



Íslensk  
fjárfesting ehf.

ÁRSSKÝRSLA 2017





# Efnisyfirlit

Helstu tölur úr ársreikningi .....	4
Um Íslenska fjárfestingu ehf. ....	7
Helstu verkefni Íslenskrar fjárfestingar ehf. 2017 .....	8
Yfirlit yfir starfsemi Íslenskrar fjárfestingar ehf. ....	10
Saga Íslenskrar fjárfestingar ehf. ....	12
Þrjú starfssvið Íslenskrar fjárfestingar ehf. ....	15
Starfsþáttayfirlit .....	16
Ferðabjónustusvið .....	18
Heilbrigðisþjónustusvið .....	26
Fasteignasvið .....	30
Ársreikningur 2017 .....	35
Áritun endurskoðanda og skýrsla stjórnar .....	37
Rekstrarreikningur samstæðu .....	39
Efnahagsreikningur samstæðu .....	40
Skýringar með ársreikningi samstæðu .....	42
Ársreikningur móðurfélags .....	53
Skýringar með ársreikningi móðurfélags .....	57
Hagnýtar upplýsingar .....	62
Ýmsir tenglar .....	63

# Helstu tölur úr ársreikningi

## Consolidated Key Figures in ISK million

Islensk fjárfesting ehf. Consolidated Accounts

	2017	2016	2015	2014	2013	
<b>Profit &amp; Loss Account (ISK million)</b>						
Turnover	31.455	31.222	32.885	33.199	36.220	
EBITDA	1.039	1.361	1.368	1.391	1.528	
EBIT	639	1.025	1.057	1.125	1.286	
Net financials	17	321	12	399	-76	
EBT	656	1.346	1.068	1.523	1.210	
Net profit	510	1.062	788	1.215	895	
Minority share of profit	174	358	327	403	334	
Net profit attributable to Iceland Invest	336	704	461	812	561	
<b>Balance Sheet (ISK million)</b>						
Cash and bonds	3.604	3.687	4.696	4.687	4.835	
Current assets	6.652	5.731	6.174	6.366	5.434	
Total assets	17.223	17.192	14.562	12.516	11.293	
Equity	3.802	3.473	2.598	2.264	1.547	
Current liabilities	8.051	8.395	8.549	6.159	5.768	
<b>Key Figures (%)</b>						
EBITDA margin	EBITDA / turnover	3,3	4,4	4,2	4,2	4,2
EBIT – margin	EBIT / turnover	2,0	3,3	3,2	3,4	3,6
Return on assets	EBIT / total assets	3,7	6,0	7,3	9,0	11,4
Return on equity	Net profit / average equity	13,4	30,6	30,3	53,7	57,8
Liquidity ratio	Current assets / current liabilities	82,6	68,3	72,2	103,4	94,2
Equity ratio	Equity / total assets	22,1	20,2	17,8	18,1	13,7
<b>Average number of full-time employees (FTE)</b>						
	544	525	502	532	522	

## Consolidated Key Figures in DKK

		2017	2016	2015	2014	2013
<b>Profit &amp; Loss Account</b> (DKK million)						
Turnover		1.753	1.740	1.677	1.598	1.664
EBITDA		58	76	70	67	70
EBIT		36	57	54	54	59
Net financials		1	18	1	19	-3
EBT		37	75	54	73	56
Net profit		28	59	40	58	41
Minority share of profit		10	20	17	19	15
Net profit attributable to Iceland Invest		19	39	24	39	26
<b>Balance Sheet</b> (DKK million)						
Cash and bonds		225	230	248	226	228
Current assets		415	358	326	307	256
Total assets		1.075	1.073	769	604	531
Equity		237	217	137	109	73
Current liabilities		502	524	451	297	271
<b>Key Figures</b> (%)						
EBITDA margin	EBITDA / turnover	3,3	4,4	4,2	4,2	4,2
EBIT – margin	EBIT / turnover	2,0	3,3	3,2	3,4	3,6
Return on assets	EBIT / total assets	3,3	5,3	7,0	9,0	11,1
Return on equity	Net profit / average equity	12,5	33,4	32,6	64,2	66,9
Liquidity ratio	Current assets / current liabilities	82,6	68,3	72,2	103,4	94,2
Equity ratio	Equity / total assets	22,1	20,2	17,8	18,1	13,7
<b>Average number of full-time employees (FTE)</b>						
		544	525	502	532	522
Currency rate Year end (National Bank of Iceland)	Used for Profit and loss figures	16,796	16,024	18,939	20,721	21,248
Currency rate Year average (National Bank of Iceland)	Used for Balance Sheet figures	16,204	17,942	19,615	20,773	21,773

# Helstu tölur úr ársreikningi

## SAMSTÆÐA

Árið 2017 var þokkalegt ár hjá Íslenski fjárfestingu ehf. Sum fyrirtækin innan samstæðunnar áttu frekar erfitt ár og náðu ekki markmiðum sínum. Að mestu má kenna því um að kostnaðarsamar aðgerðir voru í gangi á árinu í stóru rekstrarfélögunum en einnig í mörgum þróunarfélögum. Nokkur félög skiluðu þó mjög góðri niðurstöðu. Á þróunartíma verkefna er gjaldfærður ýmis kostnaður en hagnaður verkefnanna kemur fram þegar þeim er lokið. Stjórn félagsins reiknar með því að flest félögin muni bæta rekstrarniðurstöðu sína á árinu 2018.

- Hagnaður samstæðunnar var að upphæð 335 milljónir kr. en var um 704 milljónir kr. á árinu 2017. Hagnaður minnkaði því um 368,6 milljónir kr. Á árinu 2017 voru fasteignaverkefni fyrirferðarmikil frá sjónarhóli samstæðu en þau eru flest ennþá í þróun og því ekki byrjuð að skila arðsemi.
- Hagnaður samstæðunnar fyrir fjármagnsliði og afskriftir (EBITDA) var 1.039 milljónir kr.
- Hagnaður samstæðunnar fyrir skatta (EBT) var 656,6 milljónir kr. en var um 1.346 milljónir árið 2016.
- Eigið fé samstæðunnar var 3.802 milljónir kr. og jókst um 329 milljónir á árinu.
- Heildareignir samstæðunnar voru um 17.223 milljónir kr. sem er 100 milljón kr. aukning frá árinu 2016.

## MÓÐURFÉLAG

KPMG hefur endurskoðað ársreikning móðurfélagsins í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla.

### HAGNAÐUR

Hagnaður móðurfélagsins árið 2017 var 369 milljónum kr. minni en á árinu 2016. Helstu skýringar þess eru að á árinu 2017 var rekstur stærstu félaganna undir væntingum auk þess sem nokkur frumkvöðlaverkefni og þróunarverkefni eru enn að sanna sig og skila því tapi í samstæðunni. Þó teljum við að mikill óinnleystur hagnaður sé væntanlegur á næstu árum vegna fasteignaverkefna sem eru í sölufleri eða munu verða seld á næstu árum. Stjórnendur vænta þess einnig að stærri félögin muni bæta rekstur sinn á næstu árum og að samstæðan muni skila mun betri rekstrarafgangi á komandi árum.

### EIGIÐ FÉ

Eigið fé móðurfélagsins jókst töluvert á árinu 2017. Eiginfjárlutfall móðurfélagsins var 62,9% árið 2017 og hækkaði um tæplega 329 milljónir kr. Reiknað er með að eigið fé og eiginfjárlutfall eigi eftir að styrkjast enn frekar á næstu árum. Eigið fé Eignarhaldsfélagsins KILROY ehf. (EFK) er metið með hlutdeildaraðferð, þ.e. móðurfélagið færir hlutdeild í hagnaði og eigin fé SSTS og byggir því bókfært verð eignarhutarins í ársreikningi á hlutdeild Íslenskrar fjárfestingar í eigin fé EFK. Eigendur félagsins telja að þetta mat sé langt undir markaðsvirði fyrirtækisins. 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 6.040 milljónir kr. Lykilstærðir eignamegin eru eignarhlutir í SSTS, Íslensku heilbrigðisþjónustunni ehf., Kársnesi fasteignum ehf., RR hótelum ehf. og Íslenskum fasteignum ehf.

### SKAMMTÍMASKULDIR

Skammtímaskuldir móðurfélagsins jukust um 45 milljónir kr. á árinu en búast má við að allar skammtímaskuldir verði greiddar upp á árinu 2018 og 2019. Skammtímaskuldir voru í lok árs 2017 um 548 milljónir kr. og samanstanda nær einungis af lánum frá Arion banka, Kviku og Landsbanka. Þótt þessi lán séu skammtímalán eru þau að mestu leyti framlengjanleg til tveggja ára. Ástæðan fyrir þessari lántöku var óvenjumikil fjárfestingarþörf í dótturfélögunum en það mun breytast aftur á árinu 2018–2019 þegar nokkur fjárfestingarverkefni verða seld.

### LANGTÍMASKULDIR

Nær allar langtímaskuldir móðurfélagsins eru við tengd félög. Annars vegar vegna veðlána út af fasteignum RR fasteigna ehf. Þessar skuldir voru nær allar endurfjármagnaðar með láni frá einu af dótturfélögum samstæðunnar, KILROY International A/S, á árinu 2012. Hins vegar er um að ræða skuld við dótturfélagið Eignarhaldsfélagið KILROY ehf. en þær skuldir eru tilkomnar vegna fjárfestingarleiðar EK í gegnum Seðlabankann. Á árinu 2017 var bætt við langtímaláni við KILROY International A/S og því hækkuðu langtímaskuldir upp í 1.669 milljónir kr. Þær verða allar greiddar upp til dótturfélaga á næstu fjórum árum.

## Um Íslenska fjárfestingu ehf.

Íslensk fjárfesting er fjárfestingafélag í jafnri eigu Arnars Þórissonar og Þóris Kjartanssonar. Félagið var stofnað árið 1999 í þeim tilgangi að halda utan um ýmsar fjárfestingar eigendanna. Félagið er því orðið 19 ára.

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

Eigendur félagsins leggja mikla áherslu á að styrkja grunnstoðirnar þrjár og fjárfesta því ekki í verkefnum sem heyra ekki undir þessar þrjár grunnstoðir nema í undantekningartilfellum og þá til að styðja við fjárfestingarsviðin þrjú. Á árinu 2017 var lögð áhersla á að styrkja enn frekar fasteignapróunarsvið félagsins, ásamt því að þróa áfram viðskiptamódel innan heilbrigðisþjónustu félagsins.

### STJÓRN ÍSLENSKRAR FJÁRFESTINGAR

Arnar Þórisson, stjórnarformaður

Þórir Kjartansson, meðstjórnandi, framkvæmdastjóri

### EIGENDUR



#### Arnar Þórisson

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



#### Þórir Kjartansson

Þórir er byggingaverkfræðingur að mennt frá Háskóla Íslands og MBA frá viðskiptaháskólanum IESE í Barcelona. Þórir hefur starfað í ferðageiranum, heilbrigðisgeiranum og fasteignageiranum í meira en 20 ár. Hann sat í átta ár í stjórn Landspítala háskólasjúkrahúss og hefur setið í opinberum nefndum á heilbrigðisviði, svo sem nefnd um byggingu á nýju húsnæði fyrir Landspítala háskólasjúkrahús. Þórir hefur starfað sem framkvæmdastjóri Íslenskrar fjárfestingar frá 1999. Áður en Þórir kom að stofnun Íslenskrar fjárfestingar ehf. starfaði hann hjá Icelandair, Icelandspring og Philips. Þórir er fæddur 1969.



#### Linda Metúsalemsdóttir

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

### STARFSMENN

Hjá fyrirtækjum í meirihlutaeigu Íslenskrar fjárfestingar starfa um 754 manns (eða um 544 FTE). Hjá móðurfélaginu starfa tíu manns sem sinna fjárfestingum, þróun verkefna, fjármálastjórnun og utanumhaldi.

## Helstu verkefni Íslensk fjárfesting 2017



**Íslensk fjárfesting ehf.** hélt áfram fjárfestingum og stuðningi við dótturfélög sín. Á árinu 2017 var hafinn undirbúningur á sölufarli á félaginu RR fasteignum ehf., sem er nú í sölumeðferð. Auk þess var fjárfest í fjárfestingarsjóðnum Vonzeo í Kanada í samstarfi við nokkra aðra fjárfesta. Einnig var fjárfest í félaginu Mink Campers á árinu 2017.



**Íslenskar fasteignir ehf.** héldu áfram að vaxa á árinu. Félagið er m.a. í stóru verkefni við Austurbakka, nokkrum verkefnum á Kársnesi, í framkvæmdum við Grensásveg 16a og Hverfisgötu 78.



**Íslenskar fasteignir ehf.** hafa tekið að sér stórt verkefni fyrir Cambridge Plaza Hotel Company sem felur í sér verkumsjón með byggingu á 253 herbergja 5 stjörnu hóteli.

# KILROY

**KILROY** uppfærði hönnun á vörumerki sínu á árinu í tengslum við nýja markaðsherferð.



**KILROY International** styrkti innviði félagsins mikið á árinu með fjárfestingu í upplýsingatækni. Í upphafi árs 2018 keypti Jysk Rejsebureau sænsku ferðaskrifstofuna Winberg Travel auk þess sem KILROY jók hlut sinn í Frank Students úr 49% í 70%.





Fyrsta skóflustungan að nýjum íbúðakjarna við Hafnarbraut 9–15 var tekin þann 7. apríl 2017.

**Kársnesbyggð I og II ehf.** Hafin er bygging á 78 nýjum íbúðum, atvinnuhúsnæði og endurgerð íbúða við Hafnarbraut, Kópavogi.

**Hafnarbyggð ehf.** Verið er að hanna 38 íbúðir á Hafnarbraut í Kópavogi.

**Vinabyggð ehf.** Unnið er að því að ljúka deiliskipulagi vegna byggingar 160 íbúða á Kársnesi í Kópavogi.



### Sóltún heimahjúkrun og heimaþjónusta ehf. hélt áfram

þróun á nýju viðskiptalíkani. Nú starfa þrír aðilar í framkvæmdastjórn hjá félaginu og hefur það höfuðstöðvar sínar í Sóltúni 2.

Viðskiptavinum í heimahjúkrun, heilsuefingu og heimaþjónustu hélt áfram að fjölga.

**Sóltún 1 ehf.** lauk framkvæmdum á árinu við byggingu á 44 öryggis- og þjónustuíbúðum á lóðinni Sóltún 1–3. Íbúðirnar hafa verið afhentar kaupendum, auk þess sem félagið mun sjálf eiga íbúð sem verður leigð út til viðskiptavina Sóltúns heima.



**RR fasteignir ehf.** Endurbyggingu á fasteignunum Lindargötu 11 og Veghúsastíg 9a lauk á árinu. Framkvæmdum við Hverfisgötu 78 var haldið áfram og verður RR hótelum afhent fasteignin haustið 2018.

**RR hótél ehf.** Skiptingu á félaginu lauk á árinu. RR hótél ehf. inniheldur áfram reksturinn en allar fasteignirnar voru færðar í systurfélagið RR fasteignir ehf. Leigusamningar um fasteignirnar eru á milli félaganna.

**RR hótél ehf.** Framkvæmdum lauk við endurbyggingu á hluta húsnæðisins við Veghúsastíg 7 þar sem innréttaður var vínbarinn Port 9.

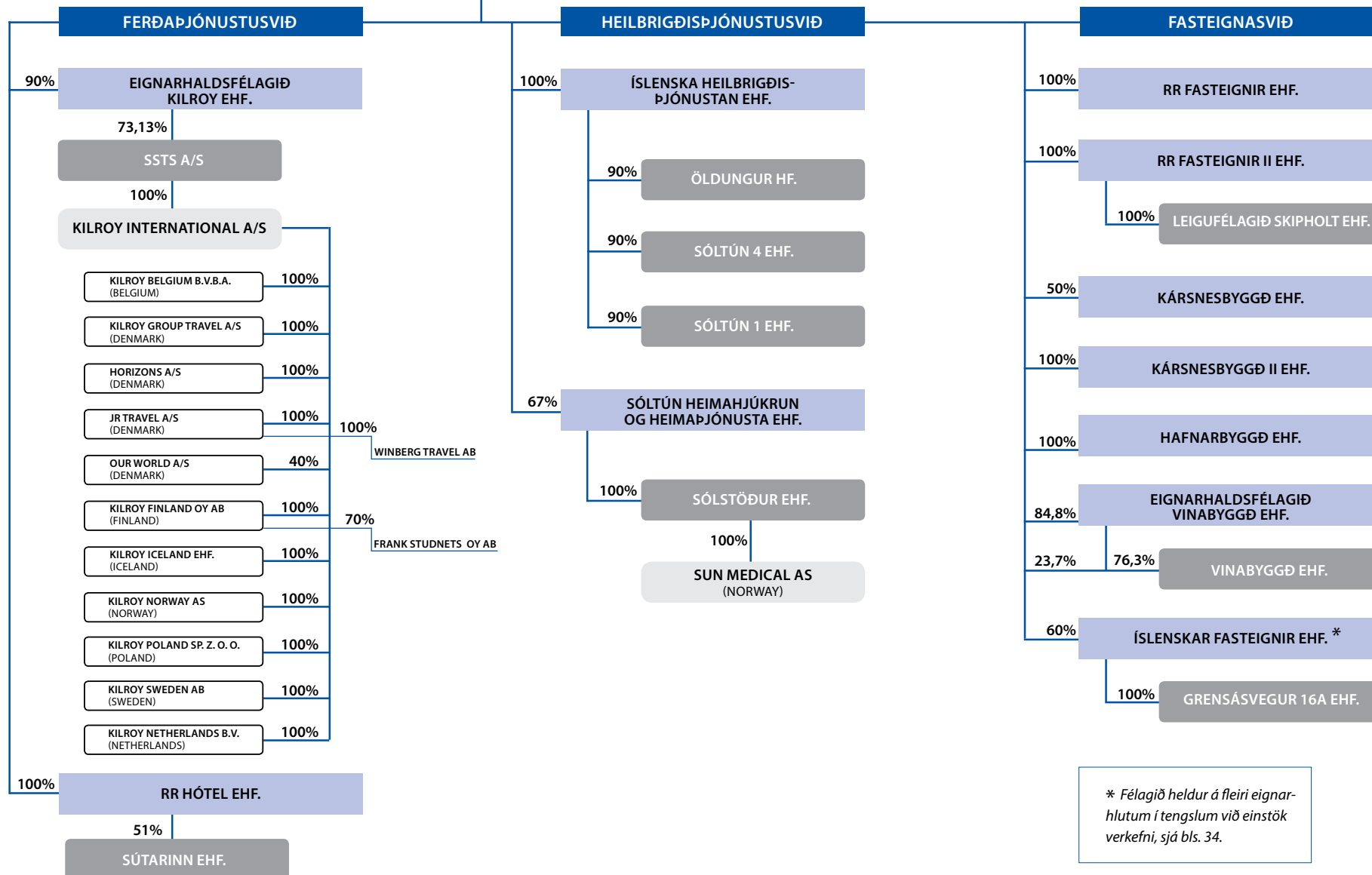


**Einvala fjárfesting ehf.** Áfram var stutt við fjárfestingar í félaginu með hlutafjárkaupum Íslenskrar fjárfestingar ehf. en eignarhluturinn fór úr 33% í 23,4% þar sem einnig var leitað til fleiri fjárfesta. Eina fjárfesting Einvala er í félaginu Florealis.



# Íslensk fjárfesting ehf. ICELAND INVEST

REKSTRARFÉLAG ÍSLENSKRAR  
FJÁRFESTINGAR EHF.



\* Félagið heldur á fleiri eignarhlutum í tengslum við einstök verkefni, sjá bls. 34.

## Skrifstofur

### AÐRAR FJÁRFESTINGAR

23,4%

EINVALA FJÁRFESTING EHF.

10,5%

VALAMED EHF.

3,31%

ELDEY TLH HF.

28,6%

VONZEO FJÁRFESTINGAR EHF.

6,67%

MINK CAMPERS EHF.

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



### Höfuðstöðvar á Íslandi

**Heildarvelta**  
ISK 31,7 milljarðar

**EBITDA**  
ISK 1.039 milljónir

**EBT**  
ISK 657 milljónir

**Eigið fé**  
ISK 3.802 milljónir

**Stöðugildi**  
544 (FTE)

*Upplýsingarnar eru byggðar á samstæðureikningi Íslenskrar fjárfestingar fyrir árið 2017.*

*Skipuritið tekur mið af stöðunni þann 15. apríl 2018.*



# Saga Íslenskrar fjárfestingar 1999–2010



Íslensk  
fjárfesting ehf.

## 1999

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

## 2002

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

## 2003

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



## 2004

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

## 2005

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



## 2006

Fjárfest í Gistiheimilinu Domus í Reykjavík.



## 2006

ÍF selur mikið af fasteignum félagsins til mismunandi aðila.

## 2007

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

## 2008

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

## 2008

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



## 2009

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

## 2009

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

## 2010

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

## 2010

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

## 2010

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

## 2010

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

## 2010

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

## 2010

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



## Saga Íslenskrar fjárfestingar 2011–2016

### 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.



### 2011

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



### 2011

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

### 2012

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

### 2013

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

### 2014

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

### 2014

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

### 2014

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

### 2015

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

### 2015

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



### 2015

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

### 2015

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

### 2015

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

### 2015

Íslensk fjárfesting ehf. fjárfestir í 3,3% hlut í fjárfestingarfélaginu Eldey 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.

### 2016

Íslensk fjárfesting jók eignarhlut sinn í Vinabyggð með kaupum á 23,7% hlut sem keyptur var af Seðlabanka Íslands. 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.

### 2016

Íslenskar fasteignir fjárfestu, sem minnihlutaeigandi, í Ásbrú ehf., sem er félag utan um eignarhald á nokkur hundruð íbúðum og atvinnueignum á Reykjanesi. Líklegt er að verkefnið klárast á árinu 2019.



# Þrjú starfssvið Íslenskrar fjárfestingar ehf.



## 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 ekki verið umfangsmikið undanfarin ár en með þeim breytingum sem gerðar voru á rekstrinum á árinu 2015 þegar Íslenskar fasteignir hófu aftur starfsemi í fasteignapróun mun fasteignasviðið auka aftur vægi sitt í samstæðunni og má sjá fyrstu merki þess í ársreikningi ársins 2016 og enn frekar í þessum ársreikningi fyrir árið 2017.

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

Tekjur ferðaþjónustunnar hafa verið nokkuð stöðugar en þær eru 87% af veltu samstæðunnar. EBITDA ferðaþjónustunnar er um 72% af heildinni og EBITDA heilbrigðisþjónustunnar var um 20% af heildinni árið 2017. Fasteignir og stoðsvið skiluðu hagnaði upp á 75 milljónir kr. en á árinu 2016 var tap á því sviði.

Af heildarstöðugildum (FTE) ársins voru um 410 innan ferðaþjónustunnar, 119 innan heilbrigðisþjónustunnar, 6,2 innan fasteignasviðs og 9 á stoðsviði.



## Starfsþáttayfirlit

2017	Ferðaþjónusta	Heilbrigðisþjónusta	Fasteignaþróun	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					
Rekstrartekjur	29.524	1.536	146	16	31.222
Rekstrargjöld	28.634	1.322	144	98	30.198
EBITDA	1.063	253	39	7	1.361
Hagnaður ársins	690	60	2	-48	704
Fjöldi starfsmanna	396	119	3	7	525
2015					
Rekstrartekjur	31.357	1.469	31	28	32.885
Rekstrargjöld	30.467	1.249	53	60	31.829
EBITDA	890	220	-21	-32	1.057
Hagnaður ársins	537	94	-24	-35	572
Fjöldi starfsmanna	368	124	3	7	502
2014					
Rekstrartekjur	31.695	1.485	11	8	33.199
Rekstrargjöld	30.812	1.187	11	117	32.126
EBITDA	883	299	-1	52	1.234
Hagnaður ársins	493	131	355	-168	812
Fjöldi starfsmanna	386	141	0	5	525

\*Allar tölur eru í milljónum króna

# Ferðapjónustusvið



Ferðaskrifstofur

**KILROY**



**frank**



Hótel



## Ferðapjónusta

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

Stærsta fjárfesting félagsins á ferðapjónustusviði er félagið KILROY International A/S. KILROY er evrópskt ferðapjónustufyrirtæki sem er leiðandi á þeim sviðum sem það starfar á. Félagið starfar nú í átta löndum, með skrifstofur á 24 stöðum í Evrópu og starfar undir fimm vörumerkjum. KILROY var einnig ríflega fjórðungshluthafi í SkiGroup, sem er stærsta ferðaskrifstofa í skiðaferðum á Norðurlöndunum, þar til undir lok ársins 2017 þegar hluturinn var seldur.

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



# KILROY

FOUNDATION

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

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

Fyrsta verkefni KILROY Foundation var uppsetning á leikskóla í nágrenni Höfðaborgar í Suður-Afríku í janúar 2014. Á árinu 2017 voru einnig veittir námsmannastyrkir í annað sinn.

Frekari upplýsingar um þetta er að finna á [www.KILROYfoundation.net](http://www.KILROYfoundation.net).





## **KILROY**

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

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

Á árinu 2017 var mikið unnið í að styrkja innviði félagsins með mikilli fjárfestingu í upplýsingatækni en búast má við að það komi til með að styrkja samkeppnishæfni félagsins til næstu ára.

Helstu vörumerkin eru KILROY, Bennis, Jysk Rejsebureau, Winberg Travel, ISIC og Frank. Félagið leggur mesta áherslu á einstaklingsmiðaðar ferðir og vega þar þyngst svokallaðar „backpackers“ ferðir en félagið hefur lengi verið í forystu á því sviði á Norðurlöndunum. Stærsti viðskiptavinahópur fyrirtækisins er ungt fólk og stúdentar en KILROY hefur meira en 60 ára reynslu í að þjóna þeim markhópi.

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

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

## VÖRUMERKI STARFRÆKT Í DÓTTURFÉLÖGUM



## VÖRUMERKI STARFRÆKT Í HLOTDEILDARFÉLÖGUM





## KILROY – INDIVIDUAL TRAVEL

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

## KILROY – GROUP TRAVEL

KILROY hefur yfirburðastöðu á markaði á Norðurlöndunum og sérhæfir sig í hópferðum með fræðslutilgang. Sérstök ferðavara hefur verið þróuð í samstarfi við 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 eftir menntunartengt innihald ferðarinnar.

## KILROY – EDUCATION

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



## JYSK REJSEBUREAU

Jysk Rejsebureau hefur hannað ferðir fyrir hinn ævintýrabyrsta ferðalang í meira en 25 ár. Söluáðgjafar Jysk Rejsebureau eru sjálfir með mikla reynslu sem ferðalangar og þeir einbeita sér að því að veita viðskiptavinum tækifæri til að upplifa svæði sem iðulega finnast þar sem malbikið endar og vegirnir breytast í slóða. Leitast er við að setja saman ferðir með miklu af „að upplifa heiminn“ innihaldi – ferðir sem eru einstök reynsla en um leið á viðráðanlegu verði. Í byrjun árs 2018 keypti Jysk Rejsebureau sænsku ferðaskrifstofuna Winberg Travel sem lið í því að færa út kvíarnar til annarra norrænna markaða.



## BENNS

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 Bennis er fólk sem orðið er eldra en 55 ára. Vörumerkið BENNS var kynnt í upphafi árs 2015 og kemur í stað heitisins Team Bennis. Síðar á árinu 2015 yfirtók BENNS vörumerkið tur.no í Noregi.



## ISIC

KILROY er með rétt til að gefa út ISIC-kortið (International Student Identity Card, alþjóðlega námsmannakortið) á sex 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 landssamtökum 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 félagsamtökum.

## RR h6tel



Á Íslandi hefur RR h6tel verið byggt upp hægt og rólega. H6telið er í gömlum og sögufrægum húsum í miðborg Reykjavíkur, byggðum snemma á síðustu öld, sem hafa verið endurnýjuð í góðri sátt við söguna, sem þar er miðlað í máli og myndum á veggjum. H6telið hefur verið í hæsta gæðaflokki og fengið fjölda verðlauna fyrir gæði og þjónustu. Félagið rekur nú starfsemi undir fjórum vörumerkjum í sex húsum. Mikil uppbygging átti sér stað á árinu 2017 og mun halda áfram á árinu 2018 í kringum þær fasteignir sem félagið rekur starfsemi sína í.

Reykjavík Residence h6tel, sem er í eigu Íslenskrar fjárfestingar ehf., var allt endurgert árið 2011 sem íbúðah6tel fyrir vandláta viðskiptavinum. H6telið er til húsa við Hverfisgötu og Veghúsastíg og er því mjög miðsvæðis og nálægt helstu verslunargötum Reykjavíkur. H6telið samanstendur af sex byggingum að Hverfisgötu 45, Hverfisgötu 21, Veghúsastíg 7, Veghúsastíg 9, Veghúsastíg 9a og Lindargötu 11. Í húsunum sex er nú rekið íbúðah6tel í háum gæðaflokki. Alls rekur RR h6tel því 47 íbúðir í sex húsum.

RR h6tel hélt áfram framkvæmdum á árinu 2017 við Hverfisgötu 78 sem keypt var á árinu 2015. Áætlað er að framkvæmdum ljúki haustið 2018. Verið er að byggja á baklóð og þannig verða samtals á reitnum 16 íbúðir. Þegar framkvæmdum verður lokið mun RR h6tel samtals reka 63 íbúðir í átta húsum.

RR h6tel 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 ferðamönnum og íslenskum sælkerum. Nafnið Port 9 er dregið af portinu sem er á milli húsanna Veghúsastígs 7, 9 og 9A.

RR h6tel var rekið með um 97% nýtingu á árinu 2017, sem er með því besta sem gerist á íslenska h6telmarkaðnum.

Um áramótin 2016–2017 skiptist RR h6tel upp í tvö félög. Annars vegar RR h6tel ehf. sem áfram heldur utan um rekstur allra h6teleininga og hins vegar RR fasteignir ehf. sem er eigandi allra fasteigna sem leigðar eru til RR h6tela.

RR fasteignir eru nú í sölufurli.



## RR hótél ehf. – saga húsanna



### HVERFIGGATA 21

Steinhúsið 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 Menningar-sjóðs og Þjóðvinafélagsins. Konungur og drottning Danmerkur og Íslands gistu í húsinu í opinberri heimsókn sinni 1926.



### HVERFIGGATA 45

Steinhúsið byggt árið 1914. Hér var áður tómthúsbýlið 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 rifnar voru til húsa sápugeturinn Máni, smjörlíkisgerðin Smári, bókaútgáfan Helgafell, prentsmiðjan Víkingsprent, bókaverslunin Unuhús og sýningarsalir fyrir myndlist. Þá var Félag áhugamanna um stjórnlíffræði til húsa í risinu um tæplega tveggja áratuga skeið.



### VEGHÚSASTÍGUR 9 / BERGSHÚS

Timburhúsið klætt með bárujárn, 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 sútunarverkstæði 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

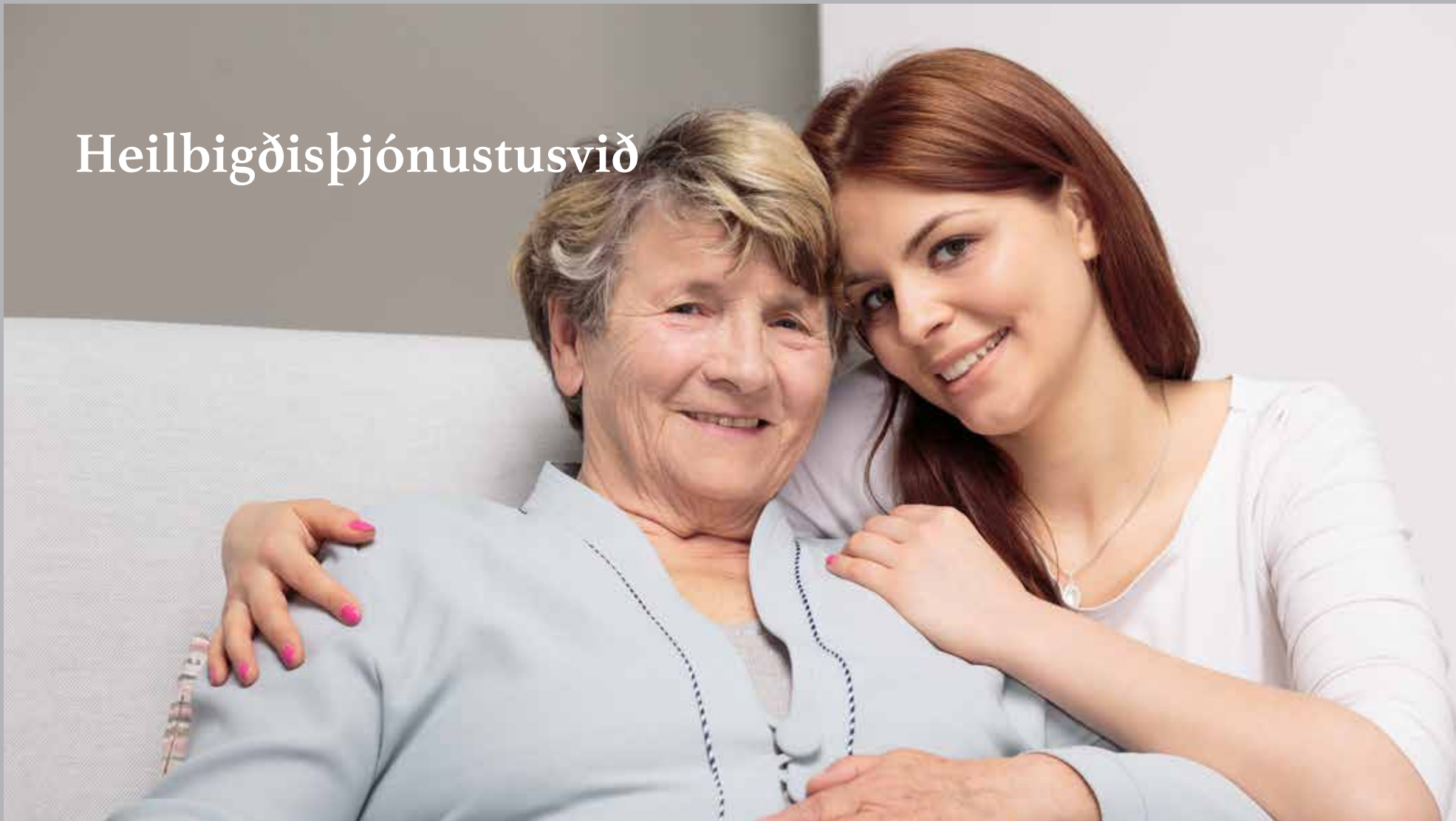
Ástráður Hannesson byggði fyrstu gerð hússins. Árið 1906 seldi Ástráður Sigurði Jónssyni bóksala og mági hans Vilhjálmí Árnasyni trésmið húsið, enda hafði hann þá byggt hús handan götunnar, Smiðjustíg 13 (Ástráðshús). Þeir félagar réðust strax í stækkun hússins.



### HVERFIGGATA 78

Bókfellið á Hverfigötu 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 lakkrisgerð, fatahreinsun, skrifstofur SÍBS o.fl. í húsinu.

# Heilbrigðisþjónustusvið



**Sóltún**   
HJÚKRUNARHEIMILI

 **Sólstöður**  
Atvinnutekifari

**Sóltún**   
ÖRYGGIS- OG ÞJÓNUSTUÞÚÐIR

 **Sóltún**  
HEIMA

# Öldrunarþjónusta

## ÖLDRUNARÞJÓNUSTA

Íslensk fjárfesting hefur einsett sér að verða virkur þátttakandi á markaði fyrir einkarekna heilbrigðisþjónustu á Íslandi. Fjárfestingar félagsins á því sviði eru nær allar í öldrunarþjónustu. Þær helstu eru Hjúkrunarheimilið Sóltún, Sóltún öryggis- og þjónustuíbúðir, Sólstöður og Sóltún heimahjúkrun og heimaþjónusta, auk lóðarinnar Sóltún 4 þar sem markmiðið er að byggja nýtt hjúkrunarheimili fyrir 107 hjúkrunaríbúðir 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 íslenskrri öldrunarþjónustu. Að mati félagsins má enn bæta miklu við í þjónustu við aldraða og því mun félagið einbeita sér að því í framtíðinni. Eftirspurn eftir þjónustu í þessum geira mun aukast gríðarlega á næstu árum og áratugum í takt við hækkandi meðalaldur þjóðarinnar. Á árinu 2015 var fjárfest í 90% hlut í félaginu Sóltúni 1 ehf. sem byggir 44 öryggis- og þjónustuíbúðir að Sóltúni 1. Íbúðirnar voru flestar seldar á árinu 2017. Einnig er verið að hanna tengibyggingu og nýtt hjúkrunarheimili á lóðinni Sóltúni 4, sem þróað verður áfram. Öldungur hf., Sóltún 4 ehf. og Sóltún 1 ehf. eru dótturfélög Íslensku heilbrigðisþjónustunnar ehf.

## SÓLTÚN HEIMAHJÚKRUN OG HEIMAÞJÓNUSTA 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 heimahjúkrun og heimaþjónusta. Félagið hefur það meginhlutverk að sinna vaxtarverkefnum á heilbrigðissviði. Á árinu 2010 var sett á stofn dótturfélagið Sólstöður ehf. sem sérhæfir sig í atvinnumiðlun heilbrigðisstarfsfólks til Norðurlandanna.

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

## Hjúkrunarþjónusta / Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf.



Öldungur hf. 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 sambýli, þannig að einstaklingar með sambærilegar þarfir samnýti ákveðinn sambýliskjarna. Langflestir íbúar útskrifast frá Landspítala til Sóltúns.

Árið 2017 var mjög gott rekstrarár fyrir Öldung hf. Reksturinn og starfsemin gekk vel og geta starfsmenn og stjórnendur félagsins verið stoltir af góðu gengi þess. Hjúkrunarálag var 0,98% yfir efri mörkum þjónustusamningsins. Meðaldvalartími var 2,4 ár og hefur hann styst jafnt og þétt á samningstímanum. Niðurstöður gæðavísa 2017 sýndu mjög góðan árangur, sem og viðhorfskönnun meðal íbúa og ættingja þeirra. Sóltún hefur á 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 „Fyrirmyndarfyrirtækjum ársins 2017“ í hópi stærri fyrirtækja í greiningu Creditinfo. Aðeins 2,2% af 38.500 fyrirtækjum fá slíka viðurkenningu á Íslandi. Þetta er því ótrúlega mikil viðurkenning fyrir Öldung og stjórnendur þess, þar sem Öldungur er eitt af mjög fáum ef ekki eina heilbrigðisfyrirtækið á Íslandi í sinni stærðargráðu sem getur státað af slíkum árangri.

**Sóltún**  
HJÚKRUNARHEIMILI



## ÞJÓNUSTA VIÐ ALDRAÐA

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

## SÓLTÚN ÖRYGGIS- OG ÞJÓNUSTUÍBÚÐIR

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

Fyrstu íbúðirnar voru afhentar sumarið 2017 og þegar er búið að selja nærri allar íbúðirnar. Um er að ræða 44 íbúðir, 2–4 herbergja, að meðaltali um 95 fermetrar að stærð.

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



## SÓLTÚN HEIMAHJÚKRUN OG HEIMAÞJÓNUSTA

Sóltún heimahjúkrun og heimaþjónusta ehf., áður Íslenska öldrunarþjónustan ehf., hefur verið í mótun innan samstæðunnar í nokkur ár en árinu 2017 var að mestu varið í undirbúning viðskiptaáætlunar, rannsóknir og mannaáðningar. Helstu verkefni félagsins eru þrjú:

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

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

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



## SÓLSTÖÐUR

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

Á árinu 2017 fóru um 35 hjúkrunarfræðingar á vegum félagsins til Noregs til að starfa þar í skemmri eða lengri tíma. Gott orð fer af þjónustu félagsins og því starfsfólki sem vinnur fyrir Sólstöður.

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



# Fasteignasvið



## Um fasteignasvið



Íslensk fjárfesting er alhlíða fjárfestir á fasteigna-  
markaði og tekur þátt í verkefnum á öllum  
stigum framkvæmdaferilsins. Þannig má skipta  
fasteignasviði félagsins í annars vegar fjárfestingar  
og fasteignausýslu og hins vegar fasteignaþróun.

Fjárfestingar félagsins á árinu 2017 sneru að  
miklu leyti að uppbyggingu og vexti á eignasafni  
félagsins í miðbæ Reykjavíkur sem leigt er til RR  
hótela ehf. Í upphafi ársins 2017 tók nýstofnað  
félag, RR fasteignir ehf., við öllum fasteignum og  
framkvæmdaverkefnum við skiptingu RR hótela  
í rekstrarfélag og fasteignafélag.

Framkvæmdum lauk við Lindargötu 11 og  
Veghúsastíg 9a þar sem félagið afhenti RR hótelum  
20 nýjar hótélíbúðir. Einnig hófust framkvæmdir  
við Hverfisgötu 78 en félagið er að byggja nýtt hús  
á baklóð ásamt því að núverandi hús sem snýr að  
götu verður endurbætt og breytt. Stefnt er að því að  
framkvæmdum ljúki á þriðja ársfjórðungi 2018 og  
þá verða 16 nýjar hótélíbúðir afhentar RR hótelum.  
Íslensk fjárfesting gerir ráð fyrir áframhaldandi vexti  
hjá RR hótelum, sem muni styðja við rekstur félagsins  
með áframhaldandi fjölgun íbúða í eignasafninu á  
næstu árum.

Einnig er félagið að þróa, hanna og byggja vel á  
þriðja hundrað íbúða á fjórum reitum á vestanverðu  
Kársnesi. Verkefnin eru mislangt komin en stefnt er  
að því að hefja sölu fyrstu íbúða á seinni helmingi  
ársins 2018. Um er að ræða fjölbreyttar íbúðir en stór  
hluti þeirra hefur verið hannaður með hagkvæmni  
í huga, þ.e. íbúðir ætlaðar litlum og meðalstórum  
fjölskyldum þar sem herbergjafjöldi og kaupverð  
ræður för.

Þessi verkefni eru unnin af Íslenskum fasteignum  
ehf. en félagið, sem er að meirihluta í eigu Íslenskrar  
fjárfestingar, sérhæfir sig í byggingastjórnun,  
fasteignaþróun, stýriverktöku, stjórnun verkefna og  
hönnunar ásamt almennri ráðgjöf og umsýslu.

## Helstu verkefni fasteignasviðs



Veghúsastígur 9a



Hafnarbraut 4-8

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

**RR FASTEIGNIR ehf. og RR FASTEIGNIR II ehf.:** Félögin halda utan um þær fasteignir sem eru í rekstri hjá RR hótelum auk nýfjárfestinga.

**KÁRSNESBYGGÐ I og II ehf.:** Félögin halda utan um byggingu og endurgerð á 109 íbúðum ásamt atvinnuhúsnæði við Hafnarbraut 9-15 á Kársnesi. Áætlað er að hluti af íbúðunum fari í sölu seinni part ársins 2018.

**HAFNARBYGGÐ ehf.:** Félagið heldur utan um framkvæmdir við Hafnarbraut 4-8 á Kársnesi í Kópavogi þar sem áætlað er að risi 38 íbúðir á næstu tveimur árum. Verkefnið er í miðju hönnunarferli og áætlað er að framkvæmdir hefjist haustið 2018.

**VINABYGGÐ ehf.:** Er eigandi lóða við Bakkabraut 2 og Bryggjuvör 1-3 á Kársnesi í Kópavogi og fyrirhugar að byggja þar 160 íbúðir á næstu þremur til fjórum árum. Verkefnið er í deiliskipulagsferli.



Hafnarbraut 9



Hafnarbraut 13-15



Lindargata 11



# Íslenskar fasteignir ehf.



Íslenskar fasteignir ehf. (ÍF) er sérhæft ráðgjafar- og fjárfestingarfélag á sviði fasteignapróunar. ÍF 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, útboð 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. byggingaverkfræði, 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 hótélbyggingar. Fasteignapróun er flókið, tímafrekt og áhættusamt ferli þar sem einstaka ákvarðanir á þróunarferlinu skipta sköpum um arðsemi þegar upp er staðið.

Fyrir utan þau verkefni sem ÍF 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 45 milljarða króna og stefnir félagið að frekari uppbyggingu með tilheyrandi mannaáðningnum, en nú starfa sex manns hjá félaginu.

# Helstu verkefni Íslenskra fasteigna ehf.

Stærstu viðskiptavinir ÍF á árinu 2017 voru dótturfélög í meirihlutaeigu Íslenskrar fjárfestingar auk nokkurra stórra verkefna sem eru að meirihluta í eigu utanaðkomandi fjárfesta. Sem dæmi um verkefni á árinu 2017 má nefna:

## CAMBRIDGE PLAZA HOTEL COMPANY:

ÍF hafa verkumsjón með byggingu á 253 herbergja fimm stjörnu Edition hóteli á Austurbakka 2, reit 5a í Reykjavík (Hörpureit). Hótelid er í miðri uppsteypu og er búist við því að framkvæmdum ljúki fyrir lok ársins 2019. Um er að ræða fyrsta fimm stjörnu hótelið á Íslandi.



Austurbakki 2, reitur 5a



Austurbakki 2, reitur 5b

**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 hafa umsjón með byggingu á 71 lúxusíbúð og 2.700 fermetra verslunarrými. ÍF eru hluthafi auk fjárfesta og fyrrum eiganda lóðarinnar, Arion banka. Húsið er í miðri uppsteypu og búist er við því að framkvæmdum ljúki seinni hluta ársins 2019.

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

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

**KÁRSNESBYGGÐ I og II EHF.:** Hafin er bygging á 78 nýjum íbúðum, 2.000 m<sup>2</sup> af atvinnuhúsnæði og endurgerð á 31 íbúð við Hafnarbraut í Kópavogi.

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

**HAFNARBYGGÐ EHF.:** Verkefnið er í miðju hönnunarferli. Um er að ræða byggingu á 38 íbúðum við Hafnarbraut í Kópavogi. Gert er ráð fyrir því að framkvæmdir geti hafist haustið 2018.

**SÓLTÚN 1 EHF.:** Lokið var við byggingu á 44 öryggis- og þjónustuíbúðum við Sóltún 1–3.

**RR HÓTEL EHF.:** Lokið var við endurbyggingu Lindargötu 11 og Veghúsastígs 9a. Framkvæmdir við Hverfisgötu 78 standa yfir og er áætlað að þeim ljúki haustið 2018.

Í tengslum við verkefni sín heldur ÍF á 50% hlut í EFÁ I ehf., 60% hlut í EFÁ II ehf., 1% hlut í Austurhöfn ehf. og 0,02% hlut í Kársnesbyggð ehf.



Hafnarbraut 13–15

# ÁRSREIKNINGUR 2017

# Ársreikningur 2017

Árið 2017 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 ágætur og skilaði þokkalegum hagnaði að upphæð 335,7 milljónir kr.

- Hagnaður fyrir fjármagnsliði og afskriftir (EBITDA) var 1.040 milljónir kr.
- Hagnaður fyrir skatta var 656,6 milljónir kr.

## REKSTRARUMHVERFIÐ ÁRIÐ 2017

Árið 2017 var annasamt hjá starfsfólki Íslenskrar fjárfestingar. 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 það breytist verulega á næstu árum.

## FERÐAÞJÓNUSTA

KILROY sem er stærsta félag samstæðunnar átti ágætis ár 2017. Heildarvelta KILROY var tæplega 27,1 milljarðar kr. og hagnaður fyrir skatta nam um 725,7 milljónum kr. Arðsemi eiginfjár var 48%. Aukið var við eignarhlutinn í FRANK sem nú er um 70%. Mikil vinna fór í breytingar á upplýsingataeknigrunni samsteypunnar.

## HEILBRIGÐISÞJÓNUSTA

Á árinu 2017 var haldið áfram við uppbyggingu á Sóltúnsþorpinu. Framkvæmdir við Sóltún 1–3 kláruðust og flestar íbúðirnar voru seldar á árinu. Þar voru byggðar 44 öryggis- og þjónustuíbúðir sem flestar voru afhentar til

kaupenda fyrir lok ársins 2017. Öldungur hf. skilaði mjög góðu starfsári og lagði lokahönd á endurfjármögnun á lánum félagsins sem voru færð yfir til Íslandsbanka á árinu 2018. Sóltún heimahjúkrun og heimaþjónusta styrkti starf sitt til muna á árinu og er orðinn virkur þátttakandi í heimahjúkrun og heimaþjónustu á höfuðborgarsvæðinu.

## FASTEIGNIR

Íslenskar fasteignir eru orðnar öflugur aðili á sviði fasteignapróunarfélaga eftir rúmlega tveggja ára rekstur og eru nú leiðandi á sínu sviði með verkefni að verðmæti 45 milljarða í stýringu. Einnig tók Íslensk fjárfesting stór skref í að styrkja stýringu á eignarhaldi sínu í fasteignaverkefnum með því að ráða framkvæmdastjóra yfir fasteignasvið félagsins. Haldið var áfram þróun á fjölmörgum fasteignaverkefnum í eigu félaga innan samstæðunnar og lofar þessi breyting góðu. Útlit er fyrir að fasteignasvið Íslenskrar fjárfestingar hafi næg verkefni næstu árin og var því í byrjun árs sett á laggirnar markaðs- og söluteymi sem mun styrkja stoðir fasteignasviðs enn frekar.

## FJÁRFESTINGAR Á ÁRINU

Helstu fjárfestingar ársins voru kaup Íslenskrar fjárfestingar í fjárfestingarsjóðnum Vonzeo Capital Inc. og hlut í ferðaþjónustufyrirtækinu Mink Campers. RR fasteignir fjárfestu einnig í uppbyggingu á fasteignunum Lindargötu 11, Veghúsastíg 9a, Veghúsastíg 7 og Hverfisgötu 78. Miklar fjárfestingar voru einnig í öllum félögum samstæðunnar sem standa fyrir framkvæmdum á Kársnesi og þá sérstaklega í Kársnesbyggð ehf. KILROY

Group jók eignarhlut sinn í FRANK AB í 70% á árinu. Íslenskar fasteignir ehf. keyptu á árinu nokkra eignarhluta í félögum sem félagið stýrir fyrir aðra fjárfesta.

## NIÐURGREIÐSLA LÁNA

Skammtímaskuldir félagsins hækkuðu lítið á árinu og er búist við að öll skammtímalán félagsins verði greidd upp á árinu 2018. Heimild er til að breyta stærstum hluta af skammtímaskuldum í langtímalán til tveggja ára en stjórnendur félagsins reikna með því að selja nokkrar stórar skammtímafjárfestingar á næstu tveimur árum. Íslensk fjárfesting jók skammtímalán sín að fjárhæð 45 milljónir kr. en hægt er að framlengja það í tveggja ára lán og hefur það þegar verið gert.

Langtímaskuldir samstæðunnar samanstanda aðallega af láni Íslensku heilbrigðisþjónustunnar sem er um 1,9 milljarðar, láni hjá RR fasteignum sem er um 1,4 milljarðar, láni hjá Vinabyggð sem er um 72 milljónir kr. og um 200 milljóna kr. láni hjá Hafnarbyggð ehf. Langtímaskuldir móðurfélagsins eru því einungis við Eignarhaldsfélagið KILROY ehf. (733 milljónir), við KILROY International A/S (660 milljónir) og Kársnes fasteignir ehf. (297 milljónir) en þau eru öll félög í meirihlutaeigu móðurfélagsins. Mikið laust fé hefur safnast upp í Öldungi hf. og mun það að öllum líkindum verða notað að hluta til niðurgreiðslu lána hjá samstæðu Íslensku heilbrigðisþjónustunnar ehf. eða fjárfestinga í nýjum verkefnum á heilbrigðisviði.

## ARÐGREIÐSLUR

Á árinu 2017 greiddi félagið eigendum sínum arð að upphæð 80.000.000 kr.

## Rekstrarreikningur samstæðu

Skýr	SAMSTÆÐA	
	2017 ISK	2016 ISK
<b>Rekstrartekjur</b>		
Sala	31.345.186.960	31.139.107.333
Umboðssala / Aðrar tekjur	110.168.635	83.198.290
<b>Rekstrartekjur samtals</b>	<b>31.455.355.595</b>	<b>31.222.305.623</b>
<b>Rekstrargjöld</b>		
Kostnaðarverð seldra vara	-24.913.537.095	-24.516.028.482
Rekstrarkostnaður fasteigna	-101.313.889	-4.292.615
Laun og launatengd gjöld	-4.098.144.971	-4.087.673.308
Sölu- og stjórnunarkostnaður	-1.302.378.783	-1.253.232.239
<b>EBITDA</b>	<b>1.039.980.857</b>	<b>1.361.078.979</b>
Afskriftir	-400.698.143	-336.485.778
<b>Rekstrargjöld samtals</b>	<b>-30.816.072.881</b>	<b>-30.197.712.422</b>
<b>EBIT</b>	<b>639.282.714</b>	<b>1.024.593.201</b>
<b>Fjármagnstekjur/gjöld</b>		
Fjármagnskostnaður	17.301.115	321.023.270
<b>EBT (Hagnaður fyrir tekjuskatt)</b>	<b>656.583.829</b>	<b>1.345.616.471</b>
Tekjuskattur	-146.935.050	-283.155.140
<b>Hagnaður eftir skatta</b>	<b>509.648.779</b>	<b>1.062.461.331</b>
Hlutdeild minnihluta í hagnaði	-173.931.346	-358.090.626
<b>Hagnaður ársins</b>	<b>335.717.433</b>	<b>704.370.705</b>

## Efnahagsreikningur samstæðu (Eignir)

EIGNIR	Skýr.	SAMSTÆÐA	
		2017 ISK	2016 ISK
<b>Eignir</b>			
Viðskiptavild	8	265.108.064	301.058.912
Hugbúnaður		360.985.802	225.532.140
		<b>626.093.866</b>	<b>526.591.052</b>
<b>Varanlegir rekstrarfjármunir</b>			
Fasteignir	9	9.257.116.404	10.530.887.731
		<b>9.257.116.404</b>	<b>10.530.887.731</b>
<b>Áhættufjármunir og langtímakröfur</b>			
Fjárfestingar	10	224.883.342	210.385.519
Eignarhlutir í öðrum félögum		456.314.438	192.937.398
		<b>681.197.780</b>	<b>403.322.917</b>
<b>FASTAFJÁRMUNIR SAMTALS</b>		<b>10.564.408.050</b>	<b>11.460.801.700</b>
<b>Veltufjármunir</b>			
Birgðir	11	31.691.139	20.046.024
Kröfur á tengd félög		7.916.631	
Kröfur á tengdan aðila		9.586.042	
Viðskiptakröfur	12	2.916.752.260	1.850.953.001
Aðrar kröfur		89.160.791	173.039.695
Verðbréf	13	1.454.105.948	1.763.528.184
Handbært fé	14	2.149.595.070	1.923.492.397
<b>VELTUFJÁRMUNIR SAMTALS</b>		<b>6.658.807.881</b>	<b>5.731.059.301</b>
<b>EIGNIR SAMTALS</b>		<b>17.223.215.931</b>	<b>17.191.861.001</b>

## Efnahagsreikningur samstæðu (Skuldir og eigið fé)

EIGIÐ FÉ OG SKULDIR		SAMSTÆÐA	
		2017	2016
	Skýr.	ISK	ISK
<b>EIGIÐ FÉ</b>			
Hlutfé		500.000	500.000
Annað bundið eigið fé		1.899.398.992	1.218.210.486
Óraðstafað eigið fé		1.902.379.960	2.254.333.463
Eigið fé hluthafa móðurfélags	15	<b>3.802.278.952</b>	<b>3.473.043.949</b>
Hlutdeild minnihluta	16	1.133.236.440	1.039.142.402
<b>EIGIÐ FÉ SAMTALS</b>		<b>4.935.515.392</b>	<b>4.512.186.351</b>
<b>SKULDIR</b>			
<b>LANGTÍMASKULDIR</b>			
Tekjuskattsskuldbinding	17	567.338.350	488.891.774
Skuldir við tengda aðila		5.330.179	0
Langtímaskuldir	18	3.663.835.459	3.794.975.701
<b>LANGTÍMASKULDIR SAMTALS</b>		<b>4.236.503.988</b>	<b>4.283.867.475</b>
<b>SKAMMTÍMASKULDIR</b>			
Aðrar skuldbindingar	19	1.360.308.040	1.197.505.568
Skuldir við tengd félög		47.810.739	0
Skuldir við lánastofnanir	20	509.811.703	507.853.073
Viðskiptaskuldir	21	3.510.697.809	2.904.820.138
Næsta árs afborganir langtímaskulda	22	1.951.950.913	2.267.642.650
Aðrar skuldir	23	670.617.347	1.517.985.746
<b>SKAMMTÍMASKULDIR SAMTALS</b>		<b>8.051.196.551</b>	<b>8.395.807.175</b>
<b>SKULDIR SAMTALS</b>		<b>12.287.700.539</b>	<b>12.679.674.650</b>
<b>EIGIÐ FÉ OG SKULDIR SAMTALS</b>		<b>17.223.215.931</b>	<b>17.191.861.001</b>

# Hagnýtar upplýsingar

## Íslensk fjárfesting

Íslensk fjárfesting  
Þórir Kjartansson, framkvæmdastjóri  
Arnar Þórisson, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
thorir@ip.is  
www.ip.is

## Rekstrarfélag Íslenskrar fjárfestingar

Linda Metúsalemsdóttir, framkvæmdastjóri  
Arnar Þórisson, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
linda@ip.is  
www.ip.is

## Eignarhaldsfélagið Vinabyggð

Einar Þór Steindórsson, framkvæmdastjóri  
Þórir Kjartansson, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
einar@ip.is  
www.ip.is

## Grensásvegur 16a

Sveinn Björnsson, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
sveinn@isfast.is  
www.isfast.is

## Íslenskar fasteignir

Sveinn Björnsson, framkvæmdastjóri  
Gunnar Thoroddsen, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
sveinn@isfast.is  
www.isfast.is

## Kársnesbyggð

Einar Þór Steindórsson, framkvæmdastjóri  
Þórir Kjartansson, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
thorir@ip.is  
www.ip.is

## Kársnesbyggð II

Einar Þór Steindórsson, framkvæmdastjóri  
Þórir Kjartansson, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
einar@ip.is  
www.ip.is

## Úlfaldi

Þórir Kjartansson, framkvæmdastjóri  
Þórir Kjartansson, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
thorir@ip.is  
www.ip.is

## Hafnarbyggð

Einar Þór Steindórsson, framkvæmdastjóri  
Þórir Kjartansson, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
einar@ip.is  
www.ip.is

## Vinabyggð

Einar Þór Steindórsson, framkvæmdastjóri  
Þórir Kjartansson, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
einar@ip.is  
www.ip.is

## Eignarhaldsfélagið KILROY

Þórir Kjartansson, framkvæmdastjóri  
Arnar Þórisson, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
thorir@ip.is  
www.ip.is

## RR hótél

Þórður Birgir Bogason, framkvæmdastjóri  
Þórir Kjartansson, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
thordur@ip.is  
www.rrhotel.is

## Sútarinn (Port 9)

Gunnar Páll Rúnarsson, framkvæmdastjóri  
Þórður Birgir Bogason, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
port9@port9.is  
port9.is

## Íslenska heilbrigðisþjónustan

Þórir Kjartansson, framkvæmdastjóri  
Þórir Kjartansson, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
thorir@ip.is  
www.ip.is

## Sólstöður

Rósa Þorsteinsdóttir, framkvæmdastjóri  
Þórir Kjartansson, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
rosa@solstodur.is  
www.solstodur.is

## Sóltún 4

Sveinn Björnsson, framkvæmdastjóri  
Þórir Kjartansson, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
sveinn@isfast.is  
www.isfast.is

## Sóltún heimahjúkrun og heimaþjónusta og Sóltún 1

Halla Thoroddsen, framkvæmdastjóri  
Þórir Kjartansson, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
halla@soltunheima.is  
www.soltunheima.is

## Öldungur

Anna Birna Jensdóttir, framkvæmdastjóri  
Þórir Kjartansson, stjórnarformaður  
Sóltúni 2, 105 Reykjavík  
annabirna@soltun.is  
www.soltun.is

## Leigufélagið Skipholt

Linda Metúsalemsdóttir, framkvæmdastjóri  
Þórður Birgir Bogason, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
linda@ip.is  
www.skipholtid.is

## EFÁ I

Gunnar Thoroddsen, framkvæmdastjóri  
Gunnar Thoroddsen, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
gunnar@isfast.is  
www.isfast.is

## EFÁ II

Gunnar Thoroddsen, framkvæmdastjóri  
Gunnar Thoroddsen, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
gunnar@isfast.is  
www.isfast.is

## RR fasteignir

Einar Þór Steindórsson, framkvæmdastjóri  
Þórir Kjartansson, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
einar@ip.is  
www.ip.is

## RR fasteignir II

Einar Þór Steindórsson, framkvæmdastjóri  
Þórir Kjartansson, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
einar@ip.is  
www.ip.is

## Einvala fjárfesting

Skúli Valberg Ólafsson, framkvæmdastjóri  
Gunnar Thoroddsen, stjórnarformaður  
Laugavegi 182, 105 Reykjavík  
skuli.valberg@simnet.is



## Ýmsir tenglar

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

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

[www.KILROY.net](http://www.KILROY.net)

[www.KILROYgroups.com](http://www.KILROYgroups.com)

[www.benns.dk](http://www.benns.dk)

[www.jysk-rejsebureau.dk](http://www.jysk-rejsebureau.dk)

[www.winbergtravel.se](http://www.winbergtravel.se)

[www.frank.fi](http://www.frank.fi)

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

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

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

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

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

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

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

[www.port9.is](http://www.port9.is)

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

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





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 |*