



Íslensk
fjárfesting ehf.

ÁRSSKÝRSLA 2020



Efnisyfirlit

- 4** Helstu tölur úr ársreikningi
- 5** Um Íslenska fjárfestingu ehf.
- 6** Helstu verkefni 2020
- 8** Saga Íslenskrar fjárfestingar 1999-2019
- 10** Yfirlit yfir starfsemi Íslenskrar fjárfestingar ehf.
- 11** Skrifstofur
- 12** Fjögur starfssvið Íslenskrar fjárfestingar
- 12** Starfsþáttayfirlit
- 15** Ferðaþjónusta
- 23** Heilbrigðisþjónusta
- 27** Fasteignir
- 33** Útivist og hreyfing
- 35** Ársreikningur 2020
- 50** Hagnýtar upplýsingar
- 52** Ýmsir tenglar

Helstu tölur úr ársreikningi

Árið 2020 var mjög óvenjulegt ár fyrir mörg af dótturfyrirtækjum Íslenskrar fjárfestingar sökum COVID-19. Sérstaklega á það við um þau dótturfélög sem starfa í ferðaþjónustu og þar voru áhrifin verst á KILROY samstæðuna. KILROY hefur á undanförunum árum verið með tekjur í kringum 30 milljarða en á árinu 2020 voru tekjurnar engar. Flest önnur fyrirtæki samstæðunnar urðu líka fyrir einhverjum áföllum þó svo að þau hafi verið smávægileg miðað við þær aðstæður sem KILROY þurfti að glíma við.

Sökum þess hvað árið 2020 var óvenjulegt er nánast ómögulegt að gera samstæðureikning enda myndi slík samstæða ekki gefa miklar upplýsingar á svona ári.

Fasteignasvið félagsins skilaði ágætis afkomu eftir venjulegan rekstur en farið var í verulegar afskriftir á eignum sem taldar voru ofmetnar í bókum félagsins.

Heilbrigðisþjónustan átti ágætis rekstrarár en sökum COVID-19 er töluverður kostnaður inni í rekstrargjöldum sem tengist dýrum aðgerðum vegna COVID-19 sem búist er við að fáist bættur síðar af heilbrigðisyfirvöldum. Einnig var hluti eigna hjá Öldungi hf., afskrifaður þar sem ljóst varð að einhverjar skuldabréfaeignir voru ofmetnar í bókum félagsins.

Stofnað var nýtt fjárfestingarsvið á árinu 2020 sem mun koma inn í næsta ársreikning. Með kaupum á Útilífi var lagt í vegferð í fjárfestingum í útivist og hreyfingu og var því stofnað nýtt fjárfestingarsvið sem við köllum „Útivist og hreyfing“. Útilíf kom inn í rekstur samstæðunnar í september 2021.

Það er lítið við því að gera þegar svona ástand eins og skapaðist vegna COVID-19 lokar heiminum og stöðvar ferðaþjónustu ásamt því að valda ýmsum öðrum skaða. Það sýnir þó styrk fyrirtækja samstæðunnar að flest fyrirtækin áttu fyrir þessum áföllum inni á bankabók og borg-

uðu sitt tap sjálf, að mestu án aðstoðar móðurfélagsins. Á sama tíma erum við mjög stolt að hafa borgað upp nær allar skuldir Íslenskrar fjárfestingar í byrjun árs 2021 og hafa á sama tíma stutt við nokkur af dótturfélagunum með auknu hlutafé eða lánum.

Nú þegar horft er yfir reksturinn á árinu 2021 sést að ferðaþjónustan er í gríðarlegum vexti og stefnir í að bæði KILROY og hótelin muni fljótt ná fyrri styrk. Fyrri hluti ársins var þó enn mikið litaður af COVID-19 en strax um mitt ár tóku bókanir við sér. Mjög líklegt er að seinni hluti ársins 2021 sé tímabilið þar sem kúrsinn er réttur og strax á árinu 2022 eigum við von á því að vera meira og minna komin á beinu brautina aftur í ferðaþjónustu. Við búumst við því að árið 2023 muni veltan hafa náð þangað sem hún var árið 2019.

Á sama tíma eru mörg önnur verkefni að ganga mjög vel og er búist við því að á árinu 2021 og 2022 verði mörg góð fasteignaverkefni seld sem mun skila sér í góðum hagnaði fyrir samstæðuna.

Heildareignir samstæðunnar voru um 20.857 milljónir kr. sem er um 1.813 milljóna kr. lækkun frá árinu 2019.

MÓÐURFÉLAG

KPMG hefur endurskoðað ársreikning móðurfélagsins í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla.

HAGNAÐUR / TAP

Tap varð af rekstri móðurfélagsins árið 2020 að upphæð 1.936 milljónum kr. Helstu skýringar þess er mikið og óvenjulegt tap hjá Kilroy sökum COVID-19 og miklar afskriftir hjá Fasteignafélagi Íslenskrar fjárfestingar og Öldungi hf. Árið 2020 er í fyrsta skipti í meira en 12 ár sem tap er af rekstri félagsins.

EIGIÐ FÉ

Eigið fé móðurfélagsins minnkaði töluvert á árinu 2020 eða frá 4.089 milljónum kr. í 3.029 milljónir kr. Eiginfjárhlutfall móðurfélagsins var 63,7% árið 2020. Eignir í félagunum Vinabyggð ehf., og Sóltúni 4 ehf. hafa ekki verið færðar upp miðað við markaðsverð, heldur eru þær færðar á kostnaðarverði. Þar telja stjórnendur að markaðsverð sé verulega vanmetið.

HEILDAREIGNIR

Heildareignir móðurfélagsins eru um 4.753 milljónir kr. Lykilstærðir eignamegin eru eignarhlutir í Fasteignafélagi Íslenskrar fjárfestingar ehf, Íslensku heilbrigðisþjónustunni ehf, Eignarhaldsfélaginu KILROY ehf og Íslenskum fasteignum ehf.

SKAMMTÍMASKULDIR

Skammtímaskuldir móðurfélagsins voru allar gerðar upp í byrjun árs 2021.

LANGTÍMASKULDIR

Allar langtímaskuldir móðurfélagsins voru gerðar upp á árinu 2020 og í byrjun árs 2021 ef horft er framhjá síðustu afborgunum af Kilroy láni sem klárast í lok árs 2021 en eftirstöðvarnar eru um 70 milljónir kr.

Stjórnendur telja að það versta sé yfirstaðið af COVID-19 áhrifum á fyrirtæki samstæðunnar og telja að árið 2021 sé uppbyggingarár og að árið 2022 verði ár sem verði komið fram úr rekstrartölum ársins 2019. Ekki er gert ráð fyrir því fyrirtæki samstæðunnar þurfi neina utanaðkomandi aðstoð á næstu árum.

Um Íslenska fjárfestingu ehf.

Félagið var stofnað árið 1999 í þeim tilgangi að halda utan um ýmsar fjárfestingar eigendanna. Félagið er því orðið 22 ára.

Íslensk fjárfesting hefur markað sér þá stefnu að fjárfesta á fjórum aðalsviðum: Ferðaþjónustu, heilbrigðisþjónustu, fasteignum og nýlega í útivist og hreyfingu.

ÍFJ leitast við að vera meirihluta eigandi eða í leiðandi stöðu í þeim verkefnum sem það fjárfestir í. Eigendur félagsins leggja mikla áherslu á að styrkja grunnstöðirnar fjórar og fjárfesta því ekki í verkefnum sem heyra ekki undir þessar þrjár grunnstöðir nema í undantekningartilfellum og þá til að styðja við fjárfestingarsviðin fjögur. Á árinu 2020 var lögð áhersla á að styrkja enn frekar fasteignapróunarsvið félagsins, ásamt því að setja á fót nýtt fjárfestingarsvið „Útivist og hreyfing“ sem tekin var ákvörðun um að setja á fót með fjárfestingu á 60% hlut í Útílif ehf. Íslensk fjárfesting er fjárfestingarfélag í jafnri eigu Arnars Þórissonar og Þóris Kjartanssonar.

STJÓRN ÍSLENSKRAR FJÁRFESTINGAR

Arnar Þórisson, stjórnarformaður
Þórir Kjartansson, meðstjórnandi, framkvæmdastjóri

STARFSMENN

Hjá fyrirtækjum í meirihluta eigu Íslenskrar fjárfestingar starfa 811 starfsmenn (592 FTE). Hjá móðurfélaginu starfa ellefu manns sem sinna fjárfestingum, þróun verkefna, fjármálastjórnun og utanumhaldi.

FJÁRSTÝRING

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

FJÁRMÁL

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

Fjárfestingar

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

LÖGFRÆÐI

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



Björn Þór Karlsson



Einar Steindórsson



Linda Metúsalemsdóttir

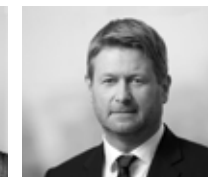
EIGENDUR

Arnar Þórisson er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands og með MBA frá viðskiptaháskólanum IESE í Barcelona. Arnar hefur starfað um langt 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 eignarhaldsfélag hf. sem er fjárfestingarfélag í ferðaþjónustu. Áður starfaði Arnar m.a. sem framkvæmdastjóri Félagsstofnunar stúdenta, framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar hjá KILROY, aðstoðarforstjóri og fjármálastjóri flugfélagsins Atlanta og stjórnarformaður CAOZ. Arnar er fæddur 1964.

Þórir Kjartansson er byggingarverkfræðingur að mennt frá Háskóla Íslands og með MBA frá viðskiptaháskólanum IESE í Barcelona. Þórir hefur starfað í ferðageiranum, heilbrigðisgeiranum og fasteignageiranum í meira en 20 ár. Hann sat í átta ár í stjórn Landspítala háskólasjúkrahúss og hefur setið í opinberum nefndum á heilbrigðisviði, svo sem í nefnd um byggingu á nýju húsnæði fyrir Landspítala háskólasjúkrahús. Þórir hefur verið stjórnarformaður Öldungs hf. frá árinu 2009 og stjórnarformaður RR hótels ehf., RR fasteigna ehf. og Fasteignafélags Íslenskrar fjárfestingar ehf. frá stofnun þess. Þórir hefur starfað sem framkvæmdastjóri Íslenskrar fjárfestingar frá 1999. Áður en Þórir kom að stofnun Íslenskrar fjárfestingar ehf. starfaði hann hjá Icelandair, Icelandspring og Philips. Þórir er fæddur 1969.



Arnar Þórisson



Þórir Kjartansson

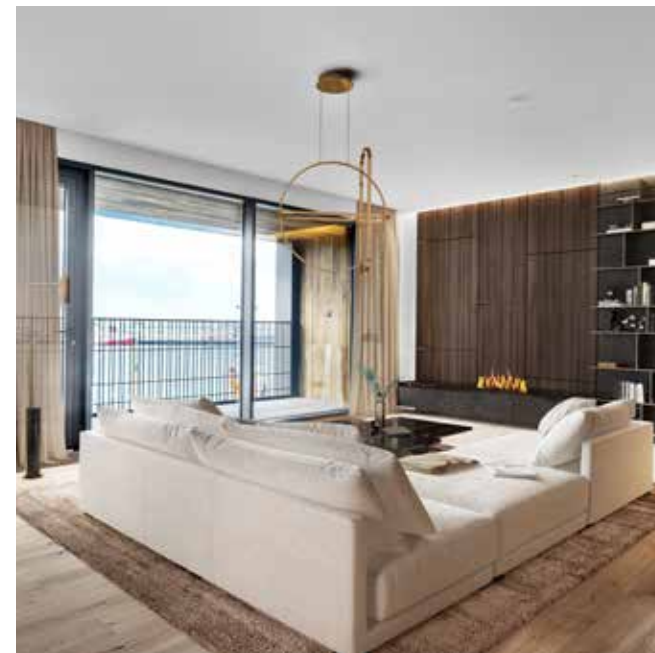
Helstu verkefni 2020

Íslensk fjárfesting ehf. hélt áfram fjárfestingum og stuðningi við dótturfélög sín á árinu og einkenndist árið á öllum sviðum af baráttu við afleiðingar COVID-19 heimsfaraldursins.

Áfram var fjárfest í fjárfestingarsjóðnum Vonzeo í Kanada í samstarfi við nokkra aðra fjárfesta.



NESVÍK. Sjónarhorn af framhlið 5 stjörnu 100 herbergja hótels og heilsulindar



Dæmi um útlit glæsilegra íbúða Austurhafnar

ÍSLENSKAR FASTEIGNIR EHF. héldu áfram í í fjölbreyttum verkefnum. Á árinu stóðu yfir framkvæmdir við 71 lúxusíbúð við Austurhöfn og fimm stjörnu hótél Reykjavík Edition. ÍF annaðist stjórnun og samræmingu um 300 manna starfslíðs, en um 300 voru við störf í verkefninu á árinu þegar mest var. Um er að ræða flóknasta hluta verkefnisins, þ.m.t. skipulagning krefjandi innviða- og tæknilausna og uppsetninga á innréttingum af gæðum sem eiga sér ekki hliðstæðu á Íslandi í hótél- og fjölbýlisbyggingum.

Í lok árs 2020 hófst sölu- og markaðssetning íbúða Austurhafnar, en þar voru farnar nýjar leiðir sem ætlað var að endurspeglu þau einstöku gæði sem Austurhöfn hefur að bjóða.

Íslenskar fasteignir hafa á hverjum tíma fjölbreytta flóru fasteigna-verkefna í þróun. Af þróun þeirra verkefna á árinu 2020 ber helst að nefna Nesvík á Kjalarnesi, sem er 100 herbergja, 5 stjörnu hótél og

heilsulind. Skipulag svæðisins var samþykkt af hálfu Reykjavíkurborgar á árinu 2020.

KILROY

Rekstur KILROY á árinu 2020 markast að öllu leyti af COVID-19. Árið fór frábærlega af stað fyrstu tvo mánuði ársins með metsölu en í mars lokuðust allir markaðir og lítil sem engin sala fór fram það sem eftir lifði árs. Ekki nóg með að allir markaðir lokuðust heldur voru á þeim tímamarki yfir 12.000 viðskiptavinir staddir í 123 mismunandi löndum. Öllu þessu fólki þurfti að koma fljótt og örugglega heim til sín og var það vægast sagt krefjandi verkefni fyrir starfsfólk fyrirtækisins. Samkvæmt evrópskum lögum og reglugerðum ber ferðaskipuleggjendum að endurgreiða öllum viðskiptavinum sem ekki komust í ferðir sínar eða þurftu að rjúfa ferðalag sitt. Þetta þarf að gera alveg óháð því hvort takist að innheimta það sem þegar hefur verið greitt til flugfélaga, hótela eða annarra aðila. Þannig þurfti KILROY að endurgreiða yfir 12 milljarða á árinu. Nýtt voru

þau mismunandi COVID úrræði sem í boði voru á mörkuðum KILROY og starfsfólki var fækkað úr 413 og fór minnst niður í 213. Jafnframt var skorið niður í kostnaði eins og unnt var. Þrátt fyrir þetta var afkoma fyrirtækisins sú versta í sögu þess og fór veltan úr ISK 35 milljörðum niður í ISK -140 milljónir. EBITDA fór úr ISK +640 milljónum í -2.440 milljónir. Við teljum að KILROY geti fljótt náð fyrri styrk þegar COVID áhrifin dvína og var því á fyrri hluta 2021 ráðist í að styrkja stöðu félagsins með nýju fjármagni frá eigendum félagsins sem og lánsfé frá Vækstfonden og Danske Bank. Félagið ætti nú að vera vel í stakk búið til að nýta sér þau tækifæri sem eru framundan þegar markaðir opnast á ný, þó það geti tekið einhvern tíma þar til allir markaðir opna.

FASTEIGNAFÉLAG ÍSLENSKRAR FJÁRFESTINGAR EHF. Félagið samanstendur af RR fasteignum ehf., RR fasteignum II ehf., Kársnesbyggð ehf., Kársnesbyggð II ehf., Hafnarbyggð ehf., Vinabyggð ehf. og Úlfalda ehf.



Grensásvegur 16



Nýbygging Sólvangs í Hafnarfirði



Móttaka Hverfisgötu 60

RR FASTEIGNIR EHF. Árið 2020 var óhefðbundið þar sem heimsfaraldur og ferðatakmarkanir gerðu það að verkum að ferðaþjónusta og hótélrekstur á Íslandi lá niðri stóran hluta ársins. Fyrir vikið drógust tekjur félagsins verulega saman á árinu með niðurfellingu og frestun á leigu til stuðnings leigutaka. Félagið gerir ráð fyrir að ferðaþjónusta og hótélbókanir taki vel við sér á árinu 2021 og að félagið verði komið í fullan rekstur á síðari hluta ársins.

KÁRSNESBYGGÐ I. Allar íbúðir voru seldar og afhentar í upphafi árs 2021. Einnig seldi félagið tvö atvinnurými á árinu 2020 sem mun hýsa Brasserie Kársnes og Brikk. Gert er ráð fyrir að báðir staðir opni um mitt ár 2021.

KÁRSNESBYGGÐ II EHF. Félagið heldur utan um endurbætur og sölu á 31 íbúð við Hafnarbraut 11 á Kársnesi. Félagið hefur selt flestar íbúðirnar en óseldar íbúðir eru komnar í útleigu. Gert er ráð fyrir að þær seljist á árinu 2021.

HAFNARBYGGÐ EHF. Snemma á árinu 2021 seldi félagið lóðir sínar við Hafnarbraut 4-8 til verktaka.

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

ÖLDUNGUR HF. átti erfitt rekstrarár sem skýrðist af því að til framkvæmda komu miklar launahækkningar sem ekki hafa verið bættar, auk þess sem ýmis kostnaður í tengslum við COVID-19 féll á félagið, s.s. vegna veikinda starfsmanna, sóttkvíar starfsmanna og kaup á vörum vegna COVID-19. Starfsmenn og stjórnendur stóðu vaktina af mikilli fyrirmynd við þessar erfiðu aðstæður. Það er búist við því að stór hluti af þessu tekjufalli félagsins verði bættur á árinu 2021.

Talsverður áhugi var á meðal fjárfesta um kaup á fasteigninni Sóltún 2 og var undirritaður kaupsamningur með fyrirvara í desember á árinu. Á árinu 2021 var fasteignin seld til fasteignafélagsins Regins. Er þetta til mikillar einföldunar fyrir rekstur Sóltúns.

SÓLTÚN ÖLDRUNARÞJÓNUSTA EHF. Á fyrsta ársþriðjungi 2020 voru rekin aukalega 20 biðrymi í eldra húsnæði Sólvangs. Þegar þeim var lokað í mars brast á heimsfaraldur kórónuveirunnar. Íbúar hjúkrunarheimila voru taldir í sérstökum áhættuhópi vegna veirunnar en með umfangsmiklum sóttvörnum tókst að verja alla íbúa heimilisins og engir starfsmenn smituðust í starfi. Í lok ársins voru íbúar bólusettir gegn COVID-19. Rekstur félagsins einkenndist mjög af afleiðingum faraldursins og lítil vöxtur var í nýsköpun eða fjölgun viðskipta í heimaþjónustu þar sem aldraðir héldu sig mikið til hlés í sjálfsskipaðri sóttkvi.

RR HÓTEL. Á árinu opnaði RR hótél glæsilega nýja móttöku við Hverfisgötu 60 sem er sameiginleg móttaka fyrir allar hótélbyggingar félagsins. Starfsemi félagsins hrundi á árinu vegna COVID-19 og sagði félagið upp meirihluta starfsmanna og nýtti þau úrræði sem stjórnvöld buðu upp á. Tíminn var nýttur vel, viðhaldi sinnt og þar sem um íbúðahótél er að ræða var hægt að setja talsverðan hluta af íbúðum félagsins í langtímaleigu. RR hótél tók á árinu við rekstri Oddsson hótels sem er 77 herbergja hótél við Grensásveg 16. Stjórnendur félagsins eru bjartsýnir á að félagið verði aftur komið á sama stað og það var á fyrir COVID-19 á haustmánuðum 2021.

Saga Íslenskrar fjárfestingar 1999-2019



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

2002 Íslenskar fasteignir stofnaðar. Félagið skyldi hafa það að markmiði að fjárfesta í fasteignum og endurleigja til öruggra aðila svo sem sveitarfélaga og ríkisins.

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

2004 Fjárfestingar hefjast á Kársnesinu í Kópavogi. Fjárfest er hvort tveggja í eignum og lóðum.

2005 Fyrsta salan á fasteign í eigu félagsins. Hafist handa við fjárfestingar og þróun á Grandagarðsreit í Reykjavík.

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

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

2008 ÍFJ stofnar Valamed ehf., fyrirtæki sem sérhæfir sig í einstakling-smíðuðum rannsóknum á krabbameinum.

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

2009 Íslenska heilbrigðisþjónustan kaupir 90% hlut í Öldungi hf. sem á og rekur hjúkrunarheimilið Sóltún.

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

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

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

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

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

2011 KILROY Group travel eignast 27,6% hlut í Skittravel Group með sameiningu Team Bennis Ski og Hojmark Rejser. Sóluskrifstofa 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.

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. kaupir 100% hlut í fasteignapróunarfélaginu Útleigu ehf.

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

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

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

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

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

2017 Fjárfest var í félaginu Mink Campers auk þess sem fjárfest var í fjárfestingarsjóðnum Vonzeo í Kanada í samstarfi við nokkra aðra fjárfesta.

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

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

2018 KILROY eignaðist sænsku ferðaskrifstofuna Winberg Travel.

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

2019 Sóltún öldrunarþjónusta tók við rekstri Sólvangs í Hafnarfirði eftir að hafa orðið hlutskarpast í útboði.

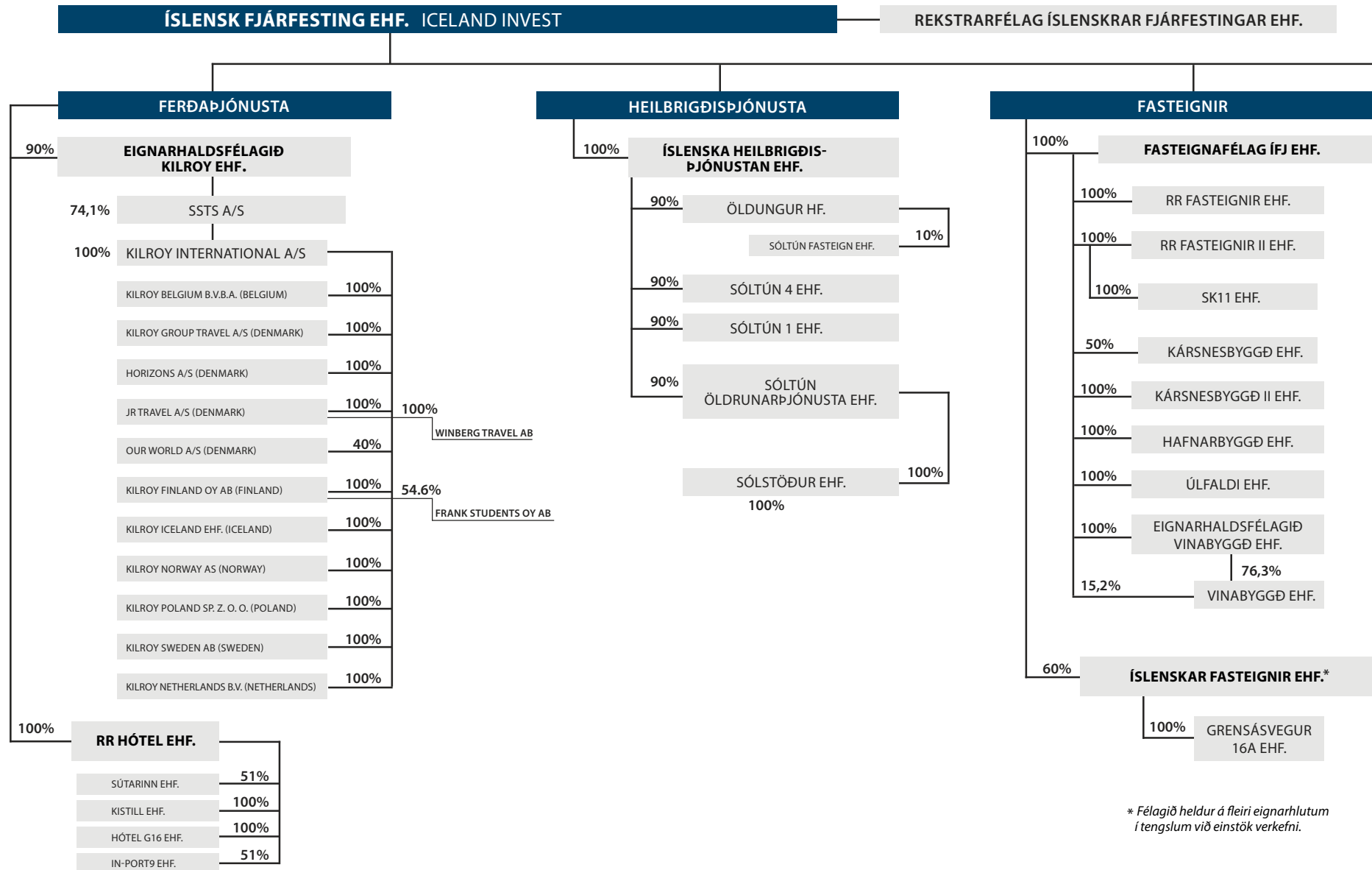
Íslenskar fasteignir luku við framkvæmdir á Grensásvegi 16a sem er í eigu félagsins og hófst hótélrekstur í byggingunni.

Kársnesbyggð ehf., lauk við byggingu og sölu á 24 íbúðum auk atvinnurýma við Hafnarbraut 9, Kópavogi.

KILROY setti upp sérstaka hugbúnaðardeild innan fyrirtækisins og fór í samstarf um aðgerðir til kolefnisjöfnunar.

Yfirlit yfir starfsemi Íslenskrar fjárfestingar ehf.

Skipuritið tekur mið af stöðunni þann 1. nóvember 2021



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

ÚTIVIST OG HREYFING

60%

ÚTILÍF EHF.

100%

TNF ÍSLAND EHF.

ÆÐRAR FJÁRFESTINGAR

Íslensk fjárfesting er minnihluta fjárfestir í ýmsum öðrum verkefnum, þar má t.d. nefna:
Florealis ehf. (6,9%)
Eldey TLH hf. (3,31%)
Mink Campers ehf. (6,67%)
Tego Cyber (1%)
Valamed ehf. (10,47%)
Vonzeo fjárfestingar ehf. (35,71%)
Vonzeo fjárfestingar II ehf. (33,3%)

Skrifstofur

Amsterdam
Álaborg
Árósar (2)
Bergen
Gent
Helsinki (2)
Herning
Holstebro
Kaupmannahöfn (3)

Kolding
Malmö
Ósló
Óðinsvé
Reykjavík (2)
Stokkhólmur
Turku
Utrecht

HÖFUÐSTÖÐVAR Á ÍSLANDI

Heildarvelta: ISK 6,1 milljarður
EBITDA: ISK -1,66 milljarðar
EBT: ISK -1,89 milljarðar
TAP: ISK -1,93 milljarðar
Eigið fé: ISK 3.029 milljónir
Stöðugildi: 592 (FTE)



Fjögur starfssvið Íslenskrar fjárfestingar

STARFSEMI ÍSLENSKRAR FJÁRFESTINGAR EHF. er skipt upp í fjögur svið: Ferðaþjónustu, heilbrigðisþjónustu, fasteignir og útivist og hreyfingu. Starfsemi þessara fjögurra sviða er mjög ólík í eðli sínu og einnig eru þau misstór. Ferðaþjónustan er langstærst í veltu og hagnaði en hin sviðin hafa þó mikil áhrif á stærðir í efnahag samstæðunnar. Fasteignasvið félagsins hefur stækkað undanfarin ár með breytingum sem gerðar voru á árinu 2015 þegar Íslenskar fasteignir hófu aftur starfsemi í fasteignaþróun. Útivist og hreyfing var sett á laggirnar á árinu 2021 með kaupum á Útilífi.

EÐLI FASTEIGNASVIÐSINS er líka ólíkt hinum sviðunum að mörgu leyti, þar sem rekstur þess er lítill en breytingarnar gerast á efnahag þegar verkefnum er lokið.

AF HEILDARSTÖÐUGILDUM (FTE) ársins voru um 354 innan ferðaþjónustunnar, 212 innan heilbrigðisþjónustunnar, 15 innan fasteignasviðs og 11 á stoðsviði.



Ferðapjónusta



Heilbrigðisþjónusta



Fasteignir



Útivist og hreyfing



FERÐAÞJÓNUSTA

Ferðaþjónusta er stærsta fjárfestingarsvið Íslenskrar fjárfestingar en félagið hefur fjárfest í ferðaþjónustu frá árinu 2007.

Stærsta fjárfesting félagsins á ferðaþjónustusviði er félagið KILROY International A/S. KILROY er evrópskt ferðaþjónustufyrirtæki sem er leiðandi á þeim sviðum sem það starfar á. Félagið starfar nú í sjö löndum, með skrifstofur á 25 stöðum í Evrópu og starfar undir fimm vörumerkjum.

Íslensk fjárfesting ehf. hefur byggt upp félagið RR hótél ehf. frá árinu 2010 en það sérhæfir sig í 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 þróunarlöndum með áherslu á verkefni sem tengjast menntun. Hún veitir einnig styrki til ungs fólks sem hefur hug á að nema erlendis, taka þátt í 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. KILROY Foundation er nánast eingöngu fjármögnuð af KILROY International og hefur COVID-19 því haft þau áhrif á stofnunina að hún verður að mestu í dvala þar til KILROY International eða aðrir leggja henni til aukið fjármagn. Stjórn stofnunarinnar vonar að svo verði á næstu árum þegar rekstur KILROY samstæðunnar kemst í eðlilegt horf eftir COVID-19. Frekari upplýsingar um þetta er að finna á www.KILROYfoundation.net.





KILROY INTERNATIONAL er móðurfyrirtæki nokkurra evrópskra ferðaþjónustufélaga sem eru hvert og eitt leiðandi í þeirri tegund ferðaþjónustu sem félögin hafa skilgreint sem sinn markað. KILROY rekur vörumerki á sjö mörkuðum í Evrópu og er með um 317 starfsmenn sem búist er við að fjölgi hratt þegar lýður að lokum COVID-19 og muni nálgast fyrri stærð með yfir 400 starfsmenn.

KILROY hafði vaxið umtalsvert á árunum fram að COVID-19 og tekið yfir fjölmörg minni ferðaþjónustufyrirtæki. Búist er við að vöxtur taki við sér að nýju á næstu árum bæði á núverandi mörkuðum fyrirtækisins og nýjum mörkuðum.



Helstu vöumerkin 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 vöumerki sín og efla það traust sem viðskiptavinirnir hafa á þeim. Mikil áhersla er lögð á menntun starfsfólks og að það búi sjálfst 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.

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



KILROY INTERNATIONAL

KILROY – INDIVIDUAL TRAVEL

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

KILROY – GROUP TRAVEL

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

KILROY – EDUCATION

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



JYSK REJSEBUREAU Jysk Rejsebureau hefur hannað ferðir fyrir hinn ævintýraþyrsta ferðalang í meira en 25 ár. Söluráðgjafar Jysk Rejsebureauu 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 er ferðaskrifstofa sem sérhæfir sig í margskonar áfangastöðum og ferðum, svo sem safariferðum, skemmtisiglingum, kynnisferðum með leiðsögn og víðtæku neti áfangastaða og ferða í Bandaríkjunum/ Kanada og Ástralíu/Nýja Sjálandi. Aðalmarkhópur Bennis er fólk sem orðið er eldra en 55 ára. Vörumerkið BENNS var kynnt í upphafi árs 2015 og kemur í stað heitisins Team Bennis. Síðar á árinu 2015 yfirtók BENNS vörumerkið tur.no í Noregi.

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

FRANK Frank Students var stofnað árið 2013 af fernum landsamtökum nemendafélaga í Finnlandi. Það einbeitir sér að því að útvega afslætti og góða kosti fyrir finnska námsmenn. Frank Students gefur einnig út finnska námsmannakortið sem meðal annars má nota sem greiðslukort. Hluttur KILROY í Frank Students er 57,8%.

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



RR Hótel, móttaka Hverfisgötu 60

RR HÓTEL

Helsta vörumerki RR hótels er Reykjavík Residence Hótel. Hóтелиð er í sögufrægum húsum í miðborg Reykjavíkur, byggðum snemma á síðustu öld. Þau hafa verið endurnýjuð í góðri sátt við söguna og í sameignasvæðum er fyrrum hlutverkum miðlað í máli og myndum. Hóтелиð er fyrir kröfuharðari neytendur og hefur unnið til fjölmargra verðlauna. Reykjavík Residence hefur verið starfrækt síðan í mars 2011 og framkvæmdastjóri félagsins er Þórður Birgir Bogason.

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

RR hótel rekur einnig vínbarinn Port 9 við Veghúsastíg 7-9. 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.

Á árinu opnaði RR hótel glæsilega nýja gestamóttöku við Hverfisgötu 60 sem er sameiginleg móttaka fyrir öll vörumerki félagsins. Aðstaðan þar gerir félaginu kleift að þjóna viðskiptavinum sínum enn betur en áður.

Tower Suites

Á árinu 2018 keypti RR hótel félagið Kistil sem rekur gististarfsemi og tengda þjónustu á efstu hæð turnsins við Höfðatorg í Reykjavík undir vörumerkjum Tower Suites Reykjavík. Á hæðinni eru 8 svitur, glæsilegt sameiginlegt svæði 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.

Oddsón hótel

RR Hótel tók við rekstri Oddsón, sem er staðsett á Grensásvegi 16a, á vormánuðum 2020. Um er að ræða stílhreint 77 herbergja hótel, hóflega verðlagt og hentugt fyrir smærri hópa og fjölskyldur. Afar vel staðsett rétt fyrir utan miðkjarna borgarinnar.



RR HÓTEL EHF. – SAGA HÚSANNA

HVERFIGATA 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.



HVERFIGATA 45

Steinhús byggt árið 1914. Hér var áður tótmhúsbylíð 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, sápugetið Máni, smjörlikisgerðin Smári, bókaútgáfan Helgafell, prentsmiðjan Víkingsprent, bókaverslunin Unuhús og sýningarsalir fyrir myndlist. Þá var Félag áhugamanna um stjörnulíffræði til húsa í risinu um tæplega tveggja áratuga skeið.



VEGHÚSASTÍGUR 9 / BERGSHÚS

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



VEGHÚSASTÍGUR 9A

Á árunum 1911–1914 byggði Bergur Einarsson sútari þrjá skúra á Veggshúsastíg 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.



HVERFIGATA 78

Bókfellshúsið 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 hrið var einnig lakkrísgerð, fatahreinsun, skrifstofur SÍBS o.fl. í húsinu.



HEILBRIGÐISÞJÓNUSTA

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

ÍSLENSKA HEILBRIGÐISÞJÓNUSTAN EHF.

Svið sem Íslensk fjárfesting hefur mikinn áhuga á er öldrunar- og hjúkrunarþjónusta. Með kaupum á hjúkrunarheimilinu Sóltúni hóf Íslensk fjárfesting virka þátttöku í 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, Sóltún öldrunarþjónusta ehf. og Sóltún 1 ehf. eru dótturfélög Íslensku heilbrigðisþjónustunnar ehf.

SÓLTÚN ÖLDRUNARÞJÓNUSTA OG SÓLSTÖÐUR

Stefna Íslenskrar fjárfestingar er að einbeita sér að þeim hlutum öldrunarþjónustunnar þar sem mest vaxtartækifæri eru framundan og þeirri tegund þjónustu sem ekki hefur haft mikinn forgang hjá hinu opinbera. Aukin eftirspurn og vöxtur getur hvort tveggja stafað af breyttri aldursamsetningu þjóðarinnar og breyttum kröfum um þjónustu og þjónustugæði. Áhersla verður því á að auka framboð af öldrunarþjónustu á Íslandi með það að leiðarljósi að veita öldruðum þá þjónustu sem þeir óska helst eftir, á þeim stað sem hentar þeim best, þegar þeir þurfa á þjónustunni að halda. Á árinu 2010 stofnaði Íslensk fjárfesting ehf. ásamt Hjúkrunarmati og ráðgjöf ehf. félagið Íslensku öldrunarþjónustuna ehf., sem nú heitir Sóltún öldrunarþjónusta ehf. Félagið hefur það meginhlutverk að sinna vaxtarverkefnum á heilbrigðissviði og hefur unnið að uppbyggingu á heimaþjónustu fyrir eldri borgara í sjálfstæðri búsetu. Félagið tók vaxtarkipp eftir að hafa orðið hlutskarpast við útboð á rekstri Sólvangs hjúkrunarheimilis í Hafnarfirði og urðu aðilaskipti vorið 2019. Árið 2020 einkenndist af umfangsmiklum vörnum vegna heimsfaraldurs kórónuveirunnar sem fór betur en á horfðist. Á árinu 2010 var sett á stofn dótturfélagið Sólstöður ehf. sem sérhæfir sig í atvinnumiðlun heilbrigðisstarfsfólks til Norðurlandanna en vegna framboðsskorts á íslenskum hjúkrunarfræðingum var ákveðið að draga saman seglin og loka dótturfélagi þess í Noregi.





HJÚKRUNARÞJÓNUSTA ÍSLENSKA HEILBRIGÐISÞJÓNUSTAN EHF.

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

Árið 2020 var erfitt rekstrarár fyrir Öldung hf. Í fyrsta lagi voru að koma til framkvæmda miklar launahækkanir starfsstétta sem ekki hefur verið bætt í tekjugrunni félagsins, nema að litlu leyti. Hitt er það að vegna COVID 19 hefur ýmis kostnaður svo sem vegna veikinda starfsmanna, sóttkvíar starfsmanna eða kaupum á vörum sem sérstaklega þurfti að kaupa vegna COVID aukist verulega. Starfsmenn og stjórnendur stóðu vaktina á þessu erfiða tímabili og tóku hvern slaginn á fætur öðrum og gekk öll þessi varnarbarátta í starfseminni mjög vel við þessar erfiðu aðstæður.

Hjúkrunarálag var innan marka þjónustusamningsins. Meðaldvalartími var 2,2 ár. Niðurstöður gæðavísa 2020 sýndu mjög góðan árangur, sem og gæðauppgjör ársins og viðhorfskönnun meðal íbúa og ættingja þeirra. Sóltún hefur yfir að skipa frábæru starfsfólki sem leggur sig fram um að starfa í samræmi við hugmyndafræði og stefnumörkun hjúkrunarheimilisins.

Í nóvember árið 2020 bárust stjórnendum Öldungs upplýsingar um að töluverður áhugi gæti verið á meðal fjárfesta fyrir því að skoða kaup á fasteigninni Sóltún 2 sem hýsir núverandi rekstur Sóltúns. Lagt var í þá vegferð að skoða sölu á fasteigninni enda væri það til mikillar einföldunar fyrir rekstur Sóltúns. Þann 18. desember var undirritaður kaupsamningur við Reginn með fyrirvara, þeim fyrirvara var vikið frá 1. janúar 2021 þegar á komst bindandi samningur. Sjá nánar á www.soltun.is



ÞJÓNUSTA VIÐ ALDRAÐA

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

SÓLTÚN ÖLDRUNARÞJÓNUSTA

Soltún öldrunarþjónusta ehf., rekur Sólvang hjúkrunarheimili í Hafnarfirði og heimaþjónustu fyrir eldri borgara í sjálfstæðri búsetu, Soltún Heima. Á fyrsta ársþriðjungi 2020 voru rekin aukalega 20 biðrymi í eldra húsnæði Sólvangs. Þeim var lokað í mars og um sama leyti brast á heimsfaraldur kórónuveirunnar. Íbúar hjúkrunarheimila voru taldir í sérstökum áhættuhópi vegna veirunnar en með umfangsmiklum sóttvörnum tókst að verja alla íbúa heimilisins og engir starfsmenn smituðust í starfi. Í lok ársins voru íbúar bólusettir gegn COVID-19. Rekstur félagsins einkenndist mjög af afleiðingum faraldursins og lítill vöxtur í nýsköpun eða fjölgun viðskipta í heimaþjónustu þar sem aldraðir héldu sér mikið til hlés í sjálfsskipaðri sóttkví.

Markmið félagsins er að veita framúrskarandi þjónustu við aldraða og stuðla þannig að bættri heilsu og vellíðan í daglegu lífi þeirra með áherslu á nýjungar í þjónustuúrvali og velferðartækni. Sólvangur og heimaþjónustan Soltún Heima eru reknar sem tvær rekstrareiningar innan félagsins. Framkvæmdastjóri félagsins er Halla Thoroddsen. Sjá nánar á www.soltunheima.is og www.solvangur.is.



FASTEIGNIR

Fasteignafélag Íslenskrar fjárfestingar

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

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

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

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



HELSTU VERKEFNI FASTEIGNASVIÐS

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

Félagið heldur utan um þær fasteignir sem eru í útleigu og rekstri hjá RR hótél ehf., auk nýfjárfestinga. Árið 2020 var óhefðbundið þar sem heimsfaraldur og ferðtakmarkanir gerðu það að verkum að ferðaþjónusta og hótélrekstur á Íslandi lá niðri stóran hluta ársins. Fyrir vikið drógust tekjur félagsins verulega saman á árinu með niðurfellingu og frestun á leigu til stuðnings leigutaka. Félagið gerir ráð fyrir að ferðaþjónusta og hótélbókanir taki vel við sér á árinu 2021 og að félagið verði komið í fullan rekstur á síðari hluta ársins. RR hótél er einnig vel í stakk búið að bæta við sig og mun félagið styðja við rekstur félagsins eftir þörfum með áframhaldandi fjölgun íbúða í eignasafni sínu á komandi árum.

KÁRSNESBYGGÐ I .: Félagið heldur utan um byggingu og sölu á 78 nýjum íbúðum ásamt atvinnuhúsnæði við Hafnarbraut 9 og 13–15 á Kársnesi. Allar íbúðirnar voru seldar og afhentar í upphafi árs 2021. Einnig seldi félagið tvö atvinnurými á árinu 2020 sem mun hýsa Brasserie Kársnes og Brikk. Gert er ráð fyrir að báðir staðir opni um mitt ár 2021.

KÁRSNESBYGGÐ II ehf.: Félagið heldur utan um endurbætur og sölu á 31 íbúð við Hafnarbraut 11 á Kársnesi. Félagið hefur selt flestar íbúðirnar en óseldar íbúðir eru komnar í útleigu. Gert er ráð fyrir að þær seljist á árinu 2021.

HAFNARBYGGÐ ehf. Félagið heldur utan um lóðina Hafnarbraut 4–8 á Kársnesi í Kópavogi þar sem áætlað er að rísi 38 íbúðir á næstu tveimur árum. Hönnun íbúða er lokið og byggingarleyfi komið. Gatnagerðargjöld eru greidd og jarðvinna langt komin. Í upphafi árs 2021 seldi félagið lóðina til verktaka og er gert ráð fyrir að framkvæmdir hefjist um mitt ár 2021.

VINABYGGÐ ehf. Félagið er eigandi húsa og lóða við Bakkabraut 2, Bryggjuvör 1–3 og Þinghólsbraut 77 á Kársnesi í Kópavogi. Lóðirnar eru á deiliskipulagsreit 13 innan þróunarsvæðisins Kársnes þar sem fyrirhugað er að byggja um 160 íbúðir. Svæðið er með fallegri byggingarlóðum á Höfuðborgarsvæðinu. Verkefnið er í hönnunar- og deiliskipulagsferli.



ÍSLENSKAR FASTEIGNIR EHF.

Íslenskar fasteignir ehf. er fasteignaþróunarfélag 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, útbod verkþátta, fjármögnun og sölu. Jafnframt tekur ÍF að sér rekstur fasteigna, viðhald og eftirlit eftir þörfum fasteignaeiganda hverju sinni. Þjónustusamningur við ÍF tryggir að saman fari hagsmunir ÍF og fasteignaeiganda um hámarks arðsemi.

Starfsmenn ÍF deila með sér áratuga reynslu af öllum þáttum sem snúa að þróun, fjármögnun og stjórnun fasteignaverkefna, þ.m.t. byggingarverkfræði, skipulagsferli, hagkvæmnisgreining, lögfræði, skjalagerð og fleira. Þekking starfsmanna ÍF spannar öll svið fasteignaðróunar, 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. Fasteignaðróun er flókið, tímafrekt og áhættusamt ferli þar sem einstaka ákvarðanir í þróunarferlinu skipta sköpum um arðsemi þegar upp er staðið.

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

ÍF eru nú með í stýringu verkefni þar sem framkvæmdavirði nálgast hátt í 30 milljarða króna og stefnir félagið að frekari uppbyggingu með tilheyrandi mannráðningum, en nú starfa tólf manns hjá félaginu. Framkvæmdastjóri ÍF er Sveinn Björnsson og Gunnar Thorodd- sen er stjórnarformaður félagsins.

Helstu verkefni Íslenskra fasteigna ehf.



Austurbakki 2, reitur 5b

CAMBRIDGE PLAZA HOTEL COMPANY ÍF hafa verkumsjón með byggingu á 253 herbergja, fimm stjörnu Edition hóteli á Austurbakka 2, reit 5a, í Reykjavík (Hörpureit). Verkefninu lýkur á árinu 2021. Um er að ræða fyrsta fimm stjörnu hótelið í Reykjavík.

AUSTURHÖFN EHF ÍF leiddu á árinu 2016 kaup fjárfesta á 80% eignarhlut í íbúða- og atvinnuhúsnæði við Austurbakka 2, reit 5b, í Reykjavík (Hörpureit). ÍF fara með verkumsjón og eru jafnframt byggingastjóri á 71 íbúð og 2.700 fermetra verslunarrými. Búist er við að framkvæmdum ljúki um mitt ár 2021 og að Íslenskar fasteignir muni leiða sölu- og markaðsmál í samstarfi við fasteignasölu Mikluborg.

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 atvinnuhúsaeyningar, alls tæpa 80 þúsund fermetra. ÍF eru hluthafi og virkur þátttakandi í gegnum stjórn félagsins.



AUSTURHÖFN. Horft frá Miðbakknum að Hörpu, Reykjavík EDITION hótelinu og íbúðum í Austurhöfn

GRENSÁSVEGUR 16A ÍF keyptu fasteignina Grensásveg 16a. Á árinu 2019 lauk þar framkvæmdum við nýtt hótél. Áhrif COVID19 urðu til breytinga á leigutaka eignarinnar á árinu 2020, en RR hótél tók yfir sem leigutaki um mitt ár 2020 í stað Oddson hótél.

KÁRSNESBYGGÐ I OG II EHF Í nýju bryggjuhverfi við Kársnes lauk byggingu 54 íbúða og 800m² atvinnuhúsnæði. Félagið hefur þar með lokið byggingu 116 íbúða í fjórum fjölbýlishúsum við Hafnarbraut 9 til 15. Öllum framkvæmdum lauk í apríl 2020 og annaðist ÍF afhendingar í samstarfi við eiganda verkefnisins.

VINABYGGÐ EHF Vinabyggð er eigandi tæplega 70% af síðasta áfanga Kársnes-byggðarinnar, sem er líklega best staðsetti uppbyggingarreitur þessa vaxandi borgarhluta. Á árinu 2020 var unnið deiliskipulag sem byggir á vinningstillögu Atelier arkitekta frá árinu 2018, þar sem gert er ráð fyrir 160 íbúðum og 500m² atvinnurými næst ströndinni og smábátahöfninni á Kársnesi. Deiliskipulag svæðisins er til meðferðar hjá skipulagsráði Kópavogsbæjar.

NESVÍK Íslenskar fasteignir ásamt fjárfestum festu kaup á landi Nesvíkur, sem er 36ha land á suðurodda Brautarholts á Kjalarnesi. Á landinu er fyrirhugað að reisa 20.000 m² hótél með 100 herbergjum og 12 smáhýsum auk 2.500 m² heilsulindar með líkamsrækt, heitum pottum og sjóþöðum í friðsælu og fallegu umhverfi Nesvíkur. Skipulagsferli lauk á árinu 2021.

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



ÚTIVIST OG HREYFING

Útivist og hreyfing sem er nýtt fjárfestingasvið Íslenskrar fjárfestingar var sett á laggirnar 2021. Íslensk fjárfesting og J.S. Gunnarsson keyptu í sameiningu verslunina Útilíf af Högum. Eftir kaupin varð Íslensk fjárfesting 60 prósent hluthafi en J.S. Gunnarsson heldur á 40 prósent hlut í félaginu.

Útilíf rekur verslanir í Smáralind og Kringlunni auk þess að reka vefverslun. Markmið nýrra eigenda er að byggja á góðum grunni Útilífs sem útivistar- og íþróttaverslun en á sama tíma leggja áherslu á sókn í útivistarvörum bæði í verslunum Útilífs og í gegnum vefverslun.

Er hinu nýja sviði ætlað að styðja við þessa starfsemi auk þess að sækja enn áfram í viðskiptatækifæri á þessu sviði.





ÁRSREIKNINGUR 2020

Íslensk fjárfesting ehf.

ÁRSREIKNINGUR 2020

Árið 2020 var annasamt í rekstri Íslenskrar fjárfestingar og einkenndist mikið af baráttu við áhrif af COVID-19. Annars vegar var um að ræða aðstoð við ferðaþjónustufélög samstæðunnar og hins vegar aukið álag á heilbrigðisstofnanir sökum COVID-19 áhrifa. Öll fyrirtæki fundu fyrir áhrifum COVID-19 þó það hafi verið minna áberandi á öðrum sviðum. Griðarlegt tekjufall varð hjá KILROY sem varð til þess að félagið skilaði rúmlega 3 milljarða tapi.

- Tap fyrir fjármagnsliði og afskriftir (EBITDA) var -1.890 milljónir kr.
- Tap ársins var -1.935 milljónir kr.

REKSTRARUMHVERFIÐ ÁRIÐ 2020

Í byrjun árs 2020 leit út fyrir að rekstur allra fyrirtækja væri mjög góður. Það breyttist fljótt í mars og árið varð mjög erfitt öllum fyrirtækjum samstæðunnar en langerfiðast var í ferðageiranum. Sem dæmi fór velta KILROY frá 32 milljörðum í neikvæða tölu vegna endurgreiðslna. Rekstrarumhverfið hefur því aldrei verið erfiðara fyrir samstæðuna. Nú þegar liðið er á árið 2021 sjáum við að rekstur ferðaþjónustu fyrirtækjanna er að taka við sér og mun líklega komast í svipað horf og fyrir COVID árið 2022. Önnur fyrirtæki eru líka búin að ná vopnum sínum.

FERÐAÞJÓNUSTA

KILROY sem er stærsta félag samstæðunnar átti mjög slæmt ár þar sem velta félagsins var neikvæð sökum endurgreiðslna. Kilroy er þó að ná vopnum sínum nú á seinni helmingi ársins 2021 og búist er við því að árið 2022 muni markaðir fyrirtækisins opnast að nýju.

HEILBRIGÐISÞJÓNUSTA

Á árinu 2020 setti COVID-19 mark sitt á alla starfsemi hjúkrunarþjónustu félaganna. Þjónustan varð flóknari og dýrari auk þess sem launakjör starfsmanna hækkuðu verulega á árinu sem á eftir að fá bætt. Þó var mikil uppbygging í gangi og unnið í stækkunarverkefnum bæði við Sóltún og Sólvang.

Í lok árs 2020 var skrifað undir samning um sölu á fasteigninni Sóltún 2 með fyrirvara en fallið var frá þeim fyrirvara í byrjun árs 2021.

FASTEIGNIR

Íslenskar fasteignir er orðið öflugt fyrirtæki á sviði fasteignapróunar og eru nú leiðandi á sínu sviði með verkefni að verðmæti 35 milljarða í stýringu. Stór verkefni voru í gangi hjá Íslenskum fasteignum á árinu svo sem Austurhöfn íbúðarverkefni og Edition hótél við Hörpu ásamt ýmsum öðrum verkefnum. Fasteignafélag Íslenskrar fasteignar vann áfram að þróunarverkefnum og rekstri fasteignasafns í útleigu. Nokkur verkefni voru kláruð á árinu sem einfaldar rekstur félagsins verulega.

FJÁRFESTINGAR Á ÁRINU

Helstu fjárfestingar ársins voru kaup Íslenskrar fjárfestingar í fjárfestingasjóðnum Vonzeo Capital Inc II. og auknum hlut í lyfjafyrirtækinu Florealis. Íslenskar Fasteignir ehf fjárfestu í Grensásvegi 16A en það er hótélbygging sem hýsir starfsemi Oddsson hótels. Öldungur hf gerði sölusamning á fasteigninni Sóltún 2 til Regins hf.

NIÐURGREIÐSLA LÁNA

Skammtímaskuldir félagsins voru greiddar niður að fullu í byrjun árs 2021.

Langtímaskuldir samstæðunnar voru greiddar niður að fullu í byrjun árs 2021.

ARÐGREIÐSLUR

Á árinu 2021 greiddi félagið eigendum sínum arð vegna ársins 2020 að upphæð 135 milljónum kr.

Áritun óháðs endurskoðanda á ársreikningi móðurfélags

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

ÁLIT

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

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

GRUNDVÖLLUR ÁLITS

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

ÁBYRGÐ STJÓRNAR OG FRAMKVÆMDASTJÓRA Á ÁRSREIKNINGNUM

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

Við gerð ársreikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra að leggja mat á rekstrarhæfi félagsins og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningskilanna 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 víska en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur ársreikningsins taka á grundvelli hans.

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

Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum við hvort reikningskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendu reikningskilanna 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.

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, 24. ágúst 2021

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. Tap félagsins á árinu 2020 nam 1.935 millj. kr. (2019: Hagnaður 187,6 millj. kr.). Tap félagsins má að mestu rekja til hlutdeildar í tapi Eignarhaldsfélagsins KILROY sem er eignarhaldsfélag um eignarhluti í ferðaskrifstofunni KILROY International A/S í Danmörku. COVID-19 hefur haft veruleg áhrif á rekstur ferðaskrifstofunnar en rekstur hennar hefur verið tryggður til a.m.k. næsta árs með fjárhagslegri endurskipulagningu. Enn eru einhverjar ferðatakmarkanir sem hafa áhrif á reksturinn en búist er við því að ferðatakmarkunum muni verða aflétt í flestum löndum á næstu mánuðum. Stjórnendur félagsins eiga von á því að ferðalög fari hratt af stað á næstu vikum og mánuðum sem mun skapa KILROY og hótélunum góðan rekstrargrundvöll að nýju. Einnig má rekja hluta af tapi félagsins á árinu 2020 til virðisyrnunar sem færð var af varfærnissjónarmiðum á eignarhluti félagsins í fasteignarþróunarverkefnum.

Þrátt fyrir umtalsvert tap á árinu 2020 er fjárhagsleg staða félagsins sterk auk þess sem að á árinu 2021 hefur átt sér stað umtalsverð sala á fasteignum í eigu dótturfélaga sem hefur enn frekar styrkt fjárhagsstöðu félagsins. Eigið fé félagsins í árslok nam 3.029 millj.kr. (2019: 4.089 millj.kr.) og er eiginfjárlutfall félagsins í árslok 64%. Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði 135 millj. kr. arður til hluthafa á árinu 2021 en vísar að öðru leyti til áreiknings um jöfnun taps og aðrar breytingar á eiginfjárraikningum.

Meðalfjöldi starfsmanna félagsins á árinu umreiknaður í heilsársstörf (ársverk) var þrír (2019: 0).

Hluthafar í árslok voru tveir líkt og í ársbyrjun. Í árslok 2020 var hlutafé í eigu eftirtalinna aðila:

	Eignarhluti
Arnar Þórisson	50,00%
Þórir Kjartansson	50,00%

Stjórn og framkvæmdastjóri Íslenskrar fjárfestingar ehf. hafa í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2020 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 29. júlí 2021

Arnar Þórisson, stjórnarformaður
Þórir Kjartansson, stjórnarmaður og framkvæmdastjóri

2

Rekstrarreikningur árið 2020

	Skýr.	2020	2019
Fjárfestingatekjur og (gjöld)			
Hlutdeild í afkomu dótturfélaga	4,8	(1.656.090)	266.352
Vaxtatekjur og verðbætur		8.254	13.302
Niðurfærsla eignarhluta	9	(106.000)	0
Vaxtagjöld og verðbætur		(89.031)	(87.617)
Gengistap	3	(48.100)	(4.125)
		<u>(1.890.967)</u>	<u>187.913</u>
Rekstrarkostnaður			
Laun og launatengd gjöld	7	(37.440)	0
Annar rekstrarkostnaður		(7.173)	(358)
		<u>(44.613)</u>	<u>(358)</u>
(Tap) hagnaður ársins	12	<u>(1.935.580)</u>	<u>187.555</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2020

	Skýr.	2020	2019
Eignir			
Eignarhlutir í dótturfélögum	4,8	3.718.168	4.594.654
Eignarhlutir í öðrum félögum	5,9	238.706	314.308
Kröfur á tengda aðila	16	722.504	700.318
Aðrar skammtímakröfur		72.692	71.119
Handbært fé		1.121	38.352
Eignir samtals		4.753.191	5.718.751
Eigið fé			
Hlutfé	10	500	500
Lögbundinn varasjóður		375	375
Annað bundið eigið fé	13	2.485.842	1.983.834
Óráðstafað eigið fé		542.478	2.104.363
Eigið fé	12	3.029.196	4.089.072
Skuldir			
Skuldir við lánastofnanir	14	1.109.077	450.000
Víðskiptaskuldir		2.043	25
Skuldir við tengda aðila	16	585.599	1.121.594
Aðrar skammtímaskuldir		27.276	58.061
		1.723.996	1.629.679
Skuldir samtals		1.723.996	1.629.679
Eigið fé og skuldir samtals		4.753.191	5.718.751

Sjóðstreymisyfirlit árið 2020

	Skýr.	2020	2019
Rekstrarhreyfingar			
(Tap) hagnaður ársins	12	(1.935.580)	187.555
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Áhrif dótturfélaga	8	1.656.090	(266.352)
Áhrif annarra félaga		106.000	0
Veltufé til rekstrar		(173.490)	(78.797)
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		(30.338)	(4.133.140)
Handbært fé til rekstrar		(203.829)	(82.930)
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í hlutabréfum umfram seld hlutabréf		0	(288.359)
Mótttekinn arður frá dótturfélagi	8	157.600	266.925
Fjárfesting í eignarhlutum í öðrum félögum		(30.399)	0
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting		(558.181)	(258.531)
Fjárfestingarhreyfingar		(430.980)	(279.966)
Fjármögnunarhreyfingar			
Arður til hluthafa	12	(61.500)	(64.000)
Skuldir við lánastofnanir, breyting		659.077	150.000
Fjármögnunarhreyfingar		597.577	86.000
Lækkun á handbæru fé		(37.231)	(276.896)
Handbært fé í ársbyrjun		38.352	315.248
Handbært fé í árslok		1.121	38.352

Skýringar

1. Félagið

Íslensk fjárfesting ehf. („Félagið“) er íslenskt einkahlutafélag og er lögheimili þess að Laugavegi 182 í Reykjavík. Starfsemi félagsins felst í fasteignaþróun.

Reikningsskilaaðferðir

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum. Ársreikningurinn er gerður og birtur í íslenskum krónum. Hann er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

3. Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á skráðu gengi í lok ársins. Gjaldmiðlagengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

4. Eignarhlutir í dótturfélögum

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið getur, beint eða óbeint, stjórnað fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélags. Ársreikningurinn inniheldur hlutdeild félagsins í hagnaði eða tapi dótturfélaga frá upphafi yfirráða til loka þeirra. Verði hlutdeild félagsins í tapi meiri en bókfært verð dótturfélagsins er bókfærða verðið fært í núll og færslu frekara taps er hætt nema félagið hafi gengist í ábyrgðir fyrir dótturfélagið eða fjármagnað það. Ef hagnaður verður af rekstri dótturfélags á síðari tímabilum, er ekki færð hlutdeild í þeim hagnaði fyrr en hlutdeild í tapi þess sem ekki var færð, hefur verið jöfnuð.

5. Eignarhlutir í öðrum félögum

Eignarhlutir í öðrum félögum sem skráð eru á hlutabréfamarkaði, eru færðir til eignar á gangverði, þ.e. síðasta viðskiptaverði ársins. Gangvirðisbreytingar eru færðar í rekstrarreikning. Óinnleystar gangvirðisbreytingar eru færðar á gangvirðisreikning á meðal eigin fjár. Eignarhlutir í öðrum félögum sem ekki eru skráð á hlutabréfamarkaði eru færðir á kostnaðarverði. að frádreginni virðisvörnun. ef við á.

6. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af óbundnum bankainnstæðum og innstæðum sem bundnar eru til skemmri tíma en þriggja mánaða.

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig	2020	2019
Laun	29.370	0
Mótframlag í líffeyrissjóð	3.602	0
Önnur launatengd gjöld	4.468	0
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>37.440</u>	<u>0</u>
Ársverk	3	0

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Skýringar

8. Eignarhlutir í dótturfélögum

Bókfært verð dótturfélaga og áhrif þeirra á rekstur félagsins greinist þannig í árslok:

2020					
	Eignarhlutur	Nafnverðs eign	Hlutdeild í eigið fé	Áhrif dótturfélaga	Bókfært verð
Eignarhf. Kilroy ehf	90,0%	96.000	230.067	(1.095.643)	230.067
Ísl. Heilbrigðisþj. ehf.	100,0%	500	2.007.219	(118.608)	1.905.221
RR hótél ehf.	100,0%	20.040	0	(32.474)	0
Íslenskar fasteignir ehf. ..	60,0%	19.569	158.001	4.940	158.001
Rekstrarfélag ÍFJ ehf.	100,0%	237.500	0	(12.176)	0
Fasteignafélag ÍFJ ehf. ...	100,0%	1.450.000	1.424.879	(402.129)	1.424.879
		1.823.609	3.820.166	(1.656.090)	3.718.168

2019					
	Eignarhlutur	Nafnverðs eign	Hlutdeild í eigið fé	Áhrif dótturfélaga	Bókfært verð
Eignarhf. Kilroy ehf	90,0%	96.000	1.356.591	99.033	1.356.591
Ísl. Heilbrigðisþj. ehf.	100,0%	500	1.311.916	76.304	1.246.057
RR hótél ehf.	100,0%	20.040	32.474	(39.681)	32.474
Íslenskar fasteignir ehf. ..	60,0%	19.569	153.061	(825)	153.061
Rekstrarfélag ÍFJ ehf.	100,0%	237.500	12.176	(57.629)	12.176
Fasteignafélag ÍFJ ehf. ...	100,0%	1.450.000	1.794.295	189.151	1.794.295
		1.823.609	4.660.513	266.352	4.594.654

Aðsetur allra dótturfélaga er á Laugavegi 182, 105 Reykjavík.

Bókfært verð og breytingar á árinu greinast þannig:

Bókfært verð 1.1.2020	4.594.654
Mótttekinn arður	(157.600)
Hlutdeild í þýðingarmun erlends dótturfélags	126.719
Hlutdeild í afkomu dótturfélaga vegna rekstrar á árinu 2020	(1.656.090)
Hlutdeild í endurmati dótturfélaga	810.485
Bókfært verð 31.12.2020	3.718.168

Skýringar

9. Eignarhlutir í öðrum félögum

Eignarhlutir í öðrum félögum greinast þannig:

	2020		2019	
	Eignarhlutur	Bókfært verð	Eignarhlutur	Bókfært verð
Snertiskjátækni ehf.	49,5%	65.000	49,5%	130.000
Florealis ehf.	6,9%	61.889	21,1%	61.889
Valamed ehf.	10,5%	528	10,5%	1.528
Mink Camplers ehf.	6,7%	15.000	6,7%	15.000
Vonzeo Capital Partners	35,7%	28.503	35,7%	16.947
Eldhey THL hf.	3,3%	101.305	3,3%	88.945
Teco Cyber Inc.	0,8%	644	0,0%	0
Vonzeo Capital II	50,0%	5.798	0,0%	0
		<u>278.666</u>		<u>314.308</u>

Eignarhlutir í öðrum félögum eru færðir á upphaflegu kostnaðarverði að fráreginni virðisrýrnun.

Skýringar

10. Hlutfé

Heildarhlutfé samkvæmt samþykktum félagsins er 0,5 millj. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum einnar krónu hlut.

11. Bundið eigið fé

Nemi áhrif dóttur- og hlutdeildarféлага sem færð er í rekstrarreikning hærri fjárhæð en sem nemur mótteknum arði eða þeim arði sem ákveðið hefur verið að úthluta skal mismunurinn færður af óráðstöfuðu eigin fé á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár. Sé hlutdeild félags í dóttur- hlutdeildarfélagi seld eða afskrifuð skal leysa hlutdeildarreikninginn upp og færa breytinauna á óráðstafað eigið fé eða ólafnað tap eftir atvikum.

12. Yfirlit eiginfjárreikninga

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Annað bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2019.....	500	375	1.813.312	1.980.236	3.794.423
Greiddur arður				(64.000)	(64.000)
Þýðingarmunur			(34.450)		(34.450)
Hagnaður ársins				187.555	187.555
Fært á bundið eigið fé			204.971	572	205.544
Eigið fé 31.12.2019.....	500	375	1.983.834	2.104.363	4.089.072
Greiddur arður				(61.500)	(61.500)
Þýðingarmunur			126.719		126.719
Tap ársins				(1.935.580)	(1.935.580)
Fært á bundið eigið fé			375.290	435.195	810.485
Eigið fé 31.12.2020.....	500	375	2.485.842	542.478	3.029.196

Skýringar

13. Annað bundið eigið fé

Annað bundið eigið fé greinist þannig í árslok:

	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Endurmats- reikningur	Þýðingarmunur	Samtals
Eigið fé 1.1.2019.....	435.768	1.436.584	(59.039)	1.813.312
Þýðingarmunur			(34.450)	(34.450)
Hlutdeild í endurmati dótturfélaga		205.544		205.544
Flutt af bundnum hlutd.reikningi	(572)			(572)
Eigið fé 31.12.2019.....	435.195	1.642.128	(93.489)	1.983.834
Þýðingarmunur			126.719	126.719
Hlutdeild í endurmati dótturfélaga		810.485		810.485
Flutt af bundnum hlutd.reikningi	(435.195)			(435.195)
Eigið fé 31.12.2020.....	0	2.452.613	33.229	2.485.842

14. Skuldir við lánastofnanir

Skuldir við lánastofnanir samanstanda af 2 ára lánaflnum sem gerð hefur verið við Landsbankann og Kviku banka að fjárhæð 1.109 millj.kr. Í byrjun árs 2021 voru allar þessar skuldir uppgreiddar.

15. Yfirfæranlegt skattalegt tap

Ójafnað skattalegt tap í árslok 2020 nam 191,1 millj. kr. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan tíu ára frá því að það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2020 er nýtanlegt sem hér segir:

	2020	2019
Skattalegt tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027	0	0
Skattalegt tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028	0	0
Skattalegt tap ársins 2020, nýtanlegt til ársloka 2030	191.131	0
Ójafnað skattalegt tap samtals	191.131	0

Skýringar

16. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru þeir aðilar sem hafa umtalsverð áhrif á félagið, beint eða óbeint, þ.m.t. Móðurfélag, hluthafar með yfirráð eða veruleg áhrif, stjórnarmenn, lykilstarfsmenn og fjölskyldur þeirra sem og aðilar sem er stjórnað af eða eru verulega háðir félaginu, s.s. hlutdeildarfélag og samrekstrarfélög. Viðskipti við tengda aðila hafa verið gerð á sambærilegum arundvelli oa viðskipti við ótengda aðila.

Kröfur á tengda aðila	2020	2019
Eignarhaldsfélagið Kilroy ehf	210.468	214.033
Íslenskar fasteignir ehf	282.500	282.585
Hafnarbyggð ehf.	0	10.000
Rekstrarfélag Íslenskrar fjárfestingar ehf.	83.588	54.364
RR hótél ehf	30.541	18.230
RR fasteignir ehf	2.153	27.153
Sólstöður ehf	0	1.265
Sóltún 4 ehf	0	1.520
Úlfaldi ehf	0	1.200
Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf.	105.485	62.294
Fasteignafélag ÍFJ ehf.	0	21.675
Aðrir tengdir aðilar	7.769	6.000
	<u>722.504</u>	<u>700.318</u>

Félagið hefur gert lánasamning við dótturfélög sín og nema kröfur á dótturfélög samtals 714,7 millj.kr. ásamt áföllnum vöxtum í árslok. Lánveitingar til dótturfélaga eru vegna framkvæmda og eru vextir ákvarðaðir í samræmi við áhættumat hvers láns og eru á bilinu 2-15%.

Langtímakröfur á tengda aðila greinast þannig:

Langtímakröfur á tengdra aðila, 7 aðilar, 2-15% (2019, 5 aðilar)	<u>660.688</u>	<u>599.073</u>
--	----------------	----------------

Samningsbundnar afborganir skuldabréfalána til til dótturfélaga dreifast þannig á næstu ár:

Árið 2020	-	153.661
Árið 2021	203.814	42.094
Árið 2022	312.594	312.594
Árið 2023	42.094	42.094
Árið 2024	42.094	42.094
Síðar	60.094	6.537
	<u>660.688</u>	<u>599.073</u>

Skýringar

16. Tengdir aðilar, frh.:

	2020	2019
Skuldir við tengda aðila		
Eignarhaldsfélagið Kilroy ehf.	535.116	586.441
Kilroy International A/S	0	535.153
Fasteignafélag ÍFJ ehf.	50.155	0
Aðrir tengdir aðilar	328	0
	<hr/> 585.599	<hr/> 1.121.594
Langtímaskuldir við tengda aðila, 1 aðili, 2-5% (2019, 2 aðilar)	535.116	1.121.594
Árið 2020	-	222.838
Árið 2021	178.372	222.838
Árið 2022	178.372	529.307
Árið 2023	178.372	146.610
	<hr/> 535.116	<hr/> 1.121.594

17. Önnur mál

Í árslok var félagið í sjálfskuldarábyrgðum fyrir skuldum dótturfélaga samtals að fjárhæð 370 millj.kr. Á fyrri helmingi ársins 2021 voru þessar ábyrgðir komnar niður í 250 millj.kr.

Hagnýtar upplýsingar

Hlutafélagaskrá frá og með aðalfundum 2021

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,
Linda Metúsalemsdóttir

Rekstrarfélag Íslenskrar fjárfestingar ehf.

Kt.: 520515-1430

Firmað rita: Tveir stjórnarmenn saman
Stjórn, formaður fyrst: Arnar Þórisson, Þórir Kjartansson
Framkvæmdastjórn: Linda Metúsalemsdóttir
Prókúruhafi: Linda Metúsalemsdóttir

HEILBRIGÐISÞJÓNUSTA

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,
Linda Metúsalemsdóttir

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,
Linda Metúsalemsdóttir

Sóltún 1 ehf.

Kt.: 590115-0530

Firmað rita: Meirihluti stjórnar
Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson,
Anna Birna Jensdóttir
Framkvæmdastjórn: Björn Þór Karlsson
Prókúruhafi: Björn Þór Karlsson

Sólstöður ehf. solstodur.is

Kt.: 681010-0330

Firmað rita: Meirihluti stjórnar
Stjórn, formaður fyrst: Halla Thoroddsen,
Anna Birna Jensdóttir
Framkvæmdastjórn: Þórir Kjartansson
Prókúruhafi: Þórir Kjartansson

FASTEIGNIR

Fasteignafélag ÍFJ ehf.

Kt.: 640619-1040

Firmað rita: Meirihluti stjórnar
Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson,
Arnar Þórisson, Einar Þór Steindórsson
Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson
Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson

Íslenskar fasteignir ehf. isfast.is

Kt.: 511202-3450

Firmað rita: Meirihluti stjórnar
Stjórn, formaður fyrst: Gunnar Thoroddsen,
Sveinn Björnsson, Þórir Kjartansson,
Arnar Þórisson, Linda Metúsalemsdóttir
Framkvæmdastjórn: Sveinn Björnsson
Prókúruhafi: Sveinn Björnsson

RR fasteignir ehf.

Kt.: 610317-2430

Firmað rita: Meirihluti stjórnar
Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson,
Einar Þór Steindórsson
Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson
Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson,
Linda Metúsalemsdóttir

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, Eypór 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,
Linda Metúsalemsdóttir

SK 11 ehf

Kt.: 500816-0310

Firmað rita: Meirihluti stjórnar
Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson,
Einar Þór Steindórsson
Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson
Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson,
Linda Metúsalemsdóttir

Kársnesbyggð ehf. karsnes.is

Kt.: 550217-0740

Firmað rita: Meirihluti stjórnar
Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson,
Arnar Þórisson, Jónas Þór Þorvaldsson,
Jóhann Ásgeir Baldurs
Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson
Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson

Kársnesbyggð II ehf. karsnes.is

Kt.: 580507-2200

Firmað rita: Stjórnarmaður
Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson,
Einar Þór Steindórsson
Framkvæmdastjórn: Einar Þór Steindórsson
Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson

EFÁ I

Kt.: 551216-0980

Firmað rita: Stjórnarmaður
Stjórn, formaður fyrst: Gunnar Thoroddsen,
Þorsteinn Yngvi Bjarnason (varamaður)
Framkvæmdastjórn: Gunnar Thoroddsen
Prókúruhafi: Gunnar Thoroddsen

EFÁ II

Kt.: 551216-1010

Firmað rita: Stjórnarmaður

Stjórn, formaður fyrst: Gunnar Thoroddsen,

Þorsteinn Yngvi Bjarnason (varamaður)

Framkvæmdastjórn: Gunnar Thoroddsen

Prókúruhafi: Gunnar Thoroddsen

Grensásvegur 16A

Kt.: 521115-1060

Firmað rita: Stjórnarmaður

Stjórn, formaður fyrst: Sveinn Björnsson,

Gunnar Thoroddsen (varamaður)

Prókúruhafi: Sveinn Björnsson

FERÐAÞJÓNUSTA**RR hótél ehf. rhotel.is**

Kt.: 530906-0940

Firmað rita: Tveir stjórnarmenn saman

Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson,

Arnar Þórisson, Linda Metúsalemsdóttir

Framkvæmdastjórn: Þórður Birgir Bogason

Prókúruhafi: Þórir Kjartansson

Sútarinn ehf. port9.is

Kt.: 510216-1130

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson,

Sverrir Eyjólfsson, Þórður Birgir Bogason

Framkvæmdastjórn: Sverrir Eyjólfsson

Prókúruhafi: Sverrir Eyjólfsson,

Linda Metúsalemsdóttir

In-Port 9 ehf.

kt. 580121-2760

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson,

Sverrir Eyjólfsson, Þórður Birgir Bogason

Framkvæmdastjórn: Sverrir Eyjólfsson

Prókúruhafi: Sverrir Eyjólfsson,

Linda Metúsalemsdóttir

Kistill ehf. towersuites.is

Kt.: 571017-1640

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson,

Þórður Birgir Bogason

Framkvæmdastjórn: Þórður Birgir Bogason

Prókúruhafi: Þórður Birgir Bogason,

Linda Metúsalemsdóttir

Hótel G16A ehf

Kt.: 500620-0210

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Stjórn, formaður fyrst: Þórður Birgir Bogason,

Þórir Kjartansson

Framkvæmdastjórn: Inga Harðardóttir

Prókúruhafi: Þórður Birgir Bogason,

Linda Metúsalemsdóttir

Eignarhaldsfélagið Kilroy ehf.

Kt.: 600207-2100

Firmað rita: Stjórnarmaður

Stjórn, formaður fyrst: Arnar Þórisson,

Þórir Kjartansson

Framkvæmdastjórn: Þórir Kjartansson

Prókúruhafi: Þórir Kjartansson,

Linda Metúsalemsdóttir

ÚTIVIST OG HREYFING**Íslensk útivist 2021**

kt. 690321-0920

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Stjórn, formaður fyrst: Einar Þór Steindórsson,

Arnar Þórisson, Steindór Gunnarsson,

Þórir Kjartansson

Framkvæmdastjórn: Hörður Magnússon.

Prókúruhafi: Einar Þór Steindórsson, Hörður

Magnússon

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

Vonzeo fjárfestingar II ehf.

kt. 421020-0430

Firmað rita: Meirihluti stjórnar

Stjórn, formaður fyrst: Þórir Kjartansson

Framkvæmdastjórn: Linda Metúsalemsdóttir

Prókúruhafi: Linda Metúsalemsdóttir

Ýmsir tenglar

www.ip.is

www.isfast.is

www.benns.dk

www.frank.fi

www.jysk-rejsebureau.dk

www.karsnes.is

www.kilroy.net

www.port9.is

www.rrhotel.is

www.rrsuites.is

www.soltun.is

www.solstodur.is

www.soltunheima.is

www.solvangur.is

www.towersuites.is

www.utilif.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