



KEA

ÁRSSKÝRSLA  
2017

# SAMSTÆÐUÁRSREIKNINGUR 2017



## EFNISYFIRLIT

Ávarp formanns og framkvæmdastjóra	4
Eignarhlutir í félögum	6
Úthlutanir úr sjóðum	10
Samstæðuársreikningur 2017	
- Skýrsla stjórnar	13
- Áritun óháðs endurskoðanda	14
- Yfirlit um heildarafkomu	16
- Efnahagsreikningur	17
- Sjóðstreymi	18
- Eiginfjáryfirlit	19
- Skýringar	20



## ÁVARP STJÓRNARFORMANNS OG FRAMKVÆMDASTJÓRA

Síðasta ár var enn eitt umsvifaár Íslendinga, en nokkuð mörg undanfarin ár hefur verið stöðugur hagvöxtur. Samhliða þessum hagvexti hafa orðið miklar launahækkningar en verðbólgan haldist lág í sögulegu samhengi. Þetta eru í raun alveg einstakar aðstæður í íslenskri hagsögu. Mörg merki benda nú til minnkandi umsvifa, en vaxtar engu að síður, vaxtar sem mun verða innflutnings- og neysludrífinn fremur en útflutningsdrífinn.

Ástæða er til að hafa nokkrar áhyggjur af þróun íslensku krónunnar þegar horft er til rekstrarumhverfis fyrirtækja og samkeppnishæfni þó svo að einstaklingar gleðjist vissulega við svona aðstæður. Sögulega sterkur gjaldmiðill og mikil hækking launa hefur gert rekstrarskilyrði margra fyrirtækja mjög erfið og KEA hefur séð þess stað hjá fyrirtækjum sem það á eignarhluti í. Líkja má þessari stöðu við of háan blóðþrýsting, sá sjúkdómur lætur ekki mikið yfir sér á yfirborðinu en skemmir hægt og bitandi og getur síðar framkallað erfið veikindi. Ferðaþjónustan hefur verið drifkraftur þessa vaxtar og er nú langstærsta gjaldeyrisskapandi atvinnugrein landsmanna. Það er nokkuð áhyggjuefni að allur þessi vöxtur hafi orðið þrátt fyrir mjög litla miðlæga stýringu og framtíðarsýn hins opinbera. Mjög hefur skort á stefnumörkun stjórnvalda gangvart þessari stóru og mikilvægu atvinnugrein og úr því þarf að bæta, sérstaklega í ljósi þeirra viðvörunarmerkja sem uppi eru.

Nú hefur verið formlega staðfest að Ísland er dýrasta land í heimi og langdýrast Norðurlandanna. Það er mikil flónska að halda að sú staða hafi ekki áhrif á þróun ferðaþjónustunnar. Áhrifin komu þegar fram á síðasta ári, þegar ljóst var að breyting hafði orðið í samsetningu, neysluhegðun og ferðavenjum ferðamanna sem hingað komu. Dýrt Ísland fækkar dýrum ferðum út á land og umsvif ferðatengdrar afþreyingar ýmis konar hefur dregist saman. Fróðlegt verður að sjá hvernig sumarumferð ferðamanna um Norðurland mun þróast, en sterkar vísbendingar eru um að verulega muni hægja á hinum mikla vexti sem verið hefur undanfarin ár. Verkefnið nú er því að skipuleggja og viðhalda því sem áunnist hefur. Vegna þessara fyrirsjáanlegu breytinga í ferðamennskunni ríður þeim mun meira á, að hert sé á öllu er varðar beint flug til Akureyrar, þannig að viðhalda megi vexti atvinnugreinarinnar á þessu landssvæði. Það má ekki fara fyrir þessari atvinnugrein eins og svo mörgu hér á Íslandi, að allt hverfist um suðvesturhorn landsins. Það eru miklir hagsmunir fyrir ferðamenskuna í heild að kerfisbundnar ákvarðanir stórra aðila innan greinarinnar og stjórnvalda miði að því að dreifa ferðamönnum um landið allt. Þannig næst fram aukin fjölbreytni í framboði til ferðamanna sem styrkir Ísland í samkeppni við aðra ferðavalkosti erlendis og þannig er stuðlað að því að sem flestir landsmanna njóti umsvifanna. Það er nefnilega ekki svo að ferðmenn vilji helst af öllu sjá höfuborgina og nágrenni hennar eins og margir halda fram, heldur ráða stjórnvaldsákvarðanir miklu um það hvert ferðamenn komast þar sem allir samgönguinnviðir eru á hendi hins opinbera.

KEA á mikið undir þróun ferðamennsku á félagssvæðinu næstu misseri og ár, enda hefur um nokkurt skeið verið sérstök áhersla á skoðun verkefna í þeirri atvinnugrein. KEA á eignarhluti í ferðaþjónustufyrirtækjum og nema þeir stórum hluta af eignum félagsins. KEA á einnig eignir sem tengjast ferðaþjónustu óbeint. KEA mun því beita sér eftir fremsta megni fyrir því að aðstæður fyrir beint flug eða reglulegt leiguflug skapist þannig að flugrekstraraðilar sjái viðskiptatækifæri í flugi til þessa landssvæðis. Þar stendur upp á stjórnvöld að búa þannig um hnútana að Akureyrarflugvöllur geti verið frambærilegur alþjóðaflugvöllur hvað varðar aðstöðu- og tæknibúnað. Um leið yrði hann raunverulegur varaflugvöllur fyrir Keflavík. Það er mikil áhætta í því fólginn að veðja alltaf á að Keflavíkuflugvöllur haldist ávallt opinn í landi elds og íss. Það er alls ekki nóg að koma fyrir nýjum aðflugsbúnaði, heldur þarf að bæta aðstöðu fyrir farþega og flugvélar sem og leysa óeðlilega mikið hærra eldsneytisverðlag en í Keflavík. Til þess að rekstur Akureyrarflugvallar verði vel skilvirkur þarf líka að koma á eina hendi rekstri og eignarhaldi mannvirkja, en nú heldur ríkið á mannvirkjunum en hlutafélagið ISAVIA sér um rekstur. Það sér hver maður að það er ekki skilvirk umgjörð um rekstur flugvallarins.

Ársreikningur síðasta árs er sá fyrsti sem félagið gerir upp eftir alþjóðlegum reikningsskilastöðlum en félagið tók upp þá staðla við gerð reikningsskila sinna eftir að lögum um ársreikninga var breytt þannig að ekki var

lengur hægt að meta eignir aðrar en fasteignir fasteignafélaga á svokölluðu gangvirði. KEA hefur stuðst við framangreint gangvirðismat eigna sinna í nokkur ár, enda er það talin eina leiðin til þess að gera lesendum reikningsskila félagsins kleift að skilja og sjá virðisbreytingar eigna félagsins, en það starfar og hefur starfað sem fjárfestingafyrirtæki hin síðari ár. Munurinn verður sá helstur að framsetning reikningsskilanna breytist og skýringar verða mun ítarlegri en áður. Eins og áður verður virðismæling byggð á mati en ekki nema að takmörkuðu leyti á innleystum viðskiptum með viðkomandi eignir.

Nokkur minni verkefni rötuðu inn í bækur félagsins á síðasta ári. Keyptir voru eignarhlutir í fjárfestinga-sjóðnum TFII slhf. sem er í stýringu Íslenskra verðbréfa, keyptur var hluti af starfsemi Lostætis og í framhaldinu sameinað Prís og á KEA nú 40% í sameinuðu félagi. Keyptur var rúmlega 7% hlutur í Saga Travel í tengslum við fjárhagslega endurskipulagningu félagsins. KEA er nú stærsti stofnfjáraðili í Sparisjóði Suður-Þingeyinga og á tæplega 8% stofnfjár eftir þátttöku í stofnfjáruakningu sjóðsins á síðasta ári. Tækifæri, sem nú er inni í samstæðureiknini KEA, kom að stofnun tveggja nýrra fyrirtækja á árinu en þau voru undirbúningsfélagið Vaðlaböð og Þrjónastofa Akureyrar. Fyrirnefnda félagið vinnur að undirbúningi baðverkefnis sem hyggst nýta heita vatnið úr Vaðlaheiðargöngum og á Tækifæri um 50% eignarhlut í því félagi. Tækifæri á 60% hlut í síðarnefnda félaginu en það var stofnað í framhaldi af lokun Glófa á Akureyri. Aukið var við stofnfé í Sparisjóði Höfðhverfinga og á KEA áfram tæplega 50% stofnfjár sjóðsins. Eignarhlutur félagsins í Hreinsitæki var seldur á árinu en það félag hefur verið með lítil sem engin umsvif á félagssvæði KEA. Einnig var hlutur félagsins í norska fasteignafélaginu GKH holding seldur. Eignir með umsvif utan félagssvæðisins voru því seldar en aukið við eignir með umsvif innan félagssvæðisins og er það allt í samræmi við fjárfestingaáherslur stjórnar um staðbundnar fjárfestingar félagsins.

Rekstur félagsins var ágætur á síðasta ári. Hagnaður var á starfseminni upp á 656 milljónir króna og er þetta níunda árið í röð sem hagnaður verður af stefseminni. Það er ánægjulegt en horfa verður til þess að hagvöxtur hefur ríkt um langt skeið en þá er eðlilegt að rekstur fjárfestingafyrirtækja gangi betur en ella. Þegar lagt er mat á arðsemi eiginfjár þarf að horfa til samsetningar eigna félagsins, en gróflaga má segja að helmingur þeirra sé í áhættusamari eignum s.s. óskráðum hlutabréfum félaga á starfssvæðinu og hinn helmingurinn í áhættuminni eignum s.s. skuldabréfum og verðbréfasjóðum sem bera mun lægri ávöxtunarkröfu. Á það skal bent, líkt og í fyrri ársskýrslum, að rekstur KEA er í eðli sínu áhættusamur að því leyti að sveiflur verða ávallt í afkomu og þær geta orðið mun ýktari heldur en hjá hefðbundnum fyrirtækjum vegna þeirra uppgjörsaðferða sem stuðst er við. Hin svokallaða gangvirðisbreyting fjáreigna getur auðveldlega orðið neikvæð og um leið leitt af sér taprekstur í bókum félagsins við það eitt að hagnaður félaga sem KEA á eignarhluti í er minni að meðaltali heldur en árið áður jafnvel þótt hagnaður félaganna sé að meðaltali mjög góður. Þetta kann að hljóma undarlega en í grunninn virkar þessi uppgjörsaðferð með þessum hætti. Taprekstur verður því óumflýjanlegur hjá félaginu og líkurnar aukast eftir því sem árin líða því það er ekki hægt að gera ráð fyrir því að alltaf muni rekstur fyrirtækja sem KEA á eignarhluti í vaxa ár frá ári að meðaltali. Í þessu samhengi er rétt að benda á að KEA hefur ekki eignadreifingu sem sérstakt markmið í sínum rekstri, en það væri eina leiðin til þess að reyna að minnka kerfisbundið sveiflur í afkomu á milli ára.

KEA kortið gengur áfram eins og í sögu. Félagsmönnum fjölgar vel umfram íbúabróun á félagssvæði KEA og því er sífellt stærra hlutfall íbúa á félagssvæðinu félagsmenn í KEA. KEA er langfjölmennasta samvinnufélag á Íslandi fyrr og síðar en í félaginu eru í dag rúmlega 20.000 félagsmenn. Án efa er höfuðástæða fjölgunarinnar hinn áþreifanlegi fjárhagslegi ábati sem félagsmenn fá með skilvirkri notkun KEA kortsins en áætlað er að um hálfur milljarður renni beint og milliliðalaust í veski félagsmanna á hverju ári.

KEA býr við ágæta stöðu og hefur getu til frekari fjárfestinga á félagssvæði sínu. Efnahagsútlitið er almennt gott þó svo umsvif fari eitthvað minnkandi. Erfiðar kjaraviðræður fara í hönd og mikilvægt í viðkvæmu umhverfi að þar takist vel til. Stjórn og starfsfólk félagsins munu líkt og fyrr vinna af yfirvegun og festu í því að auka við fjárfestingar í óskráðum hlutabréfum á félagssvæðinu sem og að rækta þau verkefni sem þegar hefur verið ráðist í.



Halldór Jóhannsson



Birgir Guðmundsson



## EIGNARHLUTIR Í FÉLÖGUM

### Ásbyrgi Flóra ehf.

Eignarhlutur KEA 80%

Ásbyrgi Flóra hóf starfsemi í núverandi mynd árið 1993 en félagið á sér mun lengri sögu – eða allt til ársins 1945. Aðalstarfsemi félagsins er framleiðsla og pökkun ýmissa matvara fyrir neytendamarkað og matvæla- iðnað en auk þess starfrækir félagið heildverslun með mikið úrval rekstrarvara fyrir fyrirtækjamarkað. Framleiðsla Flóruvara hófst í Grófargili árið 1935 í Efnagerð KEA og hafa Flóruvörur verið framleiddar óslitið síðan þá. Starfsstöð félagsins er í Tryggvabraut 24, Akureyri og starfsmenn eru 16.

[www.asbyrgiflora.is](http://www.asbyrgiflora.is)

### Ásprent

Eignarhlutur KEA 59%

Félagið var stofnað árið 2003 með sameiningu prentsmiðjunnar Ásprents og auglýsingastofunnar Stíls. Í kjölfarið keypti félagið prentsmiðjuna Alprent og síðar Prenttorg, Límmiða Norðurlands og stafræna prentstofuna Stell. Innan félagsins er því búið að sameina stóran hluta af prentþjónustu á Akureyri. Félagið rekur eina starfsstöð á Akureyri en þar var meginstarfsemi félagsins sameinuð undir einu þaki á árinu 2015. Auk þess rekur félagið starfsstöð á Húsavík með útgáfu á auglýsingaritinu Skránni og fréttablaðinu Skarpi en útgáfu blaðanna keypti félagið árið 2015. Hjá félaginu starfa 30 starfsmenn auk þess sem um 60 blaðberar koma að dreifingu á prentmiðlum félagsins. Meginstarfsemi félagsins felst í almennri prentþjónustu fyrir viðskiptavini um land allt; allt frá nafnspjöldum til stórra harðspjaldabóka. Útgáfa prent- og vefmiðla er vaxandi þáttur í starfseminni og vegur útgáfa Dagskrárinnar þar stærst. Félagið rekur einnig auglýsingastofu og skiltagerð sem veitir þjónustu í markaðs- og kynningarmálum og gerir félaginu kleift að annast verkefni fyrir viðskiptavini allt frá grunnhönnun á útliti til lokafrágangs verka.

[www.asprent.is](http://www.asprent.is)

### Fasteignafélög KEA eru Klappir ehf., H98 ehf. og Norðurbrú ehf.

Eignarhlutur KEA er 100% í öllum félögunum.

Klappir ehf. var stofnað árið 2005 en H98 ehf. var stofnað árið 2008.

Fasteignafélögin eru með aðsetur á skrifstofu KEA í Glerárgötu 36 á Akureyri og umsjón með rekstri fasteignanna er í höndum KEA. Fasteignafélögin annast útleigu á fasteignum á Akureyri, rekstur, þjónustu og viðhald sem því fylgir. H98 ehf. leigir út friðaða fasteign við Hafnarstræti 98 og Klappir á eignir við Glerárgötu 36, Kaupvangsstræti 6 og Óseyri 2. Heildarstærð fasteignanna er um 3.600 fermetrar. Allt hlutfé í Norðurbrú ehf var keypt í lok árs 2014, en það félag á lóðina að Hafnarstræti 80 á Akureyri en þar stendur til að reisa allt að 150 herbergja hótél.

### Ferro Zink hf.

Eignarhlutur KEA 44%

Félagið var stofnað árið 1960 undir heitinu Sandblástur og Málmhúðun sf. Nýtt nafn var tekið upp árið 2008. Starfsstöðvar eru tvær; Árstígur 6 á Akureyri og Álíhella 12-14 í Hafnarfirði. Samtals er húsnæði félagsins 6.000 fermetrar á 30.000 fermetra lóðum. Starfsmannafjöldi er 54. Skipta má starfsseminni í meginatriðum í þrennt. Efnissala á svörtu stáli, ryðfriú stáli og áli, ýmis sérsmiði og framleiðsla, s.s. á ljósastaurum og loks verslunarrekstur með verkfæri, vinnufatnað, vélar, festingavörur og fleira.

[www.ferrozink.is](http://www.ferrozink.is)





## EIGNARHLUTIR Í FÉLÖGUM



### Greið leið

Eignarhlutur KEA 15%

Greið leið ehf. er eignarhaldsfélag fyrirtækja og sveitarfélaga í Eyjafirði og Þingeyjarsýslum um meirihluta-eign í Vaðlaheiðargöngum hf. en það félag stendur að gerð Vaðlaheiðarganga. KEA var einn stofnenda félagsins á sínum tíma og hefur um nokkra hríð verið næst stærsti eigandi Greiðrar leiðar ehf.

[www.vadlaheidi.is](http://www.vadlaheidi.is)

### Grófargil ehf.

Eignarhlutur KEA 34%

Félagið var stofnað árið 1998 upp úr bókhaldsdeild KEA. Aðalskrifstofa félagsins er að Glerárgötu 36 á Akureyri en einnig er starfrækt skrifstofa að Skúlagötu 19 í Reykjavík. Hjá Grófargili starfa 18 manns. Félagið annast reikningshald, rafræna úrvinnslu vörukaupareikninga, bókhald, ráðgjöf og uppgjörsþjónustu fyrir einstaklinga, fyrirtæki og stofnanir.

[www.grofargil.is](http://www.grofargil.is)

### Íslensk verðbréf hf.

Eignarhlutur KEA 9,99%

Íslensk verðbréf er eitt elsta starfandi fjármálafyrirtæki landsins, stofnað árið 1987.

Hlutverk þess er að þjónusta fjárfesta sem þarfnast ávöxtunar á fé til lengri eða skemmri tíma. Það er gert með sértækri eignastýringu, vönduðu framboði eigin sjóða og afurðum í samstarfi við önnur fjármálafyrirtæki. Höfuðstöðvar Íslenskra verðbréfa eru í Strandgötu 3 á Akureyri en einnig er félagið með starfsstöð í Lágmúla 6 í Reykjavík. Starfsmenn eru 18.

[www.iv.is](http://www.iv.is)

### Kælismiðjan Frost ehf.

Eignarhlutur KEA 21%

Félagið var stofnað árið 1993 og er með höfuðstöðvar á Akureyri og útibú í Garðabæ. Félagið annast hönnun, uppsetningu og þjónustu lítilla og stórra frysti- og kælikerfa. Þjónusta við sjávarútveg, hér á landi og erlendis, er undirstaðan í rekstri félagsins og stendur að jafnaði undir stærstum hluta tekna þess en verslun, iðnaður og önnur þjónusta vega einnig talsvert í veltunni.

Starfsmenn eru 60.

[www.frost.is](http://www.frost.is)

### Marúlfur ehf.

Eignarhlutur KEA: 17%

Marúlfur er fiskvinnslufyrirtæki á Dalvík sem hefur sérhæft sig í vinnslu á steinbít og hlýra fyrir Evrópu-markað, einkum Frakkland og Þýskaland. Fyrirtækið vinnur einnig úr tindaskötu og grásleppu. Starfsmenn fyrirtækisins eru 20.





## EIGNARHLUTIR Í FÉLÖGUM

### Norlandair ehf.

Eignarhlutur KEA 10%

Félagið var stofnað árið 2008 á grunni Flugfélags Norðurlands sem stofnað var 1975. Höfuðstöðvar eru á Akureyrarflugvelli og starfsmenn eru 23. Félagið stundar leiguflyg á Grænlandi og Íslandi sem að stærstum hluta er þjónusta við rannsóknarfyrirtæki og opinbera danska aðila á Grænlandi. Einnig er það með áætlunarflug til Grímseyjar, Þórshafnar og Vopnafjarðar. Frá mars 2013 hófst síðan millilandaflug til og frá Constable Point á Grænlandi.

[www.norlandair.is](http://www.norlandair.is)

### Prís ehf.

Eignarhlutur KEA 40%

Prís rekur veitingaþjónustu undir nafninu Matsmiðjan, veitingastað í Hrísalundi á Akureyri, Kaffitorg á Glerártorgi sem og veisluþjónustu. Matsmiðjan býður upp á fyrirtækjaþjónustu og annast rekstur fjölmargra mótuneyta í bænum. Aðalframleiðslueldhús Matsmiðjunnar er í Fjölnisgötu 1b á Akureyri. 75 starfsmenn starfa hjá félaginu í 35 stöðugildum.

[www.matsmidjan.is](http://www.matsmidjan.is)

### Saga Travel

Eignarhlutur KEA 7%

Saga Travel er ferðaþjónustufyrirtæki sem sérhæfir sig í upplifunarferðum, bæði fyrir hópa og einstaklinga. Á árinu 2017 keypti fyrirtækið allt hlutfélagið í ferðaþjónustufyrirtækinu Geo Iceland í sem sérhæfir sig í dagsferðum frá Reykjavík og hefur verið að vinna í samþættingu rekstrar félagana tveggja. Geo Iceland byggir á fremur einföldu vöruframboði og er með sér heimasíðu, en Saga Travel hefur boðið upp á meiri fjölbreytni í sínu ferðaframboði. Fyrirtækið er því með tvær starfsstöðvar í dag en höfuðstöðvar þess eru á Akureyri og eru starfsmenn um 20.

[www.sagatravel.is](http://www.sagatravel.is)

### Samkaup hf

Eignarhlutur KEA: 5%

Samkaup hf leggja áherslu á almannaðjónustu á verslunarsviði. Samkaup reka um fimmtíu smásöluverslanir víðsvegar um landið og helstu verslanamerki eru Nettó, Úrval og Strax. Staða Samkaupa er sterk utan höfuðborgarsvæðisins og rekur félagið fjölmargar verslanir á félagssvæði KEA sem áður tilheyrðu KEA. Samkaup rekur einnig myndarlegar verslanir í Reykjavík og nágrenni.

[www.samkaup.is](http://www.samkaup.is)

### Slippurinn Akureyri ehf.

Eignarhlutur KEA 12%

Núverandi félag var stofnað árið 2005 en slipprekstur á sér langa sögu á Akureyri. Félagið er með aðsetur á Naustatanga á Akureyri og eru starfsmenn um 160. Slippurinn Akureyri ehf. veitir alhliða þjónustu við sjávarútveginn og er leiðandi fyrirtæki á sínu sviði hér á landi. Það rekur upptökumannvirki og viðgerðarstöð fyrir skip og annast hvers konar málsmíði, vélsníði, vélavíðgerðir, rennismíði og skipasmíðar. Fyrirtækið rekur enn fremur trésmíðaverkstæði, sand/vatnsblástur, málung og verslun með eigin framleiðslu og aðrar



## EIGNARHLUTIR Í FÉLÖGUM



vörur til skipa. Þjónusta við landverkefni vega um 25% af heildarveltu félagsins en um 75% við sjávarútveg sem skiptist nokkuð jafnt milli innlendra og erlendra aðila.

[www.slipp.is](http://www.slipp.is)

### Sparisjóður Höfðhverfinga

Eignarhlutur KEA 49%

Sparisjóður Höfðhverfinga var stofnaður þann 1. janúar 1879 og er elsta starfandi fyrirtæki landsins. Sparisjóðurinn er með afgreiðslustaði að Túngötu 3 á Grenivík og Glerárgötu 36 á Akureyri. Hraðbanki sparisjóðsins er í Menningarhúsinu Hofi á Akureyri. Starfsmenn eru níu. Sparisjóður Höfðhverfinga er þjónustufyrirtæki á fjármálsviði sem veitir alla almenna banka- og fjármálaþjónustu.

[www.spar.is](http://www.spar.is)

### Sparisjóður Suður-Þingeyinga

Eignarhlutur KEA 8%

Sparisjóður Suður-Þingeyinga var stofnaður 1989 þegar Sparisjóður Aðaldæla, Sparisjóður Kinnunga og Sparisjóður Reykdæla voru sameinaðir. 1996 sameinuðust svo Sparisjóður Mývetninga og Sparisjóður Suður-Þingeyinga undir nafni hins síðarnefnda. Afgreiðslustaðir Sparisjóðsins eru þrír, aðalstarfstöð er á Laugum í Reykjadal og síðan eru afgreiðslur á Húsavík og í Mývatnssveit. Starfsmenn eru 12.

[www.spar.is](http://www.spar.is)

### TFII

Eignarhlutur KEA 8%.

TFII er framtakssjóður stofnaður af Íslenskum Verðbréfum. Hann fjárfestir í óskráðum félögum óháð atvinnugreinum og er áherslan lögð á meðalstór fyrirtæki með góða rekstrarsögu og framtíðarmöguleika.

[www.iv.is](http://www.iv.is)

### Tækifæri hf.

Eignarhlutur KEA 72%

Stofnað árið 1999 en félagið er staðsett á Akureyri og er með samstarfssamning við Íslensk verðbréf um daglegan rekstur. Félagið fjárfestir í nýsköpun eða nýmæli í atvinnulífi á Norðurlandi og er þátttaka í verkefnum einkum í formi fjárfestingar í hlutafé. Félaginu er þó heimilt að skoða hvaða fjárfestingartækifæri sem er, óháð eðli eða staðsetningu, teljist góðir kostir í boði. Almenn gildir að verkefni þurfa að hafa hagrænt gildi, vera atvinnuskapandi og leiða til sem mestra margfeldisáhrifa á atvinnulíf svæðisins.

[www.taekifaeri.is](http://www.taekifaeri.is)

### Þekking Tristan ehf.

Eignarhlutur KEA 50%

Stofnað árið 1999. Höfuðstöðvar félagsins eru á Akureyri en einnig er starfsstöð í Kópavogi. 66 manns starfa hjá félaginu sem skiptist nokkurn veginn jafnt milli starfsstöðva. Starfsemi félagsins lítur að rekstri og hýsingu upplýsingakerfa auk ráðgjafar. Félagið hefur vaxið mikið á undanförunum árum og er með fjölmarga viðskiptavinum um allt land.

[www.thekking.is](http://www.thekking.is)







## ÚTHLUTANIR ÚR SJÓÐUM

### MENNINGAR- OG VIÐURKENNINGASJÓÐUR KEA

Halldór Jóhannsson framkvæmdastjóri KEA afhenti þann 1. desember 2017, styrki úr Menningar- og viðurkenningarsjóði KEA. Þetta var í 84 skipti sem KEA veitir styrki úr sjóðnum og í annað skipti sem úthlutað var eftir breyttu fyrirkomulagi þar sem nýr styrkjaflokkur, Rannsókn- og menntastyrkir, tilheyrir Menningar- og viðurkenningarsjóðnum. Auglýst var eftir styrkjum í nóvember síðastliðnum og bárust 180 umsóknir. Úthlutað var 15 milljónum króna til 64 aðila.

Styrkúthlutun tók til þriggja flokka samkvæmt reglugerð sjóðsins: Menningar- og samfélagsverkefni, Rannsókn- og menntastyrkir og Íþrótt- og æskulýðsstyrkir.

#### Menningar og samfélagsverkefni

- **Soroptimistaklúbbur Akureyrar** – Til að halda ráðstefnu, Norræna vinadaga í júní 2018, þar sem fjallað er um umhverfismál og orkunýtingu.
- **Haldóra Arnardóttir** – til að halda yfirlitssýningu “Lífið er LEIK-fimi”, á verkum eftir Örn Inga Gíslason.
- **Sumartónleikar í Akureyrarkirkju.** – Fimm tónleikar í Akureyrarkirkju sumarið 2018 með bæði innlendum og erlendum listamönnum.
- **Tónlistarfélag Akureyrar** – til að halda uppá 75 ára afmæli félagsins með tónleikum og uppákomum í Hofi í janúar 2018.
- **Kirkjukór Laugalandsprestakalls** – til að gefa út hljómdisk kórsins.
- **Skátafélagið Klakkur** - til að halda uppá 100 ára afmæli skátastarfs á Akureyri, annars vegar með sýningu í Minjasafninu og hins vegar með útgáfu á tímariti.
- **Menningarfélagið Berg ses** – Klassík í Bergi tónleikaröð.
- **Innflytjendaráð á Akureyri og nágrenni** - Alþjóðlegt eldhús 2018, hátíð sem haldin er til að þátttakendur frá mörgum löndum geti kynnt sína menningu og matreiðslu.
- **Sigrún Mary McCormick** - Ungur afreksmaður í tónlist, nemandi við Listaháskóla Íslands.
- **Stúlnakór Akureyrarkirkju** - Til að fjármagna utanlandsferð kórsins vorið 2018, þar sem halda á tvenna tónleika.
- **Guðbjörg Ringsted** - Fyrir sýninguna “Handavinna stúlkna og drengja á síðustu öld” sem verður sett upp í Leikfangasafninu.
- **Karлакór Dalvíkur** - styrkur fyrir starfsemi kórsins.
- **Ungmennafélagið Efling/ Leikdeild Eflingar** - Til að kaupa ljósaborð og ljósabúnað fyrir leikdeildina, til að stjórna ljósum og lýsingu á leikritum.
- **Verkefnið Elísabet Ásgrímsdóttir** – ef til vill rætast óskir. – Dagskrá með lögum og ljóðum Elísabetar.
- **Helga Kvam** – Til að setja saman tónlistardagskrá með lögum við verk ljóðskáldsins Huldu.
- **Jónborg Sigurðardóttir** - Endurvinnsla með börnum á opinberum stöðum í vetur. Markmiðið er að kenna börnum að búa til skemmtilega hluti úr endurvinnsludóti.
- **Leikfélag Menntaskólans á Akureyri** - Til að setja upp sýninguna Lovestar eftir Andra Snæ Magnason.
- **Lishús ses Ólafsfirði** - Til að standa fyrir Skammdeginshátíð í vetur þar sem 15 alþjóðlegir listamenn munu taka þátt.
- **Útgerðarminjasafnið á Grenivík** – til almenns rekstrar og þróunar á heimasíðu safnsins.
- **Möðruvallaklausturssókn** - til að halda uppá 150 ára afmæli sóknarinnar með ýmsum menningarstundum tileinkuðum tónlistarfólki.

### Íþróttta- og æskulýðsstyrkir

- KA aðalstjórn
- Þór aðalstjórn
- Skíðafélag Akureyrar
- Völsungur
- Hestamannafélagið Léttir
- Knattspyrnufélag Fjallabyggðar
- UMFS Dalvík/Reynir
- Akureyri handboltafélag
- Skíðafélag Dalvíkur
- Íþróttafélagið Magni
- Þór KA kvennaknattspyrna
- Fimleikafélag Akureyrar
- Sundfélagið Óðinn
- Skautafélag Akureyrar
- Hestamannafélagið Hringur, Dalvík
- Ungmennafélagið Smárinn, Hörgársveit
- Hestamannafélagið Gnýfari, Ólafsfirði
- Fimleikadeild UMFS Dalvík
- Hestamannafélagið Glæsir, Siglufirði
- Sundfélagið Óðinn, krókódílahópur

### Ungir afreksmenn

- **Amanda Guðrún Bjarnadóttir** - Golf
- **Andrea Mist Pálsdóttir** - Knattspyrna
- **Anna Rakel Pétursdóttir** - Knattspyrna
- **Aron Dagur Birnuson** - Knattspyrna
- **Ásdís Guðmundsdóttir** - Handbolti
- **Dagur Gautason** - Handbolti
- **Daníel Hafsteinsson** - Knattspyrna
- **Dofri Vikar Bragason** - Júdí
- **Guðmundur Smári Danielsson** - Frjálssar íþróttir
- **Kristján Benedikt Sveinsson** - Golf
- **Snævar Atli Halldórsson** - Sund
- **Sóley Margrét Jónsdóttir** - Kraftlyftingar
- **Stefanía Daney Guðmundsdóttir** - Frjálssar íþróttir





## ÚTHLUTANIR ÚR SJÓÐUM

### Rannsókn- og menntamál

- **Margrét Hrönn Svavarsdóttir** - Rannsókn um lífstíl, áhættuþætti og sjálfsumönnun einstaklinga með kransæðasjúkdóma.
- **Miðstöð skólaþróunar við Háskólann á Akureyri** - Fjármagna ráðstefnu um samstarf heimila og skóla í Háskólanum á Akureyri.
- **Stephanie Barille** - PhD project explores the experiences of family separation among transnational immigrant parents in the North of Iceland, with a particular focus on emotions
- **Hermína Gunnþórsdóttir** - Til að búa til verkfærakistu fyrir grunnskólakennara sem gerir þeim kleift að vinna með íslenskan orðaforða barna af erlendum uppruna.
- **Jakob Þór Kristjánsson** - Málstofa í tilefni 100 ára afmæli fullveldis Íslands. Fjallað verður um fullveldis-hugtakið á breiðum grunni.
- **Lars Gunnar Lundsten** - Alþjóðleg ráðstefna sem ber yfirskriftina Global Media Literacy in the Digital Age.
- **Jenný Gunnbjörnsdóttir/ Miðstöð skólaþróunar við HA** - Til að taka þátt í verkefninu "SÖGUR" sem krakkaRÚV stendur fyrir og er markmiðið að auka lestur barna, auka menningarläsi barna og hvetja börn til sköpunar.
- **Borgarhólsskóli** - Að beisla hugann - þjónusta við nemendur með ADHD. Til að vinna að frekari uppbyggingu að þekkingarbrunni með gagnlegum upplýsingum fyrir þá sem vinna með börnum með ADHD.
- **Hafdís Skúladóttir** - Doktorsverkefni til að kanna áhrif verkjameðferðar á þremur endurhæfingadeildum á Íslandi, á líðan og daglegar athafnir.
- **Snjallvagninn, Miðstöð skólaþróunar við HA** - Koma upp tækjasafni til kennslu í upplýsingatækni og forritun.
- **Leikskólinn lðavöllur, Miðstöð skólaþróunar við HA** - Verkefnið heitir; það er leikur að læra íslensku- að koma til móts við foreldra af erlendum uppruna.

KEA svf. er fjárfestingarfélag sem vinnur í þágu eigna sinna að eflingu félagsins og þar með atvinnulífs og búsetuskilyrða á félagssvæði sínu.

Ársreikningur KEA fyrir árið 2017 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla en ársreikningar fyrri ára voru gerðir í samræmi við lög um ársreikninga. Innleiðing alþjóðlegra reikningsskilastaðla hefur áhrif á framsetningu og flokkun liða í ársreikningi félagsins en reikningsskilaaðferðir eru í meginatriðum þær sömu og í ársreikningi 2016. Félagið er flokkað sem fjárfestingarfélag samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum og færir eignarluti sína í félögum á gangvirði. Gangvirðisbreytingar eignarluta eru færðar í rekstrarreikningi.

Rekstur samstæðunnar var með svipuðu móti í ár og síðastliðið ár. Hagnaður samstæðu KEA á árinu 2017 nam 655,6 milljónum króna. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar 8,3 milljörðum króna í árslok, bókfært eigið fé var 7,9 milljarðar króna og eiginfjárlutfall samstæðunnar 94,9%.

Stjórnin vísar til ársreikningsins varðandi ráðstöfun á hagnaði ársins.

Í lok ársins voru félagsmenn í KEA svf. 20.314 talsins en þeir voru 19.800 í upphafi árs.

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra félagsins er ársreikningurinn í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu. Það er álit stjórnar félagsins að allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu samstæðunnar í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun samstæðunnar, komi fram í ársreikningnum.

Stjórn KEA svf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2017 með áritun sinni.

Akureyri, 12. apríl 2018

## Stjórn:



Birgir Guðmundsson



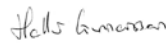
Ólína Freysteinsdóttir



Guðlaug Kristinsdóttir



Jóhann Ingólfsson



Hallur Gunnarsson



Hildur Ösp Gylfadóttir



Olafur Jónsson

## Framkvæmdastjóri:



Haldór Jóhannsson



## ÁRITUN ÓHÁÐS ENDURSKOÐANDA

### Til stjórnar og félagsmanna KEA svf.

#### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning samstæðu KEA svf. fyrir árið 2017. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, yfirlit um breytingar á eigin fé, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2017, efnahag hennar 31. desember 2017 og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

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

#### Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðenda hér að neðan. Við erum óháð KEA svf. í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

#### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi KEA svf. Ef við á skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna var ákveðið að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafa enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

#### Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanleg víska er mikil víska, en ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við faglegri tortryggni í gegnum endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum 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, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningslegt mat stjórnenda sé raunhæft.


## ÁRITUN ÓHÁÐS ENDURSKOÐANDA

- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar með tilliti til glöggrar myndar.
- Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna, vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og frangangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á álit okkar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega anmarka á innra eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Akureyri, 13. apríl 2018

**Enor ehf.**



Niels Guðmundsson  
löggiiltur endurskoðandi





## YFIRLIT UM HEILDARAFKOMU ÁRSINS 2017

	Skýr.	2017	2016
<b>Fjárfestingartekjur</b>			
Gangvirðisbreyting fjáreigna .....	7	505.622.660	850.244.088
Arðstekjur .....		195.534.851	175.539.562
Vaxtatekjur og aðrar fjármunatekjur .....		46.353.690	50.069.203
Vaxtagjöld og þóknanir .....		(30.928.927)	(34.763.614)
Tekjur af fjárfestingarfasteignum .....		134.010.215	68.637.496
Aðrar tekjur .....		7.640.086	6.160.693
Hreinar fjárfestingartekjur		858.232.575	1.115.887.428
<b>Rekstrargjöld</b>			
Laun og launatengd gjöld .....	8	85.506.956	75.985.657
Veittir styrkir .....		30.786.012	29.416.650
Annar rekstrarkostnaður .....		86.039.815	68.954.761
Rekstrargjöld samtals		202.332.783	174.357.068
<b>Afkoma fyrir skatta</b>			
		655.899.792	941.530.360
Tekjuskattur .....	14	(321.017)	1.255.821
<b>Heildarafkoma ársins</b>			
		655.578.774	942.786.181
<b>Skipting afkomu ársins</b>			
Hlutdeild meirihluta í afkomu .....		500.532.624	787.508.792
Hlutdeild minnihluta í afkomu .....		155.046.150	155.277.389

Skýringar á blaðsíðum 20 til 34 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# EFNAHAGSREIKNINGUR 31.DESEMBER 2017

	Skýr.	31.12.2017	31.12.2016
<b>Eignir</b>			
Markaðsverðbréf .....	7	1.228.259.086	1.145.289.239
Fjárfestingaverðbréf .....	7	4.034.865.265	3.806.283.422
Lán og kröfur .....	9	39.180.871	116.373.824
Fjárfestingarfasteignir .....	10	1.165.366.575	1.061.340.048
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	11	9.461.648	7.357.384
Tekjuskattsinnæign .....	14	50.042.040	50.363.058
Aðrar eignir .....		268.338.311	72.745.853
Handbært fé .....		1.519.682.483	1.396.992.846
Eignir samtals		<u>8.315.196.280</u>	<u>7.656.745.674</u>
<b>Eigið fé</b>			
Stofnsjóður félagsmanna .....	12	10.157.000	9.900.000
Lögbundinn varasjóður .....		2.539.250	2.475.000
Bundinn gangvirðisreikningur .....		1.517.800.940	927.194.100
Óráðstafað eigið fé .....		5.773.350.189	5.863.488.654
Eigið fé meirihlutaeigenda .....		7.303.847.379	6.803.057.754
Hlutdeild minnihluta .....		586.467.726	431.421.576
Eigið fé samtals		<u>7.890.315.104</u>	<u>7.234.479.330</u>
<b>Skuldir</b>			
Lántaka .....	13	360.921.799	370.405.079
Ýmsar skammtímaskuldir .....		63.959.377	51.861.265
		<u>424.881.176</u>	<u>422.266.344</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>8.315.196.280</u>	<u>7.656.745.674</u>

Skýringar á blaðsíðum 20 til 34 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



## SJÓÐSTREYMI ÁRSINS 2017

	Skýr.	2017	2016
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Heildarafkoma ársins .....		655.578.774	942.786.181
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Verðbætur og gangvirðisbreytingar eigna og skulda .....		(508.024.347)	(830.319.396)
Matsbreyting fjárfestingarfasteigna .....	10	(52.524.039)	9.500.000
Aðrir liðir .....		69.277.363	36.381.081
	Veltufé frá rekstri	164.307.751	158.347.866
(Hækkun) lækkun rekstrartengdra eigna:			
Skammtímaskuldur og aðrar eignir .....		(76.403.459)	(40.314.595)
Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir og aðrar skuldir .....		63.500.436	43.665.987
		(12.903.023)	3.351.392
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		151.404.728	161.699.258
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Kaupverð fjáreigna á gangvirði .....		(897.598.502)	(735.871.360)
Söluverð fjáreigna á gangvirði .....		926.331.795	946.980.053
Fjárfesting í dótturfélögum .....		0	(137.851.958)
Kaupverð lána og krafna .....		(44.900.000)	(88.400.000)
Söluverð og afborganir lána og krafna .....		51.430.568	18.235.889
Kaupverð fjárfestingarfasteigna .....	10	(51.502.488)	(42.785.048)
Kaupverð varanlegra rekstrarfjármuna .....	11	(8.480.000)	0
Söluverð varanlegra rekstrarfjármuna .....		5.425.000	0
Handbært fé frá dótturfélagi .....		0	170.168.638
	Fjárfestingahreyfingar samtals	(19.293.627)	130.476.214
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Stofnsjóður félagsmanna .....		257.000	134.000
Nýjar langtímaskuldir .....		22.263.833	0
Afborganir langtímaskulda .....		(31.942.297)	(12.462.746)
Aðrar skuldir, breyting .....		0	(327.235)
	Fjármögnunarhreyfingar samtals	(9.421.464)	(12.655.981)
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....		122.689.637	279.519.491
Handbært fé í byrjun ársins .....		1.396.992.846	1.117.473.355
Handbært fé í árslok .....		1.519.682.483	1.396.992.846
<b>Fjárfestingarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Söluverð fjárfestingarverðbréfa .....		170.546.768	0
Ógreitt söluverð fjárfestingarverðbréfa .....		(170.546.768)	0

Skýringar á blaðsíðum 20 til 34 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# EIGINFJÁRYFIRLIT FYRIR ÁRIÐ 2017

	Stofnsjóður félagsmanna	Óráðstafað eigið fé	Annað eigið fé	Eigið fé samtals
<b>Breytingar á eigin fé á árinu 2017</b>				
Staða í ársbyrjun .....	9.900.000	5.863.488.654	929.669.100	6.803.057.754
Innborgað í stofnsjóð .....	257.000			257.000
Binding eigin fjár .....		(590.606.840)	590.606.840	0
Heildarafkoma ársins .....		500.532.624		500.532.624
Tillag í lögbundinn varasjóð .....		(64.250)	64.250	0
Staða í árslok .....	10.157.000	5.773.350.189	1.520.340.190	7.303.847.379
Hlutdeild minnihluta .....				586.467.726
				<u>7.890.315.104</u>
<b>Breytingar á eigin fé á árinu 2016</b>				
Staða í ársbyrjun .....	9.766.000	6.003.207.462	2.441.500	6.015.414.962
Innborgað í stofnsjóð .....	134.000			134.000
Binding eigin fjár .....		(927.194.100)	927.194.100	0
Heildarafkoma ársins .....		787.508.792		787.508.792
Tillag í lögbundinn varasjóð .....		(33.500)	33.500	0
Staða í árslok .....	9.900.000	5.863.488.654	929.669.100	6.803.057.754
Hlutdeild minnihluta .....				431.421.576
				<u>7.234.479.330</u>

Skýringar á blaðsíðum 20 til 34 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



## 1. Upplýsingar um félagið og samstæðuna

KEA svf. er samvinnufélag og starfar á grundvelli laga nr. 22/1991 um samvinnufélög. Tilgangur félagsins er að vinna að hagsmunum félagsmanna og efla búsetu á félagssvæði sínu. Þeim tilgangi sinnir félagið einkum með eftirfarandi hætti:

- Að hafa með höndum umsjón og eignarhald á hlutafé KEA í hlutafélögum og öðrum félögum og taka þátt í stjórnun þeirra.
- Að ávaxta eignir KEA og ráðstafa hæfilegum arði af þeim til félagsmanna sinna og til eflingar atvinnu og mannlífs á félagssvæðinu.
- Að hafa frumkvæði að því að stofna til fjárfestinga og nýsköpunar í atvinnurekstri á félagssvæðinu og kalla eftir samstarfi við opinbera aðila, fyrirtæki, fjárfesta og einstaklinga í því skyni að efla atvinnulíf.
- Að leita samninga um viðskiptakjör fyrir félagsmenn.

Skrifstofur félagsins eru að Glerárgötu 36, 600 Akureyri.

Samstæðuársreikningur KEA tekur til ársreiknings móðurfélagsins KEA svf. og ársreikninga dótturfélaganna KEA eigna ehf., Fasteignafélagsins Klappa ehf., H98 ehf., Eignarhaldsfélagsins Bjarma ehf., Norðurbrúar ehf. og Tækifæris hf.

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur samstæðu KEA er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu auk viðeigandi krafna í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Þetta er fyrsti ársreikningur félagsins sem er gerður í samræmi við IFRS, en ársreikningar fyrri ára voru gerðir í samræmi við lög um ársreikninga. Innleiðing alþjóðlegra reikningsskilastaðla hefur áhrif á framsetningu og flokkun liða í ársreikningi félagsins en reikningsskilaaðferðir eru í meginatriðum þær sömu og í ársreikningi 2016.

Ársreikningur samstæðunnar var samþykktur af stjórn og framkvæmdastjóra KEA svf. þann 12. apríl 2018.

Umfjöllun um mikilvægar reikningsskilaaðferðir er að finna í skýringu nr. 3.

### Rekstrarhæfi

Stjórnendur KEA hafa lagt mat á áframhaldandi rekstrarhæfi samstæðunnar og hafa komist að þeirri niðurstöðu að enginn vafi sé á rekstrarhæfi samstæðunnar í fyrirsjáanlegri framtíð. Reikningsskilin eru því gerð miðað við áframhaldandi rekstrarhæfi.

### Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

Starfrækslugjaldmiðill KEA og félaga innan samstæðunnar er íslensk króna (ISK) og eru allar fjárhæðir í ársreikningnum birtar í íslenskum krónum.

### Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreikningsins þurfa stjórnendur að taka ákvarðanir, meta og gefa sér forsendur sem hafa áhrif á stöðu eigna, skulda, tekna og gjalda sem og upplýsingar í skýringum á reikningsskiladegi. Við matið er byggt á reynslu, þekkingu og fleiri þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll fyrir stöðu á bókfærðu verði eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili þar sem breytingin á sér stað og á síðari tímabilum ef við á.

Mat og forsendur þess eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili þar sem breytingin á sér stað og á síðari tímabilum ef við á.

Félagið er flokkað sem fjárfestingarfélag samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum og færir eignarhluti sína í félögum á gangvirði. Gangvirðismat eignarhluta í óskráðum félögum er sá liður í reikningsskilunum sem er háður mestri óvissu. Gerð er grein fyrir eignarhlutum í félögum og matsaðferðum vegna þeirra í skýringum nr. 6 og 7.

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna frh.

### Samstæða

Meðal markmiða samstæðureikningsskilanna er að birta einungis tekjur, gjöld, eignir og skuldir samstæðunnar út á við og er því viðskiptum innan hennar eytt út við gerð reikningsskilanna. Ef við á eru gerðar leiðréttingar á reikningsskilum dótturfélaga til að samræma þau við reikningsskilaaðferðir samstæðunnar.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Þeim reikningsskilaaðferðum sem lýst er hér hefur verið beitt með samræmdum hætti hjá samstæðunni á þeim tímabilum sem koma fram í ársreikningnum. Til þess að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar um einstaka liði birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru taldar fyrir lesanda reikningsskilanna. Upplýsingar sem hvorki eru metnar mikilvægar eða viðeigandi fyrir lesendur reikningsskilanna eru því ekki birtar í skýringum.

### Fjáreignatekjur og fjármagnsgjöld

Fjáreignatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjárfestingum og bankainnstæðum, ásamt arðstekjum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti. Arðstekjur eru tekjufærðar þegar ákvörðun aðalfundar um arðgreiðslu í viðkomandi félögum liggur fyrir.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántöku samstæðunnar og öðrum fjármagnskostnaði. Lántökukostnaður og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning miðað við virka vexti. Fjármagnskostnaður sem stafar beint af kaupum eða byggingu eigna sem uppfylla skilyrði um eignfærslu, er eignfærður sem hluti af eigninni fram að þeim tíma þegar eign er tilbúin til notkunar. Aðeins eignir sem tekur umtalsverðan tíma að koma í nothæft ástand uppfylla skilyrði eignfærslu fjármagnskostnaðar.

### Virðisrýrnun fjáreigna

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar séu vísbendingar um virðisrýrnun fjáreigna sem ekki eru færðar á gangvirði. Fjáreign er talin hafa rýrnað í virði ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir hafi orðið sem bendi til þess að vænt framtíðarfjárstreymi eignarinnar sé lægra en áður var talið.

Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

### Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð á gengi viðskiptadags. Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörsdegi.

### Veittir styrkir

Veittir styrkir í rekstrarreikningi samanstanda af úthlutuðum styrkjum til einstaklinga og félagasamtaka á starfssvæði KEA. Kjarnastarfssemi KEA felst í fjárfestingum þar sem markmiðið er að ávaxta eignir KEA og ráðstafa hæfilegum arði af þeim til félagsmanna sinna og til eflingar atvinnu og mannlífs á starfssvæði félagsins. Með styrkjum við menn og málefni rækir félagið samfélagslega skyldu sína. Umfang styrkja hverju sinni tekur mið af afkomu og afkomuhorfum félagsins.

### Tekjuskattur

Mismunur tekjuskatts samkvæmt rekstrarreikningi og þess tekjuskatts, sem reiknast af skattskyldum hagnaði ársins og fellur til greiðslu á næsta reikningsári, færast í efnahagsreikningi sem tekjuskattsskuldbinding eða inneign eftir því sem við á. Mismunur þessi stafar af því að skattskyldur hagnaður miðast við aðrar forsendur heldur en hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi, og er þar í meginatriðum um að ræða tímamismun vegna innlausnar tekna og gjalda.

Reiknuð tekjuskattsinneign, vegna frádráttarbærs tímabundins mismunar eða yfirfærðs ónýttts skattalegs taps, er færð að því marki sem líklegt er talið að hún muni nýtast á móti framtíðarhagnaði. Frádráttarbær tímabundinn mismunur stafar af því að bókfært verð eigna er lægra en skattalegt verð þeirra en mismunurinn verður frádráttarbær síðar við ákvörðun skattalegrar afkomu.





### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir frh.

Reiknuð tekjuskattsinneign miðast við það tekjuskattshlutfall sem ætla má að verði í gildi þegar til nýtingar á henni kemur.

#### Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun á uppgjörsdegi.

Afskriftir eru færðar á kerfisbundinn hátt á áætluðum nýtingartíma eigna að teknu tilliti til áætlaðs niðurlagsverðs. Afskriftaraðferðir, nýtingartími og áætlað niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörsdegi.

Hagnaður af sölu varanlegra rekstrarfjármuna er reiknaður sem mismunur á söluverði og bókfærðu verði og fellur undir aðrar tekjur í rekstrarreikningi.

#### Handbært fé

Til handbærs fjár teljast sjóður, reiðufé og aðrar skammtímafjárfestingar sem auðvelt er að skipta í reiðufé og hafa ekki binditíma umfram þrjá mánuði.

#### Lántaka

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til affalla eða yfirverðs sem var til þegar til skuldarinnar var stofnað. Afföll og yfirverð færast í rekstrarreikning á líftíma skuldanna miðað við virka vexti. Eftirstöðvar nafnverðs eru reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í árslok eftir því sem við á.

### 4. Breytingar á reikningsskilaaðferðum

Samstæðan hefur innleitt alþjóðlega reikningsskilastaðla og þær breytingar á stöðlum sem höfðu tekið gildi í árslok 2017. Nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar hafa verið gefnir út, sem og breytingar á reikningsskilastöðlum sem hafa ekki enn tekið gildi. Af þeim nýju alþjóðlegu reikningsskilastöðlum, og breytingum á reikningsskilastöðlum, sem hafa verið gefnir út en ekki öðlast gildi væntir samstæðan að eftirfarandi staðlar geti haft áhrif á samstæðureikninginn á því tímabili þegar þeim verður beitt í fyrsta sinn:

#### IFRS 9 - Fjármálagerningar

Staðallinn leysir af hólmi IAS 39 Fjármálagerningar: Skráning og mat. Nýi staðallinn boðar umfangsmiklar breytingar varðandi flokkun og mat fjáreigna, virðisrýrnun og áhættuvarnarreikningsskil. Staðallinn tók gildi í ársbyrjun 2018.

### 5. Áhættumat og áhættustýring

Starfsemi samstæðunnar hefur í för með sér margvíslega áhættu, s.s. áhrif breytinga á gengi verðbréfaeignar félagsins, breytinga á gengi erlendra gjaldmiðla og vaxtabreytinga. Áhættustýring samstæðunnar beinist að aðgerðum til þess að draga úr þessum áhættuþáttum.

Stjórn móðurfélagsins hefur eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Stjórnin hefur falið framkvæmdastjóra móðurfélagsins umsjón með daglegri áhættustýringu samstæðunnar.

#### Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Lánsáhætta samstæðunnar er einkum vegna skuldabréfa og annarra krafna.

## 5. Áhættumat og áhættustýring frh.

### Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla. Markmið lausafjárstýringar hjá samstæðunni er að tryggja að ávallt sé nægt laust fé til þess að samstæðan geti staðið við fjárskuldbindingar sínar en einnig er horft til þess að hægt sé að bregðast við fjárfestingatækifærum með stuttum fyrirvara.

### Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar í gengi erlendra gjaldmiðla, vaxtabreytingar og breytingar á gangvirði verðbréfaeignar hafi neikvæð áhrif á afkomu samstæðunnar eða virði fjárfestinga hennar í fjármálagerningum.

#### *Gengisáhætta*

Gengisáhætta samstæðunnar er óveruleg en hún er helst bundin við verðbréfaeign í erlendum gjaldmiðlum.

#### *Vaxtaáhætta*

Breytingar í vaxtastigi geta haft áhrif á gangvirðiseignir samstæðunnar.

#### *Gangvirði*

Breytingar í gangvirði fjáreigna samstæðunnar geta haft veruleg áhrif á afkomu samstæðunnar. Gangvirðismat eignarhluta er sá liður í reikningskilunum sem er háður mestri óvissu. Gerð er grein fyrir eignarhlutum í félögum og matsaðferðum vegna þeirra í skýringu nr. 7.



## 6. Flokkun fjáreigna og fjárskulda

Samkvæmt IAS 39 Fjármálagerningar: Skráning og mat, ber að flokka fjáreignir og fjárskuldir í flokka sem segja til um hvernig meta skuli viðkomandi eignir og skuldir eftir upphaflega skráningu þeirra. Um mat hvers flokks eftir upphaflega skráningu fer sem hér segir:

- Skuldabréfaeign og aðrar kröfur, metnar á afskrifuðu kostnaðarverði.
- Fjáreignir tilgreindar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning, metnar á gangvirði.
- Veltufjáreignir og veltufjárskuldir, metnar á gangvirði.
- Aðrar fjárskuldir, metnar á afskrifuðu kostnaðarverði.

Frekari upplýsingar um mat gangvirðis fjáreigna og fjárskulda má sjá í skýringu nr. 7.

Eftirfarandi töflur sýna flokkun fjáreigna og fjárskulda félagsins og bókfært virði þeirra:

	Lán og kröfur	Fjáreignir á gangvirði	Veltufjáreignir/skuldir	Skuldir á afskr. kostnaðarv.	Samtals bókfært virði
<b>Fjáreignir í árslok 2017</b>					
Óskráð skuldabréf .....	21.180.871				21.180.871
Aðrar kröfur .....	18.000.000				18.000.000
Markaðsskuldabréf .....		991.827.473			991.827.473
Hlutabréf .....		4.132.922.275			4.132.922.275
Hlutdeildarskírteini .....			138.374.604		138.374.604
Fjárfestingarfasteignir .....		1.165.366.575			1.165.366.575
Aðrar eignir .....	268.338.311				268.338.311
Handbært fé .....	1.519.682.483				1.519.682.483
	1.827.201.664	6.290.116.323	138.374.604	0	8.255.692.591
<b>Fjárskuldir í árslok 2017</b>					
Lántaka .....				360.921.799	360.921.799
Aðrar skuldir .....				63.959.377	63.959.377
	0	0	0	424.881.176	424.881.176
	Lán og kröfur	Fjáreignir á gangvirði	Veltufjáreignir/skuldir	Skuldir á afskr. kostnaðarv.	Samtals bókfært virði
<b>Fjáreignir í árslok 2016</b>					
Óskráð skuldabréf .....	76.403.544				76.403.544
Aðrar kröfur .....	43.940.371				43.940.371
Markaðsskuldabréf .....		873.828.007			873.828.007
Hlutabréf .....		4.073.774.563			4.073.774.563
Fjárfestingarfasteignir .....		1.061.340.048			1.061.340.048
Aðrar eignir .....	72.745.853				72.745.853
Handbært fé .....	1.396.992.846				1.396.992.846
	1.590.082.614	6.008.942.618	0	0	7.599.025.232
<b>Fjárskuldir í árslok 2016</b>					
Lántaka .....				370.405.079	370.405.079
Aðrar skuldir .....				51.861.265	51.861.265
	0	0	0	422.266.344	422.266.344

## 7. Upplýsingar um gangvirði fjármálagerninga

Gangvirði fjármálagernings er það verð sem greitt væri við kaup eða móttakið við sölu í frjálsum viðskiptum á milli markaðsaðila. Þar sem skráð markaðsverð liggur ekki fyrir beitir samstæðan öðrum verðmatsaðferðum sem geta byggt á mismunandi forsendum og gögnum. Eftirfarandi þrepaskipting gangvirðis endurspeglar hvaða gögn voru notuð við mat á virði þeirra fjármálagerninga sem falla í hvern flokk í lok ársins. Þrepin hafa verið skilgreind þannig:

1. Þrep: Verð sem er skráð á virkum markaði, t.d. skráð verð hlutabréfa og skuldabréfa í kauphöllum.
2. Þrep: Matsverð sem byggir á öðrum gögnum en tilgreind eru í þrepi 1, gögnum sem eru aðgengileg á markaði eða frá markaðsaðilum, beint eða óbeint.
3. Þrep: Matsverð sem byggir ekki á greinanlegum markaðsupplýsingum, heldur eigin mati félagsins sem byggt er á sjóðsstreymisspám, væntingum um EBITDA framlegð, þekktu viðskiptaverði milli ótengdra aðila eða öðrum viðurkenndum matsaðferðum.

Eftirfarandi töflur sýna flokkun fjáreigna í framangreind þrep ásamt gangvirði í árslok:

	1. þrep	2. þrep	3. þrep	Samtals
<b>Fjáreignir í árslok 2017</b>				
Markaðsskuldabréf .....	991.827.473			991.827.473
Hlutabréf .....	98.057.010		4.034.865.265	4.132.922.275
Hlutdeildarskírteini sjóða .....		138.374.604		138.374.604
Fjárfestingarfasteignir .....			1.165.366.575	1.165.366.575
	1.089.884.483	138.374.604	5.200.231.840	6.428.490.927
<b>Fjáreignir í árslok 2016</b>				
Markaðsskuldabréf .....	873.828.007			873.828.007
Hlutabréf .....	271.461.232		3.802.313.331	4.073.774.563
Fjárfestingarfasteignir .....			1.061.340.048	1.061.340.048
	1.145.289.239	0	4.863.653.379	6.008.942.618

Aðrar fjáreignir og fjárskuldir sem ekki eru tilgreindar á gangvirði sbr. flokkun í skýringu 6 eru ekki birtar hér.

### Sundurliðun fjáreigna í 1. þrepi gangvirðismats

Breyting á bókfærðu verði fjáreigna í 1. þrepi greinist þannig:

	Skuldabréf	Hlutabréf	Samtals
Bókfært verð 1. janúar 2017 .....	873.828.007	271.461.232	1.145.289.239
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning .....	23.430.524	(23.937.722)	(507.198)
Kaupverð eigna .....	507.680.500	0	507.680.500
Seldar eignir .....	(413.111.558)	(149.466.500)	(562.578.058)
Bókfært verð 31. desember 2017 .....	991.827.473	98.057.010	1.089.884.483



## 7. Upplýsingar um gangvirði fjármálagerninga frh.

	Skuldabréf	Hlutabréf	Samtals
Bókfært verð 1. janúar 2016 .....	966.790.980	484.541.325	1.451.332.305
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning .....	8.443.489	(49.135.978)	(40.692.489)
Kaupverð eigna .....	668.607.257	10.622.219	679.229.476
Seldar eignir .....	(770.013.719)	(174.566.334)	(944.580.053)
Bókfært verð 31. desember 2016 .....	873.828.007	271.461.232	1.145.289.239
Fjáreignir í 1. þrepi skiptast þannig:		<b>31.12 2017</b>	<b>31.12 2016</b>
Hlutabréf skráð í kauphöllum .....		98.057.009	271.461.232
Skráð ríkisskuldabréf .....		652.532.784	409.408.642
Skráð sértryggð skuldabréf fjármálastofnana .....		269.097.243	365.820.000
Önnur skráð skuldabréf .....		70.197.447	98.599.365
Skráð hlutabréf samtals .....		1.089.884.483	1.145.289.239

## Sundurliðun fjáreigna í 2. þrepi gangvirðismats

Breyting á bókfærðu verði fjáreigna í 2. þrepi greinist þannig:	Hlutdeildar- skírteini	
Bókfært verð 1. janúar 2017 .....	0	
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning .....	(11.531.223)	
Kaupverð eigna .....	149.905.827	
Bókfært verð 31. desember 2017 .....	138.374.604	
Fjáreignir í 2. þrepi skiptast þannig:	<b>31.12 2017</b>	<b>31.12 2016</b>
Hlutdeildarskírteini verðbréfa- og fjárfestingarsjóða .....	138.374.604	0

## Sundurliðun fjáreigna í 3. þrepi gangvirðismats

Breyting á bókfærðu verði fjáreigna í 3. þrepi greinist þannig:	Hlutabréf	Fjárfestingar- fasteignir	Samtals
Bókfært verð 1. janúar 2017 .....	3.802.313.331	1.061.340.048	4.863.653.379
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning .....	521.301.577	52.524.039	573.825.616
Kaupverð nýrra eigna .....	245.550.862	51.502.488	297.053.350
Seldar eignir .....	(534.300.505)	0	(534.300.505)
Bókfært verð 31. desember 2017 .....	4.034.865.265	1.165.366.575	5.200.231.840

## 7. Upplýsingar um gangvirði fjármálagerninga frh.

	Fjárfestingar-		Samtals
	Hlutabréf	fasteignir	
Bókfært verð 1. janúar 2016 .....	2.655.552.552	966.000.000	3.621.552.552
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning .....	952.266.937	(9.500.000)	942.766.937
Kaupverð nýrra eigna .....	194.507.253	104.840.048	299.347.301
Seldar eignir .....	(13.411)	0	(13.411)
Bókfært verð 31. desember 2016 .....	3.802.313.331	1.061.340.048	4.863.653.379

Fjáreignir í 3. þrepi skiptast þannig:

	31.12 2017		31.12 2016	
	Eignarhlutur	Bókfært verð	Eignarhlutur	Bókfært verð
Eignarhlutur í óskráðum félögum:				
Ásprent - Stíll ehf. ....	59,1%	97.000.000	59,1%	83.000.000
Ferro Zink hf. ....	44,0%	125.000.000	44,0%	126.000.000
Fóðurverksmiðjan Laxá hf. ....	5,7%	30.266.000	5,7%	31.335.000
GKH Holding (NOK) .....	0,0%	0	11,1%	57.000.000
Greið leið ehf. ....	22,7%	28.230.962	22,7%	28.230.962
Hreinsitækni ehf. ....	0,0%	0	22,9%	455.000.000
Íslensk verðbréf hf. ....	10,0%	100.000.000	10,0%	100.000.000
Jarðböðin ehf. ....	40,6%	1.827.329.000	40,6%	1.282.106.000
Kælimiðjan Frost ehf. ....	20,8%	474.000.000	20,8%	543.000.000
N4 ehf. ....	67,6%	10.000.000	67,6%	23.565.000
Norlandair ehf. ....	10,2%	112.000.000	10,2%	104.000.000
Prís ehf. ....	40,0%	21.000.000	0,0%	0
Prjónastofa Akureyrar ehf. ....	59,7%	20.000.000	0,0%	0
Samkaup hf. ....	5,1%	262.300.000	5,1%	298.100.000
Sjóböð ehf. ....	29,0%	60.503.000	25,4%	2.000.000
Slippurinn Akureyri ehf. ....	12,0%	224.000.000	12,0%	230.000.000
Saga Travel ehf. ....	7,1%	30.000.000	0,0%	0
Sparisjóður Höfðhverfinga .....	49,8%	149.393.003	49,8%	139.393.003
Sparisjóður Suður-Þingeyinga .....	7,6%	12.000.000	0,0%	0
TFil slhf. ....	8,3%	60.365.380	0,0%	0
Þekking - Tristan hf. ....	50,0%	359.000.000	50,0%	266.000.000
Aðrir eignarhlutur (18 félög) .....		32.477.920		33.583.366
		4.034.865.265		3.802.313.331

Sundurliðun fjárfestingarfasteigna er að finna í skýringu nr. 10.





## 7. Upplýsingar um gangvirði fjármálagerninga frh.

### Næmnigreining á gangvirðismati eignarhluta í öðrum félögum

Gangvirðismat eignarhluta er sá liður í reikningsskilunum sem er háður mestri óvissu. Matið byggir ekki á greinanlegum markaðsupplýsingum, heldur eigin mati félagsins sem byggt er t.d. á sjóðsstreymisspám, væntingum um EBITDA framlegð eða öðrum viðurkenndum matsaðferðum. Eignarhlutir í öðrum félögum eru því ekki allir metnir með sama hætti en þó er reynt að meta sambærilegar eignir eins. Eftirfarandi næmnigreiningu er ætlað að gefa vísendingar um það hversu mikil áhrif breytingar í lykilorðendum verðmata getur haft á afkomu samstæðunnar, að því gefnu að aðrar forsendur séu óbreyttar.

	Áhrif á afkomu	
	Hækkun	Lækkun
Breyting á EBITDA margfaldara um 5% mv. spá .....	76.000.000	(78.000.000)
Breyting á þekktu viðskiptaverði um 5% .....	91.000.000	(91.000.000)
Breyting á metnu eignaverði um 5% .....	34.000.000	(34.000.000)
	201.000.000	(203.000.000)

## 8. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2017	2016
Laun starfsmanna .....	59.365.823	51.335.364
Stjórnarlausn .....	14.595.000	14.580.000
Launatengd gjöld .....	19.747.096	17.070.293
Eignfærður launakostnaður .....	(8.200.963)	(7.000.000)
	85.506.956	75.985.657
Fjöldi ársverka .....	4,0	3,7

Laun og þóknarir til stjórnar og stjórnenda KEA svf. námu kr. 37,5 millj. á árinu og greinast þannig:

Halldór Jóhannsson, framkvæmdastjóri .....	27.216.744
Birgir Guðmundsson, formaður stjórnar .....	2.360.000
Ólína Freysteinsdóttir, varaformaður stjórnar .....	1.772.000
Hallur Gunnarsson, ritari stjórnar .....	1.180.000
Hildur Ösp Gylfadóttir, meðstjórnandi .....	1.180.000
Ólafur Jónsson, meðstjórnandi .....	1.180.000
Guðlaug Kristinsdóttir, meðstjórnandi .....	1.180.000
Sigurður J. Ingólfsson, meðstjórnandi .....	1.275.000
Ellert Jón Gunnsteinsson, varamaður .....	48.000
Hildigunnur Rut Jónsdóttir, varamaður .....	100.000
	37.491.744

KEA svf. hefur ekki gert neina samninga við starfsmenn eða stjórnendur um lífeyris-, eftirlaunagreiðslur eða kaupauka.

## 9. Lán og kröfur

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Lán og kröfur eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisryrnun ef við á. Lán og kröfur samanstanda af skuldabréfaeign, viðskiptakröfum og öðrum kröfum.

Afborganir af lánunum og öðrum kröfum í árslok greinast þannig á næstu ár:

Árið 2018 .....	39.180.871
-----------------	------------

## 10. Fjárfestingarfasteignir

Fjárfestingarfasteignir eru fasteignir sem hafa þann tilgang að afla leigutekna. Fjárfestingarfasteignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði í samræmi við IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Allar fjárfestingarfasteignir samstæðunnar falla undir þrep 3 í flokkun gangvirðismats, sbr. flokkun í skýringu nr. 6, sem felur í sér að matið er ekki byggt á aðgengilegum markaðsupplýsingum. Engar breytingar voru gerðar á flokkun fjárfestingarfasteigna samstæðunnar á árinu og byggt er á sömu matsaðferð og árið áður. Við ákvörðun gangvirðis fjárfestingarfasteigna er byggt á forsendum sem eru háðar mati stjórnenda samstæðunnar og því kann raunverulegt söluverð að vera frábrugðið matinu.

Við mat á fjárfestingarfasteignum er stuðst við áætlað söluvirði eignanna eða núvirt framtíðarsjóðsflæði einstakra eigna. Stjórnendur hafa metið þær leigutekjur sem vænta má af núverandi leigusamningum og ef við á þeim leigusamningum sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Áætluð rekstrargjöld og viðhald fasteigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við þau vaxtakjör sem standa samstæðunni til boða. Til samanburðar er einnig horft til markaðsaðstæðna og mats skráðra fasteignafélaga á sambærilegum eignum. Breytingar á gangvirði fjárfestingarfasteigna eru færðar undir liðnum tekjur af fjárfestingarfasteignum í yfirliti um heildarafkomu. Fjárfestingarfasteignir eru ekki afskrifaðar.

Breytingar á fjárfestingarfasteignum greinast þannig:	31.12.2017	31.12.2016
Bókfært verð í ársbyrjun .....	1.061.340.048	966.000.000
Viðbót á árinu .....	51.502.488	42.785.048
Fjárfesting í dótturfélagi .....	0	62.055.000
Matsbreyting á árinu .....	52.524.039	(9.500.000)
Bókfært verð í árslok .....	1.165.366.575	1.061.340.048

Fjárfestingarfasteignir samstæðunnar í árslok 2017 voru eftirtaldar:

	Fasteignamat, hús	Fasteignamat, lóð	Brunabóta- mat
Glerárgata 36 .....	256.670.000	24.020.000	695.850.000
Óseyri 2 .....	37.700.000	8.800.000	71.250.000
Kaupvangsstræti .....	55.950.000	14.000.000	155.873.000
Hafnarstræti 98 .....	102.300.000	10.550.000	281.150.000
	452.620.000	57.370.000	1.204.123.000



## 10. Fjárfestingarfasteignir frh.

Vátryggingamat fasteigna samstæðunnar nam, í árslok 2017, kr. 1.204 millj.

Á fasteignum samstæðunnar hvila þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar, sem voru að uppgreiðsluvirði um kr. 167,8 millj. í árslok 2017.

## 11. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Bifreið	Innréttingar og húsgögn	Samtals
<b>Bókfært verð í árslok 2017</b>			
Bókfært verð í ársbyrjun .....	5.740.000	1.617.384	7.357.384
Viðbót á árinu .....	8.480.000	0	8.480.000
Selt á árinu .....	(4.783.333)	0	(4.783.333)
Afskrifað á árinu .....	(1.522.000)	(70.403)	(1.592.403)
Bókfært verð í árslok .....	7.914.667	1.546.981	9.461.648
Kostnaðarverð .....	8.480.000	5.029.815	13.509.815
Afskrifað samtals .....	(565.333)	(3.482.834)	(4.048.167)
Bókfært verð í árslok .....	7.914.667	1.546.981	9.461.648
<b>Bókfært verð í árslok 2016</b>			
Bókfært verð í ársbyrjun .....	7.380.000	1.740.589	9.120.589
Afskrifað á árinu .....	(1.640.000)	(123.205)	(1.763.205)
Bókfært verð í árslok .....	5.740.000	1.617.384	7.357.384
Kostnaðarverð .....	8.200.000	5.029.815	13.229.815
Afskrifað samtals .....	(2.460.000)	(3.412.431)	(5.872.431)
Bókfært verð í árslok .....	5.740.000	1.617.384	7.357.384
Afskriftahlutföll .....	20%	20 - 35%	

Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna eru færðar meðal annars rekstrarkostnaðar.

## 12. Eigið fé

### Stofnsjóður félagsmanna

Til að gerast félagsmaður í KEA greiðir hver einstaklingur kr. 500 í aðildargjald til félagsins og varðveitist sú fjárhæð í stofnsjóði. Skalið innvegn allra félagsmanna í stofnsjóði vera sú sama og jafnan nema fjárhæð aðildargjaldsins. Í lok ársins voru félagsmenn í KEA svf. 20.314 talsins en þeir voru 19.800 í upphafi árs.

### Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar sem ekki fer til þess að jafna tap fyrri ára sé það til staðar og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum stofnsjóðs félagsmanna. Þegar því marki er náð er félaginu skylt að leggja minnst fimm prósent hagnaðar í lögbundinn varasjóð uns hann nemur einum fjórða hlutað stofnsjóðs félagsmanna.

### Annað bundið eigið fé

Breytingar á virði fjármálagerna og skuldbindinga sem metnar eru á gangvirði skulu færðar í gegnum rekstrarreikning. Færa skal sömu fjárhæð vegna matsbreytinga á fjáreignum tilgreindum á gangvirði við upphaflega skráningu af óráðstöfuðu eigin fé á gangvirðisreikning á meðal eigin fjár sem óheimilt er að úthluta arði af. Einnig ber að færa hlutdeild í rekstri dótturfélaga sem er umfram móttekinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn eiginfjárreikning.

Annað eigið fé samkvæmt eiginfjárfirliti greinist þannig:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Lögbundinn varasjóður .....	2.539.250	2.475.000
Annað bundið eigið fé .....	1.517.800.940	927.194.100
	<u>1.520.340.190</u>	<u>929.669.100</u>

## 13. Lántaka

Lántaka samstæðunnar greinist þannig:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Skuldir í ISK, óverðtryggðar - vextir 7,2% .....	339.011.473	348.053.138
Skuldir í ISK, verðtryggðar - vextir 4,8% .....	21.910.326	22.351.941
	<u>360.921.799</u>	<u>370.405.079</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir viðkomandi lánaflokka í samræmi við vaxtakjör lána í árslok 2017.

Afborganir af lántöku samstæðunnar í árslok 2017 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2018 .....	9.591.020
Árið 2019 .....	9.591.020
Árið 2020 .....	9.591.020
Árið 2021 .....	202.706.645
Árið 2022 .....	9.591.020
Síðar .....	<u>119.851.074</u>
	360.921.799



## 12. Eigið fé

### Stofnsjóður félagsmanna

Til að gerast félagsmaður í KEA greiðir hver einstaklingur kr. 500 í aðildargjald til félagsins og varðveitist sú fjárhæð í stofnsjóði. Skal inneign allra félagsmanna í stofnsjóði vera sú sama og jafnan nema fjárhæð aðildargjaldsins. Í lok ársins voru félagsmenn í KEA svf. 20.314 talsins en þeir voru 19.800 í upphafi árs.

### Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar sem ekki fer til þess að jafna tap fyrri ára sé það til staðar og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum stofnsjóðs félagsmanna. Þegar því marki er náð er félaginu skylt að leggja minnst fimm prósent hagnaðar í lögbundinn varasjóð uns hann nemur einum fjórða hlutar stofnsjóðs félagsmanna.

### Annað bundið eigið fé

Breytingar á virði fjármálagerninga og skuldbindinga sem metnar eru á gangvirði skulu færðar í gegnum rekstrarreikning. Færa skal sömu fjárhæð vegna matsbreytinga á fjáreignum tilgreindum á gangvirði við upphaflega skráningu af óráðstöfuðu eigin fé á gangvirðisreikning á meðal eigin fjár sem óheimilt er að úthluta arði af. Einnig ber að færa hlutdeild í rekstri dótturfélaga sem er umfram móttækinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn eiginjárreikning.

Annað eigið fé samkvæmt eiginfjárfirliti greinist þannig:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Lögbundinn varasjóður .....	2.539.250	2.475.000
Annað bundið eigið fé .....	1.517.800.940	927.194.100
	<u>1.520.340.190</u>	<u>929.669.100</u>

## 13. Lántaka

Lántaka samstæðunnar greinist þannig:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Skuldir í ISK, óverðtryggðar - vextir 7,2% .....	339.011.473	348.053.138
Skuldir í ISK, verðtryggðar - vextir 4,8% .....	21.910.326	22.351.941
	<u>360.921.799</u>	<u>370.405.079</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir viðkomandi lánaflokka í samræmi við vaxtakjör lána í árslok 2017.

Afborganir af lántöku samstæðunnar í árslok 2017 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2018 .....	9.591.020
Árið 2019 .....	9.591.020
Árið 2020 .....	9.591.020
Árið 2021 .....	202.706.645
Árið 2022 .....	9.591.020
Síðar .....	<u>119.851.074</u>
	360.921.799

## 14. Tekjuskattur

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Gjaldfærður tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:		
Tekjuskattur til greiðslu .....	0	2.252
Tímabundnir mismunir til greiðslu eða frádráttar síðar .....	321.018	(1.258.073)
	321.018	(1.255.821)
Virkur tekjuskattur greinist þannig:		
Hagnaður fyrir skatta .....	655.899.792	941.530.360
Reiknaður tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli (20%) .....	131.179.958	188.306.072
Skattfrjálsar tekjur .....	(138.771.236)	(215.895.200)
Ófrádráttarbær gjöld .....	7.883.649	26.333.307
Aðrir liðir .....	28.647	0
Virkur tekjuskattur .....	321.018	(1.255.821)
Virkur tekjuskattur í % .....	0,0%	-0,1%
Breyting á tekjuskattsskuldbindingu (inneign) greinist þannig:		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Tekjuskattsskuldbinding (inneign) í ársbyrjun .....	(50.363.058)	(49.104.985)
Reiknaður tekjuskattur ársins .....	321.018	(1.255.821)
Tekjuskattur til greiðslu .....	0	(2.252)
	(50.042.040)	(50.363.058)
Tekjuskattsskuldbinding (inneign) greinist á eftirfarandi liði:		
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	27.527	(204.337)
Fjárfestingarfasteignir .....	112.579.833	99.677.499
Gengismunur .....	(460.069)	(112.873)
Skuldabréf og aðrar kröfur .....	(25.590.451)	(10.774.409)
Yfirfæranlegt tap .....	(136.598.880)	(138.948.938)
	(50.042.040)	(50.363.058)
Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:		
Skattalegt tap ársins 2015 .....		682.994.398



### 15. Viðskipti við tengda aðila

Tengdir aðilar samstæðunnar eru dótturfélög, stjórn, lykilstjórnendur félaga í samstæðunni og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra ásamt tengdum félögum. Viðskipti milli samstæðufélaga eru felld niður við gerð samstæðureiknings.

	<u>2017</u>
Viðskipti við tengda aðila greinast þannig:	
Vörusala og þjónusta .....	18.931.831
Keyptar vörur og þjónusta .....	24.030.929
Stöður við tengda aðila greinast þannig:	
Kröfur á tengda aðila í árslok .....	22.334.391
Skuldir við tengda aðila í árslok .....	4.990.499

Viðskipti við tengda aðila hafa verið gerð á sambærilegum grundvelli og viðskipti við ótengda aðila.



KEA svf  
Glerárgata 36  
600 Akureyri  
Sími: 460 3400  
Fax: 460 3401  
[www.kea.is](http://www.kea.is)