



KEA

ÁRSSKÝRSLA
2018

SAMSTÆÐUÁRSREIKNINGUR 2018



EFNISYFIRLIT

Ávarp formanns og framkvæmdastjóra	4
Eignarhlutir í félögum	6
Úthlutanir úr sjóðum	10
Samstæðuársreikningur 2018	
- Skýrsla stjórnar	13
- Áritun óháðs endurskoðanda	14
- Yfirlit um heildarafkomu	16
- Efnahagsreikningur	17
- Sjóðstreymi	18
- Eiginfjárfirlit	19
- Skýringar	20



ÁVARP FORMANNS OG FRAMKVÆMDASTJÓRA

Hlutirnir gerast oft hratt á Íslandi. Nú lítur út fyrir að nokkuð harkalegur viðsnúningur muni eiga sér stað í okkar veigamestu atvinnugrein sem og hagkerfinu öllu þar sem WOW air hefur horfið af sjónarsviðinu eftir að hafa barist í þó nokkurn tíma við erfiða rekstrarstöðu. Áhrif þessa geta orðið veruleg til skamms tíma en langtímaáhrifin munu ráðast af því hvernig öðrum flugfélögum tekst að mæta þeim framboðsskelli sem fylgir brotthvarfi WOW. Vonandi stendur samdrátturinn yfir í sem skemmstan tíma, en samdráttur í hagkerfinu felur að öllu jöfnu í sér versnandi afkomu fyrirtækja. Fyrir fjárfestingarfélag eins og KEA þýðir það auknar líkur á neikvæðum gangvirkisbreytingum eignarhluta í fyrirtækjum. Vægi ferðaþjónustuverkefna í eignasafni KEA er töluvert eða um helmingur af fjárfestingaverðbréfum og rúmlega 25% af heildareignum.

Það hefur verið áréttað í fyrri ávörpum að mikilvægt væri að vöxtur ferðamennskunnar væri skipulagður og grundvallaðist af opinberri stefnumörkun. Því miður hefur skort á slíkt aðhald og stefnu frá upphafi þessa mikla vaxtar. Flugfélögin hafa í reynd stjórnað þeim hagvexti sem hér hefur orðið með tilheyrandi ruðningsáhrifum á eigna- og vinnumarkað. Yfirstandandi ár verður líklega fyrsta árið í nokkuð langan tíma þar sem búast má við samdrætti í komu erlendra ferðamanna til landsins. Áhrifa af sterkri krónu og fækkun ferðamanna fór þó að gæta fyrir á okkar félagssvæði en á suðvesturhorni landsins. Helsta mótvægið við þeirri þróun er að opna nýja gátt til landsins og efla millilandaflug um Akureyrarflugvöll. KEA hefur lagt lóð á þær vogarskálar, bæði hvað varðar tilvist flugþróunarsjóðsins, með stuðningi við gerð markaðsefnis og nú síðast með tilboði um að reisa og leigja nýja flugstöð svo bæta mætti með hraði úr bágri aðstöðu á flugvælinum gagnvart millilandflugi sem þegar er hafið og mögulegum vexti þess.

Brösuglega hefur gengið að fylgja eftir áformum KEA um að reisa hótél á lóð félagsins við Hafnarstræti 80 sem keypt var fyrir um 4 árum. Rétt er að rekja það ferli nánar. Í kjölfar kaupa þurfti að endurhanna og endurmeta áform fyrri lóðareiganda og ómögulegt að hefja framkvæmdir sumarið 2015. Arðsemi verkefnisins miðað við þær forsendur sem unnið var út frá á þeim tíma var á mörkum þess að vera fullnægjandi og ljóst að kröfur s.s. um bílastæðakjallara myndu íþyngja verkefninu mikið og minnka líkur á að af því yrði. Sótt var um niðurfellingu á kvöð um bílastæðakjallara sem og aukið byggingamagn og tók það samningaferli við skipulagsyfyrvöld mjög langan tíma en fékkst þó samþykkt á endanum. Vegna þessa var ekki hægt að ráðast í framkvæmdir á árinu 2016. Í framhaldinu fóru að koma fram vísbendingar um að gæði lóðarinnar væru ekki fullnægjandi, sem síðar var sannreynt með tilraunaholum. Ákveðið var, að ráði sérfræðinga, að fergja lóðina til að framkalla sig. Skemmst er frá því að segja að lóðin seig hratt, mikið og lengi. Um tíma var útlit fyrir að hún væri jafnvel ekki byggingarhæf. Í vetrarbyrjun 2017 kom loks grænt ljós frá sérfræðingum að óhætt væri að byggja á lóðinni. Hófst hönnun hótelsins, samið var við leigutaka og aðalverktaka. Allt var klárt nema hvað að um þetta leyti eru vandræði WOW að byrja að hríslast um fjármálakerfið, sem gerði það að verkum að hvorki brúar- né langtímafjármögnun fékkst á verkefnið. Því var ekki hægt að hefja framkvæmdir síðasta sumar. Það hafa því verið djúpar holur á leið þessa verkefnis, en flestar þess eðlis að lítið hefur verið við því að gera. Áfram er unnið að undirbúningi málsins en ljóst er að fall WOW hefur a.m.k. tímabundið töluvert áhrif á framgang málsins eins og sakir standa.

Á árinu var ekki fjárfest í nýjum verkefnum heldur aðeins aukið við eignarhluti í fyrirtækjum sem KEA átti þegar eignarhluti í. Aukið var við eignarhluti í Norlandair, Ferro zink og Jarðböðunum auk þess sem KEA

tók þátt í eiginfjárukningu í Sparisjóði Höfðhverfinga, TFII og Sjóðöðunum. Eins og fyrri ár voru verkefni í ferðþjónustu ofarlega á baugi hjá félaginu, en vegna kerfislægrar óvissu á flugmarkaði reyndist erfitt að klára slík.

Þetta er annar ársreikningur félagsins sem byggir á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum, en líkt og fyrri ár byggir félagið mat eignarhluta sinna í fyrirtækjum á svokölluðu gangvirði. Með þeirri aðferð er lagt mat á líkleg verðmæti þeirra eignarhluta sem KEA á hverju sinni. Afkoma KEA er því byggð á mati á breytingu á verðmæti hlutafjár þeirra fyrirtækja sem KEA á hlut í, fremur en breytingu á afkomu þessara fyrirtækja. Á þessu er töluverður munur og mikilvægt fyrir lesendur ársreiknings félagsins að gera sér grein fyrir áhrifum þessa á niðurstöðu rekstrarreiknings félagsins. Uppgjöri félagsins má frekar líkja við uppgjör verðbréfasjóðs en hefðbundnu uppgjöri.

Á það hefur verið bent í fyrri ávörpum, að í eðli sínu er rekstur KEA áhættusamur þar sem verðmæti eigna félagsins getur sveiflast mikið á milli tímabila þar sem afkoma er mæld í breytingu á gangvirði eigna félagsins en ekki afkomu þeirra félaga sem KEA á eignarhluti í. Eftir samfelldan hagnað í níu ár var í fyrra tap á rekstri félagsins upp á 128 milljónir króna. Er það miður. Viðvarandi hagnaður í starfsemi KEA byggir á því að afkoma fyrirtækja sem KEA á eignarhluti í sé að meðaltali stöðugt að vaxa á milli ára, en tæplega er hægt að gera ráð fyrir að slík þróun sé viðvarandi. Rekstur fyrirtækja sveiflast alltaf og verðmæti hlutabréfa þeirra sömuleiðis. Ástæða tapsins er sú að félög sem KEA á eignarhluti í skiluðu að meðaltali lakari afkomu heldur en árið áður sem aftur leiddi til lægra verðmætis hlutabréfa þeirra. Þar með er ekki sagt að rekstur þeirra félaga hafi skilað tapi, heldur aðeins að afkoma þeirra náði ekki afkomu fyrra árs.

KEA kortið gengur mjög vel að vanda. Félagsmönnum fjölgar enn eitt árið og var fjölgunin á síðasta ári 2,6%, sem er vel umfram mannfjöldaþróun á félagssvæði KEA. Um 54% allra íbúa á félagssvæði KEA eru í félaginu. Aukningu félagsmanna á liðnum árum má fyrst og fremst rekja til þeirra fjárhagslegu áhrifa sem félagsaðild skapar þeim með notkun KEA kortsins en fjárhagslegur ábati félagsmanna á hverju ári gæti verið um hálfur milljarður króna. Síaukin samkeppni er á fríðinda- og afsláttakortamarkaði og til að halda í við og tryggja samkeppnishæfni KEA kortsins er í smíðum APP fyrir KEA kortið og verður því vonandi hleypt af stokkunum nú á vormánuðum.

Eftir fádæma viðsnúning hagkerfisins eftir efnahagshrunið er komið að ákveðnum tímamótum. Ofurvöxtur hagkerfisins er liðinn og við tekur einhver samdráttur sem vonandi staldrar stutt við. Næsta vaxtarskeið kemur vonandi fyrr en síðar, en um leið þarf hagstjórn á því tímabili að vera sterkari en verið hefur þannig að vöxtur verði hófstílltari og byggður í samræmi við fyrirfram mótaða stefnu. Við breytt ytri skilyrði í hagkerfinu er líklegt að KEA taki á sig ágjöf. Félagið er hins vegar fjárhagslega sterkt, stór hluti eigna í sterkum eignaflokkum og félagið er nánast skuldlaust. KEA er því í góðum færum að sinna hlutverki sínu og starfa áfram í þágu félagsmanna að eflingu félagsins og þar með atvinnulífs og búsetuskilyrða á starfssvæðinu.



Halldór Jóhannsson



Birgir Guðmundsson



EIGNARHLUTIR Í FÉLÖGUM

Ásprent Stíll ehf.

Eignarhlutur KEA 59%

Félagið var stofnað árið 2003 með sameiningu prentsmiðjunnar Ásprents og auglýsingastofunnar Stíls. Í kjölfarið keypti félagið prentsmiðjuna Alprent og síðar Prenttorg, Límíða Norðurlands og stafrænu prentstofuna Stell. Innan félagsins er því búið að sameina stóran hluta af prentþjónustu á Akureyri. Félagið rekur eina starfsstöð á Akureyri en þar var meginstarfsemi félagsins sameinuð undir einu þaki á árinu 2015. Auk þess rekur félagið starfsstöð á Húsavík með útgáfu á auglýsingaritinu Skránni og fréttablaðinu Skarpi en útgáfu blaðanna keypti félagið árið 2015. Hjá félaginu starfa 30 starfsmenn auk þess sem um 60 blaðberar koma að dreifingu á prentmiðlum félagsins. Meginstarfsemi félagsins felst í almennri prentþjónustu fyrir viðskiptavinum um land allt; allt frá nafnspjöldum til stórra harðspjaldabóka. Útgáfa prent- og vefmiðla er vaxandi þáttur í starfseminni og vegur útgáfa Dagskrárinnar þar stærst. Auk þess gefur félagið út Vikudag á Akureyri og Skrána og Skarp á Húsavík.

www.asprent.is

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

Eignarhlutur KEA er 100% í öllum félögum.

Klappir ehf. var stofnað árið 2005 en H98 ehf. var stofnað árið 2008. Fasteignafélögin eru með aðsetur á skrifstofu KEA í Glerárgötu 36 á Akureyri og umsjón með rekstri fasteignanna er í höndum KEA. Fasteignafélögin annast útleigu á fasteignum á Akureyri, rekstur, þjónustu og viðhald sem því fylgir. H98 ehf. leigir út friðaða fasteign við Hafnarstræti 98 og Klappir á eignir við Glerárgötu 36, Kaupvangsstræti 6 og Óseyri 2. Heildarstærð fasteignanna er um 3.600 fermetrar. Allt hlutfé í Norðurbrú ehf. var keypt í lok árs 2014, en það félag á lóðina að Hafnarstræti 80 á Akureyri en þar stendur til að reisa allt að 150 herbergja hótél.

Ferro Zink hf.

Eignarhlutur KEA 70%

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. Til stendur að afleggja starfsemina að Álfhelli á þessu ári. Samtals er húsnæði félagsins 6.000 fermetrar á 30.000 fermetra lóðum. Starfsmannafjöldi er 54. Skipta má starfseminni í meginatriðum í þrennt. Efnissala á svörtu stáli, ryðfríu stáli og áli, ýmis sérsníði og framleiðsla, s.s. á ljósastaurum og loks verslunarrekstur með verkfæri, vinnufatnað, vélar, festingavörur og fleira.

www.ferrozink.is

Greið leið

Eignarhlutur KEA 15%

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

www.vadlaheidi.is



EIGNARHLUTIR Í FÉLÖGUM



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

Íslensk verðbréf hf.

Eignarhlutur KEA 5%

Íslensk verðbréf er eitt elsta starfandi fjármálafyrirtæki landsins, stofnað árið 1987. Hlutverk þess er að þjónusta fjárfesta sem þarfnast ávöxtunar á fé til lengri eða skemmri tíma. Það er gert með sértækri eignastýringu, vönduðu framboði eigin sjóða og afurðum í samstarfi við önnur fjármálafyrirtæki. Höfuðstöðvar Íslenskra verðbréfa eru í Strandgötu 3 á Akureyri en einnig er félagið með starfsstöð í Lágmúla 6 í Reykjavík. Undir lok síðasta árs keypti félagið Viðskiptahúsið og verður sú starfsemi sameinuð Íslenskum verðbréfum.

www.iv.is

Kælismiðjan Frost ehf.

Eignarhlutur KEA 21%

Félagið var stofnað árið 1993 og er með höfuðstöðvar á Akureyri og útibú í Garðabæ. Félagið annast hönnun, uppsetningu og þjónustu lítilla og stórra frysti- og kælikerfa. Þjónusta við sjávarútveg hér á landi og erlendis er undirstaðan í rekstri félagsins og stendur að jafnaði undir stærstum hluta tekna þess en verslun, iðnaður og önnur þjónusta vega einnig talsvert í veltunni. Starfsmenn eru 60.

www.frost.is

Marúlfur ehf.

Eignarhlutur KEA 17%

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

Norlandair ehf.

Eignarhlutur KEA 22%

Félagið var stofnað árið 2008 á grunni Flugfélags Norðurlands sem stofnað var 1975. Höfuðstöðvar eru á Akureyrarflugvelli og starfsmenn eru 23. 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 Grímseyjar, Þórshafnar og Vopnafjarðar. Frá mars 2013 hófst síðan millilandaflug til og frá Constable Point á Grænlandi.

www.norlandair.is



ÍSLENSK VERÐBRÉF





EIGNARHLUTIR Í FÉLÖGUM

Prís ehf.

Eignarhlutur KEA 40%

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

www.matsmidjan.is

Saga Travel

Eignarhlutur KEA 7%

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

www.sagatravel.is

Samkaup hf.

Eignarhlutur KEA 5,5%

Samkaup hf. leggja áherslu á almannapjónustu á verslunarsviði. Samkaup reka um sextíu smásöluverslanir víðsvegar um landið og helstu verslanamerki eru Nettó, Kjörbúðin, Krumbúð og Strax. Staða Samkaupa er sterk utan höfuðborgarsvæðisins og rekur félagið fjölmargar verslanir á félagssvæði KEA sem áður tilheyrðu KEA. Samkaup rekur einnig myndarlegar verslanir í Reykjavík og nágrenni. Á síðasta ári keypti Samkaup 11 verslanir í eigu Basko en hinar keyptu búðir eru undir vörumerkjum 10-11 og Iceland.

www.samkaup.is

Slippurinn Akureyri ehf.

Eignarhlutur KEA 12%

Núverandi félag var stofnað árið 2005 en slipprekstur á sér langa sögu á Akureyri. Félagið er með aðsetur á Naustatanga á Akureyri og eru starfsmenn um 160. Slippurinn Akureyri ehf. veitir alhliða þjónustu við sjávarútveginn og er leiðandi fyrirtæki á sínu sviði hér á landi. Það rekur upptökumannvirki og viðgerðarstöð fyrir skip og annast hvers konar málsmíði, vélsmíði, vélaviðgerðir, rennismíði og skipasmíðar. Fyrirtækið rekur enn fremur trésmíðaverkstæði, sand/vatnsblástur, málun og verslun með eigin framleiðslu og aðrar vörur til skipa. Þjónusta við landverkefni vega um 25% af heildarveltu félagsins en um 75% við sjávarútveg sem skiptist nokkuð jafnt milli innlendra og erlendra aðila.

www.slipp.is



MATSMÍÐJAN



Samkaup



EIGNARHLUTIR Í FÉLÖGUM



Sparisjóður Höfðhverfinga

Eignarhlutur KEA 49%

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

www.spar.is

Sparisjóður Suður-Þingeyinga

Eignarhlutur KEA 8%

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

www.spar.is

TFII

Eignarhlutur KEA 8%

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

www.iv.is

Tækifæri hf.

Eignarhlutur KEA 72%

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

www.taekifaeri.is

Þekking Tristan ehf.

Eignarhlutur KEA 50%

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

www.thekking.is





ÚTHLUTANIR ÚR SJÓÐUM

MENNINGAR- OG VIÐURKENNINGASJÓÐUR KEA

Halldór Jóhannsson framkvæmdastjóri KEA afhenti styrki úr Menningar- og viðurkenningarsjóði KEA, laugardaginn 1. desember og fór styrkúthlutunin fram í Menningarhúsinu Hofi. Þetta var í 85. skipti sem KEA veitir styrki úr sjóðnum. Auglýst var eftir styrkjum í október síðastliðnum og bárust tæplega 140 umsóknir. Úthlutað var rúmlega 15,6 milljónum króna til 64 aðila.

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

Menningar- og samfélagsverkefni

- **Blásarasveit Akureyrar** - Til að fara á stórhátíð evrópska skólahljómsveita í Gautaborg.
- **Hrútavinafélag Raufarhafnar** - Vegna hrútagada.
- **Alexander Smári Kristjánsson Edelstein** - Vegna náms í píanóleik og tónleikaferða.
- **Vilhjálmur B. Bragason** - Til að halda vinnubúðir fyrir upprennandi tónskáld og textahöfunda.
- **Sumartónleikar** í Akureyrarkirkju - Fjórir tónleikar í Akureyrarkirkju sumarið 2019.
- **AkureyrarAkademían** - Til að halda fyrirlestra á öldrunarheimilum.
- **Kvennakór Akureyrar** - Til að taka þátt í kóramóti á Ítalíu sumarið 2019.
- **Rauði krossinn við Eyjafjörð** - Til reksturs Ungfrú Ragnheiðar, sem er verkefni er aðstoðar einstaklinga í vímuefnavanda.
- **Þórduna nemendafélag VMA, Leikfélag VMA** - Til að setja upp söngleikinn Bugsy Malone í Hofi.
- **Þroskahjálpi á Norðurlandi Eystra** - Til útgáfu bókar um sögu málefna þroskaheftra og fatlaðra á Norðurlandi.
- **Leikfélag Hörgdæla** - Til kaupa á ljósabúnaði.
- **Markus Meckl** - Til að halda ritlistarsamkeppni fyrir börn af erlendum uppruna á Akureyri.
- **Hollvinafélag Húna II** - Til endurbóta á bátnum.
- **Iðunn Andradóttir** - Vegna náms í Ballettakademien í Stokkhólmi.
- **Miðstöð skólaþróunar við Háskólann á Akureyri** - Vegna verkefninsins Orðaleiks, sem styður íslensku nám barna af erlendum uppruna.
- **Karlakór Eyjafjarðar** - Til að halda tónlistarviðburð til minningar um Eydalsbræður.
- **Rannsóknarmiðstöð Háskólans á Akureyri** - Til að halda Vísindaskóla unga fólksins.
- **Þóra Kristín Gunnarsdóttir** - Vegna náms í klassískum píanóleik í Sviss.
- **Leikfélag Fjallabyggðar** - Til að ráða til sín leikstjóra fyrir leikárið 2019.

Íþróttta- og æskulýðsstyrkir

- KA aðalstjórn
- Þór aðalstjórn
- Skíðafélag Akureyrar
- Völsungur
- Hestamannafélagið Léttir
- Ungmennafélag Svarfdæla Dalvík
- Akureyri handboltafélag
- Skíðafélag Dalvíkur
- Íþróttafélagið Magni
- Þór KA kvennaknattspyrna
- Sundfélagið Óðinn
- Skautafélag Akureyrar
- Hestamannafélagið Funi
- Ungmennafélagið Smárinn, Hörgársveit
- Hestamannafélagið Gnýfari, Ólafsfirði
- Karatefélag Akureyrar
- Skíðfélag Ólafsfjarðar
- Héraðssamband Þingeyinga
- Íþróttafélagið Akur
- KFUM & KFUK á Akureyri

Ungir afreksmenn

- **Alexander Heiðarsson** - Júdó
- **Kara Gautadóttir** - Kraftlyftingar
- **Silvía Rán Björgvinsdóttir** - Íshokki
- **Berenka Bernat** - Júdó
- **Glódís Edda Þuríðardóttir** - Knattspyrna
- **Aron Birkir Stefánsson** - Knattspyrna
- **Hulda Björg Hannesdóttir** - Knattspyrna
- **Andrea Ýr Ásmundsdóttir** - Golf
- **Ísabella Sól Tryggvadóttir** - Siglingar
- **Baldur Vilhelmsson** - Snjóbretti
- **Sigþór Gunnar Jónsson** - Handbolti
- **Unnur Árnadóttir** - Blak
- **Hafþór Vignisson** - Handbolti
- **Ólöf Marín Hlynisdóttir** - Handbolti
- **Guðni Berg Einarsson** - Skíði
- **Lárus Ingi Antonsson** - Golf
- **Arndís Atladóttir** - Sund
- **Fannar Logi Jóhannesson** - Frjálsar íþróttir
- **Védís Elva Þorsteinsdóttir** - Boccia





ÚTHLUTANIR ÚR SJÓÐUM

Rannsókn- og menntamál

- **Rannsóknamiðstöð ferðamála**
 - Til að gera ferðahegðunar- og útgjaldakönnun meðal farþega skemmtiferðaskipa.
- **Verkmenntaskólinn á Akureyri, starfsbraut**
 - Til áframhaldandi þróunar starfsbrautarinnar.
- **Námsbraut í lögreglufræðum við Háskólann á Akureyri**
 - Til að halda ráðstefnuna Löggæsla og samfélagið.
- **Fræðafélag um forystufé**
 - Til að gera athugun á næmni forystufjár gegn riðu.
- **Vera Kristín Vestmann Kristjánsdóttir**
 - Til að kortleggja og setja í samhengi áhrif tilkomu samfélagsmiðla á stjórnmál.
- **Skafti Ingimarsson**
 - Til að rannsaka ævi og störf Einars Olgeirssonar.

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

Ársreikningur KEA fyrir árið 2018 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Félagið er flokkað sem fjárfestingarfélag samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum og færir eignarhluti sína í félögum á gangvirði. Gangvirðisbreytingar eignarhluta eru færðar í rekstrarreikningi.

Rekstur samstæðunnar var með svipuðu móti í ár og síðastliðið ár. Tap samstæðu KEA á árinu 2018 nam 127,7 milljónum króna. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar 8,3 milljörðum króna í árslok, bókfært eigið fé var 7,8 milljarðar króna og eiginfjárlutfall samstæðunnar 93,8%.

Stjórnin vísar til ársreikningsins varðandi jöfnun á tapi ársins.

Í lok ársins voru félagsmenn í KEA svf. 20.787 talsins en þeir voru 20.314 í upphafi árs.

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

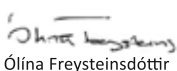
Stjórn KEA svf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2018 með áritun sinni.

Akureyri, 21. mars 2019

Stjórn:



Birgir Guðmundsson



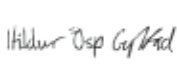
Ólína Freysteinsdóttir



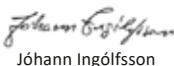
Eiríkur Haukur Hauksson



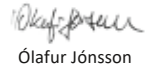
Guðlaug Kristinsdóttir



Hildur Ösp Gylfadóttir



Jóhann Ingólfsson



Ólafur Jónsson

Framkvæmdastjóri



Halldór Jóhannsson



ÁRITUN ÓHÁÐS ENDURSKOÐANDA

Til stjórnar og félagsmanna KEA svf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning samstæðu KEA svf. fyrir árið 2018. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, yfirlit um breytingar á eigin fé, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2018, efnahag hennar 31. desember 2018 og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

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

Grundvöllur fyrir álit

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

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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

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

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun ársreikningsins

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

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

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

ÁRITUN ÓHÁÐS ENDURSKOÐANDA



- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar með tilliti til glöggrar myndar.
- Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna, vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á álitum 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, 21. mars 2019

Enor ehf.

Niels Guðmundsson
löggiltur endurskoðandi



YFIRLIT UM HEILDARAFKOMU ÁRSINS 2018

	Skýr.	2018	2017
Fjárfestingartekjur			
Gangvirðisbreyting fjáreigna	7	(91.825.154)	505.622.660
Arðstekjur		66.226.442	195.534.851
Vaxtatekjur og aðrar fjármunatekjur		26.265.158	46.353.690
Vaxtagjöld og þóknanir		(30.751.699)	(30.928.927)
Tekjur af fjárfestingarfasteignum		97.759.960	134.010.215
Aðrar tekjur		5.325.819	7.640.086
Hreinar fjárfestingartekjur		73.000.526	858.232.575
Rekstrargjöld			
Laun og launatengd gjöld	8	84.129.075	85.506.956
Veittir styrkir		23.627.054	30.786.012
Annar rekstrarkostnaður		76.383.743	86.039.815
Rekstrargjöld samtals		184.139.872	202.332.783
Afkoma fyrir skatta		(111.139.346)	655.899.792
Tekjuskattur	14	(16.606.884)	(321.017)
Heildarafkoma ársins		(127.746.231)	655.578.774
Skipting afkomu ársins			
Hlutdeild meirihluta í afkomu		(141.920.841)	500.532.624
Hlutdeild minnihluta í afkomu		14.174.610	155.046.150

Skýringar á blaðsíðum 10 til 23 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

EFNAHAGSREIKNINGUR 31.DESEMBER 2018



	Skýr.	31.12.2018	31.12.2017
Eignir			
Markaðsverðbréf	7	1.576.140.537	1.228.259.086
Fjárfestingaverðbréf	7	4.344.959.528	4.034.865.265
Lán og kröfur	9	66.228.804	39.180.871
Fjárfestingarfasteignir	10	1.197.843.838	1.165.366.575
Varanlegir rekstrarfjármunir	11	7.765.648	9.461.648
Tekjuskattsinnæign	14	33.435.157	50.042.040
Aðrar eignir		68.456.257	268.338.311
Handbært fé		980.375.518	1.519.682.483
Eignir samtals		8.275.205.287	8.315.196.280
Eigið fé			
Stofnsjóður félagsmanna	12	10.393.500	10.157.000
Lögbundinn varasjóður		2.539.250	2.539.250
Bundinn gangvirðisreikningur		1.677.636.937	1.517.800.940
Óráðstafað eigið fé		5.471.593.351	5.773.350.189
Eigið fé meirihluta eigenda		7.162.163.038	7.303.847.379
Hlutdeild minnihluta		600.642.371	586.467.725
Eigið fé samtals		7.762.805.409	7.890.315.104
Skuldir			
Lántaka	13	351.451.237	360.921.799
Ýmsar skammtímaskuldir		160.948.641	63.959.377
Skuldir samtals		512.399.878	424.881.176
Eigið fé og skuldir samtals		8.275.205.287	8.315.196.280

Skýringar á blaðsíðum 10 til 23 eru óaðskiljanlegur hluti árs hlutareikningsins.



SJÓÐSTREYMI ÁRSINS 2018

	Skýr.	2018	2017
Rekstrarhreyfingar			
Heildarafkoma ársins		(127.746.231)	655.578.774
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Verðbætur og gangvirðisbreytingar eigna og skulda		180.659.626	(508.024.347)
Matsbreyting fjárfestingarfasteigna	10	(11.384.892)	(52.524.039)
Aðrir liðir		57.313.757	69.277.363
Veltufé frá rekstri		98.842.260	164.307.750
(Hækkun) lækkun rekstrartengdra eigna:			
Skammtímakröfur og aðrar eignir		150.608.401	(76.403.459)
Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir og aðrar skuldir		47.011.612	63.500.436
		197.620.012	(12.903.023)
Handbært fé frá rekstri		296.462.272	151.404.727
Fjárfestingahreyfingar			
Kaupverð fjáreigna á gangvirði		(1.032.083.692)	(897.598.502)
Söluverð fjáreigna á gangvirði		251.002.957	926.331.795
Kaupverð lána og krafna		(49.256.656)	(44.900.000)
Söluverð og afborganir lána og krafna		4.173.778	51.430.568
Kaupverð fjárfestingarfasteigna	10	(27.142.371)	(51.502.488)
Kaupverð varanlegra rekstrarfjármuna	11	0	(8.480.000)
Söluverð varanlegra rekstrarfjármuna		0	5.425.000
Aðrar kröfur, breyting		(3.663.000)	0
Fjárfestingahreyfingar samtals		(856.968.984)	(19.293.627)
Fjármögnunarhreyfingar			
Stofnsjóður félagsmanna		236.500	257.000
Nýjar langtímaskuldir		0	22.263.833
Afborganir langtímaskulda		(10.163.496)	(31.942.297)
Aðrar skuldir, breyting		82.799.000	0
Fjármögnunarhreyfingar samtals		72.872.004	(9.421.464)
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(487.634.708)	122.689.636
Handbært fé í byrjun ársins		1.468.010.227	1.396.992.846
Handbært fé í árslok		980.375.518	1.519.682.483
Fjárfestingahreyfingar án greiðsluáhrifa			
Söluverð fjárfestingarverðbréfa		0	170.546.768
Ógreitt söluverð fjárfestingarverðbréfa		0	(170.546.768)

Skýringar á blaðsíðum 10 til 23 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

EIGINFJÁRYFIRLIT FYRIR ÁRIÐ 2018

	Stofnsjóður félagsmanna	Óráðstafað eigið fé	Annað eigið fé	Eigið fé samts
Breytingar á eigin fé á árinu 2018				
Staða í ársbyrjun	10.157.000	5.773.350.189	1.520.340.190	7.303.847.379
Innborgað í stofnsjóð	236.500			236.500
Binding eigin fjár		(159.835.997)	159.835.997	0
Heildarafkoma ársins		(141.920.841)		(141.920.841)
Staða í árslok	10.393.500	5.471.593.351	1.680.176.187	7.162.163.038
Hlutdeild minnihluta				600.642.371
				<u>7.762.805.409</u>
Breytingar á eigin fé á árinu 2017				
Staða í ársbyrjun	9.900.000	5.863.488.654	929.669.100	6.803.057.754
Innborgað í stofnsjóð	257.000			257.000
Binding eigin fjár		(590.606.840)	590.606.840	0
Heildarafkoma ársins		500.532.624		500.532.624
Tillag í lögbundinn varasjóð		(64.250)	64.250	0
Staða í árslok	10.157.000	5.773.350.189	1.520.340.190	7.303.847.379
Hlutdeild minnihluta				586.467.726
				<u>7.890.315.104</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 til 23 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.



SKÝRINGAR

1. Upplýsingar um félagið og samstæðuna

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

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

Skrifstofur félagsins eru að Glerárgötu 36, 600 Akureyri.

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

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur samstæðu KEA er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu auk viðeigandi krafna í lögum um ársreikninga nr. 3/2006.

Ársreikningur samstæðunnar var samþykktur af stjórn og framkvæmdastjóra KEA svf. þann 21. mars 2019.

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

Rekstrarhæfi

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

Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

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

Mat og ákvarðanir

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

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

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

Samstæða

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

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

Fjáreignatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

Virðisrýrnun fjáreigna

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

Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Erlendir gjaldmiðlar

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

Veittir styrkir

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

Tekjuskattur

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

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

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

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

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



SKÝRINGAR

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir frh.

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

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

Handbært fé

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

Lántaka

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

4. Breytingar á reikningsskilaaðferðum

Samstæðan hefur innleitt alþjóðlega reikningsskilastaðla og þær breytingar á stöðlum sem höfðu tekið gildi í árslok 2018. Nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar hafa verið gefnir út, sem og breytingar á reikningsskilastöðlum sem hafa ekki enn tekið gildi. Af þeim nýju alþjóðlegu reikningsskilastöðlum, og breytingum á reikningsskilastöðlum, sem hafa verið gefnir út en ekki öðlast gildi væntir samstæðan að eftirfarandi staðlar geti haft áhrif á samstæðureikninginn á því tímabili þegar þeim verður beitt í fyrsta sinn:

IFRS 9 - Fjármálagerningar

Staðallinn IFRS 9 Fjármálagerningar tók gildi 1. janúar 2018. IFRS 9 inniheldur nýjar reglur um flokkun og mat fyrir fjármálagerninga og nýjar matsreglur um virðisrýrnun fjáreigna sem byggja á líkani um vænt útlánatap fjáreigna. Í staðlinum eru einnig sett fram ný viðmið um áhættuvarnarreikningsskil. Staðallinn kemur í stað IAS 39 Fjármálagerningar.

IFRS 9 heldur að mestu leyti reglum IAS 39 um flokkun og mat á fjárskuldum. Með IFRS 9 falla niður tilteknir flokkar fjáreigna en samkvæmt staðlinum eru fjáreignir nú við upphaflega skráningu flokkaðar og metnar í þrjá flokka; fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði, fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstur og fjáreignir á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu.

Við mat á virðisrýrnun fjáreigna skv. IFRS 9 er horft til væntra útlánatapa en samkvæmt IAS 39 var virðisrýrnun miðuð við útlánatap eða atburð sem þegar hefur átt sér stað. Nýjar matsaðferðir á virðisrýrnun taka til fjáreigna sem metnar eru á kostnaðarverði, samningseigna og skuldagerninga á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu, en tekur ekki tillit til fjárfestinga í hlutabréfum. Innleiðing IFRS 9 hafði ekki áhrif á eigið fé samstæðunnar 1. janúar 2018 né bókfært verð fjáreigna og fjárskulda en breytingar urðu á flokkun fjáreigna samstæðunnar.

Neðangreind tafla sýnir matsflokka samkvæmt IAS 39 og nýja matsflokka samkvæmt IFRS 9.

Fjáreignir	Flokkun skv. IAS 39	Ný flokkun skv. IFRS 9
Markaðsverðbréf.....	Á gangvirði	Á gangvirði í gegnum rekstur
Fjárfestingaverðbréf.....	Á gangvirði	Á gangvirði í gegnum rekstur
Lán og kröfur.....	Lán og kröfur	Á afskrifuðu kostnaðarverði
Fjárfestingarfasteignir.....	Á gangvirði	Á gangvirði í gegnum rekstur
Aðrar eignir.....	Lán og kröfur	Á afskrifuðu kostnaðarverði
Handbært fé.....	Lán og kröfur	Á afskrifuðu kostnaðarverði

4. Breytingar á reikningsskilaaðferðum frh.

IFRS 16 - Leigusamningar

Staðallinn leysir af hólmi eldri staðal, IAS 17 Leigusamningar. Samkvæmt nýja staðlinum skulu leigusamningar færðir í efnahagsreikning leigutaka en heimilt er þó að undanskilja samninga til eins árs eða skemmri tíma og samninga sem nema óverulegum fjárhæðum. Leigutaki færir til eignar nýtingarrétt sinn og á móti skuld vegna framtíðarleigugreiðslna. Nýtingarrétturinn verður afskrifaður og vaxtagjöld færð af leiguskuldinni en fram til þessa hafa leigugreiðslu verið færðar meðal rekstrargjalda. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á meðhöndlun samninga þar sem samstæðan er leigusali. Staðallinn tók gildi í ársbyrjun 2019.

5. Áhættumat og áhættustýring

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

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

Lánsáhætta

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

Lausafjáráhætta

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

Markaðsáhætta

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

Gengisáhætta

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

Vaxtaáhætta

Breytingar í vaxtastigi geta haft áhrif á gangvirðiseignir samstæðunnar.

Gangvirði

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



SKÝRINGAR

6. Flokkun fjáreigna og fjárskulda

Félagið hefur innleitt staðalinn IFRS 9 Fjármálagerningar, sem inniheldur ný viðmið vegna flokkunar og mats fjáreigna. Samkvæmt IFRS 9 eru flokkar fjáreigna þrír;

- Fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstur.
- Fjáreignir á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu.
- Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði.

Eftirfarandi töflur sýna flokkun fjáreigna og fjárskulda félagsins í samræmi við IFRS 9 og bókfært viði þeirra í árslok:

	Fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstur	Fjáreignir á afskrifðu kostnaðarverði	Skuldir á afskrifuðu kostnaðarverði	Samtals bókfært virði
Fjáreignir í árslok 2018				
Óskráð skuldabréf		66.228.804		66.228.804
Markaðsskuldabréf	1.485.376.487			1.485.376.487
Hlutabréf	4.400.185.328			4.400.185.328
Hlutdeildarskírteini	35.538.250			35.538.250
Fjárfestingarfasteignir	1.197.843.838			1.197.843.838
Aðrar eignir		68.456.257		68.456.257
Handbært fé		980.375.518		980.375.518
	7.118.943.903	1.115.060.579	0	8.234.004.482
Fjárskuldir í árslok 2018				
Lántaka			351.451.237	351.451.237
Aðrar skuldir			160.948.641	160.948.641
	0	0	512.399.878	512.399.878
	Fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstur	Fjáreignir á afskrifðu kostnaðarverði	Skuldir á afskrifuðu kostnaðarverði	Samtals bókfært virði
Fjáreignir í árslok 2017				
Óskráð skuldabréf		21.180.870		21.180.870
Markaðsskuldabréf	991.827.473			991.827.473
Hlutabréf	4.132.922.275			4.132.922.275
Hlutdeildarskírteini	138.374.604			138.374.604
Fjárfestingarfasteignir	1.165.366.575			1.165.366.575
Aðrar eignir		286.338.311		286.338.311
Handbært fé		1.519.682.483		1.519.682.483
	6.428.490.927	1.827.201.664	0	8.255.692.591
Fjárskuldir í árslok 2017				
Lántaka			360.921.799	360.921.799
Aðrar skuldir			63.959.377	63.959.377
	0	0	424.881.176	424.881.176

7. Upplýsingar um gangvirði fjármálagerninga

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

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

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

	1. þrep	2. þrep	3. þrep	Samtals
Fjáreignir í árslok 2018				
Markaðsskuldabréf	1.485.376.487			1.485.376.487
Hlutabréf	55.225.800		4.344.959.528	4.400.185.328
Hlutdeildarskírteini sjóða		35.538.250		35.538.250
Fjárfestingarfasteignir			1.197.843.838	1.197.843.838
	1.540.602.287	35.538.250	5.542.803.366	7.118.943.903

	1. þrep	2. þrep	3. þrep	Samtals
Fjáreignir í árslok 2017				
Markaðsskuldabréf	991.827.473			991.827.473
Hlutabréf	98.057.009		4.034.865.266	4.132.922.275
Hlutdeildarskírteini sjóða		138.374.604		138.374.604
Fjárfestingarfasteignir			1.165.366.575	1.165.366.575
	1.089.884.482	138.374.604	5.200.231.841	6.428.490.927

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

Sundurliðun fjáreigna í 1. þrepi gangvirðismats

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

	Skuldabréf	Hlutabréf	Samtals
Bókfært verð 1. janúar 2018	991.827.473	98.057.009	1.089.884.482
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	(13.478.004)	(1.608.956)	(15.086.960)
Kaupverð eigna	537.174.602	0	537.174.602
Seldar eignir	(30.147.583)	(41.222.253)	(71.369.836)
Bókfært verð 31. desember 2018	1.485.376.488	55.225.800	1.540.602.288



SKÝRINGAR

7. Upplýsingar um gangvirði fjármálagerna frh.

	Skuldabréf	Hlutabréf	Samtals
Bókfært verð 1. janúar 2017	873.828.007	271.461.232	1.145.289.239
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	23.430.524	(23.937.722)	(507.198)
Kaupverð eigna	507.680.500	0	507.680.500
Seldar eignir	(413.111.559)	(149.466.500)	(562.578.059)
Bókfært verð 31. desember 2017	991.827.472	98.057.010	1.089.884.482
Fjáreignir í 1. þrepi skiptast þannig:		31.12.2018	31.12.2017
Hlutabréf skráð í kauphöllum		55.225.800	98.057.009
Skráð ríkisskuldabréf		798.520.687	652.532.784
Skráð sértryggð skuldabréf fjármálastofnana		649.772.828	269.097.243
Önnur skráð skuldabréf		37.082.973	70.197.446
Skráð hlutabréf samtals		1.540.602.288	1.089.884.482

Sundurliðun fjáreigna í 2. þrepi gangvirðismats

Breyting á bókfærðu verði fjáreigna í 2. þrepi greinist þannig:		Hlutdeildar- skírteini
Bókfært verð 1. janúar 2018		138.374.604
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning		(5.183.601)
Seldar eignir		(97.652.753)
Bókfært verð 31. desember 2018		35.538.250
		Hlutdeildar- skírteini
Bókfært verð 1. janúar 2017		0
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning		(11.531.223)
Kaupverð nýrra eigna		149.905.827
Bókfært verð 31. desember 2017		138.374.604
Fjáreignir í 2. þrepi skiptast þannig:	31.12.2018	31.12.2017
Hlutdeildarskírteini verðbréfa- og fjárfestingarsjóða	35.538.250	138.374.604

7. Upplýsingar um gangvirði fjármálagerninga frh.

Sundurliðun fjáreigna í 3. þrepi gangvirðismats

Breyting á bókfærðu verði fjáreigna í 3. þrepi greinist þannig:

	Fjárfestingar-		
	Hlutabréf	fast eignir	Samtals
Bókfært verð 1. janúar 2018	4.034.865.265	1.165.366.575	5.200.231.840
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	(161.420.383)	11.384.892	(150.035.491)
Kaupverð nýrra eigna	500.959.090	27.142.371	528.101.461
Seldar eignir	(29.444.444)	(6.050.000)	(35.494.444)
Bókfært verð 31. desember 2018	4.344.959.528	1.197.843.838	5.542.803.366

	Fjárfestingar-		
	Hlutabréf	fast eignir	Samtals
Bókfært verð 1. janúar 2017	3.802.313.331	1.061.340.048	4.863.653.379
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	521.301.577	52.524.039	573.825.616
Kaupverð nýrra eigna	245.550.862	51.502.488	297.053.350
Seldar eignir	(534.300.505)	0	(534.300.505)
Bókfært verð 31. desember 2017	4.034.865.265	1.165.366.575	5.200.231.840

Fjáreignir í 3. þrepi skiptast þannig:

	31.12 2018		31.12 2017	
	Eignarhlutur	Bókfært verð	Eignarhlutur	Bókfært verð
Eignarhlutir í óskráðum félögum:				
Ásprent - Stíll ehf.	59,1%	79.000.000	59,1%	97.000.000
Ferro Zink hf.	70,0%	250.000.000	44,0%	125.000.000
Fóðurverksmiðjan Laxá hf.	5,7%	31.098.000	5,7%	30.266.000
Greið leið ehf.	15,0%	28.230.962	22,7%	28.230.962
Íslensk verðbréf hf.	5,0%	80.000.000	10,0%	100.000.000
Jarðböðin ehf.	43,8%	2.017.737.000	40,6%	1.827.329.000
Kælismiðjan Frost ehf.	20,8%	161.000.000	20,8%	474.000.000
N4 ehf.	70,2%	33.800.000	67,6%	10.000.000
Norlandair ehf.	22,0%	272.000.000	10,2%	112.000.000
Prís ehf.	40,0%	21.000.000	40,0%	21.000.000
Prjónastofa Akureyrar ehf.	59,7%	20.000.000	59,7%	20.000.000
Samkaup hf.	5,5%	357.600.000	5,1%	262.300.000
Sjóböð ehf.	29,0%	95.633.000	25,4%	60.503.000
Slippurinn Akureyri ehf.	12,0%	100.000.000	12,0%	224.000.000
Saga Travel ehf.	7,1%	20.000.000	7,1%	30.000.000
Sparisjóður Höfðhverfinga	49,8%	225.000.000	49,8%	149.393.003
Sparisjóður Suður-Pingeyinga	7,6%	12.000.000	7,6%	12.000.000
TFII slhf.	8,3%	153.000.000	8,3%	60.365.380
Þekking - Tristan hf.	50,0%	339.000.000	50,0%	359.000.000
Aðrir eignarhlutir (20 félög)		48.860.566		32.477.920
		4.344.959.528		4.034.865.265



SKÝRINGAR

7. Upplýsingar um gangvirði fjármálagerna frh.

Næmnigreining á gangvirðismati eignarhluta í öðrum félögum

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

	Áhrif á afkomu	
	Hækkun	Lækkun
Breyting á EBITDA margfaldara um 5% mv. spá	138.000.000	(150.000.000)
Breyting á metnu eignavirði um 5%	62.000.000	(62.000.000)
	200.000.000	(212.000.000)

8. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2018	2017
Laun starfsmanna	54.483.677	59.365.823
Stjórnarlausn	14.403.000	14.595.000
Launatengd gjöld	19.242.398	19.747.096
Eignfærður launakostnaður	(4.000.000)	(8.200.963)
	84.129.075	85.506.956
Fjöldi ársverka	3,8	4,0

Laun og þóknarir til stjórnar og stjórnenda KEA svf. námu kr. 40,5 millj. á árinu og greinast þannig:

Halldór Jóhannsson, framkvæmdastjóri	29.176.351
Birgir Guðmundsson, formaður stjórnar	2.532.000
Ólína Freysteinsdóttir, varaformaður stjórnar	1.900.000
Guðlaug Kristinsdóttir, ritari stjórnar	1.276.000
Hallur Gunnarsson, ritari stjórnar	420.000
Eiríkur Haukur Hauksson, meðstjórnandi	876.000
Hildur Ösp Gylfadóttir, meðstjórnandi	1.276.000
Ólafur Jónsson, meðstjórnandi	1.276.000
Sigurður Jóhann Ingólfsson, meðstjórnandi	1.276.000
Hildigunnur Rut Jónsdóttir, varamaður	511.000
	40.519.351

Auk framangreindra launa hefur framkvæmdastjóri félagsins afnot af bifreið í eigu félagsins.

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

9. Lán og kröfur

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

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

Árið 2019	27.439.958
Árið 2020	1.778.160
Árið 2021	3.160.239
Árið 2022	3.121.274
Árið 2023	30.729.173
	<u>66.228.804</u>

10. Fjárfestingarfasteignir

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

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

Breytingar á fjárfestingarfasteignum greinast þannig:	31.12.2018	31.12.2017
Bókfært verð í ársbyrjun	1.165.366.575	1.061.340.048
Viðbót á árinu	27.142.371	51.502.488
Selt á árinu	(6.050.000)	0
Matsbreyting á árinu	11.384.892	52.524.039
Bókfært verð í árslok	<u>1.197.843.838</u>	<u>1.165.366.575</u>



SKÝRINGAR

10. Fjárfestingarfasteignir frh.

Fjárfestingarfasteignir samstæðunnar í árslok 2018 voru eftirtaldar:

	Fasteignamat, hús	Fasteignamat, lóð	Brunabóta- mat
Glerárgata 36	274.450.000	25.970.000	739.350.000
Óseyri 2	41.470.000	9.680.000	77.000.000
Kaupvangsstræti 6	67.150.000	16.800.000	167.630.000
Hafnarstræti 98	110.100.000	11.400.000	300.400.000
	493.170.000	63.850.000	1.284.380.000

Vátryggingamat fasteigna samstæðunnar nam, í árslok 2018, kr. 967 millj.

Á fasteignum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar, sem voru að uppgreiðsluvirði um kr. 158,3 millj. í árslok 2018.

11. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Bífreið	Innréttingar og húsgögn	Samtals
Bókfært verð í árslok 2018			
Bókfært verð í ársbyrjun	7.914.667	1.546.981	9.461.648
Afskrifað á árinu	(1.696.000)	0	(1.696.000)
Bókfært verð í árslok	6.218.667	1.546.981	7.765.648
 Kostnaðarverð	8.480.000	5.029.815	13.509.815
Afskrifað samtals	(2.261.333)	(3.482.834)	(5.744.167)
Bókfært verð í árslok	6.218.667	1.546.981	7.765.648
 Bókfært verð í árslok 2017			
Bókfært verð í ársbyrjun	5.740.000	1.617.384	7.357.384
Afskrifað á árinu	(1.522.000)	(70.403)	(1.592.403)
Bókfært verð í árslok	7.914.667	1.546.981	9.461.648
 Kostnaðarverð	8.480.000	5.029.815	13.509.815
Afskrifað samtals	(565.333)	(3.482.834)	(4.048.167)
Bókfært verð í árslok	7.914.667	1.546.981	9.461.648
 Afskriftahlutföll	20%	20 - 35%	

Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna eru færðar meðal annars rekstrarkostnaðar.

12. Eigið fé

Stofnsjóður félagsmanna

Til að gerast félagsmaður í KEA greiðir hver einstaklingur kr. 500 í aðildargjald til félagsins og varðveitist sú fjárhæð í stofnsjóði. Skal inneign allra félagsmanna í stofnsjóði vera sú sama og jafnan nema fjárhæð aðildargjaldsins. Í lok ársins voru félagsmenn í KEA svf. 20.787 talsins en þeir voru 20.314 í upphafi árs.

Lögbundinn varasjóður

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

Annað bundið eigið fé

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

Annað eigið fé samkvæmt eiginfjárfirliti greinist þannig:

	31.12.2018	31.12.2017
Lögbundinn varasjóður	2.539.250	2.539.250
Annað bundið eigið fé	1.677.636.937	1.517.800.940
	1.680.176.187	1.520.340.190

13. Lántaka

Lántaka samstæðunnar greinist þannig:

	31.12.2018	31.12.2017
Skuldir í ISK, óverðtryggðar - vextir 7,2%	214.805.390	339.011.473
Skuldir í ISK, verðtryggðar - vextir 4,8%	136.645.847	21.910.326
	351.451.237	360.921.799

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir viðkomandi lánaflokka í samræmi við vaxtakjör lána í árslok 2018.

Afborganir af lántöku samstæðunnar í árslok 2018 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2019	9.620.394
Árið 2020	10.182.894
Árið 2021	10.182.894
Árið 2022	203.298.519
Árið 2023	10.182.894
Síðar	107.983.641
	351.451.237



SKÝRINGAR

14. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:	2018	2017
Tekjuskattur til greiðslu	0	0
Tímabundnir mismunir til greiðslu eða frádráttar síðar	16.606.884	321.018
	16.606.884	321.018
Virkur tekjuskattur greinist þannig:		
Hagnaður (tap) fyrir skatta	(111.139.346)	655.899.792
Reiknaður tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli (20%)	(22.227.869)	131.179.958
Skattfrjálsar tekjur	(43.197.666)	(138.771.236)
Ófrádráttarbær gjöld	71.759.292	7.883.649
Aðrir liðir	10.273.128	28.647
Virkur tekjuskattur	16.606.884	321.018
Virkur tekjuskattur í %	14,9%	0,0%
Breyting á tekjuskattsskuldbindingu (inneign) greinist þannig:	2018	2017
Tekjuskattsskuldbinding (inneign) í ársbyrjun	(50.042.040)	(50.363.058)
Reiknaður tekjuskattur ársins	16.606.884	321.018
Tekjuskattur til greiðslu	0	0
	(33.435.157)	(50.042.040)
Tekjuskattsskuldbinding (inneign) greinist á eftirfarandi liði:	31.12.2018	31.12.2017
Varanlegir rekstrarfjármunir	(151.823)	27.527
Fjárfestingarfasteignir	116.544.924	112.579.833
Gengismunur	512.692	(460.069)
Skuldabréf og aðrar kröfur	(6.355.662)	(25.590.451)
Yfirfæranlegt tap	(143.985.287)	(136.598.880)
	(33.435.157)	(50.042.040)
Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:		
Skattalegt tap ársins 2010		2.813.258
Skattalegt tap ársins 2011		4.160.004
Skattalegt tap ársins 2012		12.306.845
Skattalegt tap ársins 2015		612.667.636
Skattalegt tap ársins 2018		87.978.690
		719.926.432

15. Viðskipti við tengda aðila

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

	2018	2017
Viðskipti við tengda aðila greinast þannig:		
Vörusala og þjónusta	16.147.843	18.931.831
Keyptar vörur og þjónusta	34.484.554	38.597.929
Stöður við tengda aðila greinast þannig:		
Kröfur á tengda aðila í árslok	48.255.701	37.495.391
Skuldir við tengda aðila í árslok	4.597.638	4.990.499

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



KEA svf
Glerárgata 36
600 Akureyri
Sími: 460 3400
Fax: 460 3401
www.kea.is