



KEA

ÁRSSKÝRSLA
2025

SAMSTÆÐUÁRSREIKNINGUR 2025



EFNISYFIRLIT

Ávarp formanns og framkvæmdastjóra	3
Helstu eignarhlutir í félögum	5
Úthlutanir úr sjóðum	8
Samstæðuársreikningur 2025	
Skýrsla stjórnar	10
Áritun óháðs endurskoðanda	11
Yfirlit um heildarafkomu	13
Efnahagsreikningur	14
Sjóðstreymi	15
Eiginfjáryfirlit	16
Skýringar	17



ÁVARP STJÓRNARFORMANNS OG FRAMKVÆMDASTJÓRA

Eftir kröftugan hagvöxt á árunum í kjölfar heimsfaraldursins tók að hægja á umsvifum í íslensku hagkerfi og hagvöxtur reyndist óverulegur. Áhrif hárra vaxta fóru að gera vart við sig, bæði í minni innlendri eftirspurn og aukinni varfærni hjá fyrirtækjum og heimilum. Samningar á vinnumarkaði til lengri tíma hafa skapað aukinn fyrirsjáanleika en jafnframt er ljóst að þeir fela í sér verulegan kostnað sem mun hafa áhrif á þróun verðlags og rekstrarumhverfi fyrirtækja á komandi misserum. Launahækkanir síðustu ára munu reyna á samkeppnishæfni útflutningsgreinanna. Verðbólga hefur reynst þrálát þrátt fyrir að hafa hjaðnað og mun halda áfram að vera eitt helsta viðfangsefni hagstjórnar. Aðstæður á alþjóðavettvangi hafa jafnframt verið krefjandi og óvissa áfram talsverð sem vissulega mun hafa áhrif á lítið og opið hagkerfi eins og það íslenska.

Ekki voru miklar hreyfingar á eignum félagsins líkt og á árinu á undan. Áhersla var á að vinna með og efla þær eignir sem félagið heldur á og hefur skilgreint sem sínar kjölfestueignir.

Um mitt ár var undirrituð samrunaáætlun Ferro Zink og Metal. Sá samruni hefði fyrst og fremst skapað samlegð á kostnaðarhlið enda þessi félög með nokkuð ólíkt vöruframboð og viðskiptamenn þó þau séu í skyldum rekstri. Samruninn var gerður með fyrirvara um samþykki Samkeppniseftirlitsins og á þessu ári lá fyrir niðurstaða þess efnis að samrunanum var hafnað. Sú niðurstaða kom verulega á óvart, við rekstur málsins kom fram að velflestir viðskiptamenn þessara fyrirtækja lýstu sig fylgjandi samrunanum eða horfðu hlutlaust á hann, m.ö.o. sáu þeir ekki samkeppnislegan skaða af þessum samruna. Í úrskurði sínum horfir Samkeppniseftirlitið öðruvísi á þá hlið mála en það horfir jafnframt til mjög þröngrar skilgreiningar á mörkuðum þessara félaga og að beinn innflutningur skapi ekkert samkeppnislegt aðhald. Samrunaaðilar voru ósammála því mati. Þessi niðurstaða er því mikil vonbrigði.

KEA tók þátt í hlutafjáraukningu í Norlandair en þar var verið að fylgja eftir fjármögnun á umtalsverðum innri fjárfestingum þess félags á liðnum misserum. KEA er nú stærsti hluthafi félagsins með 46% eignarhlut. Mikill vöxtur hefur verið hjá félaginu á öllum sviðum, þó sérstaklega í sjúkraflugi. Nú starfa tæplega 50 manns hjá félaginu og hátt hlutfall þeirra er í vel borgandi störfum. Norlandair hefur verið að fjárfesta í tækjum og aðstöðu fyrir nærri 1,5 milljarð á s.l. árum og útlit fyrir áframhaldandi fjárfestingar.

KEA hafði lengi haldið á umtalsverðum hlut í Sparisjóði Höfðhverfinga og beið færís á því að skilyrði sköpuðust fyrir vöxt og sameiningar fyrirtækja á þessu sviði. Stjórnir Sparisjóðs Höfðhverfinga og Sparisjóðs Strandamanna undirrituðu samrunaáætlun sjóðanna um mitt síðasta ár samhliða því sem undirritað var samkomulag við KEA um kaup á nýju hlutafé í hinum sameinaða sparisjóði sem hefur hlotið nafnið Smári sparisjóður. KEA horfir til þess að Smári vaxi nokkuð hratt á næstu misserum enda bæði rúm eiginfjár- og lausafjárstaða hjá sjóðnum. Jafnframt horfir KEA til frekari sameininga sparisjóða samhliða aukningu eiginfjár til að tryggja sókn og stækkun efnahagsreiknings sem lið í því að efla samkeppnishæfni til lengri tíma.

Skálabrún lauk sínu fyrsta starfsári og var reksturinn eins og við var að búast. Útleiguhlutfall var mjög hátt og má segja að allar íbúðir félagsins hafi verið í útleigu á árinu. Nokkur stór viðhaldsverkefni standa fyrir dyrum. KEA vill sjá íbúðaleigustarfsemi Skálabrúnar vaxa með yfirveguðum hætti og horft er til þess að sá vöxtur geti orðið að einhverju leyti í gegnum eigin framleiðslu íbúða, a.m.k. miðað við núverandi aðstæður. Í því samhengi er horft til tilraunaverkefnis með erlendar forsmíðaðar húseiningar. Hönnunar- og undirbúningsvinna hófst á árinu vegna byggingar tveggja fjölbýlishúsa við Viðjulund á Akureyri en það er samstarfsverkefni Skálabrúnar og Húseldar-Hyrnu. Gert er ráð fyrir að verkefnið fari af stað með einum eða öðrum hætti á þessu ári en þar stendur til að byggja um 50 íbúðir í tveimur húsum. Skipulagsvinna hefur tafist en von er á að byggingarleyfi fái á þessu ári. Við hönnun húsanna var horft til þess að sem flestir samfélagshópar eigi þess kost að kaupa íbúðir í þessum húsum. Fá ný verkefni eru til skoðunar hvað varðar atvinnufasteignir félagsins þar sem megin þungi fasteignastarfseminnar verður á íbúðaleiguverkefni og þróunarverkefni. Samtal félagsins við félag eldri

borgara á Akureyri leiddi af sér undirritun viljayfirlýsingar í upphafi þessa árs sem fjallar um samstarf við þróun, undirbúning og uppbyggingu íbúðakjarna fyrir íbúa 55 ára og eldri.

Á árinu var unnið að því að stækka Upphaf fjárfestingarsjóð með aðkomu annarra fjárfesta með það að markmiði að efla enn frekar fjárfestingalega umgjörð verkefna á sviði nýsköpunar- og framtaksverkefna í nærumhverfi KEA. Niðurstaða þeirrar vinnu kom svo í ljós strax í upphafi þessa árs þegar Landvættir og Upphaf sameinuðust undir merkjum þess fyrrnefnda. Í upphafi eru Landvættir til helminga í eigu KEA og Kaldbaks en stefnt er á að nýir stofnanafjárfestar komi að sjóðnum í fyllingu tímans. Auk þeirra verkefna sem fylgdu Upphafi hafa Landvættir nú þegar fjárfest í nýjum spennandi verkefnum. Landvættir eru í eignastýringu hjá Axum verðbréfum ehf. Markmið KEA um að mynda stórt fjárfestingarfyrirtæki á þessu sviði í fjölbreyttu eignarhaldi hefur því náðst og hefur KEA trú á því að Landvættir muni reynast gæfuspor á marga vegu.

Aldei þessu vant fjölgaði félagsmönnum óverulega á árinu en þeim hefur fjölgað á bilinu 1-3% á ári s.l. 20 ár eða frá því að KEA-kortið hóf göngu sína. Það eru vissulega takmörk fyrir því hversu mikið félagsmönnum getur fjölgað en rúmlega helmingur allra íbúa á félagssvæði KEA eru félagsmenn. Það er fáheyrð staða og má fyrst og fremst rekja til farsældar KEA-kortsins. Hylli kortsins er enn mikil þrátt fyrir síaukinn fjölda tryggðarkerfa hvers konar en á endanum mun það hafa einhver áhrif á stöðu og virkni KEA-kortsins. KEA er ákaflega þakklátt þeim samstarfsaðilum sem hafa sýnt kortinu tryggð frá upphafi þess með því að veita félagsmönnum milliliðalaus afslætti sem skipta hundruðum milljóna á hverju ári.

Afkoma félagsins er vel viðunandi miðað við aðstæður og tilgang félagsins eða tæpur 1,4 milljarður króna í hagnað. Allir eignarflokkar gáfu viðunandi afkomu á árinu. Gangvirðisbreyting óskráðra hlutabréfa ber uppi afkomu ársins eins og oft áður en rétt er að áréttu að gangvirðisbreyting þessara eigna er reiknaður liður og því hverfull, sérstaklega ef um hægist í hagkerfinu eins og útlit er fyrir. Fjárhagur félagsins er mjög traustur og er móðurfélagið nánast skuldlaust.

Á undanförunum misserum hefur félagið í meginatriðum náð settum markmiðum og er nú að mestu leyti fullfjárfest. Áhersla er þó áfram lögð á að viðhalda traustri lausafjárstöðu, þannig að félagið hafi svigrúm til að styðja við og þróa og efla þær kjölfestufjárfestingar sem það á aðkomu að. Samhliða þessu hefur verið unnið markvisst að því að einfalda eignasafnið og verður þeirri vegferð haldið áfram þegar aðstæður eru hagstæðar. Framtíðarsýn félagsins byggir á því að einbeita sér að færri en stærri verkefnum, þar sem félagið tekur virkan þátt sem kjölfestueigandi með umtalsverða hlutdeild en markmiðið er að félagið verði ekki með mikið fleiri en 3-4 kjölfestufjárfestingar til lengri tíma litið.



Halldór Jóhannsson



Eiríkur Haukur Hauksson



HELSTU EIGNARHLUTIR Í FÉLÖGUM

Fasteignafélög KEA eru Fasteignafélagið Klappir ehf., Skálabrún ehf. og VL1 ehf

Eignarhlutur KEA er 100% í öllum félögum.

Fasteignafélögin eru með aðsetur á skrifstofu KEA í Glerárgötu 36 á Akureyri og umsjón með rekstri allra fasteignanna er í höndum KEA. Skálabrún ehf. er íbúðaleigufélag og hóf starfsemi í þeirri mynd á árinu 2024. Félagið er nú með 120 íbúða fasteignasafn í langtímaleigu og rekstri. VL1 ehf. er félag utan um byggingaþróunarverkefni en félagið á Viðjulundi 1 á Akureyri þar sem til stendur að reisa 2 fjölbýlishús með rúmlega 50 íbúðum. Fasteignafélögin annast útleigu á fasteignum á Akureyri, rekstur, þjónustu og viðhald sem því fylgir. Klappir á eignir við Glerárgötu 36, Kaupvangsstræti 6, Hafnarstræti 98 og Óseyri 2. Heildarstærð fasteignanna er um 13.000 fermetrar.

Ferro Zink hf.

Eignarhlutur KEA 100%

Félagið var stofnað árið 1960 undir heitinu Sandblástur og Málmhúðun sf. Nýtt nafn var tekið upp árið 2008. Starfsstöðvar eru tvær; Árstígur 6 á Akureyri og Álfhella 12-14 í Hafnarfirði. Samtals er húsnæði félagsins 6.000 fermetrar á 30.000 fermetra lóðum. Starfsmannafjöldi er um 60. Skipta má starfseminni í meginatriðum í eftirfarandi þætti. Efnissala á svörtu stáli, ryðfríu stáli og áli, ýmis sérsníði, framleiðsla og zinkhúðun og loks verslunarrekstur með verkfæri, vinnufatnað, vélar, festingavörur og fleira.

www.ferrozink.is

Grófargil ehf.

Eignarhlutur KEA 34%

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

www.grofargil.is

Kælismiðjan Frost ehf.

Eignarhlutur KEA 20%

Félagið var stofnað árið 1993 og er með höfuðstöðvar á Akureyri og útibú í Garðabæ. Félagið annast hönnun, uppsetningu og þjónustu lítilla og stórra frysti- og kælikerfa. Þjónusta við sjávarútveg hér á landi og erlendis, er undirstaðan í rekstri félagsins og stendur að jafnaði undir stærstum hluta tekna þess en verslun, iðnaður og önnur þjónusta veða einnig talsvert í veltunni. Nýlega keypti Frost rafverktakafyrirtækið TG raf sem starfaði í Grindavík sem og rafhönnunarfyrirtæki Mekatrónik. Starfsmenn Frost og dótturfélag eru 120.

www.frost.is



HELSTU EIGNARHLUTIR Í FÉLÖGUM



Norlandair ehf.

Eignarhlutur KEA 46%

Félagið var stofnað árið 2008 á grunni Flugfélags Norðurlands sem stofnað var 1975. Höfuðstöðvar eru á Akureyrarflugvelli og starfsmenn eru 47. Félagið stundar leiguflug á Grænlandi og Íslandi sem að stærstum hluta er þjónusta við rannsóknarfyrirtæki og opinbera danska aðila á Grænlandi. Einnig er það með áætlunarflug til Grimseyjar, Þórshafnar, Vopnafjarðar, Bíldudals og Gjögur. Í ársbyrjun 2024 tók félagið yfir sjúkraflug innanlands og jafnframt sinni félagið tilfallandi sjúkraflugi til Norðurlandanna.

www.norlandair.is

SBA-Norðurleið

Eignarhlutur KEA 20%

SBA-Norðurleið er fólksflutningafyrirtæki sem hefur yfir 100 hópferðabifreiðum að ráða og hjá fyrirtækinu starfa um 50 manns árið um kring en yfir sumartímann fer starfsmannafjöldinn upp í 180. Starfsstöðvar fyrirtækisins eru tvær, á Akureyri og í Hafnarfirði og eru aðalskrifstofur fyrirtækisins á Akureyri. Bílaflotinn samanstendur af fólksbílum, götubílum, grindarbílum og fjórhjóladrifsbílum sem taka frá 4 -74 farþega. Fyrirtækið tekur að sér akstur með hópa, jafnt erlenda sem innlenda ferðamenn, en býður auk þess upp á skipulagðar hópa- og skoðunarferðir.

www.sba.is

Smári Sparisjóður

Eignarhlutur KEA 26%

Smári Sparisjóður er þjónustufyrirtæki á fjármálasviði sem veitir alla almenna banka- og fjármálaþjónustu. Smári varð til við sameiningu Sparisjóðs Höfðhverfinga og Sparisjóðs Strandamanna í október 2025. Sparisjóður Höfðhverfinga var stofnaður þann 1. janúar 1879 og er elsta starfandi fyrirtæki landsins. Smári er með afgreiðslustaði að Túngötu 3 á Grenivík, Glerárgötu 36 á Akureyri og Hafnarbraut 19 á Hólmavík. Hraðbanki sparisjóðsins er í Menningarhúsinu Hofi á Akureyri. Starfsmenn eru 14. Fyrir liggur að KEA muni auka við hlut sinn í Smára og verður eignarhluturinn þá 38%.

www.spar.is





HELSTU EIGNARHLUTIR Í FÉLÖGUM

Sparisjóður Þingeyinga

Eignarhlutur KEA 9,8%

Sparisjóður Suður-Þingeyinga var stofnaður 1989 þegar Sparisjóður Aðaldæla, Sparisjóður Kinnunga og Sparisjóður Reykdæla voru sameinaðir, en árið 1996 sameinuðust svo Sparisjóður Mývetninga og Sparisjóður Suður-Þingeyinga undir nafni hins síðarnefnda en síðar breytt í Sparisjóður Þingeyinga. Afgreiðslustaðir Sparisjóðsins eru þrír, aðalstarfsstöð er á Laugum í Reykjadal og síðan eru afgreiðslur á Húsavík og í Mývatnssveit. Starfsmenn eru 9.

www.spar.is

Stefna ehf.

Eignarhlutur KEA er 25%

Stefna er hugbúnaðarhús sem þjónustar flóru viðskiptavina um allt land um margvíslega hugbúnaðar-tengda þjónustu. Fyrirtækið er með höfuðstöðvar á Akureyri og starfsstöðvar á höfuðborgarsvæðinu og í Svíþjóð. Starfsmenn eru 39.

www.stefna.is

TFII slhf.

Eignarhlutur KEA 6,1%

TFII er framtakssjóður stofnaður og rekinn af Íslenskum Verðbréfum er nú í umsjón Landsbréfa. Hann fjárfestir í óskráðum félögum óháð atvinnugreinum og er áherslan lögð á meðalstór fyrirtæki með góða rekstrarsögu og framtíðarmöguleika. Fyrir liggur að sjóðurinn selji eignir sínar og greiði söluverðmæti þeirra til eigenda sinna.

www.iv.is

Útgáfufélagið ehf.

Eignarhlutur KEA 77,6%.

Útgáfufélagið gefur út auglýsingablaðið Dagskrána á Akureyri og Vikublaðið sem er fréttá- og mannlífsblað sem kemur út vikulega. Einnig rekur félagið vefinn vikubladid.is sem flytur fréttir af svæðinu alla daga.

www.vikubladid.is



MENNINGAR- OG VIÐURKENNINGASJÓÐUR KEA

Úthlutun úr Menningar- og viðurkenningasjóði KEA fór fram við hátíðlega athöfn í Hofi á Akureyri 1. desember en þetta er í 92. sinn sem sjóðurinn veitir styrki. Sjóðurinn var stofnaður árið 1936 en þá hlaut Sjúkrahúsið á Akureyri fyrsta og eina styrk sjóðsins. Að þessu sinni var úthlutað styrkjum að fjárhæð tæplega 30 milljónir króna til fjölbreyttra samfélagsverkefna, íþrótta- og æskulýðsstarfsemi og til ungs efnilegs afreksfólks á félagssvæði KEA. Umsóknir voru fjölmargar og hlutu rúmlega 70 einstaklingar, félög og verkefni styrk úr sjóðnum.

Úthlutun skiptist í þrjá meginflokka samkvæmt reglugerð sjóðsins:

- Menningar- og samfélagsverkefni
- Íþrótta- og æskulýðsfélög
- Ungt afreksfólk

KEA óskar öllum styrkþegum innilega til hamingju og þakkar jafnframt öllum umsækjendum fyrir þeirra mikilvæga framlag til samfélagsins á hinu ýmsu sviðum.

Í flokknum Menningar og samfélagverkefni hlutu 27 aðilar styrki

- Dagbjört Brynja Harðardóttir Tveiten, vegna Gluggasýningar/ innsetningar 2026
- Ýr Aimée Gautadóttir Presburg, vegna uppsetningar á frumsömdu leikverki
- Búnaðarsamband Suður Þingeyinga, vegna nýrrar útgáfu á Byggðir og bú
- Samtök um sorgarviðbrögð, vinna með syrgjendum sem mist hafa ástvini
- Marimba-nemendur við Þingeyjarskóla, vegna námsferðar til Svíþjóðar
- Þóra Soffía Gylfadóttir, til að gera teiknimynd um líf barna á síldarárunum á Raufarhöfn
- Gilfélagið, rekstrarstyrkur
- Glerárkirkja, til samfélagsuppbyggingar og auka lýðheilsu í nærsamfélaginu
- Ida Marguerite Semey, til samfélagsverkefnis í Fjallabyggð
- Þuríður Helga Kristjánsdóttir, vegna Sólarþenk: Bjartsýnishátíð
- Leikfélag Dalvíkurbyggðar, til að endurnýja ljósabúnað
- Leikfélag Menntaskólans á Akureyri, vegna leiksýningar í Hofi 2026
- Lionsklúbburinn Hængur, vegna æfingabúða fyrir ungt tónlistarfólk
- Flóra menningarhús, hönnun og frumgerð bókar um menningararf Sigurhæða
- Tónlistarfélag Akureyrar, tónleikaverkefnið Stabat Mater
- Hnoðri í norðri, tónlistarleikhúsverkið Dívur og ídyfur
- Alexander Smári K Edelstein, tónleikar með úrvali þýskar og íslenskra söngljóða
- Hrund Hlöðversdóttir, tónleikarnir Flökkuhjarta
- Vilhjálmur B Bragason, vegna konsept-plötu "Söngvar Meðaljónsins
- Nemendafélag Framhaldsskólans á Laugum, vegna söngkeppni skólans
- A! Gjörningahátíð, vegna árlegrar gjörningahátíðar
- Egill Logi Jónasson, búnaður fyrir myndbandsupptökur af akureyskri grasrótartónlist
- Fyrrum sjómenn ÚA, smíði á sérstökum borðum f skipslíkön ÚA togara
- Hollvinir Húna, endurnýjun á veiðistöngum og veiðihjólum v skólaverkefna
- Proskahjálp á Norðurlandi Eystra, kaup á rólu á Botn sumardvalarheimili
- Nicola van Kuilenburg, menningarverkefnið Nágrannar – safn af sögum
- Vignir Sveinsson, útgáfa Bókar: Fjárréttir og fjallskil í Dalvíkurbyggð



ÚTHLUTANIR ÚR SJÓÐUM

Í flokknum Íþróttá- og æskulýðsfélög voru veittir styrkir til 24 aðila

- Skautafélag Akureyrar
- Íþróttafélagið Akur
- Allir með – íþróttafélagið Þór
- Kvinnaráð KA/Þór
- Skátafélagið Klakkur
- Golfklúbbur Akureyrar
- Nökkvi félag siglingamanna
- Aðalstjórn KA
- Dalvík/Reynir- knattspyrnudeild m.fl
- Skíðafélag Akureyrar
- Hestamannafélagið Léttir
- Íþróttafélagið Völsungur
- Íþróttafélagið Þór
- Sútur björgunarsveitin á Akureyri / unglingsdeildin Lambi
- Skíðafélag Siglufjarðar Skíðaborg
- Knattspyrnufélag Fjallabyggðar
- Íþróttafélagið Magni
- Sundfélagið Rán
- Þór/KA kvinnaknattspyrna
- Ungmennafélagið Samherjar
- Sundfélagið Óðinn
- Dalvík/Reynir meistaraflokkur KVK
- Skíðafélag Dalvíkur
- Skákfélagið Goðinn

Í flokknum ungir afreksmenn voru veittir 19 styrkir

- Sigfús Fannar Gunnarsson, knattspyrna
- Ólafur Kristinn Sveinsson, skíði
- Tóbías Þórarinn Matharel, frjálsar íþróttir
- Einar Freyr Halldórsson, knattspyrna
- Jens Bragi Bergþórsson, handbolti
- Pétur Nikulás Cariglia, körfubolti
- Björn Andri Sigfússon, fjallahjólreiðar
- Emma Karolína Snæbjarnardóttir, körfubolti
- Veigar Heiðarsson, golf
- Bergros Ásta Guðmundsdóttir, handbolti
- Guðrún Hanna Hjartardóttir, frjálsar íþróttir
- Lilja Maren Jónsdóttir, golf
- Bjarmi Kristjánsson, íshokki
- Ágúst Leó Sigurfinnsson, blak
- Elena Soffía Ómarsdóttir, frjálsar íþróttir
- Markús Orri Óskarsson, skák
- Sonja Lí Kristinsdóttir, skíði
- Einar Árni Gíslason, skíðaganga
- Katla Fönn Valsdóttir, blak



SKÝRSLA STJÓRNAR



Samstæðuársreikningur KEA svf. fyrir árið 2025 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

KEA er fjárfestingarfélag sem veitir eigendum sínum ávinning í formi betri viðskiptakjara og ávöxtunar eigna félagsins með fjárfestingum sem nýtast til að efla atvinnulíf og samfélag á starfssvæði félagsins.

Starfsemin á árinu og framtíðarhorfur

	2025	2024
Hagnaður samstæðunnar á árinu nam.....	1.368.059.993	1.429.930.723
Fjöldi ársverka á árinu nam.....	3	4
	31.12.2025	31.12.2024
Eignir samstæðunnar í árslok námu.....	12.586.988.685	11.182.842.412
Bókfært eigið fé í árslok nam.....	12.306.690.724	10.962.939.231
Eiginfjárhlutfall samstæðunnar í árslok	97,8%	98,0%

Rekstur samstæðunnar gekk ágætlega á árinu 2025. Stjórnendur reikna með að rekstur samstæðunnar verði að mestu með sambærilegum hætti á árinu 2026.

Í lok ársins voru félagsmenn í KEA svf. 23.241 talsins en þeir voru 23.178 í upphafi árs.

Tillaga til aðalfundar

Með vísan í 3. mgr. 58. gr. samvinnufélagalaga gerir stjórn tillögu um að 35 milljónir kr. af hagnaði ársins verði ráðstafað til Menningar- og viðurkenningasjóðs KEA en að öðru leyti verði hagnaður ársins færður til hækkunar á eigin fé og að ekki verði greiddur út arður.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Að áliti stjórnar og framkvæmdastjóra KEA svf. koma fram í samstæðuársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu samstæðunnar í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri KEA svf. staðfesta hér með samstæðuársreikning félagsins með undirritun sinni.

Akureyri, 14. apríl 2026

Stjórn:

Eiríkur Haukur Hauksson

Hafðís Erna Ásbjarnardóttir

Jóhann Ingólfsson

Pétur Snæbjörnsson

Hildur Ösp Gylfadóttir

Kristinn Rúnar Tryggvason

Snjólaug Svala Grétarsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Haldór Jóhannsson



ÁRITUN ÓHÁÐS ENDURSKOÐANDA

Til stjórnar og félagsmanna í KEA svf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning KEA svf. fyrir árið 2025. Ársreikningurinn hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, yfirlit um eigið fé, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2025, efnahag þess 31. desember 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

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

Aðrar upplýsingar

Stjórn og framkvæmdastjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar innifela skýrslu stjórnar.

Álit okkar á ársreikningnum nær ekki yfir aðrar upplýsingar og við ályktum hvorki um, né veitum staðfestingu á efni þeirra ef frá er talin sú staðfesting varðandi skýrslu stjórnar sem fram kemur hér að neðan.

Í tengslum við endurskoðun okkar berum við ábyrgð á að lesa framangreindar aðrar upplýsingar og skoða hvort þær séu í verulegu ósamræmi við ársreikninginn eða þekkingu okkar sem við höfum aflað við endurskoðunina eða virðast að öðru leyti innifela verulegar skekkjur. Ef við komumst að þeirri niðurstöðu, byggt á þeirri vinnu sem við höfum framkvæmt, að það séu verulegar skekkjur í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Það er ekkert sem við þurfum að skýra frá hvað þetta varðar.

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 ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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

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

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

ÁRITUN ÓHÁÐS ENDURSKOÐANDA



Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanlega vissu er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitungum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsætningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við ársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.
- Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á áliti okkar.

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

Akureyri, 14. apríl 2026

Deloitte ehf.

Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi



YFIRLIT UM HEILDARAFKOMU ÁRSINS 2025

	Skýr.	2025	2024
Fjárfestingartekjur			
Gangvirðisbreyting fjáreigna		1.158.996.974	1.318.803.329
Arðstekjur		96.435.932	91.527.638
Vaxtatekjur og aðrar fjármunatekjur		78.511.647	107.584.568
Vaxtagjöld og þóknanir		(2.780.310)	(8.738.538)
Tekjur af fjárfestingarfasteignum		268.531.321	211.112.928
Aðrar tekjur		6.032.567	7.075.750
		<u>1.605.728.131</u>	<u>1.727.365.675</u>
Rekstrargjöld			
Laun og launatengd gjöld	7	(96.534.441)	(114.980.190)
Veittir styrkir		(5.250.000)	(21.047.130)
Annar rekstrarkostnaður		(80.984.707)	(82.252.805)
		<u>(182.769.148)</u>	<u>(218.280.125)</u>
Hagnaður fyrir skatta		<u>1.422.958.983</u>	<u>1.509.085.550</u>
Tekjuskattur	13	(54.898.990)	(79.154.827)
Hagnaður og heildarafkoma ársins		<u><u>1.368.059.993</u></u>	<u><u>1.429.930.723</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 9 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

EFNAHAGSREIKNINGUR 31. DESEMBER 2025



Eignir	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
Markaðsverðbréf	6	1.241.895.627	2.040.620.862
Fjárfestingarverðbréf	6	8.274.653.426	6.842.932.855
Lán og kröfur	8	413.057.068	657.557.216
Fjárfestingarfasteignir	9	1.540.271.648	1.392.651.588
Varanlegir rekstrarfjármunir	10	1.546.981	1.546.981
Skammtímakröfur og aðrar eignir		382.065.828	114.661.483
Handbært fé		733.498.107	132.871.427
Eignir samtals		12.586.988.685	11.182.842.412
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofnsjóður	11	11.620.500	11.589.000
Lögbundinn varasjóður		2.905.125	2.897.250
Annað bundið eigið fé		3.617.485.970	2.620.526.263
Óráðstafað eigið fé		8.674.679.129	8.327.926.718
Eigið fé samtals		12.306.690.724	10.962.939.231
Skuldir			
Skuldir við lánastofnanir	12	21.667.733	22.179.912
Tekjuskattsskuldbinding	13	208.865.637	160.148.043
Aðrar skuldir		49.764.591	37.575.226
Skuldir samtals		280.297.961	219.903.181
Eigið fé og skuldir		12.586.988.685	11.182.842.412

Skýringar á blaðsíðum 9 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



SJÓÐSTREYMI ÁRSINS 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Heildarafkoma ársins		1.368.059.993	1.429.930.723
<i>Rekstrarliðir sem hreyfa ekki sjóðstreymi</i>			
Verðbætur og gangvirðisbreytingar eigna og skulda		0	1.043.754
Matsbreyting fjárfestingareigna		(1.310.776.932)	(1.249.553.178)
Aðrir liðir		85.341.482	62.262.846
		<u>142.624.543</u>	<u>243.684.145</u>
Skammtímakröfur og aðrar eignir, (hækkun) lækkun		(49.114.311)	(63.757.420)
Skammtíma skuldir og aðrar skuldir, hækkun (lækkun)		(37.562.410)	(38.467.873)
		<u>55.947.822</u>	<u>141.458.852</u>
Handbært fé frá rekstri			
Fjárfestingahreyfingar			
Kaupverð fjáreigna á gangvirði		(586.476.005)	(6.146.184.884)
Söluverð fjáreigna á gangvirði		964.931.514	5.867.959.231
Kaupverð lána og krafna		(1.504.000.000)	(3.900.000.000)
Söluverð og afborganir lána og krafna		1.702.541.333	4.000.000.000
Sala (kaup) fjárfestingareigna		(3.620.060)	(11.763.421)
Aðrar kröfur, breyting		1.140.098	0
		<u>574.516.880</u>	<u>(189.989.074)</u>
Fjármögnunahreyfingar			
Stofnsjóður félagsmanna, breyting		31.500	109.500
Afborganir langtímaskulda		(1.314.341)	(99.441.873)
Úthlutað úr Menningar- og viðurkenningarsjóði KEA		(24.340.000)	0
		<u>(25.622.841)</u>	<u>(99.332.373)</u>
Hækkun (lækkun) handbærs fjár		604.841.861	(147.862.595)
Handbært fé í upphafi árs		132.871.427	280.734.022
Áhrif breytinga á samstæðu á handbært fé		(4.215.181)	0
		<u>733.498.107</u>	<u>132.871.427</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

EIGINFJÁRYFIRLIT FYRIR ÁRIÐ 2025



	Stofnsjóður félagsmanna	Bundið eigið fé			Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
		Lögbundinn varasjóður	Annað bundið eigið fé	Menningar- og viðurkenningarsj.		
1. janúar 2024	11.479.500	2.869.875	2.257.769.033	0	7.260.780.600	9.532.899.008
Hagnaður og heildarafkoma ársins.....					1.429.930.723	1.429.930.723
Innborgað í stofnsjóð.....	109.500					109.500
Fært á bundið eigið fé.....			362.757.230		(362.757.230)	0
Tillag í lögbundinn varasjóð.....		27.375			(27.375)	0
1. janúar 2025	11.589.000	2.897.250	2.620.526.263	0	8.327.926.718	10.962.939.231
Hagnaður og heildarafkoma ársins.....					1.368.059.993	1.368.059.993
Innborgað í stofnsjóð.....	31.500					31.500
Fært á bundið eigið fé.....			991.299.707		(991.299.707)	0
Tillag í lögbundinn varasjóð.....		7.875			(7.875)	0
Tillag í Menningar- og viðurkenningarsj.....				30.000.000	(30.000.000)	0
Úthl. úr Menningar- og viðurkenningarsj.....				(24.340.000)		(24.340.000)
31. desember 2025	11.620.500	2.905.125	3.611.825.970	5.660.000	8.674.679.129	12.306.690.724

Skýringar á blaðsíðum 9 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



SKÝRINGAR

1. Almennar upplýsingar

KEA svf. er samvinnufélag og starfar á grundvelli laga nr. 22/1991 um samvinnufélög.

KEA er fjárfestingarfélag sem veitir eigendum sínum ávinning í formi betri viðskiptakjara og ávöxtunar eigna fyrirtækisins með fjárfestingum sem nýtast til að efla atvinnulíf og samfélag á starfssvæði fyrirtækisins. Tilgangi með rekstri sínum sinnir félagið einkum með eftirfarandi hætti:

Að hafa með höndum umsjón og eignarhald á hlutafé KEA í hlutafélögum og öðrum félögum og taka þátt í stjórn þeirra.

Að ávaxta eignir KEA og ráðstafa hæfilegum arði af þeim til félagsmanna sinna og til eflingar atvinnu og mannlífs á félagssvæðinu.

Að hafa frumkvæði að því að stofna til fjárfestinga og nýsköpunar í atvinnurekstri á félagssvæðinu og kalla eftir samstarfi við opinbera aðila, fyrirtæki, fjárfesta og einstaklinga í því skyni að efla atvinnulíf.

Að leita samninga um viðskiptakjör fyrir félagsmenn.

KEA svf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Glerárgötu 36, 600 Akureyri.

Samstæðuársreikningur KEA tekur til ársreiknings móðurfélagsins KEA svf. og ársreikninga dótturfélaganna KEA eigna ehf. og Fasteignafélagsins Klappa ehf. Dótturfélögin Furuvellir 7 ehf., Norðurbrú ehf. og Upphaf fjárfestingarfélag voru tekin út úr samstæðu í ársbyrjun 2025 þar sem umfang þessara félaga var talið óverulegt fyrir samstæðuna.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu fyrir reikningsskilatímabil sem hófust 1. janúar 2024 og síðar, auk viðbótarkrafna sem fram koma í ársreikningalögum nr. 3/2006.

Ársreikningurinn er gerður eftir kostnaðarverðsaðferð að því undanskildu að ákveðnar eignir og fjármálagerningar eru færðir á gangvirði, sjá nánar í skýringu 15 fyrir reikningsskilaaðferðir. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugaldmiðill félagsins.

3. Mat og ákvarðanir

Við gerð samstæðuársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla þurfa stjórnendur að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

Félagið telst fjárfestingarfélag samkvæmt skilgreiningu alþjóðlegra reikningsskilastaðla og færir eignarhluti sína í félögum (þ.m.t. dótturfélögum sem sjálf teljast ekki vera fjárfestingarfélög) á gangvirði. Gangvirðismat eignarhluta í óskráðum félögum er sá matskenndi liður reikningsskilanna sem er háður mestri óvissu. Gerð er grein fyrir gangvirðismati á fjárfestingum í eignarhlutum í skýringu 6.

4. Áhættumat og áhættustýring

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

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

Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Lánsáhætta samstæðunnar er einkum vegna skuldabréfa og annarra krafna. Félagið fylgist reglulega með þróun þeirra eigna sem tengjast lánsáhættu og hefur sett útlánareglur hvað varðar samþykki og gjaldfresti nýrra lána. Þær reglur eru yfirfarnar reglulega til að endurspegla breyttar aðstæður mótaðila. Sjá nánar í skýringu 8.

Lausfjárahætta

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

Markaðsáhætta

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

Gengisáhætta

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

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta samstæðunnar er óveruleg en hún er helst bundin við gangvirðiseignir samstæðunnar.

5. Flokkun fjáreigna og fjárskulda

Fjáreignum er skipt í eftirfarandi flokka:

- fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði
- fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning
- fjáreignir á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu

Flokkunin er ákveðin við upphaflega skráningu og fer eftir viðskiptalíkani samstæðunnar fyrir viðkomandi fjáreign. Nánari lýsingu á forsendum fyrir flokkun fjáreigna og fjárskulda má finna í skýringu 15.

Eftirfarandi töflur sýna flokkun fjáreigna og fjárskulda og bókfært virði þeirra í árslok:

Fjáreignir í árslok 2025	Gangvirði um rekstur	Afskrifað kostnaðarverð	Samtals bókfært verð
Óskráð skuldabréf		413.057.068	413.057.068
Markaðsskuldabréf	1.039.629.303		1.039.629.303
Hlutabréf	8.328.824.426		8.328.824.426
Hlutdeildarskírteini	148.095.324		148.095.324
Fjárfestingarfasteignir	1.540.271.648		1.540.271.648
Aðrar eignir		382.065.828	382.065.828
Handbært fé		733.498.107	733.498.107
Fjáreignir samtals.....	<u>11.056.820.701</u>	<u>1.528.621.003</u>	<u>12.585.441.704</u>



5. Flokkun fjáreigna og fjárskulda (framhald)

	Gangvirði um rekstur	Afskrifað kostnaðarverð	Samtals bókfært verð
Fjárskuldir í árslok 2025			
Lántaka		21.667.733	21.667.733
Aðrar skuldir		49.764.591	49.764.591
	0	71.432.324	71.432.324
Fjáreignir í árslok 2024			
Óskráð skuldabréf		657.557.216	657.557.216
Markaðsskuldabréf	1.735.710.585		1.735.710.585
Hlutabréf	6.912.254.529		6.912.254.529
Hlutabréfaskírteini	235.588.603		235.588.603
Fjárfestingarfasteignir	1.392.651.588		1.392.651.588
Aðrar eignir		114.661.483	114.661.483
Handbært fé		132.871.427	132.871.427
Fjáreignir samtals.....	10.276.205.305	905.090.126	11.181.295.431
Fjárskuldir í árslok 2024			
Lántaka		22.179.912	22.179.912
Aðrar skuldir		37.575.226	37.575.226
	0	59.755.138	59.755.138

6. Upplýsingar um gangvirði fjármálagerninga

Gangvirði fjármálagernings er viðskiptaverð hans milli ótengdra aðila, sem eru upplýstir og fúsir til viðskiptanna, greitt á viðskiptalegum forsendum á matsdegi. Þegar markaðsverð liggur ekki fyrir beitir samstæðan verðmatsaðferðum sem byggja á ályktunum og forsendum sem eru í samræmi við þær sem markaðspáttakendur myndu miða við, við verðlagningu fjármálagernings.

Markaðsverðbréf í efnahagsreikningi samanstendur af markaðsskuldabréfum, skráðum hlutabréfum (1. þrep) og hlutdeildarskírteini sjóða. Fjárfestingarverðbréf í efnahagsreikningi eru óskráð hlutabréf (3. þrep).

Eftirfarandi lýsing setur fram þær forsendur sem liggja að baki gangvirðismati á fjármálagerningum innan þrepa gangvirðisþýramíða alþjóðlegra reikningskilastaðla:

1. þrep - verð sem er skráð á virkum markaði, t.d. skráð verð hlutabréfa og skuldabréfa í kauphöllum.
2. þrep - matsverð sem byggir á öðrum gögnum en tilgreind eru í þrepi 1, gögnum sem eru aðgengileg á markaði eða frá markaðsaðilum, beint eða óbeint.
3. þrep - matsverð sem byggir ekki á greinanlegum markaðsupplýsingum, heldur eigin mati samstæðunnar sem byggt er á sjóðstremmisspám, væntingum um EBITDA framlegð eða öðrum viðurkenndum matsaðferðum.

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

	1. þrep	2. þrep	3. þrep	Samtals gangvirði
Fjáreignir í árslok 2025				
Markaðsskuldabréf	1.039.629.303			1.039.629.303
Hlutabréf	54.171.000		8.274.653.426	8.328.824.426
Hlutdeildarskírteini sjóða		148.095.324		148.095.324
Fjárfestingarfasteignir			1.540.271.648	1.540.271.648
	1.093.800.303	148.095.324	9.814.925.074	11.056.820.701
Fjáreignir í árslok 2024				
Markaðsskuldabréf	1.735.710.585			1.735.710.585
Hlutabréf	69.321.674		6.842.932.855	6.912.254.529
Hlutdeildarskírteini sjóða		235.588.603		235.588.603
Fjárfestingarfasteignir			1.392.651.588	1.392.651.588
	1.805.032.259	235.588.603	8.235.584.443	10.276.205.305

6. Upplýsingar um gangvirði fjármálagerninga (framhald)

Sundurliðun fjáreigna á 1. þrepi gangvirðismats

Breytingar á bókfærðu verði fjáreigna í 1. þrepi greinast þannig eftir helstu flokkum fjáreigna:

	Skuldabréf	Hlutabréf	Samtals
Bókfært verð 1. janúar 2024	3.788.900.489	139.586.302	3.928.486.791
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	96.617.047	6.625.200	103.242.247
Kaupverð nýrra bréfa	3.174.837.042	0	3.174.837.042
Seld bréf	(5.324.643.993)	(76.889.828)	(5.401.533.821)
Bókfært verð 31. desember 2024	1.735.710.585	69.321.674	1.805.032.259
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	66.964.299	5.584.915	72.549.214
Kaupverð nýrra bréfa	95.944.940	0	95.944.940
Seld bréf	(858.990.521)	(20.735.589)	(879.726.110)
Bókfært verð 31. desember 2025	1.039.629.303	54.171.000	1.093.800.303

Fjáreignir í 1. þrepi skiptast þannig:

	31.12.2025	31.12.2024
Hlutabréf skráð í kauphöllum	54.171.000	69.321.674
Skráð ríkisskuldabréf	919.451.233	1.487.624.295
Skráð skuldabréf fyrirtækja	120.178.070	248.086.290
Skráðar fjáreignir samtals	1.093.800.303	1.805.032.259

Sundurliðun fjáreigna á 2. þrepi gangvirðismats

Breytingar á bókfærðu verði fjáreigna í 2. þrepi greinast þannig:

	Hlutdeildar- skírteini
Bókfært verð 1. janúar 2024	206.583.255
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	29.005.348
Bókfært verð 31. desember 2024	235.588.603
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	(6.287.611)
Seld bréf	(81.205.668)
Bókfært verð 31. desember 2025	148.095.324

Fjáreignir í 2. þrepi skiptast þannig:

	31.12.2025	31.12.2024
Hlutdeildarskírteini verðbréfa- og fjárfestingarsjóða	148.095.324	235.588.603

Sundurliðun fjáreigna á 3. þrepi gangvirðismats

Breytingar á bókfærðu verði fjáreigna í 3. þrepi greinast þannig:

	Hlutabréf	Fjárfestingar- fasteignir	Samtals
Bókfært verð 1. janúar 2024	3.267.499.109	1.289.346.251	4.556.845.360
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	1.029.517.935	91.541.916	1.121.059.851
Kaupverð nýrra bréfa	2.945.363.421	11.763.421	2.957.126.842
Seld bréf	(399.447.610)	0	(399.447.610)
Bókfært verð 31. desember 2024	6.842.932.855	1.392.651.588	8.235.584.443
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	945.189.242	144.000.000	1.089.189.242
Kaupverð nýrra bréfa	490.531.065	3.620.060	494.151.125
Seld bréf	(3.999.736)	0	(3.999.736)
Bókfært verð 31. desember 2025	8.274.653.426	1.540.271.648	9.814.925.074



6. Upplýsingar um gangvirði fjármálagerninga (framhald)

Næmnigreining á gangvirðismati eignarhluta í öðrum félögum

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

	Áhrif á afkomu ársins 2025		Áhrif á afkomu ársins 2024	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Breyt. á EBITDA margf. 5% m.v. spá	209.000.000	(209.000.000)	59.700.000	(59.700.000)
Breyting á metnu eignavirði um 5%	127.600.000	(127.600.000)	253.000.000	(253.000.000)
	336.600.000	(336.600.000)	312.700.000	(312.700.000)

7. Laun og launatengd gjöld

	2025	2024
Laun starfsmanna	57.724.444	75.287.553
Stjórnarlaun	20.406.000	19.961.710
Launatengd gjöld	18.403.997	19.730.927
	96.534.441	114.980.190
Meðalfjöldi stöðugilda	3,0	4,0

Laun, hlunnindi og aðrar þóknarir til stjórnar og stjórnenda námu 52,3 milljónum króna (2024: 50,9 milljónir) og skiptast þannig:

	2025	2024
Halldór Jóhannsson, framkvæmdastjóri	37.258.000	36.531.000
Eiríkur Haukur Hauksson, formaður stjórnar	3.425.000	3.259.000
Hildur Ösp Gylfadóttir, varaformaður stjórnar	2.577.000	2.451.000
Jóhann Ingólfsson, meðstjórnandi	1.729.000	1.647.000
Pétur Snæbjörnsson, meðstjórnandi	1.729.000	1.647.000
Kristinn Rúnar Tryggvason, meðstjórnandi	1.729.000	1.647.000
Snjólaug Svala Grétarsdóttir, meðstjórnandi	1.729.000	1.616.000
Hafdís Erna Ásbjarnardóttir, meðstjórnandi	1.216.267	0
Hildigunnur Rut Jónsdóttir, meðstjórnandi	639.733	1.647.000
Albertína F Elíasdóttir, varamaður	171.000	230.000
Ketill Sigurður Jólsson, varamaður	104.000	0
Ellert Jón Gunnsteinsson, varamaður	0	191.000
	52.307.000	50.866.000

Auk framangreindra þóknana fékk framkvæmdastjóri félagsins greidd á árinu stjórnarlaun að fjárhæð 1,7 milljónir króna (2024: 1,2 milljónir) vegna stjórnarsetu á vegum félagsins.

8. Lán og kröfur

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði og eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun ef við á. Lán og kröfur samanstanda af skuldabréfaeign, viðskiptakröfum og öðrum kröfum. Við mat á niðurfærslubörf fjárfestinga tekur félagið tillit til greiðslusögu og annarra tiltækra upplýsinga um greiðsluhæfi skuldara og samningsbundinna veðtrygginga fyrir viðkomandi kröfum.

Innborganir af lánum og kröfum greinast þannig næstu ár:

	2025	2024
Næsta árs innborganir	222.853.805	469.842.305
Innborganir síðar	190.203.263	187.714.911
	<u>413.057.068</u>	<u>657.557.216</u>

9. Fjárfestingarfasteignir

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

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

Breytingar á fjárfestingarfasteignum greinast þannig:

	2025	2024
Bókfært verð í ársbyrjun	1.392.651.588	1.289.346.251
Viðbót á árinu	3.620.060	11.763.421
Matsbreyting á árinu	144.000.000	91.541.916
Bókfært verð í árslok	<u>1.540.271.648</u>	<u>1.392.651.588</u>

Neðangreind tafla sýnir fjárfestingarfasteignir samstæðunnar í árslok 2025:

	Fasteignamat	Brunabótamat
Glerárgata 36	387.600.000	1.168.850.000
Óseyri 2B	91.250.000	132.750.000
Kaupvangsstræti 6	129.950.000	277.809.000
Hafnarstræti 98	191.750.000	469.100.000
	<u>800.550.000</u>	<u>2.048.509.000</u>

Á fasteignum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar, sem voru að uppgreiðsluvirði um 21,7 milljónir króna í árslok 2025.



10. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

	Innréttingar og húsgögn	Samtals
Kostnaðarverð		
Staða 1.1.2024	5.029.815	5.029.815
Staða 1.1.2025	5.029.815	5.029.815
Staða 31.12.2025	5.029.815	5.029.815
Afskriftir		
Staða 1.1.2024	3.482.834	3.482.834
Afskrift ársins	0	
Staða 1.1.2025	3.482.834	3.482.834
Staða 31.12.2025	3.482.834	3.482.834
Bókfært verð		
Staða 1.1.2024	1.546.981	1.546.981
Staða 1.1.2025	1.546.981	1.546.981
Staða 31.12.2025	1.546.981	1.546.981
Afskriftarhlutföll	20-35%	

Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna eru færðar á meðal annars rekstrarkostnaðar.

11. Eigið fé

Stofnsjóður félagsmanna

Til að gerast félagsmaður í KEA greiðir hver einstaklingur 500 krónur í aðildargjald til félagsins og varðveitist sú fjárhæð í stofnsjóði. Skal inneign allra félagsmanna í stofnsjóði vera sú sama og jafnan nema fjárhæð aðildargjaldsins. Í lok ársins voru félagsmenn í KEA svf. 23.241 talsins en voru 23.178 í upphafi árs.

Lögbundinn varasjóður

Minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagður í aðra lögbundna sjóði félagsins, skal leggja í varasjóð félagsins uns varasjóður nemur tíu prósentum af fjárhæð stofnsjóðs. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða af fjárhæð stofnsjóðs.

Annað bundið eigið fé

Breytingar á virði fjármálagerninga og skuldbindinga sem metnar eru á gangvirði skulu færðar í gegnum rekstrarreikning. Færa skal sömu fjárhæð vegna matsbreytinga á fjáreignum tilgreindum á gangvirði við upphaflega skráningu af óráðstöfuðu eigin fé á gangvirðisreikning á meðal eigin fjár sem óheimilt er að úthluta arði af. Einnig ber að færa hlutdeild í rekstri dótturfélaga sem er umfram mótteknum arði eða þeim arði sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn eiginfjárreikning. Meðal bundins eiginfjár er einnig að finna tillag í Menningar- og viðurkenningasjóð KEA að frádreginni úthlutun ársins.

12. Skuldir við lánastofnanir

Lántaka samstæðunnar greinist þannig:

	31.12.2025	31.12.2024
Skuldir í ISK, verðtryggðar - vextir 5,7%	21.667.733	22.179.912
	<u>21.667.733</u>	<u>22.179.912</u>

Framgreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir viðkomandi lánaflokka í samræmi við vaxtakjör lána í árslok 2024.

Breytingar á bókfærðu verði lána greinast þannig:

	2025	2024
Bókfært verð í ársbyrjun	22.179.912	120.578.032
Afborganir af lánum	(1.314.341)	(99.441.874)
Verðbætur	802.162	1.043.754
Bókfært verð í árslok	<u>21.667.733</u>	<u>22.179.912</u>

Næsta árs afborganir af lántöku greinast þannig:

	2025	2024
Næsta árs innborganir	1.333.399	1.285.792
Innborganir 2027/2026	1.333.399	1.285.792
Innborganir 2028/2027	1.333.399	1.285.792
Innborganir 2029/2028	1.333.399	1.285.792
Innborganir 2030/2029	1.333.399	1.285.792
Innborganir síðar	<u>15.000.738</u>	<u>15.750.952</u>
	<u>21.667.733</u>	<u>22.179.912</u>

13. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 54,9 milljónum króna (2024: 79,2 milljón króna gjaldfærsla). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2026 þar sem tekjuskattsstofn samstæðunnar er neikvæður.

Tekjuskattur í rekstrarreikningi

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2025		2024	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Hagnaður fyrir skatta	1.422.958.983		1.509.085.550	
Skatthlutfall	(284.591.797)	20,0%	(316.907.966)	21,0%
Skattfrjálsar tekjur	237.576.345	16,7%	240.707.789	16,0%
Ófrádráttarþær gjöld	(7.632.023)	(0,5%)	(4.467.648)	(0,3%)
Aðrir liðir	<u>(251.515)</u>	(0,0%)	<u>1.512.998</u>	0,1%
Tekjuskattur samkvæmt rekstrarr.	<u>(54.898.990)</u>	(3,9%)	<u>(79.154.827)</u>	(5,2%)



13. Tekjuskattur (framhald)

Tekjuskattsskuldbinding

Breyting á tekjuskattsskuldbindingu greinist þannig:

	2025	2024
Staða í ársbyrjun	(160.148.043)	(81.019.750)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	(54.898.990)	(79.154.827)
Aðrir liðir	6.181.396	26.534
Staða í árslok (skuldbinding)	(208.865.637)	(160.148.043)

Tekjuskattseign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:

	31.12.2025	31.12.2024
Varanlegir rekstrarfjármunir	(37.819)	(18.000)
Fjárfestingareignir	(224.989.027)	(193.999.138)
Frestaður gengismunur	3.642	746
Skuldabréf og aðrar kröfur	340.000	6.916.230
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	15.817.567	33.162.993
Frestaður söluhagnaður	0	(6.210.874)
	(208.865.637)	(160.148.043)

Yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði í síðasta lagi sem hér segir:

Frá hagnaði ársins 2028	30.116.225
Frá hagnaði ársins 2032	48.971.610
	79.087.835

14. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar félagsins eru stjórn, lykilstjórnendur og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra sem og aðilar sem er stjórnað af eða eru verulega háðir félaginu, s.s. dótturfélög og hlutdeildarfélög. Viðskipti við tengda aðila hafa verið gerð á sambærilegum grundvelli og viðskipti við ótengda aðila. Viðskipti og stöður milli samstæðufélaga eru ekki meðtalin í samstæðureikningi.

Upplýsingar um viðskipti og stöður við tengda aðila í árslok eru eftirfarandi:

	2025	2024
Seldar vörur og þjónusta	27.410.913	25.959.651
Keyptar vörur og þjónusta	10.612.135	8.557.315
Kröfur á tengda aðila í árslok	305.223.285	234.100.467
Skuldir við tengda aðila í árslok	19.718.853	643.842

Viðskipti við tengd félög árið 2025:	Seldar vörur og þjónusta	Keypt þjónusta og vörur	Kröfur	Skuldir
Dótturfélög	0	0	0	0
Hlutdeildarfélög	27.410.913	10.612.135	305.223.285	19.718.853
	27.410.913	10.612.135	305.223.285	19.718.853
Viðskipti við tengd félög árið 2024:	Seld þjónusta og vörur	Keypt þjónusta og vörur	Kröfur	Skuldir
Dótturfélög	0	0	46.385.556	99.962
Hlutdeildarfélög	25.959.651	8.557.315	187.714.911	543.880
	25.959.651	8.557.315	234.100.467	643.842

Upplýsingar um bóknarir og hlunnindi stjórnar og framkvæmdastjóra er að finna í skýringu 7.

15. Reikningsskilaaðferðir

Samstæða

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

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

Fjáreignatekjur og fjármagnsgjöld

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

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántöku félagsins og öðrum fjármagnskostnaði. Lántökukostnaður og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

Virðisrýrnun fjáreigna

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

Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð á gildandi gengi þess dags sem viðskiptin fara fram. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi í lok reikningsskiladags. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

Veittir styrkir

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

Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 20%.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattseign er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.



15. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Eignir eru skráðar meðal varanlegra rekstrarfjármuna þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýtast félögum í samstæðunni og hægt er að meta kostnað vegna eignarinnar með áreiðanlegum hætti. Varanlegir rekstrarfjármunir eru upphaflega skráðir á kostnaðarverði. Kostnaðarverð varanlegra rekstrarfjármuna samanstendur af kaupverði og öllum beinum kostnaði við að koma eigninni í tekjuhæft ástand.

Varanlegir rekstrarfjármunir eru afskrifaðir línulega á áætluðum nýtingartíma þeirra, að teknu tilliti til vænts hrakvirðis. Afskriftir eru færðar í rekstrarreikning.

Hagnaður eða tap vegna sölu eigna er mismunur söliverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi, og er færður við rekstrarreikning við sölu.

Flokkun og mat fjáreigna

Fjáreignum er skipt í eftirfarandi flokka: fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði og fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstur. Flokkunin er ákveðin við upphaflega skráningu og fer eftir viðskiptalíkani félagsins fyrir viðkomandi fjáreign.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreign sem áætlað er að eiga til gjalddaga og samningsbundnar greiðslur á settum gjalddögum samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum, skal skrá á afskrifuðu kostnaðarverði nema gerningurinn sé skilgreindur á gangvirði í gegnum rekstrarreikning í samræmi við gangvirðisheimildina. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru slíkar fjáreignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýmum. Fjáreignir félagsins sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði eru kröfur undir liðnum aðrar eignir, óskráð skuldabréf og handbært fé.

Fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstur

Fjáreign sem er hvort tveggja ætlað er að innheimta samningsbundnar greiðslur af og hagnast á með sölu, og samningsbundnu greiðslurnar samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum, skal skrá á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu. Þetta á við nema valið sé að skrá á gangvirði í gegnum rekstrarreikning í samræmi við gangvirðisheimildina, að ákveðnum skilyrðum uppfylltum. Fjáreignir sem ekki eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði eða á gangvirði um aðra heildarafkomu skal meta á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Félagið færir engar fjáreignir á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu en færir fjárfestingu í hlutabréfum á gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

Handbært fé

Handbært fé samstæðunnar samanstendur af óbundnum bankainnstæðum og skammtímafjárfestingum sem er auðvelt að skipta í reiðufé og hafa ekki binditíma umfram þrjá mánuði.

Lántaka

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

15. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Nýir og endurbættir staðlar

Samstæðan hefur innleitt alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, breytingar á þeim og nýjar túlkanir sem gilda fyrir reikningsskilatímabil sem hófust 1. janúar 2025 eða síðar. Eftirfarandi endurbætur tóku gildi 1. janúar 2025:

- | | |
|--|---|
| - IAS 21 Áhrif gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla | Leiðbeiningar varðandi mat á skiptanleika gjaldmiðla og skiptagengi |
|--|---|

Það er mat stjórnenda að innleiðing ofangreindra endurbóta á stöðlum hafi ekki haft veruleg áhrif á samstæðuársreikninginn.

Samstæðan hefur ekki innleitt eftirfarandi nýja eða endurbætta staðla sem hafa verið gefnir út en ekki tekið gildi fyrir reikningsárið 2025:

- | | |
|--|----------------|
| | Gildistaka: |
| - IFRS 18 Framsetning og skýringar í reikningsskilum | 1. janúar 2027 |
| - IFRS 19 Dótturfélög án almannaábyrgðar: Skýringar | 1. janúar 2027 |

Það er mat stjórnenda að innleiðing á IFRS 18 muni hafa áhrif á framsetningu upplýsinga í reikningsskilunum án þess að hafa áhrif á reikningshaldslegt mat. Evrópusambandið hefur ekki staðfest IFRS 19 að svo stöddu, en búist er við staðfestingu fyrir gildistökudag. Þá er það jafnframt mat stjórnenda að innleiðing annarra staðla eða endurbóta á stöðlum í útgáfu sem ekki hafa tekið gildi muni hafa engin eða óveruleg áhrif á reikningsskilin.



KEA svf
Glerárgata 36
600 Akureyri
Sími: 460 3400
www.kea.is