRMUNIR

Dótturfélög eru þau félög sem félagið fjárfestir í til langs tíma og fer með yfirráð í. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélaga. Félagið beitir hlutdeildaraðferð við eignfærslu á eignarhlutum í dótturfélögum en í því felst að eignir í dótturfélögum eru færðar í samræmi við hlutdeild móðurfélagsins í eigin fé dótturfélaganna. Eignarhlutir í öðrum félögum eru færðir á kostnaðarverði.

Skýringar með ársreikningi móðurfélags

Reikningsskilaaðferðir

1. Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningur Íslenskrar fjárfestingar ehf. hefur að geyma ársreikning móðurfélagsins. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum.

2. Áhættufjármunir

Dótturfélög eru þau félög sem félagið fjárfestir í til langs tíma og fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélags. Félagið beitir hlutdeildaraðferð við eignfærslu á eignarhlutum í dótturfélögum en í því felst að eignir í dótturfélögum er færðar í samræmi við hlutdeild móðurfélagsins í eigin fé dótturfélaganna.

Eignarhlutir í öðrum félögum eru færðir á kostnaðarverði.

3. Eignarhlutir í dótturfélögum

Eignarhlutir í dótturfélögum greinast þannig:

Heiti félags og eignarhlutur	Nafnverðs eign	Hlutdeild í eigin fé	Áhrif dótturfélaga	Bókfært verð
Eignarhaldsfélagið Kilroy ehf., 90%	96.000	1.356.591	99.033	1.356.591
*Íslenska heilbr.þjón. ehf., 100%	500	1.311.917	76.304	1.246.057
RR hótél ehf., 100%	20.040	32.474 (	39.681)	32.474
Íslenskar fasteignir ehf., 60%	19.569	153.061 (	825)	153.061
Rekstrarfélag Íslenskrar fast. 100%	237.500	12.176 (	57.629)	12.176
Fasteignafélag ÍFJ ehf	1.450.000	1.794.295	189.151	1.794.295
		4.660.514	266.353	4.594.654

Á árinu var hlutfjárukning í dótturfélaginu Rekstrarfélag Íslenskrar fjárfestingar ehf og nýtt dótturfélag var stofnað Fasteignafélag ÍFJ ehf. sem tók yfir eignarhluta í nokkrum dótturfélögum.

Á árinu seldi félagið eignarhlut sinn í Sóltúni öldrunarþjónustu til Íslensku heilbrigðisþjónustunnar ehf. sem einnig er dótturfélag félagsins og er fiárhaldseia afkoma þessara viðskipta færð undir áhrif Íslensku heilbrigðisþjónustunnar í rekstrarreikningi.

Fjárhæðir í þúsundum króna

Bókfært verð og breytingar á árinu greinast þannig:

Bókfært verð 1.1.2019	4.178.545
Mótttekinn arður	(266.925)
Hlutdeild í þýðingarmun erlends dótturfélags	(34.450)
Hlutdeild í endurmati dótturfélaga	205.544
Selt á árinu	(1.441.413)
Keypt á árinu	1.687.000
Bókfært verð 31.12.2019	<u>4.594.654</u>

4. Eignarhlutir í öðrum félögum greinast þannig:

	Eignarhlutur	Bókfært verð
Snertiskjátækni ehf.	49,50%	130.000
Einvala fjárfesting ehf.	21,10%	61.889
Valamed ehf.	10,47%	1.528
Mink Campers ehf.	6,67%	15.000
Vonzeo Capital Partners	35,71%	16.947
Eldey THL hf	3,31%	88.944
		<u>314.308</u>

Eignarhlutir í öðrum félögum eru færðir á upphaflegu kaupverði.

5. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins er 500 þús.kr. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutafé	Annað bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Staða 1.1.2019	500	1.813.687	1.980.236	3.794.423
Þýðingarmunur .....	(	34.450)	(	34.450)
Hlutdeild í endurmati dótturfélags		205.544		205.544
Greiddur arður .....		(	64.000)	(64.000)
Flutt af bundnum hlutdeildarreikning .....	(	572)	572	0
Tap ársins			187.555	187.555
Staða 31.12.2019	<u>500</u>	<u>1.984.209</u>	<u>2.104.363</u>	<u>4.089.072</u>

Annað bundið eigið fé greinist þannig:

	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Endurmats- reikningur	Þýðingarmunur	Samtals
Staða 1.1.2019	436.142	1.436.584	(59.039)	1.813.687
Þýðingarmunur			(34.450)	(34.450)
Hlutdeild í endurmati dótturfélags		205.544		205.544
Flutt af bundnum hlutdeildarreikning	(572)		(572)	
Staða 31.12.2019	435.570	1.642.128	(93.489)	1.984.209

Bundinn hlutdeildarreikningur

Samkvæmt lögum um ársreikninga skal félagið binda hlutdeild í hagnaði dótturfélags umfram móttekinn arð.

6. Skuldir við lánastofnanir

Skuldir við lánastofnanir samanstanda af 2 ára lánaálinum sem gerðar hafa verið við Landsbankann og Kviku banka að fjárhæð 450 millj. kr. og eru til greiðslu á árinu 2020.

7. Aðrar skammtímaskuldir

Aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	Bókfært verð
Lánardrottnar	25
Ógreiddir áfallnir vextir	43.981
Ógreiddur fjármagnstekjuskattur	14.080
	<u>58.086</u>

8. Langtímaskuldir

Langtímaskuldir greinast þannig:	Bókfært verð
Skuldabréfalán frá tengdum aðilum	<u>1.121.594</u>

Skuldabréfalán félagsins eru skráð hjá Verðbréfaskráningu Íslands en bréfin eru í eigu Eignarhaldsfélagsins Kilroy sem er dótturfélag félagsins. Skuldabréfin eru að nafnverði 586 millj. kr. og skulu endurgreiddast með 4 jöfnum afborgunum á árunum 2020 - 2023. Bréfin eru óverðtryggð og bera 2% vexti. Einnig er innifalið í skuldum við tengda aðila lán frá Kilroy International A/S að nafnverði 535 millj. kr.

9. Skattamál

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2020 vegna ársins 2019, þar sem uppsafnað skattalegt tap varð af rekstri og uppsafnað skattalegt tap móðurfélagsins nemur um 214,5 millj. kr. Félagið er samskattað með dótturfélögum sínum í samræmi við heimild í lögum um nr 90/2003 um tekjuskatt.

10. Tengdir aðilar

Hluthafar, dótturfélög, hlutdeildarfélag, stjórnarmenn, stjórnendur og félög er lúta stjórn félagsins auk félaga í meirihlutaeigu þessara aðila teljast vera tengdir aðilar félagsins.

Viðskiptastöður við tengda aðila greinast þannig:

Kröfur á tengda aðila:	2019	2018
Eignarhaldsfélagið Kilroy ehf	214.033	210.468
Eignarhaldsfélagið Vinabyggð ehf	0	32.118
Íslenskar fasteignir ehf	282.585	12.085
Hafnarbyggð ehf.	10.000	58.644
Rekstrarfélag Íslenskrar fjárfestingar ehf.	54.364	224.684
RR hótél ehf	18.230	14.495
RR fasteignir ehf	27.153	37.294
Sólstöður ehf	1.265	21.665
Sóltún 4 ehf	1.520	7.903
Úlfaldi ehf	1.200	46.728
Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf.	62.294	42.699
Fasteignafélag ÍFJ ehf.	21.675	0
Kársnesbyggð ehf	0	153.049
Kársnesbyggð II ehf	0	3.690
Sóltún öldrunarþjónusta ehf.	0	95.883
Aðrir tengdir aðilar	6.000	0
Samtals kröfur á tengda aðila	700.319	961.405

Félagið hefur gert lánasamning við dótturfélög sín og nema kröfur á dótturfélög samtals 694,3 millj. kr. ásamt áföllnum vöxtum í árslok. Lánveitingar til dótturfélaga eru vegna framkvæmda og eru vextir ákvarðaðir í samræmi við áhættumat hvers láns og eru á bilinu 2-15%.

Fjárhæðir í þúsundum króna

10. Tengdir aðilar, frh.:

	2019	2018
Langtímafröfur á tengda aðila greinast þannig:		
Langtímalán til dótturfélaga, 5 aðilar, 2-15% (2018, 12 aðilar)	599.073	956.817.617
Árið 2019	-	640.750
Árið 2020	153.661	42.094
Árið 2021	42.094	189.786
Árið 2022	312.594	42.094
Árið 2023	42.094	42.094
Síðar	48.631	-
	<u>599.074</u>	<u>956.818</u>
Skuldir við tengda aðila:		
Eignarhaldsfélagið Kilroy	586.441	733.051
Kilroy International A/S	535.153	604.581
RR fasteignir II ehf	0	303.580
Skuldir við tengda aðila	<u>1.121.594</u>	<u>1.641.212</u>
Skuldir við tengda aðila dreifast þannig á næstu ár:	2019	2018
Árið 2019	-	526.418
Árið 2020	222.838	222.838
Árið 2021	222.838	222.838
Árið 2022	529.307	529.308
Árið 2023	146.610	139.810
	<u>1.121.593</u>	<u>1.641.212</u>

11. Önnur mál

Félagið er í sjálfskuldarábyrgðum fyrir skuldum dótturfélaga samtals að fjárhæð 370 millj. kr.

Ýmsir tenglar

www.ip.is

www.isfast.is

www.benns.dk

www.frank.fi

www.jysk-rejsebureau.dk

www.karsnes.is

www.kilroy.net

www.port9.is

www.rrhotel.is

www.rrsuites.is

www.soltun.is

www.solstodur.is

www.soltunheima.is

www.solvangur.is

www.towersuites.is

www.winbergtravel.se



Hagnýtar upplýsingar

HLUTAFÉLAGASKRÁ FRÁ OG MEÐ AÐALFUNDUM 2019

Íslensk fjárfesting ehf. *ip.is*

Kt.: 660399-3059

Firmað rita: Allir stjórnarmenn saman

Stjórn, formaður fyrst: Arnar Þórisson, Þórir Kjartansson

Framkvæmdastjórn: Þórir Kjartansson

Prókúruhafi: Þórir Kjartansson, Arnar Þórisson

Rekstrarfélag Íslenskrar fjárfestingar ehf.

Kt.: 520515-1430

Firmað rita: Tveir stjórnarmenn saman

Stjórn, formaður fyrst: Ragnar Þór Guðgeirsson,

Arnar Þórisson, Þórir Kjartansson

Framkvæmdastjórn: Linda Metúsalemsdóttir

Prókúruhafi: Linda Metúsalemsdóttir

HEILBRIGÐISSVIÐ

Öldungur hf. *soltun.is*

Kt.: 600300-5390

Firmað rita: Formaður + frkv.stj eða tveir stjórnarmenn

Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Arnar Þórisson,

Anna Birna Jensdóttir, Linda Metúsalemsdóttir (varamaður)

Framkvæmdastjórn: Anna Birna Jensdóttir

Prókúruhafi: Anna Birna Jensdóttir

Sóltún öldrunarþjónusta ehf. *soltunheima.is / solvangur.is*

Kt.: 650310-0710

Firmað rita: Tveir stjórnarmenn saman

Stjórn, formaður fyrst: Anna Birna Jensdóttir,

Þórir Kjartansson Arnar Þórisson,

Framkvæmdastjórn: Halla Thoroddsen

Prókúruhafi: Halla Thoroddsen

Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf.

Kt.: 710309-0940

Firmað rita: Tveir stjórnarmenn saman

Stjórn, formaður fyrst: Arnar Þórisson, Þórir Kjartansson

Framkvæmdastjórn: Þórir Kjartansson

Prókúruhafi: Þórir Kjartansson

Sóltún 4 ehf.

Kt.: 420805-1360

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Stjórn, formaður fyrst: Arnar Þórisson, Þórir Kjartansson,

Anna Birna Jensdóttir, Linda Metúsalemsdóttir (varamaður)

Framkvæmdastjórn: Þórir Kjartansson

Prókúruhafi: Þórir Kjartansson

Sóltún 1 ehf.

Kt.: 590115-0530

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson,

Anna Birna Jensdóttir

Framkvæmdastjórn: Björn Þór Karlsson

Prókúruhafi: Björn Þór Karlsson

Sólstöður ehf. *solstodur.is*

Kt.: 681010-0330

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Stjórn, formaður fyrst: Halla Thoroddsen,

Anna Birna Jensdóttir

Framkvæmdastjórn: Þórir Kjartansson

Prókúruhafi: Þórir Kjartansson

FASTEIGNASVIÐ

Fasteignafélag (FJ) ehf.

Kt.: 640619-1040

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Einar Þór Steindórsson

Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson

Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson

Íslenskar fasteignir ehf. *isfast.is*

Kt.: 511202-3450

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Stjórn, formaður fyrst: Gunnar Thoroddsen, Sveinn Björnsson,

Þórir Kjartansson, Arnar Þórisson, Linda Metúsalemsdóttir

Framkvæmdastjórn: Sveinn Björnsson

Prókúruhafi: Sveinn Björnsson

RR fasteignir ehf.

Kt.: 610317-2430

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Einar Þór Steindórsson

Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson

Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson

RR fasteignir II ehf.

Kt.: 700409-0580

Firmað rita: Tveir stjórnarmenn

Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Einar Þór Steindórsson

Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson

Prókúruhafi: Þórir Kjartansson

Úlfaldi ehf.

Kt.: 560205-0660

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Einar Þór Steindórsson

Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson

Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson

Hafnarbyggð ehf.

Kt.: 651116-2790

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Einar Þór Steindórsson

Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson

Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson

Vinabyggð ehf.

Kt.: 620405-0780

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Einar Þór Steindórsson,

Eyþór Kristján Guðjónsson

Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson

Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson

Eignarhaldsfélagið Vinabyggð ehf.

Kt.: 700409-1550

Firmað rita: Tveir stjórnarmenn saman

Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Einar Þór Steindórsson

Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson

Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson

Leigufélagið Skipholt

Kt.: 500816-0310

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Einar Þór Steindórsson

Framkvæmdastjórn: Linda Metúsalemsdóttir

Prókúruhafi: Linda Metúsalemsdóttir

Kársnesbyggð ehf. *karsnes.is*

Kt.: 550217-0740

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Arnar Þórisson,

Jónas Þór Þorvaldsson, Jóhann Ásgeir Baldurs

Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson

Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson

Kársnesbyggð II ehf. *karsnes.is*

Kt.: 580507-2200

Firmað rita: Stjórnarmaður

Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson,

Einar Þór Steindórsson

Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson

Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson

EFÁ I

Kt.: 551216-0980

Firmað rita: Stjórnarmaður

Stjórn, formaður fyrst: Gunnar Thoroddsen,

Þorsteinn Yngvi Bjarnason (varamaður)

Framkvæmdastjórn: Gunnar Thoroddsen

Prókúruhafi: Gunnar Thoroddsen

EFÁ II

Kt.: 551216-1010

Firmað rita: Stjórnarmaður

Stjórn, formaður fyrst: Gunnar Thoroddsen,

Þorsteinn Yngvi Bjarnason (varamaður)

Framkvæmdastjórn: Gunnar Thoroddsen

Prókúruhafi: Gunnar Thoroddsen

Grensásvegur 16A

Kt.: 521115-1060

Firmað rita: Stjórnarmaður

Stjórn, formaður fyrst: Sveinn Björnsson,

Gunnar Thoroddsen (varamaður)

Prókúruhafi: Sveinn Björnsson

FERÐAÞJÓNUSTUSVIÐ**RR hótel ehf. *rrhotel.is***

Kt.: 530906-0940

Firmað rita: Tveir stjórnarmenn saman

Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson,

Arnar Þórisson, Linda Metúsalemsdóttir

Framkvæmdastjórn: Þórður Birgir Bogason

Prókúruhafi: Þórir Kjartansson

Sútarinn ehf. *port9.is*

Kt.: 510216-1130

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson,

Sverrir Eyjólfsson, Þórður Birgir Bogason

Framkvæmdastjórn: Þórður Birgir Bogason

Prókúruhafi: Linda Metúsalemsdóttir, Þórður Birgir Bogason

Kistill ehf. *towersuites.is*

Kt.: 571017-1640

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson,

Þórður Birgir Bogason

Framkvæmdastjórn: Þórður Birgir Bogason

Prókúruhafi: Þórður Birgir Bogason

Eignarhaldsfélagið Kilroy ehf.

Kt.: 600207-2100

Firmað rita: Stjórnarmaður

Stjórn, formaður fyrst: Arnar Þórisson, Þórir

Kjartansson

Framkvæmdastjórn: Þórir Kjartansson

Prókúruhafi: Þórir Kjartansson

HLIÐARSVIÐ**Einvala fjárfesting ehf.**

Kt.: 521114-0960

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Stjórn, formaður fyrst: Gunnar Thoroddsen,

Arnar Þórisson, Þórir Kjartansson

Framkvæmdastjórn: Skúli Valberg Ólafsson

Prókúruhafi: Skúli Valberg Ólafsson,

Gunnar Thoroddsen



ÍSLENSK FJÁRFESTING EHF.

Laugavegi 182 - 105 Reykjavík

Arnar Þórisson, stjórnarformaður

arnar@ip.is - Sími 893 5373

Þórir Kjartansson, framkvæmdastjóri

thorir@ip.is - Sími 821 1116