



Íslensk
fjárfesting ehf.

ÁRSSKÝRSLA 2018



EFNISYFIRLIT

Helstu tölur úr ársreikningi	6
Um Íslenska fjárfestingu ehf.	7
Helstu verkefni 2018	8
Helstu verkefni 1999-2107	10
Yfirlit yfir starfsemi Íslenskrar fjárfestingar ehf.	12
Þrjú starfssvið Íslenskrar fjárfestingar ehf.	14
Starfsþáttayfirlit	16
Ferðaþjónustusvið	18
Heilbrigðisþjónustusvið	26
Fasteignasvið	30
Ársreikningur 2018	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

ÍSLENSK FJÁRFESTING EHF. CONSOLIDATED ACCOUNTS

	2018	2017	2016	2015	2014	
Profit & Loss Account (ISK million)						
Turnover	31.011	31.455	31.222	32.885	33.199	
EBITDA	972	1.040	1.361	1.368	1.391	
EBIT	466	639	1.025	1.057	1.125	
Net financials	-342	17	321	12	399	
EBT	123	656	1.346	1.068	1.523	
Net profit	45	510	1.062	788	1.215	
Minority share of profit	-42	174	358	327	403	
Net profit attributable to Iceland Invest	3	336	704	461	812	
Balance Sheet (ISK million)						
Cash and bonds	4.273	3.604	3.687	4.696	4.687	
Current assets	7.664	6.652	5.731	6.174	6.366	
Total assets	19.104	17.223	17.192	14.562	12.516	
Equity	3.794	3.802	3.473	2.598	2.264	
Current liabilities	9.273	8.051	8.395	8.549	6.159	
Key Figures (%)						
EBITDA margin	EBITDA / turnover	3,1	3,3	4,4	4,2	4,2
EBIT - margin	EBIT / turnover	1,5	2,0	3,3	3,2	3,4
Return on assets	EBIT / total assets	2,4	3,7	6,0	7,3	9,0
Return on equity	Net profit / average equity	1,2	13,4	30,6	30,3	53,7
Liquidity ratio	Current assets / current liabilities	82,6	82,6	68,3	72,2	103,4
Equity ratio	Equity / total assets	19,9	22,1	20,2	17,8	18,1
Average number of full-time employees (FTE)						
	673	544	525	502	532	

CONSOLIDATED KEY FIGURES IN DDK

		2018	2017	2016	2015	2014
Profit & Loss Account (DKK million)						
Turnover		1.810	1.941	1.740	1.677	1.598
EBITDA		57	64	76	70	67
EBIT		27	39	57	54	54
Net financials		-20	1	18	1	19
EBT		7	40	75	54	73
Net profit		3	31	59	40	58
Minority share of profit		-2	11	20	17	19
Net profit attributable to Iceland Invest		0,2	21	39	24	39
Balance Sheet (DKK million)						
Cash and bonds		239	215	230	248	226
Current assets		430	396	358	326	307
Total assets		1.071	1.025	1.073	769	604
Equity		213	226	217	137	109
Current liabilities		520	479	524	451	297
Key Figures (%)						
EBITDA margin	EBITDA / turnover	3,1	3,3	4,4	4,2	4,2
EBIT - margin	EBIT / turnover	1,5	2,0	3,3	3,2	3,4
Return on assets	EBIT / total assets	2,5	3,8	5,3	7,0	9,0
Return on equity	Net profit / average equity	1,2	14,2	33,4	32,6	64,2
Liquidity ratio	Current assets / current liabilities	82,6	82,6	68,3	72,2	103,4
Equity ratio	Equity / total assets	19,9	22,1	20,2	17,8	18,1
Average number of full-time employees (FTE)						
		673	544	525	502	532
Currency rate Year end (National Bank of Iceland)	Used for Balance Sheet figures	17,842	16,796	16,024	18,939	20,721
Currency rate Year average (National Bank of Iceland)	Used for Profit and loss figures	17,137	16,204	17,942	19,615	20,773

Helstu tölur úr ársreikningi

SAMSTÆÐA

Árið 2018 var undir væntingum hjá Íslenskri 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. KILROY, stærsta eign félagsins var bæði undir væntingum í sölu og hagnaði. Þannig virðast miklar kerfis- og skipulagsbreytingar hafa haft áhrif á rekstrarniðurstöðuna, enda fór mikil vinna í þær breytingar. Þá má leiða að því líkur að gríðarlega heitt og þurrt sumar á helstu markaðssvæðum KILROY hafi haft áhrif á niðurstöðuna, auk þess sem mikil samkeppni ríkir á þeim mörkuðum sem félagið starfar á. Forsvarsmenn KILROY eru þó bjartsýnir með framhaldið m.a. vegna þeirrar vinnu sem eytt hefur verið í breytingar á bæði skipulagi og kerfum félagsins. Nokkur félög skiluðu þó mjög góðri niðurstöðu svo sem Íslenskar fasteignir ehf. og Öldungur hf.

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 verulega á árinu 2019.

Hagnaður samstæðunnar var að upphæð 2,8 milljónir kr. en var um 335 milljónir kr. á árinu 2017. Hagnaður minnkaði því um 332 milljónir kr. Á árinu 2018 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 465,9 milljónir kr. Hagnaður samstæðunnar fyrir skatta (EBT) var 138,3. Eigið fé samstæðunnar var 3.794 milljónir kr. og lækkaði um 8 milljónir á árinu.

Heildareignir samstæðunnar voru um 19.104 milljónir kr. sem er um 1.881 milljón kr. aukning frá árinu 2017 eða um 11% hækkun.

MÓÐURFÉLAG

KPMG hefur endurskoðað ársreikning móðurfélagsins í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla.

HAGNAÐUR

Hagnaður móðurfélagsins árið 2018 var 2,8 milljónir kr. sem er um 332 milljónum kr. minna en á árinu 2017. Helstu skýringar þess eru að á árinu 2018 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 sölufarli eða munu verða seld á næstu árum auk þess sem nokkur frumkvöðlaverkefni eru komin í grænar tölur á árinu 2019. 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 2018. Eiginfjárlutfall móðurfélagsins var 65,3% árið 2018. 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 eignarhlutarins 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 5.806 milljónir kr. Lykilstærðir eignanúmer eru eignarhlutir í SSTS, Íslensku heilbrigðisþjónustunni ehf., RR fasteignum ehf., RR fasteignum II ehf. og Íslenskum fasteignum ehf.

SKAMMTÍMASKULDIR

Skammtímaskuldir móðurfélagsins lækkuðu verulega á árinu og í lok árs voru þær um 371 milljónir kr. Í byrjun árs 2019 voru þær skammtímaskuldir þó greiddar niður. Búist er við því að lausafjárstaða félagsins muni batna verulega á næstu mánuðum þegar fasteignapróunar verkefni verða seld í smásölu.

LANGTÍMASKULDIR

Nær allar langtímaskuldir móðurfélagsins eru við tengd félög. Í fyrsta lagi er um að ræða skuld við eitt af dótturfélögum samstæðunnar, KILROY International A/S, frá árinu 2012. Það lán er að upphæð 604,6 milljónir kr. um áramót og skiptist nánast til helminga í ISK og DKK lán. Á móti þessu láni eru bankainnistæður (tryggingar) að upphæð um 350 milljónir kr. Í öðru lagi er um að ræða skuld við dótturfélagið Eignarhaldsfélagið KILROY ehf. en þær skuldir eru tilkomnar vegna fjárfestingarleiðar Eignarhaldsfélagsins KILROY í gegnum Seðlabankann. Sú skuld stendur um áramót í 733,1 milljónir kr. Þegar skuld við Eignarhaldsfélagið KILROY verður greidd þá mun Eignarhaldsfélagið KILROY greiða þá sjóði strax til baka til eigenda sinna með arðgreiðslu. Í þriðja lagi er um að ræða skuld við RR fasteignir II ehf. að upphæð 303,6 milljónir kr. Allar þessar skuldir verða greiddar til baka á næstu þremur árum en til þess þarf í raun ekki nema um 250 milljónir króna.

UM ÍSLENSKA FJÁRFESTINGU EHF.

Félagið var stofnað árið 1999 í þeim tilgangi að halda utan um ýmsar fjárfestingar eigendanna. Félagið er því orðið 20 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 verk-efnum 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 2018 var lögð áhersla á að styrkja enn frekar fasteignapróunarsvið félagsins, ásamt því að þróa áfram viðskiptamódel innan heilbrigðisþjónustu félagsins.

Íslensk fjárfesting er fjárfestingafélag í jafnri eigu Arnars Þórissonar og Þóris Kjartanssonar.

STJÓRN ÍSLENSKRAR FJÁRFESTINGAR

Arnar Þórisson, stjórnarformaður

Þórir Kjartansson, meðstjórnandi, framkvæmdastjóri

FJÁRMÁL

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

STARFSMENN

Hjá fyrirtækjum í meirihlutaeigu Íslenskrar fjárfestingar starfa um 926 manns (eða um 673 FTE). Hjá móðurfélaginu starfa tíu manns sem sinna fjárfestingum, þróun verkefna, fjármálastjórnun og utanumhaldi.

EIGENDUR

Arnar Þórisson er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands og MBA frá viðskiptaháskólanum IESE í Barcelona. Arnar hefur starfað um langt árabil í ferðageiranum, hvort tveggja á Íslandi og erlendis. Arnar hefur verið stjórnarformaður KILROY International frá 2007 og stjórnarformaður Íslenskrar fjárfestingar ehf. frá 1999. Hann situr einnig í stjórn Eldeyjar TLH hf. sem er fjárfestingarfélag í 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 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 háskólasjúkrahúss. Þórir hefur starfað sem framkvæmdastjóri Íslenskrar fjárfestingar frá 1999. Áður en Þórir kom að stofnun Íslenskrar fjárfestingar ehf. starfaði hann hjá Icelandair, Icelandspring og Philips. Þórir er fæddur 1969.



Arnar Þórisson



Þórir Kjartansson



Linda Metúsalemsdóttir

Helstu verkefni 2018

Íslensk fjárfesting ehf. hélt áfram fjárfestingum og stuðningi við dótturfélög sín á árinu 2018.



KILROY

KILROY eignaðist sænsku ferðaskrifstofuna Winberg Travel og fór mikil vinna í samþættingu þess og aðra starfsemi félaga KILROY. Þá jók KILROY hlut sinn í Frank í 70%. Þá fór mikil vinna á árinu í kerfis- og skipulagsbreytingar.



Austurbakki

ÍSLENSKAR FASTEIGNIR EHF.

Íslenskar fasteignir ehf. héldu áfram í spennandi verkefnum á árinu. Félagið er m.a. í stórum verkefnum við Austurbakka, s.s. verkum sjón með Cambridge Plaza Hotel, nokkrum verkefnum á Kársnesi auk þess að vera að ljúka framkvæmdum við Grensásveg 16a og Hverfisgötu 78.



Kársnesið

KÁRSNESBYGGÐ OG KÁRSNESBYGGÐ II EHF.

Í byggingu eru 78 nýjar íbúðir, atvinnuhúsnæði og endurgerð 31 íbúðar við Hafnarbraut, Kópavogi. Sala á fyrstu íbúðum hófst seint á árinu 2018 og fór vel af stað.

Á fasteignasviði var á árinu haldið utan um bæði markaðssetningu og hreinsun á Kársnesinu í Kópavogi fyrir hönd byggingaraðila á svæðinu.



Sýningaríbúð, Hafnarbraut 9



Nýbygging Sólvangs í Hafnarfirði



Tower Suites

HAFNARBYGGÐ EHF.

Niðurrif hófst á Hafnarbraut 4-8 í Kópavogi þar sem rísa munu 38 íbúðir.

VINABYGGÐ EHF.

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

ÖLDUNGUR HF. var valið sem eitt af „Framúrskarandi fyrirtækjum ársins 2018“ í hópi stærri fyrirtækja í greiningu Creditinfo, annað árið í röð.



SÓLTÚN HEIMAHJÚKRUN OG HEIMAÞJÓNUSTA EHF.

Sóltún heimahjúkrun og heimaþjónusta ehf. heitir nú Sóltún öldrunarþjónusta ehf. Breytingin skýrist af fjölbreyttum verkefnum fyrirtækisins. Á árinu varð félagið hlutskarpast í útboði um rekstur á Sólvangi hjúkrunarheimili í Hafnarfirði og fóru aðilaskipti á rekstri hjúkrunarheimilisins fram í apríl 2019 og fyrirhugað er að hjúkrunarheimilið flytji í nýtt húsnæði sem nú er í byggingu í júní 2019.

Sóltún öldrunarþjónusta ehf. undir vörumerkinu Sóltún Heima hélt áfram að vaxa á árinu við veitingu framúrskarandi heimahjúkrunar, heimaþjónustu og heilsueflingu til aldraðra í sjálfstæðri búsetu.

RR HÓTEL EHF. Félagið tók yfir rekstur Kistils ehf. Undir merkjum þess er lúxushóтелиð Tower Suites rekið á 20. hæð turnisins við Höfðatorg. Þar er um að ræða 8 einstakar íbúðir með frábæru útsýni.

RR FASTEIGNIR EHF. Framkvæmdum við Hverfisgötu 78 var haldið áfram og var RR hótélum afhent fasteignin í maí 2019.

Helstu verkefni 1999-2017

Saga Íslenskrar fjárfestingar

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. ÍF selur mikið af fasteignum félagsins til mismunandi aðila.



2007

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

2008

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

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.

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.

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

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

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

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

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

2011

KILROY Group travel eignast 27,6% hlut í Skitravel Group með sameiningu Team Bennis Ski og Hojmark Rejser. Söluskrifstofa er sett upp á Íslandi. Endurskipulagður rekstur hótelfélagsins sem nú heitir RR hótél ehf. og rekur þrjú vörumerki: Reykjavík Residence, Domus Guesthouse og Hótél Garður.

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

2012

RR hótél stækkar og byggir við 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 hótél stækkar og bætir við sig íbúðum.



2014

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

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

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

2015

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

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

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

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

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

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

2016

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

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

Íslenskar fasteignir fjárfestu, sem minnihluta eigandi, 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.

2017

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

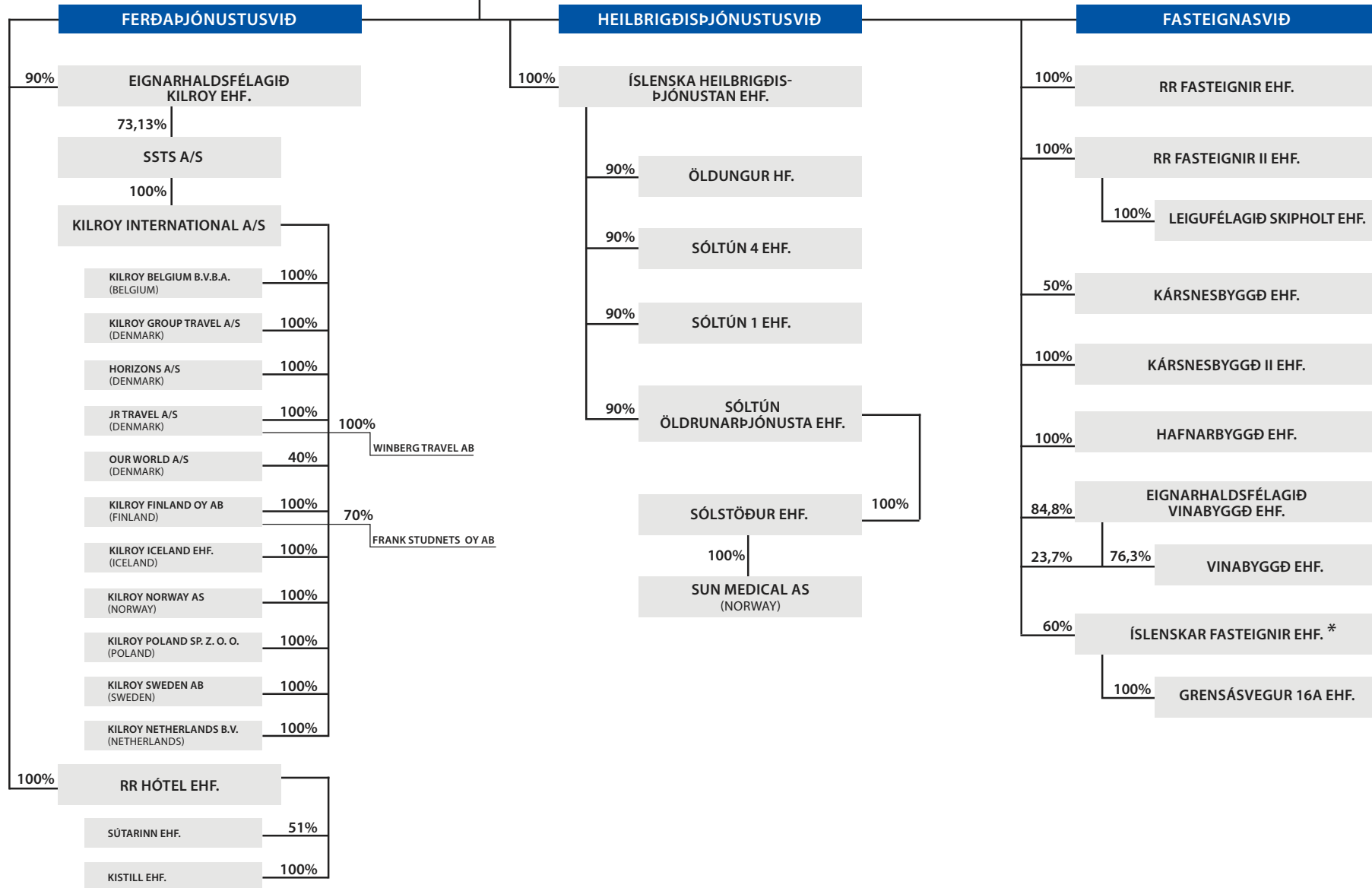
Íslenskar fasteignir tóku að sér verkumsjón með Cambridge Plaza Hotel við Austurbakka.

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



ÍSLENSK FJÁRFESTING EHF.
ICELAND INVEST

**REKSTRARFÉLAG ÍSLENSKRAR
FJÁRFESTINGAR EHF.**



* Félagið heldur á fleiri eignarhlutum í tengslum við einstök verkefni.

Skrifstofur

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

HÖFUÐSTÖÐVAR Á ÍSLANDI

Heildarvelta
ISK 31 milljarður

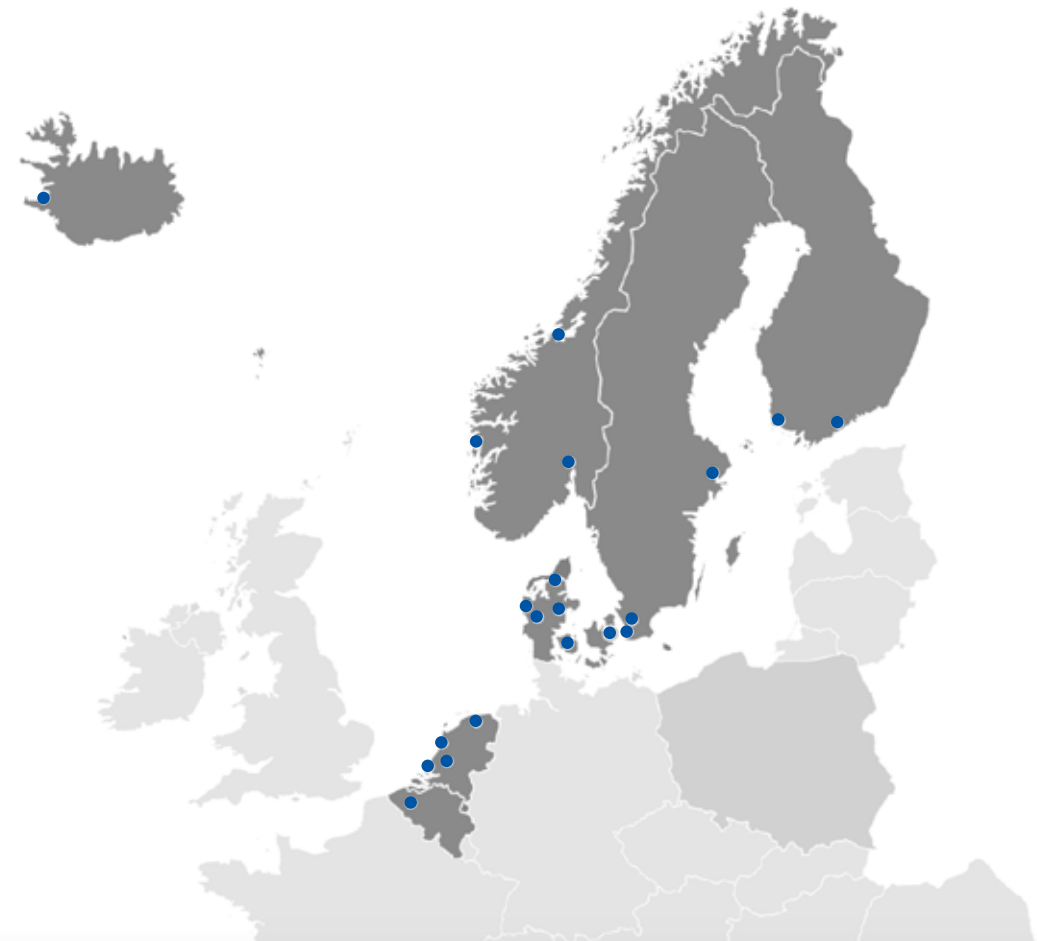
EBITDA
ISK 972 milljónir

EBT
ISK 123 milljónir

Eigið fé
ISK 3.794 milljónir

Stöðugildi
673 (FTE)

Upplýsingarnar eru byggðar á samstæðureikningi Íslenskrar fjárfestingar fyrir árið 2018.



AÐRAR FJÁRFESTINGAR

23,4% EIVALA FJÁRFESTING EHF.

10,5% VALAMED EHF.

3,31% ELDEY TLH HF.

35,7% VONZEO FJÁRFESTINGAR EHF.

6,67% MINK CAMPERS EHF.

Skipuritið tekur mið af stöðunni þann 1. apríl 2019.

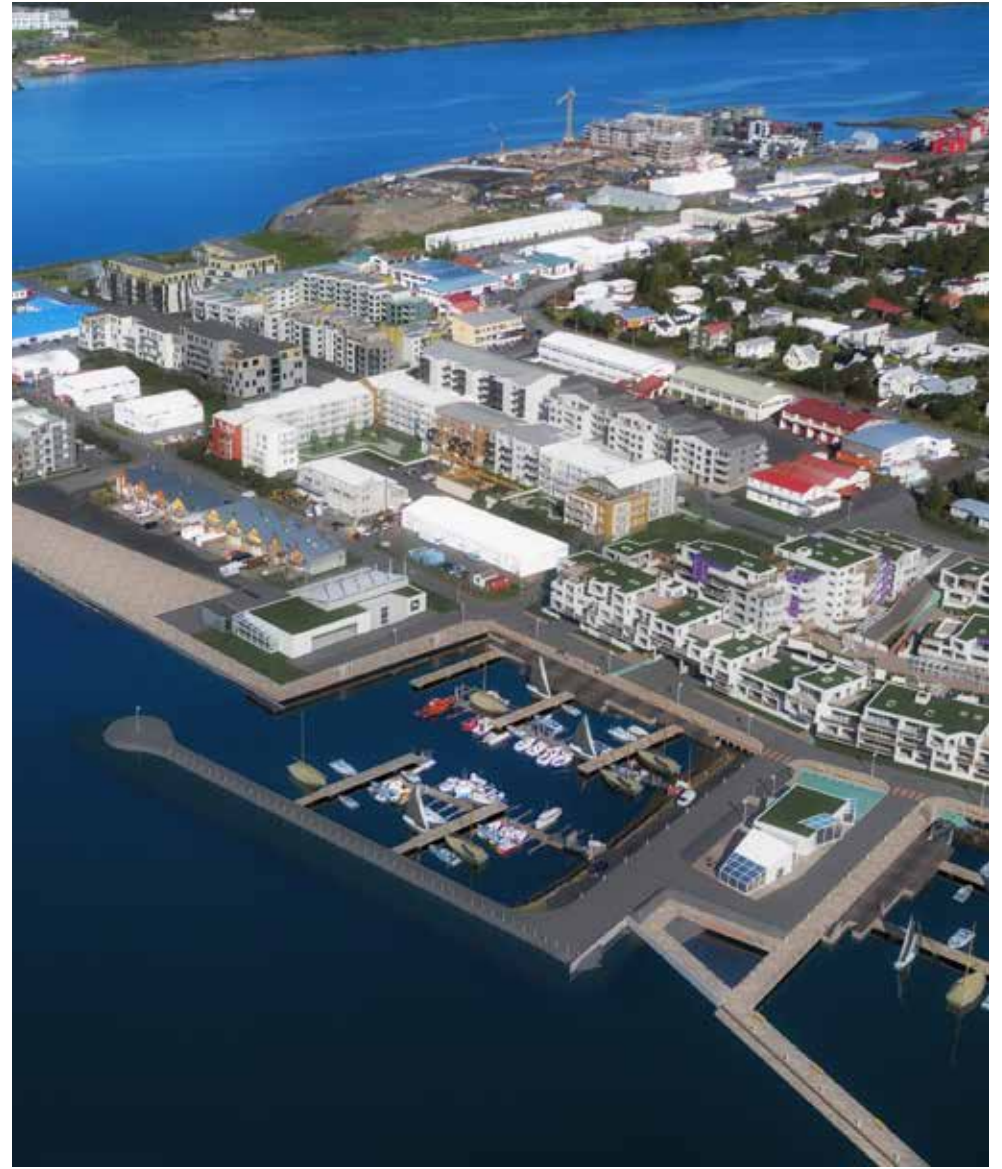
Þrjú starfssvið Íslenskrar fjárfestingar



Ferðapjónustusvið



Heilbrigðisþjónustusvið



Fasteignasvið

Starfsþáttayfirlit

STARFSEMI ÍSLENSKRAR FJÁRFESTINGAR EHF. er skipt upp í þrjú svið: Ferðapjónustu-, heilbrigðisþjónustu- og fasteignasvið. Starfsemi þessara þriggja sviða er mjög ólík í eðli sínu og einnig eru þau misstór. Ferðapjónustan 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 2018.

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.

AF HEILDARSTÖÐUGILDUM (FTE) ÁRSINS voru um 445 innan ferðapjónustunnar, 205 innan heilbrigðisþjónustunnar, 12 innan fasteignasviðs og 10 á stoðsviði.



Atvinnugreinaflokkun

ÁRIÐ	FERÐAÞJÓNUSTA	HEILBRIGÐISÞJÓNUSTA	FASTEIGNIR OG ÞRÓUN	ANNANÐ	SAMTALS
2018					
Rekstrartekjur	28.286	2.229	488	8	31.011
Rekstrargjöld	27.659	2.018	237	126	30.039
EBITDA	627	211	252	-118	972
Hagnaður ársins	209	-4	-10	-192	3
Fjöldi starfsmanna	441	203	12	17	673
2017					
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

Fjárhæðir í þúsundum króna



Ferðapjónustusvið

FERÐAÞJÓNUSTA er stærsta fjárfestingasvið 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.

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. Í öllum tilfellum hefur verið lögð áhersla á að vernda og miðla sögu húsanna.

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

Stofnunin styður við hjálparstarf í 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 sjálfboðastarfi eða leggja stund á starfsnám sem miðar að því að efla heimafolk í framþróun á nærsamfélagi sínu.

Fyrsta verkefni KILROY Foundation var uppsetning á leikskóla í nágrenni Höfðaborgar í Suður-Afríku í janúar 2014. Á árinu 2018 voru einnig veittir námsmannastyrkir í þriðja sinn. Frekari upplýsingar um þetta er að finna á www.KILROYfoundation.net.





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

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

Á árinu 2018 lauk umfangsmiklu verkefni við að styrkja innviði félagsins með mikilli fjárfestingu í upplýsingatækni en búast má við að það komi til með að styrkja samkeppnishæfni félagsins til næstu ára.



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

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

Áhersla er á einstaklingsmiðaðar ferðir, ráðgjöf varðandi menntun erlendis og ferðir skólahópa

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. BENNS er stærsti söluaðili námsferða í Danmörku ásamt því að selja dýrari ferðir á borð við siglingar, safari, heilsuferðir og fleira. Jysk Rejsebureau hefur líkt og KILROY sérhæft sig í einstaklingsmiðuðum ferðum en skírskotar til breiðara aldursbils.



KILROY INTERNATIONAL

KILROY – INDIVIDUAL TRAVEL

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

KILROY – GROUP TRAVEL

KILROY hefur yfirburðastöðu á markaði á Norðurlöndunum og sérhæfir sig í hópferðum með fræðslutilgangi. Sérstök ferðavara hefur verið þróuð í samstarfi við viðskiptavinum sem í flestum tilfellum eru kennarar. Hún felst í því að útvega þeim kennsluefni sem hægt er að nota fyrir og eftir námsferðina þannig að þeir geti sparað sér tíma við undirbúninginn og eflt 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, náms sviðum 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. Söluáæðgjafar 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 veginnir breytast í slóða. Leitast er við að setja saman ferðir með miklu af „að upplifa heiminn“ innihaldi – ferðir sem eru einstök reynsla en um leið á viðráðanlegu verði. Í byrjun árs 2018 keypti Jysk Rejsebureau sænsku ferðaskrifstofuna Winberg Travel sem lið í því að færa út kvíarnar til annarra norrænna markaða.

BENNS er ferðaskrifstofa sem sérhæfir sig í margskonar áfangastöðum og ferðum, svo sem safariferðum, skemmtisiglingum, kynnisferðum með leiðsögn og víðtæku neti áfangastaða og ferða í Bandaríkjunum/ Kanada og Ástralíu/Nýja Sjálandi. Aðalmarkhópur BENNS er fólk sem orðið er eldra en 55 ára. Vörumerkið BENNS var kynnt í upphafi árs 2015 og kemur í stað heitisins Team 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 einbeitt sér að því að útvega afslætti og góða kosti fyrir finnska námsmenn. Frank Students gefur einnig út finnska námsmannakortið sem meðal annars má nota sem greiðslukort. 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 þeir athyglinni að því að þjóna fyrirtækjum og félagsamtökum.



RR HÓTEL

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

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

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

TOWER SUITES

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



RR Hótel, Port 9



Tower suites, útsýni af 20. hæð

RR HÓTEL EHF. – SAGA HÚSANNA



HVERFISGATA 21

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



HVERFISGATA 45

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



VEGHÚSASTÍGUR 9 / BERGSHÚS

Timburhús 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 sítunarverkstæði 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 þurrkhus með porti og tveir steinsteyptir skúrar.



LINDARGATA 11

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



HVERFISGATA 78

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



Heilbrigðisþjónustusvið

ÖLDRUNARÞJÓNUSTA

Íslensk fjárfesting hefur einsett sér að verða virkur þátttakandi á markaði fyrir einkarekna heilbrigðisþjónustu á Íslandi. Fjárfestingar félagsins á því sviði eru nær allar í öldrunarþjónustu. Þær helstu eru hjúkrunarheimilið Sóltún, Sóltún 1, Sólstöður og Sóltún Heima, 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. Öldungur hf., Sóltún 4 ehf. og Sóltún 1 ehf. eru dótturfélög Íslensku heilbrigðisþjónustunnar ehf. Á árinu 2018 tók Sóltún öldrunarþjónusta ehf. sem hefur starfað undir vörumerkinu Sóltún Heima þátt í útboði um rekstur á hjúkrunarheimilinu við Sólvang í Hafnarfirði. Félagið varð hlutskarpast í útboðinu og fóru aðilaskipti á rekstri Sólvangs fram á árinu 2019.

SÓLTÚN ÖLDRUNARÞJÓNUSTA OG SÓLSTÖÐUR

Stefna Íslenskrar fjárfestingar er að einbeita sér að þeim hlutum öldrunarþjónustunnar þar sem mest vaxtartækifæri eru framundan og þeirri tegund þjónustu sem ekki hefur haft mikinn forgang hjá hinu opinbera. Aukin eftirspurn og vöxtur getur hvort tveggja stafað af breyttri aldrusamsetningu 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



Hjúkrunarheimili

Hjúkrunarmati og ráðgjöf ehf. félagið Íslensku öldrunarþjónustuna ehf., sem nú heitir Sóltún öldrunarþjónusta ehf. 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 Sóltúnspörpinu, þeim kjarna sem samanstendur af hjúkrunarheimili, þjónustuíbúðum, félagsþjónustu, heimahjúkrun og heimaþjónustu.



HJÚKRUNARÞJÓNUSTA ÍSLENSKA HEILBRIGÐISÞJÓNUSTAN EHF.

Öldungur hf. hefur rekið Sóltún hjúkrunarheimili samkvæmt þjónustusamningi við ríkið frá 7. janúar 2002. Markmið Sóltúns er að veita íbúum bestu hjúkrun og aðra þjónustu sem völ er á hverju sinni og vera aðlaðandi starfsvettvangur. Á Sóltúni eru samtals 92 einstaklingsíbúðir á þremur hæðum. Til að mæta einstaklingsbundnum þörfum aldraðra einstaklinga sem þarfnast langtímahjúkrunar og lækniþjónustu var leitast við að afmarka hjúkrunarheimilið í 12 sambýli, þannig að einstaklingar með sambærilegar þarfir samnýti ákveðinn sambýliskjarna. Langflestir íbúar útskrifast frá Landspítala til Sóltúns.

Árið 2018 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 innan efri marka þjónustusamningsins. Meðaldvalartími var 2,4 ár og hefur hann styst jafnt og þétt á samningstímanum. Niðurstöður gæðavísa 2018 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 „Framúrskarandi fyrirtækjum ársins 2018“ í hópi stærri fyrirtækja í greiningu Creditinfo, annað árið í röð. Þetta er því ótrúlega mikil viðurkenning fyrir Öldung hf. og stjórnendur þess, þar sem Öldungur hf. er eitt af mjög fáum ef ekki eina heilbrigðisfyrirtækið á Íslandi af sinni stærðargráðu sem getur státað af slíkum árangri.



ÞJÓNUSTA VIÐ ALDRAÐA

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

SÓLTÚN 1

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

SÓLTÚN ÖLDRUNARÞJÓNUSTA

Sóltún öldrunarþjónusta ehf., áður Sóltún heimahjúkrun- og heimaþjónusta ehf., hefur verið í mótun innan samstæðunnar í nokkur ár en árinu 2018 var að mestu varið í áframhaldandi þróun á þjónustunni og aukningu viðskipta. Helstu verkefni félagsins á árinu 2018 voru þrjú:

- Veitt var framúrskarandi heimahjúkrun ásamt heimaþjónustu- og heilsuefingu til aldraðra í sjálfstæðri búsetu.
- Umsjón var höfð með þjónustu íbúa í Sóltúni 1-3 á vegum Sóltúns 1 ehf.
- Undirbúningur var hafinn á rekstri Sólvangs hjúkrunarheimilis á árinu 2019 í nýju húsnæði. Aðilaskipti á rekstri hjúkrunarheimilisins við Sólvang fóru fram 1. apríl 2019.

Markmið félagsins er að veita framúrskarandi umönnun aldraðra og stuðla þannig að bættri heilsu og vellíðan í daglegu lífi aldraðra með áherslu á nýjungar í þjónustuúrvali og velferðartækni. Fyrirtækið notar nafnið Sóltún Heima í markaðssetningu. Sjá nánar á 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 2018 fóru um 7 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.





Fasteignasvið

UM FASTEIGNASVIÐ

Íslensk fjárfesting er alhliða fjárfestir á fasteignamarkaði og tekur þátt í verkefnum á öllum stigum framkvæmdaferilsins. Þannig má skipta fasteignasviði félagsins í annars vegar fjárfestingar og fasteignaumsýslu og hins vegar fasteignapróun. Í upphafi ársins 2017 tók nýstofnað félag, RR fasteignir ehf., við öllum fasteignum og framkvæmdaverkefnum við skiptingu RR hótela í rekstrarfélag og fasteignafélag.

Fjárfestingar félagsins á árinu 2018 sneru annars vegar að uppbyggingu og vexti á eignasafni RR fasteigna ehf., í miðbæ Reykjavíkur sem leigt er til RR hótela ehf. Framkvæmdir við Hverfisgötu 78 héldu þannig áfram þar sem félagið er að byggja nýtt hús á baklóð ásamt því að núverandi hús sem snýr að götu verður endurbætt og breytt. Framkvæmdum lauk í apríl 2019 og RR hótelum var afhent húsnæðið til reksturs. 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.

Hins vegar snúa fjárfestingar að þróun, hönnun og byggingu vel á þriðja hundrað íbúða á fjórum reitum á vestanverðu Kársnesi. Verkefni eru mislangt komin en sala á fyrstu íbúðum hófst haustið 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, fasteignapróun, stýriverktöku, stjórnun verkefna og hönnunar ásamt almennri ráðgjöf og umsýslu.

Íslensk fjárfesting tók á árinu 2018 að sér að halda utan um bæði markaðssetningu og hreinsun svæðisins fyrir byggingaraðila á Kársnesinu.



RR hótél, Hverfisgötu 78

HELSTU VERKEFNI FASTEIGNASVIÐS

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. Íbúðir við Hafnarbraut 9 eru þegar að hluta til seldar og verða afhentar á árinu 2019. Sala á íbúðum við Hafnarbraut 11 fór af stað á árinu 2019 og íbúðir við Hafnarbraut 13-15 fara af stað síðar á árinu 2019.

HAFNARBYGGÐ ehf.: Félagið heldur utan um framkvæmdir við Hafnarbraut 4–8 á Kársnesi í Kópavogi þar sem áætlað er að rísi 38 íbúðir á næstu tveimur árum. Hönnun íbúða er lokið og er niðurríf á reitnum hafið.

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.



ÍSLENSKAR FASTEIGNIR EHF.

Íslenskar fasteignir ehf. er fasteignapróunarfélag sem sérhæfir sig í verkefnastjórnun og umsjón við þróun fasteigna. ÍF tekur að sér samkvæmt samningi við fasteignaeiganda að annast alla þætti framkvæmda og undirbúning að þeim, þ.m.t. skipulagsvinnu, hönnun, 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 35 milljarða króna og stefnir félagið að frekari uppbyggingu með tilheyrandi mannráðningum, en nú starfa átta manns hjá félaginu.



HELSTU VERKEFNI ÍSLENSKRA FASTEIGNA EHF.

Stærstu viðskiptavinir ÍF á árinu 2018 voru dótturfélög í meirihlutaeigu Íslenskrar fjárfestingar auk nokkurra stórra verkefna sem eru að meirihluta í eigu utanaðkomandi fjárfesta.

Sem dæmi um verkefni á árinu 2018 má nefna:



Austurbakki 2, reitur 5a



Austurbakki 2, reitur 5b



Hafnarbraut 13–15

CAMBRIDGE PLAZA HOTEL COMPANY: ÍF hafa verkumsjón með byggingu á 253 herbergja, fimm stjörnu Edition hóteli á Austurbakka 2, reit 5a, í Reykjavík (Hörpureit). Hótelið er við lok uppsteypu og er búist við að framkvæmdum ljúki vorið 2020. Um er að ræða fyrsta fimm stjörnu hótelið í Reykjavík.

AUSTURHÖFN EHF: ÍF leiddu á árinu 2016 kaup fjárfesta á 80% eignarhlut í íbúða- og atvinnuhúsnæði við Austurbakka 2, reit 5b í Reykjavík (Hörpureit). ÍF hafa verkumsjón með byggingu á 71 íbúð og 2.700 fermetra verslunarrými. Húsið er í lok uppsteypu og búist er við 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 varnarliðs-svæðinu. Um er að ræða 462 íbúðir og 27 atvinnu húsaeyningar, 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: Í byggingu eru 78 nýjar íbúðir, 2.000 m² af atvinnuhúsnæði og endurgerð á 31 íbúð við Hafnarbraut 9-15 í Kópavogi. Öllum framkvæmdum verður að mestu lokið í lok árs 2019.

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

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

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 2019.

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

Ársreikningur 2018

Ársreikningur 2018

Árið 2018 var annasamt í rekstri Íslenskrar fjárfestingar. Árið einkenndist af mörgum fasteignaverkefnum og stór skref voru tekin í því að styrkja fasteignaþróunarsvið félagsins. Einnig var mikil uppbygging í öldrunarþjónustunni. Rekstur samstæðunnar var töluvert undir væntingum og hagnaður að upphæð 2,8 milljónir kr.

- Hagnaður fyrir fjármagnsliði og afskriftir (EBITDA) var 465,9 milljónir kr.
- Hagnaður fyrir skatta var 138,3 milljónir kr.

REKSTRARUMHVERFIÐ ÁRIÐ 2018

Töluverð umsvif voru í öllum helstu félögum samstæðunnar. Mikil vinna fór í fasteignaþróunarverkefni 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 enda telja þeir að mikið af óinnleystum hagnaði sé í fasteignaþróunarverkefnum og í rekstrarfélögunum.

FERÐAÞJÓNUSTA

KILROY sem er stærsta félag samstæðunnar átti ekki gott ár 2018. Heildarvelta KILROY var tæplega 27,8 milljarðar kr. og hagnaður fyrir skatta nam um 99 milljónum kr. Aukið var við eignarhlutinn í FRANK sem nú er um 70%, auk þess sem unnið var að því að innlima rekstur Winberg Travel inni Jysk Rejsebureau. Mikil vinna fór í breytingar á upplýsingatæknigrunni samsteypunnar. Rekstur RR hótél skilaði mun betri afkomu en á síðasta ári m.a. vegna rekstrar Tower Suites sem félagið tók yfir á árinu.

HEILBRIGÐISÞJÓNUSTA

Á árinu 2018 var haldið áfram við uppbyggingu á Sóltúnsþorpinu. 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. Sóltún Heimahjúkrun breytti nafni sínu í „Sóltún Öldrunarþjónusta ehf“ og tók á árinu 2019 við rekstri hjúkrunarheimilisins Sólvangs í Hafnarfirði. Þar verður starfsemin flutt í nýtt húsnæði í júní á árinu 2019.

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 35 milljarða í stýringu. Einnig tók Íslensk fjárfesting stór skref í að styrkja stýringu á eignarhaldi sínu í fasteignaverkefnum með því að leggja drög að því að setja á fót nýtt fasteignafélag sem mun halda utan um öll fasteignafélög og fasteignaþróunarverkefni. Haldið var áfram þróun á fjölmörgum fasteignaverkefnum í eigu félaga innan samstæðunnar og lofar þessi breyting góðu.

FJÁRFESTINGAR Á ÁRINU

Helstu fjárfestingar ársins voru kaup Íslenskrar fjárfestingar í fjárfestingasjóðnum Vonzeo Capital Inc. og hlut í ferðaþjónustufyrirtækinu Mink Campers. RR fasteignir fjárfestu einnig í uppbyggingu á fasteigninni

Hverfisgötu 78. Miklar fjárfestingar voru einnig í öllum félögum samstæðunnar sem standa fyrir framkvæmdum á Kársnesi og þá sérstaklega í Kársnesbyggð ehf. og Kársnesbyggð II ehf. KILROY Group jók eignarhlut sinn í FRANK AB í 70% á árinu.

NIÐURGREIÐSLA LÁNA

Skammtímaskuldir félagsins lækkuðu á árinu um 180 milljónir og í byrjun árs 2019 voru allar skammtímaskuldir greiddar upp.

Langtímaskuldir samstæðunnar samanstanda aðallega af láni Íslensku heilbrigðisþjónustunnar sem er um 2,1 milljarðar, láni hjá RR fasteignum sem er um 2,3 milljarðar og láni hjá Vinabyggð sem er um 72 milljónir kr. Langtímaskuldir móðurfélagsins eru því einungis við Eignarhaldsfélagið KILROY ehf. (733 milljónir), við KILROY International A/S (605 milljónir) og RR fasteignir II ehf. (304 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 heilbrigðissviði.

ARÐGREIÐSLUR

Á árinu 2018 greiddi félagið eigendum sínum arð að upphæð 80.000.000 kr.

Áritun óháðs endurskoðanda á ársreikningi móðurfélags

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

ÁLIT

Við höfum endurskoðað ársreikning Íslenskrar fjárfestingar ehf. fyrir árið 2018. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2018 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, í samræmi við lög um ársreikninga.

GRUNDVÖLLUR ÁLITS

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

ÁBYRGÐ STJÓRNAR OG FRAMKVÆMDASTJÓRA Á ÁRSREIKNINGNUM

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

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

ÁBYRGÐ ENDURSKOÐANDA Á ENDURSKOÐUN ÁRSREIKNINGSINS

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

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitungu við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni.

AÐ AUKI:

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

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

STAÐFESTING VEGNA ANNARRA ÁKVÆÐA LAGA

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

Reykjavík, 6. Júní 2019.
KPMG ehf.

Áritun óháðs endurskoðanda á við um ársreikning móðurfélags.

3

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Félagið var stofnað árið 1999 og er tilgangur þess kaup og sala hlutabréfa, rekstur fyrirtækja og fasteigna, sem og lánastarfsemi. Hagnaður varð á rekstri móðurfélagsins á árinu 2018 að fjárhæð 2,8 milljónir kr. samkvæmt ársreikningi, sem er þokkalegur árangur hjá samstæðunni. Eigið fé félagsins var í árslok um 3.794 milljónir kr.

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

KILROY skilaði verri afkomu en undanfarin ár og er það að mestu vegna fjárfestingar í stoðum félagsins í upplýsingatækni. Rekstur RR hótela gekk ágætlega en félagið var í miklum vexti og endurspeglar frekar slök afkoma félagsins þann vöxt ásamt krefjandi rekstrarumhverfi. Öldungur hf. skilaði góðu rekstrarári 2018 og rekstur Sólstaða gekk örlítið betur en væntingar stóðu til um sökum þess að búið er að skera niður mikinn kostnað í félaginu.

Íslenskar fasteignir voru með mjög gott rekstrarár þar sem tekjur jukust mikið og hagnaður var góður. Það einkenndi árið sérstaklega að mikið var um þung fjárfestingarverkefni sem ekki eru farin að skila neinum hagnaði en setja þó neikvæðan svip á rekstrarreikninginn. Því er reiknað með að á árinu hafi verið fjárfest í framtíðinni og að reikna megi með töluvert betri afkomu á næstu árum þegar fasteignaverkefni verða seld. Búið er við mun betra rekstrarári hjá flestum rekstrarfélögum samstæðunnar á árinu 2019.

Rekstur dótturfélaga samstæðunnar gekk almennt séð ágætlega en árið var mikið fjárfestingarár eins og sést á reikningum félagsins og þungt í rekstri hjá KILROY vegna fjárfestinga í upplýsingatækni. Ársreikningur ársins 2018 endurspeglar ekki mjög vel þá vinnu sem fór fram í mörgum af félögum samstæðunnar og búast stjórnendur við að uppskera þeirrar vinnu muni koma í ljós á næstu tveimur til þremur árum. Stjórn félagsins er því ekki sátt við niðurstöðu ársins 2018 en horfir mjög björtum augum til næstu ára þar sem búist er við að rekstrarniðurstaðan muni endurspeglar betur þá miklu vinnu sem hefur verið lögð í uppbyggingu og fjárfestingu í mörgum af félögum samstæðunnar.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður til hluthafa að upphæð 60 milljónir kr. á árinu 2019, þar sem óráðstafað eigið fé er jákvætt um 1.980 milljónir kr. Félagið tók á móti arði frá dótturfélögum sínum að upphæð 130 milljónir kr. á árinu 2018 vegna rekstrarársins 2017. Lagt er til að hagnaður ársins verði færður til hækkunar á óráðstöfuðu eigin fé, en vísað er til skýringa í ársreikningi varðandi aðrar breytingar á eiginfjárreikningi.

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

Stjórn Íslenskrar fjárfestingar ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2018 með undirritun sinni.

Reykjavík, 6. júní 2019.

Arnar Þórisson
stjórnarformaður

Þórir Kjartansson
stjórnarmaður og framkvæmdastjóri

2

Rekstrarreikningur samstæðu

	Skýr	SAMSTÆÐA	
		2018 ISK	2017 ISK
Rekstrartekjur			
Sala		30.794.878	31.345.187
Umboðssala / Aðrar tekjur		216.577	110.169
Rekstrartekjur samtals	1	31.011.455	31.455.356
Rekstrargjöld			
Kostnaðarverð seldrar þjónustu	2	-23.704.960	-24.913.537
Rekstrarkostnaður fasteigna		-69.874	-101.314
Laun og launatengd gjöld	3	-4.770.540	-4.098.145
Sölu- og stjórnunarkostnaður	4	-1.493.659	-1.302.379
EBITDA		972.422	1.039.981
Afskriftir		-506.544	-400.698
Niðurfærð krafa á dótturfélag			
Rekstrargjöld samtals		-30.545.577	-30.816.073
EBIT		465.878	639.283
Fjármagnstekjur/gjöld			
Fjármagnskostnaður	5	-342.445	17.301
EBT (Hagnaður fyrir tekjuskatt)		123.433	656.584
Hlutdeild í afkomu dótturfélaga		14.858	
Tekjuskattur	6	-93.080	-146.935
Hagnaður eftir skatta		45.211	509.649
Hlutdeild minnihluta í hagnaði	7	-42.337	-173.932
Hagnaður ársins		2.874	335.717

Fjárhæðir í þúsundum króna

Efnahagsreikningur samstæðu (Eignir)

EIGNIR	Skýr.	SAMSTÆÐA	
		2018 ISK	2016 ISK
Eignir			
Viðskiptavild	8	359.195	265.108
Hugbúnaður		501.286	360.986
		860.481	626.094
Varanlegir rekstrarfjármunir			
Fasteignir	9	9.903.629	9.257.116
		9.903.629	9.257.116
Áhættufjármunir og langtímakröfur			
Fjárfestingar	10	183.263	224.883
Eignarhlutir í dótturfélögum		189.384	188.199
Eignarhlutir í öðrum félögum		303.427	268.116
		676.074	681.198
		FASTAFJÁRMUNIR SAMTALS	11.440.184
			10.564.408
Veltufjármunir			
Birgðir	11	98.497	31.691
Kröfur á tengd félög		158.021	7.917
Kröfur á tengdan aðila		4.095	9.586
Viðskiptakröfur	12	3.012.133	2.916.752
Aðrar kröfur		118.007	89.161
Verðbréf	13	1.402.219	1.454.106
Handbært fé	14	2.870.755	2.149.595
		7.663.727	6.658.808
		VELTUFJÁRMUNIR SAMTALS	
EIGNIR SAMTALS		19.103.911	17.223.216

Fjárhæðir í þúsundum króna

Efnahagsreikningur samstæðu *(Skuldir og eigið fé)*

EIGIÐ FÉ OG SKULDIR		SAMSTÆÐA	
		2018 ISK	2017 ISK
	Skýr.		
EIGIÐ FÉ			
Hlutfé		500	500
Annað bundið eigið fé		1.813.687	1.899.399
Óráðstafað eigið fé		1.980.236	1.902.380
	Eigið fé hluthafa móðurfélags	15	3.794.423
Hlutdeild minnihluta	16	1.029.303	1.133.236
EIGIÐ FÉ SAMTALS			4.823.726
SKULDIR			
LANGTÍMASKULDIR			
Tekjuskattsskuldbinding	17	602.850	567.338
Skuldir við tengda aðila		0	5.330
Langtímaskuldir	18	4.404.703	3.663.836
LANGTÍMASKULDIR SAMTALS			5.007.553
SKAMMTÍMASKULDIR			
Aðrar skuldbindingar	19	1.774.423	1.360.308
Skuldir við tengd félög		0	47.811
Skuldir við lánastofnanir	20	344.684	509.812
Viðskiptaskuldir	21	3.994.500	3.510.698
Næsta árs afborganir langtímaskulda	22	2.246.913	1.951.951
Aðrar skuldir	23	912.112	670.617
SKAMMTÍMASKULDIR SAMTALS			9.272.632
SKULDIR SAMTALS			14.280.185
EIGIÐ FÉ OG SKULDIR SAMTALS			19.103.911
			17.223.216

GRUNDVÖLLUR REIKNINGSSKILA

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

GRUNDVÖLLUR SAMSTÆÐU

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

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

Skýringar með ársreikningi samstæðu

ÁRSREIKNINGUR MÓÐURFÉLAGS

Rekstrarreikningur ársins 2018

Efnahagsreikningur 31. desember 2018

Sjóðstremisýfirlit árið 2018

Skýringar með ársreikningi samstæðu



Íslensk
fjárfesting ehf.

1. REKSTRARTEKJUR

	SAMSTÆÐA	
	2018	2017
	ISK	ISK
RR fasteignir II ehf	0	1.129
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	760.159	605.211
Rekstrarfél. ísl. fjárfestingar	7.892	2.042
Íslenskar fasteignir/Grensásvegur 16A	104.901	70.439
Ef. Kilroy/SSTS	27.763.637	27.108.547
Sóltún heimahj. og heimahj./Sólstöður	23.925	26.504
Ísl. heilbrigðisþj. Samstæða (Öldungur, Sóltún 1 og Sóltún 4)	2.205.371	3.501.252
Ef. Vinabyggð/Vinabyggð	44.546	44.562
Leigufélagið Skippholti	31.322	38.557
Kársnesbyggð II	22.305	57.113
RR fasteignir	47.396	0
Samtals rekstrartekjur	31.011.454	31.455.356

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

2. KOSTNAÐARVERÐ SELDRA VARA

	SAMSTÆÐA	
	2018	2017
	ISK	ISK
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	193.161	70.658
Ef. Kilroy	22.827.289	22.618.477
Ísl. heilbrigðisþj.	684.510	2.196.410
Sútarinn	0	27.993
Samtals kostnaðarverð seldra vara	23.704.960	24.885.545

Í samstæðu Ísl. heilbrigðisþj. Er KSV vegna Sóltún 1 ehf 511.072 þús.kr. sem er vegna íbúða í byggingu. KSV vegna Öldungs er 173.438 þús. kr.

Fjárhæðir í þúsundum króna

3. LAUN OG LAUNATENGD GJÖLD

	SAMSTÆÐA	
	2018 ISK	2017 ISK
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	243.778	172.626
Rekstrarfél. ísl. fjárfestingar	76.257	65.608
Íslenskar fasteignir/Grensásvegur 16A	88.617	77.558
Ef. Kilroy/SSTS	3.130.793	2.674.405
Sóltún heimahj. og heimaþj./Sólstöður	50.575	52.318
Ísl. heilbrigðisþj. Samstæða (Öldungur, Sóltún 1 og Sóltún 4)	1.156.467	1.003.750
Önnur félög	24.053	51.880
Samtals laun og launatengd gjöld	4.770.540	4.098.145

Stærsti hluti launa kemur fram hjá Kilroy og Öldungi hf. sem er dótturfélag ÍH.

4. SÖLU- OG STJÓRNUNARKOSTNAÐUR

	SAMSTÆÐA	
	2018 ISK	2017 ISK
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	52.342	0
Íslenskar fasteignir/Grensásvegur 16A	78.155	36.880
Ef. Kilroy/SSTS	1.211.263	1.117.928
Sóltún heimahj. og heimaþj./Sólstöður	2.497	3.160
Ísl. heilbrigðisþj. Samstæða (Öldungur, Sóltún 1 og Sóltún 4)	123.762	101.843
Rekstrarfél. ísl. fjárfestingar	23.673	33.296
Önnur félög	1.967	6.229
Samtals sölu- og stjórnunarkostnaður	1.493.659	1.299.336

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

Fjárhæðir í þúsundum króna

5. FJÁRMAGNSKOSTNAÐUR

	SAMSTÆÐA			
	2018	2018	2018	2017
	Tekjur ISK	Gjöld ISK	Fjármagnsk. nettó	Fjármagnsk. nettó
Íslensk fjárfesting ehf.	12.404	-88.024	-75.620	-4.328
Úlfaldi ehf. (Bryggjuvör 1 ehf.)	0	-255	-255	-2.247
RR fasteignir II ehf.	0	0	0	-6.101
RR hótél ehf.	6.480	-7.539	-1.059	-1.658
Rekstrarfélag ÍFJ	0	-92	-92	-5.793
Íslenskar fasteignir ehf.	10.929	-164	10.765	5.566
SSTS / KILROY	18.644	-6.612	12.032	270.039
Íslenska heilbrigj. ehf. /Öldungur hf./Sóltún 1 & 4 ..	5.423	-168.899	-163.476	-74.723
RR fasteignir ehf.	0	-100.724	-100.724	-111.241
Íslensk fjárfesting - gengismunur	0	-25.173	-25.173	-27.313
RR fasteignir II ehf. - sölutap fast. og hlutabr.	0	0	0	-54.643
Ef. Vinabyggð - Söluhagn. fasteigna	0	0	0	56.052
Önnur félög	1.157	0	1.157	-26.309
Samtals fjármagnskostnaður	55.037	-397.482	-342.445	17.301

6. TEKJUSKATTUR

	SAMSTÆÐA	
	2018	2017
	ISK	ISK
RR fasteignir II ehf.	2.969	-4.058
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	2.569	1.648
Rekstrarfél. ísl. fjárfestingar	-17.459	-13.836
SSTS / KILROY	80.645	146.753
Ísl. heilbrigðisþj. Samstæða (Öldungur, Sóltún 1 og Sóltún 4)	19.494	25.405
RR fasteignir ehf.	1.760	-8.977
Ísl. fasteignir	3.101	0
Samtals tekjuskattur í rekstrarreikningi	93.079	146.935

Skýringar með ársreikningi samstæðu

7. HLOTDEILD MINNIHLUTA Í HAGNAÐI

	SAMSTÆÐA	
	2018 ISK	2017 ISK
SSTS / KILROY	13.427	-176.710
Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf. / Öldungur hf.	1.661	6.913
Íslenska öldrunarþjónustan	-10.833	
Íslenskar fasteignir	31.134	
Önnur félög	6.948	-4.134
Samtals hlutdeild minnihluta í hagnaði	42.337	-173.931

8. VIÐSKIPTAVILD

	SAMSTÆÐA	
	2018 ISK	2017 ISK
SSTS / KILROY	359.195	265.108
Samtals viðskiptavild	359.195	265.108

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

9. FASTEIGNIR OG BIFREIÐAR

	Bókf. verð 1.1.2018 ISK	Viðbót á árinu ISK	Framkv./fjármagnskostn. eignfærður á árinu 2018	Afskrift ársins 2018 ISK	Seldar íbúðir ISK	Sérstakt endurmat ISK	Bókf. verð 31.12.2018 ISK
RR hótél ehf.	93.405	28.577		-30.604		0	91.378
Öldungur hf.	2.623.867	21.632		-41.260		126.000	2.730.239
Sóltún 1 ehf.	578.034	0	0		-578.034		0
Sóltún 4 ehf.	559.536	91.800	32.212				683.548
Vinabyggð ehf.	390.815	0	133.831	-18.662			505.984
Grensásvegur 16A ehf.	471.549		584.551				1.056.100
RR fasteignir ehf.	3.158.880	304.575	22.678	-97.481	-213.754		3.174.898
Kársnesbyggð II ehf.	534.151	144.852		-16.917			662.086
Hafnarbyggð ehf.	261.825	50.440	68.810				381.075
Önnur félög	585.054	33.267		0			618.321
Samtals fasteignir	9.257.116	675.143	842.082	-204.924			9.903.629

Fjárhæðir í þúsundum króna

10. FJÁRFESTINGAR	SAMSTÆÐA	
	2018	2017
	ISK	ISK
SSTS / KILROY	183.263	224.883
Samtals fjárfestingar og eignarhlutir í dótturfélögum	183.263	224.883

11. BIRGÐIR	SAMSTÆÐA	
	2018	2017
	ISK	ISK
SSTS / KILROY	33.543	20.046
Ísl. heilbrigðisþj. Samstæða (Öldungur, Sóltún 1 og Sóltún 4)	56.205	0
Sútarinn	8.749	7.539
Samtals birgðir	98.497	27.585

12. VIÐSKIPTAKRÖFUR	SAMSTÆÐA	
	2018	2017
	ISK	ISK
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	91.673	74.454
SSTS / KILROY	2.709.772	2.494.290
Ísl. heilbrigðisþj. Samstæða (Öldungur, Sóltún 1 og Sóltún 4)	92.794	286.967
RR fasteignir	26.500	0
Önnur félög	91.394	61.041
Samtals viðskiptakröfur	3.012.133	2.916.752

13. VERÐBRÉF	SAMSTÆÐA	
	2018	2017
	ISK	ISK
SSTS / KILROY	1.402.218	1.454.106
Samtals verðbréf	1.402.218	1.454.106

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

Skýringar með ársreikningi samstæðu

14. HANDBÆRT FÉ

	SAMSTÆÐA	
	2018 ISK	2017 ISK
Íslensk fjárfesting ehf.	315.248	2.043
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	9.559	3.883
Rekstrarfél. ísl. fjárfestingar	0	1.250
Íslenskar fasteignir ehf.	19.382	17.278
SSTS / KILROY	2.034.790	1.860.123
Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf.	464.063	253.365
Önnur félög	27.913	11.653
Samtals handbært fé	2.870.955	2.149.595

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

15. EIGIÐ FÉ MÓÐURFÉLAGS

	SAMSTÆÐA	
	2018 ISK	2017 ISK
Úlfaldi ehf. (Bryggjuvör 1 ehf.)	-14.488	-10.050
RR fasteignir II ehf.	246.550	234.072
RR hótél ehf.	72.155	71.382
Íslenskar fasteignir ehf.	245.304	167.468
SSTS / KILROY	1.558.934	2.267.178
Sóltún öldrunarþj.	-118.740	-85.416
Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf. / Öldungur hf.	1.211.893	1.109.076
Ef. Vinabyggð	49.156	9.681
Hafnarbyggð	3.386	3.658
RR fasteignir	712.285	705.543
Rekstrarfél. Ísl. fjárfestingar	-171.195	-112.341
Kársnesbyggð II	-161.030	-163.262
Sútarinn	0	-32.181
Jöfnunarfærsla	160.213	-362.529
Samtals óráðstafað eigið fé	3.794.423	3.802.279

Fjárhæðir í þúsundum króna

16. HLOTDEILD MINNIHLUTA Í EIGIN FÉ

	SAMSTÆÐA	
	2018	2017
	ISK	ISK
SSTS / KILROY	896.505	972.354
Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf. / Öldungur hf.	136.002	124.262
Sóltún öldrunarþj./Sólstöður	0	-28.187
Íslenskar fasteignir	0	66.987
Vinabyggð/Ef. Vinabyggð	13.841	13.589
Sútarinn	0	-15.769
RR hótél	-17.046	0
Samtals hlutdeild minnihluta í eigin fé	1.029.302	1.133.236

Samtals eigið fé samstæðunnar er 4.823.726 m kr. en minnihluta hluthafar eiga 1.029.303 m kr. af því eigin fé.

Eigið fé móðurfélagsins er því 3.794.423 m. kr.

17. TEKJUSKATTSSKULDBINDING

	SAMSTÆÐA	
	2018	2017
	ISK	ISK
RR fasteignir II ehf.	68.610	68.610
RR hótél ehf./Kistill	92	2.286
SSTS / KILROY	61.876	70.627
Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf. / Öldungur hf.	363.074	318.378
RR fasteignir	109.198	107.437
Samtals	602.850	567.338

18. LANGTÍMASKULDIR

	SAMSTÆÐA	
	2018	2017
	ISK	ISK
RR fasteignir	2.262.301	1.401.660
Hafnarbyggð	0	200.114
Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf. / Öldungur hf.	2.070.602	1.990.453
Ef. Vinabyggð	71.800	71.609
Samtals	4.404.703	3.663.836

Skýringar með ársreikningi samstæðu

19. AÐRAR SKULDBINDINGAR

	SAMSTÆÐA	
	2018 ISK	2017 ISK
SSTS / KILROY	1.774.423	1.360.308
Samtals	1.774.423	1.360.308

20. SKULDIR VIÐ LÁNASTOFNANIR (Skammtímaskuldir)

	SAMSTÆÐA	
	2018 ISK	2017 ISK
Íslensk fjárfesting	300.000	460.192
Íslenskar fasteignir	18.765	0
Ef. Vinabyggð	1.140	528
RR-hótel	0	49.092
RR fasteignir	24.779	0
Samtals	344.684	509.812

21. VIÐSKIPTASKULDIR

	SAMSTÆÐA	
	2018 ISK	2017 ISK
RR hótel ehf./Sútarinn/Kistill	37.216	40.234
Íslenskar fasteignir ehf	158.342	32.435
SSTS / KILROY	3.755.446	3.354.833
Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf. / Öldungur hf.	28.291	71.308
Önnur félög	15.205	11.888
Samtals	3.994.500	3.510.698

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

Fjárhæðir í þúsundum króna

22. NÆSTA ÁRS AFBORGANIR LANGTÍMALÁNA

Næsta árs afborganir langtímaskulda greinast þannig eftir félögum:

	SAMSTÆÐA
RR hótél ehf.	14.495
Íslenskar fasteignir/Grensásvegur 16A	685.398
RR fasteignir	82.884
Hafnarbyggð	247.514
Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf. / Öldungur hf.	75.784
Ef. Vinabyggð/Vinabyggð	343.971
Kársnesbyggð II	796.867
	2.246.913

23. AÐRAR SKAMMTÍMASKULDIR

	SAMSTÆÐA	
	2018 ISK	2017 ISK
Íslensk fjárfesting ehf.	70.843	87.106
RR hótél ehf./Sútarinn/Kistill	45.875	28.549
Hafnarbyggð	71.404	4.540
Íslenskar fasteignir/Grensásvegur 16A	34.643	32.870
SSTS / KILROY	518.311	363.570
Ísl. heilbrigðisþj. Samstæða (Öldungur, Sóltún 1 og Sóltún 4)	108.862	90.411
RR fasteignir ehf.	32.834	28.893
Kársnesbyggð II	0	15.764
Önnur félög	10.492	18.914
Samtals	893.264	670.617

Aðrar skammtímaskuldir eru aðallega í Kilroy, Íslenski fjárfestingu, Íslenskum fasteignum og Íslensku heilbrigðisþjónustunni. Í Kilroy er um að ræða gjöld sem eru til gjalddaga í janúar 2019 og hins vegar er um að ræða í Öldungi laun og launatengd gjöld sem eru á gjalddaga í janúar 2019.

Skýringar með ársreikningi samstæðu

Yfirlit um eiginfjárreikninga

	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Annað eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Staða 1.1.2018	500	375	1.899.024	1.902.380	3.802.279
Breytt framsetning reikningsskila				-16.922	-16.922
Þýðingarmunur			-4.528		-4.528
Hlutdeild í endurmati dótturfélags			90.720		90.720
Greiddur arður				-80.000	-80.000
Flutt á bundinn hlutdeildarreikning			-171.903	171.903	
Hagnaður (Tap) ársins				2.874	2.874
Staða 31.12.2018	500	375	1.813.313	1.980.235	3.794.423

Annað bundið eigið fé greinist þannig

	Bundinn hlutdeildarreikningur	Endurmatsr.	Þýðingarmunur	Samtals	
Staða 1.1.2018		608.046	1.345.864	-54.511	1.899.399
Þýðingarmunur				-4.528	-4.528
Hlutdeild í sérstöku endurmati dótturfélags			90.720		90.720
Flutt af bundnum hlutdeildarreikningi	-171.903				-171.903
Staða 31.12.2018	436.143	1.436.584	-59.039		1.813.688

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

Fjárhæðir í þúsundum króna

Ársreikningur móðurfélags

Rekstrarreikningur ársins 2018

FJÁRFESTINGATEKJUR OG (GJÖLD)

Hlutdeild í afkomu dótturfélaga	
Vaxtatekjur og verðbætur	
Vaxtagjöld og verðbætur	
Gengistap	

AÐRAR TEKJUR OG REKSTRARKOSTNAÐUR

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

Hagnaður ársins

Fjárhæðir í þúsundum króna

Skýr.	2018	2017
3	52.933	342.084
10	78.504	89.221
6, 10	(102.869)	(93.549)
	(25.050)	0
	3.518	337.756
	(643)	(2.039)
	(643)	(2.039)
5	2.875	335.717

Efnahagsreikningur 31. desember 2018

	Skýr.	2018	2017
EIGNIR			
Eignarhlutir í dótturfélögum	2,3	4.178.544	4.294.710
Eignarhlutir í öðrum félögum	4	271.537	235.695
Kröfur á dótturfélög	10	961.405	1.452.010
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		79.744	55.444
Handbært fé		315.248	2.043
Eignir samtals		5.806.478	6.039.902
EIGIÐ FÉ			
Hlutfé		500	500
Annað bundið eigið fé		1.813.687	1.899.399
Óráðstafað eigið fé		1.980.236	1.902.380
Eigið fé samtals	5	3.794.423	3.802.279
LANGTÍMASKULDIR			
Skuldir við dótturfélög	8	1.641.212	1.689.825
SKAMMTÍMASKULDIR			
Skuldir við dótturfélög	10	0	500
Skuldir við lánastofnanir		300.000	460.192
Aðrar skammtímaskuldir	7	70.843	87.106
		370.843	547.798
Skuldir samtals		2.012.055	2.237.623
Eigið fé og skuldir samtals		5.806.478	6.039.902

Sjóðstreymisýfirlit árið 2018

	Skýr.	2018	2017
REKSTRARHREYFINGAR			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	5	2.875	335.717
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Hlutdeild í afkomu dóttur- og hlutdeildarfélagi		(52.933)	(342.084)
Veltufé til rekstrar		(50.058)	(6.367)
Breyting rekstrartengdra eigna og skulda		(40.563)	4.818
Handbært fé til rekstrar		(90.621)	(1.549)
FJÁRFESTINGAHREYFINGAR			
Kröfur og skuldir við tengda aðila		441.492	118.079
Fjárfesting í hlutabréfum umfram seld hlutabréf		(74.034)	(415.230)
Mótttekinn arður		276.560	333.200
Fjárfestingahreyfingar		644.018	36.049
FJÁRMÖGNUNARHREYFINGAR			
Greiddur arður		(80.000)	(80.000)
Skuldir við lánastofnanir, breyting		(160.192)	47.348
Fjármögnunarhreyfingar		(240.192)	(32.652)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		313.205	1.848
Handbært fé í ársbyrjun		2.043	195
Handbært fé í árslok		315.248	2.043

Fjárhæðir í þúsundum króna

GRUNDVÖLLUR REIKNINGSSKILA

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

ÁHÆTTUFJÁRMUNIR

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

Skýringar með ársreikningi móðurfélags

Skýringar með ársreikningi móðurfélags

1. GRUNDVÖLLUR REIKNINGSSKILA

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

2. ÁHÆTTUFJÁRMUNIR

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

Eignarhlutir í öðrum félögum eru færðir á kostnaðarverði.

3. EIGNARHLUTUR Í DÓTTURFÉLÖGUM

Eignarhlutir í dótturfélögum greinast þannig:

Heiti félags og eignarhlutur	Nafnverðs eign	Hlutdeild í eigið fé	Áhrif dótturfélaga	Bókfært verð
Eignarhaldsfélagið Kilroy ehf., 90%	96.000	1.558.934	26.283	1.558.934
Úlfaldi ehf., 100%	500 (	14.488) (	4.438)	(14.488)
Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf., 100%	500	1.211.893	11.972	1.211.893
RR fasteignir II ehf., 100%	500	246.550	11.853	384.877
Sóltún öldrunarþjónusta ehf., 67%	1.340 (	79.221) (	21.995)	(77.974)
RR hótél ehf., 100%	20.040	72.155	17.694	72.155
RR fasteignir ehf., 100%	230.960	712.285	6.742	712.285
Eignarhaldsfélagið Vinabyggð ehf., 84,8%	38.592	49.155	3.219	49.156
Íslenskar fasteignir ehf., 60%	19.569	153.887	53.194	153.886
Rekstrarfélag Íslenskrar fjárfestingar., 100%	500 (	171.195) (	54.854)	(167.195)
Vinabyggð ehf., 23,7%	9.314	13.841	2.188	38.860
Kársnesbyggð II ehf., 100%	36.000 (	161.030)	2.232	65.457
Kársnesbyggð ehf., 49,99%	188.384	187.313 (	886)	187.312
Hafnarbyggð ehf., 100%	5.000	3.386 (	272)	3.386
		<u>3.783.465</u>	<u>52.932</u>	<u>4.178.544</u>

Á árinu var hlutfjárfesting í dótturfélaginu Eignarhaldsfélagið Vinabyggð.

Fjárhæðir í þúsundum króna

BÓKFÆRT VERÐ OG BREYTINGAR Á ÁRINU GREINAST ÞANNIG:

Bókfært verð 1.1.2018	4.294.710
Mótttekinn arður	(276.560)
Hlutdeild í þýðingarmun erlends dótturfélags	(4.528)
Hlutdeild í afkomu dótturfélaga vegna rekstrar á árinu 2018	52.932
Hlutdeild í endurmati dótturfélaga	90.720
Breytt framsetning reikningsskila	(16.922)
Keypt á árinu	38.192
Bókfært verð 31.12.2018	<u>4.178.544</u>

4. EIGNARHLUTIR Í ÖÐRUM FÉLÖGUM GREINAST ÞANNIG:

	Eignarhlutur	Bókfært verð
Snertiskjótækni ehf.,	49,50%	130.000
Einvala fjárfesting ehf.,	23,40%	44.294
Valamed ehf.,	10,47%	1.528
Mink Campers ehf.,	6,67%	10.000
Vonzeo Capital Partners.,	35,71%	8.516
Eldey THL hf.,	3,31%	77.198
		<u>271.536</u>

Eignarhlutir í öðrum félögum eru færðir á upphaflegu kaupverði.

5. EIGIÐ FÉ

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

Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutafé	Hlutafé	Annað bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Staða 1.1.2018		500	1.899.399	1.902.380	3.802.279
Breytt framsetning reikningsskila				(16.922)	(16.922)
Þýðingarmunur .....	(		4.528)		(4.528)
Hlutdeild í endurmati dótturfélags			90.720		90.720
Greiddur arður				(80.000)	(80.000)
Flutt af bundnum hlutdeildarreikning .....	(		171.903)	171.903	0
Tap ársins				2.875	2.875
Staða 31.12.2018		500	1.813.688	1.980.236	<u>3.794.424</u>

Skýringar með ársreikningi móðurfélags

ANNAÐ BUNDIÐ EIGIÐ FÉ GREINIST ÞANNIG:

	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Endurmats- reikningur	Pýðingarmunur	Samtals
Staða 1.1.2018	608046	1.345.864 (	54.511)	1.899.398
Pýðingarmunur .....		(	4.528)	(4.528)
Hlutdeild í endurmati dótturfélags		90.720		90.720
Flutt af bundnum hlutdeildarreikning	-171903			(171.903)
Staða 31.12.2018		<u>1.436.584</u> (	<u>59.039)</u>	<u>1.813.687</u>

BUNDINN HLUTDEILDARREIKNINGUR

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

6. SKULDIR VIÐ LÁNASTOFNANIR

Skuldir við lánastofnanir samanstanda af 2 ára lánalínu sem gerð hefur verið við Arion banka að fjárhæð 300 millj.kr.,

7. AÐRAR SKAMMTÍMASKULDIR

Aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	Bókfært verð
Lánardrottinnar	25
Ógreiddir áfallnir vextir	54.818
Ógreiddur fjármagnstekjuskattur	16.000
	<u>70.843</u>

8. LANGTÍMASKULDIR

Langtímaskuldir greinast þannig:

	Bókfært verð
Skuldabréfalán frá tengdum aðilum	<u>1.641.212</u>
Næsta árs afborganir	<u>0</u>
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi	<u>0</u>

Skuldabréfalán félagsins eru skráð hjá Verðbréfaskráningu Íslands en bréfin eru í eigu Eignarhaldsfélagsins Kilroy sem er dótturfélag félagsins. Skuldabréfin eru að nafnverði 733 millj.kr. og skulu endurgreiddast með 5 jöfnum afborgunum á árunum 2019 - 2023. Bréfin eru óverðtryggð og bera 2% vextir. Einnig er innifalið í skuldum við tengda aðila lán frá Kilroy International A/S að nafnverði 605 millj.kr. og RR Fasteignir II ehf. að nafnverði 304 milli kr

9. SKATTAMÁL

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2019 vegna ársins 2018, þar sem uppsafnað skattalegt tap varð af rekstri og uppsafnað skattalegt tap móðurfélagsins nemur um 189 millj. kr. Félagið er samskattað með dótturfélögum sínum í samræmi við heimild í lögum um nr 90/2003 um tekjuskatt.

10. TENGDIR AÐILAR

Viðskiptastöður við tengda aðila greinast þannig:

Kröfur á tengda aðila:	2018	2017
Eignarhaldsfélagið Kilroy ehf.,	210.468	209.405
Eignarhaldsfélagið Vinabyggð ehf.,	32.118	39.689
Íslenskar fasteignir ehf.,	12.085	0
Hafnarbyggð ehf.,	58.644	44.007
Rekstrarfélag Íslenskrar fjárfestingar ehf.,	224.684	148.746
RR hótél ehf.,	14.495	36.739
RR fasteignir ehf.,	37.294	774.807
Sólstöður ehf.,	21.665	22.065
Sóltún 4 ehf.,	7.903	5.853
Úlfaldi ehf.,	46.728	34.702
Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf.,	42.699	72.278
Vinabyggð ehf.,	0	1.200
Kársnesbyggð ehf.,	153.049	0
Kársnesbyggð II ehf.,	3.690	0
Sóltún öldrunarþjónusta ehf.,	95.883	62.519
Samtals kröfur á tengda aðila	<u>961.405</u>	<u>1.452.010</u>

Félagið hefur gert lánasamning við dótturfélög sín og nema kröfur á dótturfélög samtals 961,4 millj.kr. ásamt áföllnum vöxtum í árslok. Lánveitingar til dótturfélaga eru vegna framkvæmda og eru vextir ákvarðaðir í samræmi við áhættumat hvers láns og eru á bilinu 2-33%.

Skuldir við tengda aðila:

Eignarhaldsfélagið Kilroy ehf.,	733.051	733.051
Kilroy International A/S.,	604.581	659.889
RR fasteignir ehf.,	0	500
RR fasteignir II ehf.,	303.580	296.885
Skuldir við tengda aðila	<u>1.641.212</u>	<u>1.690.325</u>

11. ÖNNUR MÁL

Félagið er í sjálfskuldarábyrgðum fyrir skuldum dótturfélaga samtals að fjárhæð 64 millj.kr.

Hagnýtar upplýsingar

HLUTAFÉLAGASKRÁ FRÁ OG MEÐ AÐALFUNDUM 2019

Íslensk fjárfesting ehf. *ip.is*
Kt.: 660399-3059

Firmað rita: Allir stjórnarmenn saman
Stjórn, formaður fyrst: Arnar Þórisson, Þórir Kjartansson
Framkvæmdastjórn: Þórir Kjartansson
Prókúruhafi: Þórir Kjartansson, Arnar Þórisson

Rekstrarfélag Íslenskrar fjárfestingar ehf.

Kt.: 520515-1430
Firmað rita: Tveir stjórnarmenn saman
Stjórn, formaður fyrst: Ragnar Þór Guðgeirsson,
Arnar Þórisson, Þórir Kjartansson
Framkvæmdastjórn: Linda Metúsalemsdóttir
Prókúruhafi: Linda Metúsalemsdóttir

HEILBRIGÐISSVIÐ

Öldungur hf. *soltun.is*
Kt.: 600300-5390
Firmað rita: Formaður + frkv.stj eða tveir stjórnarmenn
Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Arnar Þórisson,
Anna Birna Jensdóttir, Linda Metúsalemsdóttir (varamaður)
Framkvæmdastjórn: Anna Birna Jensdóttir
Prókúruhafi: Anna Birna Jensdóttir

Sóltún öldrunarþjónusta ehf. *soltunheima.is / solvangur.is*
Kt.: 650310-0710

Firmað rita: Tveir stjórnarmenn saman
Stjórn, formaður fyrst: Anna Birna Jensdóttir,
Þórir Kjartansson Arnar Þórisson,
Framkvæmdastjórn: Halla Thoroddsen
Prókúruhafi: Halla Thoroddsen

Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf.

Kt.: 710309-0940
Firmað rita: Tveir stjórnarmenn saman
Stjórn, formaður fyrst: Arnar Þórisson, Þórir Kjartansson
Framkvæmdastjórn: Þórir Kjartansson
Prókúruhafi: Þórir Kjartansson

Sóltún 4 ehf.

Kt.: 420805-1360
Firmað rita: Meirihluti stjórnar
Stjórn, formaður fyrst: Arnar Þórisson, Þórir Kjartansson,
Anna Birna Jensdóttir, Linda Metúsalemsdóttir (varamaður)
Framkvæmdastjórn: Þórir Kjartansson
Prókúruhafi: Þórir Kjartansson

Sóltún 1 ehf.

Kt.: 590115-0530
Firmað rita: Meirihluti stjórnar
Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Anna Birna Jensdóttir
Framkvæmdastjórn: Björn Þór Karlsson
Prókúruhafi: Björn Þór Karlsson

Sólstöður ehf. *solstodur.is*

Kt.: 681010-0330
Firmað rita: Meirihluti stjórnar
Stjórn, formaður fyrst: Halla Thoroddsen,
Anna Birna Jensdóttir
Framkvæmdastjórn: Jóhanna Rósa Þorsteinsdóttir
Prókúruhafi: Jóhanna Rósa Þorsteinsdóttir

FASTEIGNASVIÐ

Íslenskar fasteignir ehf. *isfast.is*
Kt.: 511202-3450
Firmað rita: Meirihluti stjórnar
Stjórn, formaður fyrst: Gunnar Thoroddsen, Sveinn Björnsson,
Þórir Kjartansson, Arnar Þórisson, Linda Metúsalemsdóttir
Framkvæmdastjórn: Sveinn Björnsson
Prókúruhafi: Sveinn Björnsson

RR fasteignir ehf.

Kt.: 610317-2430
Firmað rita: Meirihluti stjórnar
Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Einar Þór Steindórsson
Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson
Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson

RR fasteignir II ehf.

Kt.: 700409-0580
Firmað rita: Tveir stjórnarmenn
Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Einar Þór Steindórsson
Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson
Prókúruhafi: Þórir Kjartansson

Úlfaldi ehf.

Kt.: 560205-0660
Firmað rita: Meirihluti stjórnar
Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Einar Þór Steindórsson
Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson
Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson

Hafnarbyggð ehf.

Kt.: 651116-2790
Firmað rita: Meirihluti stjórnar
Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Einar Þór Steindórsson
Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson
Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson

Vinabyggð ehf.

Kt.: 620405-0780
Firmað rita: Meirihluti stjórnar
Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Einar Þór Steindórsson,
Eyþór Kristján Guðjónsson
Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson
Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson

Eignarhaldsfélagið Vinabyggð ehf.

Kt.: 700409-1550
Firmað rita: Tveir stjórnarmenn saman
Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Einar Þór Steindórsson
Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson
Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson

Leigufélagið Skippholt

Kt.: 500816-0310
Firmað rita: Meirihluti stjórnar
Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Einar Þór Steindórsson
Framkvæmdastjórn: Linda Metúsalemsdóttir
Prókúruhafi: Linda Metúsalemsdóttir

Kársnesbyggð ehf. *karsnes.is*

Kt.: 550217-0740
Firmað rita: Meirihluti stjórnar
Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Arnar Þórisson,
Kristján Einarsson, Jóhann Ásgeir Baldurs
Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson
Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson

Kársnesbyggð II ehf. *karsnes.is*

Kt.: 580507-2200
Firmað rita: Stjórnarmaður
Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson, Einar Þór Steindórsson
Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson
Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson

EFÁ I

Kt.: 551216-0980
Firmað rita: Stjórnarmaður
Stjórn, formaður fyrst: Gunnar Thoroddsen,
Þorsteinn Yngvi Bjarnason (varamaður)
Framkvæmdastjórn: Gunnar Thoroddsen
Prókúruhafi: Gunnar Thoroddsen

EFÁ II

Kt.: 551216-1010
Firmað rita: Stjórnarmaður
Stjórn, formaður fyrst: Gunnar Thoroddsen,
Þorsteinn Yngvi Bjarnason (varamaður)
Framkvæmdastjórn: Gunnar Thoroddsen
Prókúruhafi: Gunnar Thoroddsen

Grensásvegur 16A

Kt.: 521115-1060
Firmað rita: Stjórnarmaður
Stjórn, formaður fyrst: Sveinn Björnsson,
Gunnar Thoroddsen (varamaður)
Prókúruhafi: Sveinn Björnsson

FERÐAÞJÓNUSTUSVIÐ

RR hótel ehf. *rrhotel.is*
Kt.: 530906-0940
Firmað rita: Tveir stjórnarmenn saman
Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson,
Arnar Þórisson, Linda Metúsalemsdóttir
Framkvæmdastjórn: Þóður Birgir Bogason
Prókúruhafi: Þórir Kjartansson

Sútarinn ehf. *port9.is*

Kt.: 510216-1130
Firmað rita: Meirihluti stjórnar
Stjórn, formaður fyrst: Þóður Birgir Bogason,
Þórir Kjartansson, Sverrir Eyjólfsson
Framkvæmdastjórn: Gunnar Páll Rúnarsson
Prókúruhafi: Linda Metúsalemsdóttir

Kistill ehf. *towersuites.is*

Kt.: 571017-1640
Firmað rita: Meirihluti stjórnar
Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson,
Þóður Birgir Bogason
Framkvæmdastjórn: Þóður Birgir Bogason
Prókúruhafi: Þóður Birgir Bogason

Eignarhaldsfélagið Kilroy ehf.

Kt.: 600207-2100
Firmað rita: Stjórnarmaður
Stjórn, formaður fyrst: Arnar Þórisson, Þórir Kjartansson
Framkvæmdastjórn: Þórir Kjartansson
Prókúruhafi: Þórir Kjartansson

HLIÐARSVIÐ

Einvala fjárfesting ehf.
Kt.: 521114-0960
Firmað rita: Meirihluti stjórnar
Stjórn, formaður fyrst: Gunnar Thoroddsen,
Arnar Þórisson, Þórir Kjartansson
Framkvæmdastjórn: Skúli Valberg Ólafsson
Prókúruhafi: Skúli Valberg Ólafsson, Gunnar Thoroddsen

Ýmsir tenglar

www.ip.is

www.isfast.is

www.benns.dk

www.frank.fi

www.jysk-rejsebureau.dk

www.karsnes.is

www.karsnes.is/hafnarbraut9

www.karsnes.is/hafnarbraut11

www.kilroy.net

www.port9.is

www.rrhotel.is

www.rrsuites.is

www.soltun.is

www.solstodur.is

www.soltunheima.is

www.solvangur.is

www.towersuites.is

www.winbergtravel.se





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