

**KEA svf.**

**Ársreikningur samstæðu 2019**

# Efnisyfirlit

---

	<b>Bls.</b>
Skýrsla stjórnar .....	<b>3</b>
Áritun óháðs endurskoðanda .....	<b>4 - 5</b>
Yfirlit um heildarafkomu .....	<b>6</b>
Efnahagsreikningur .....	<b>7</b>
Sjóðstreymi .....	<b>8</b>
Eiginfjáryfirlit .....	<b>9</b>
Skýringar .....	<b>10 - 23</b>

# Skýrsla stjórnar

---

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 2019 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. Heildarafkoma samstæðu KEA á árinu 2019 var jákvæð um 81,4 milljónir króna. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar 8,1 milljörðum króna í árslok, bókfært eigið fé var 7,9 milljarðar króna og eiginfjárlutfall samstæðunnar 97,1%.

Í lok ársins voru félagsmenn í KEA svf. 21.314 talsins en þeir voru 20.787 í upphafi árs.

## Atburðir eftir reikningsskiladag

Covid-19 heimsfaraldurinn sem hófst í upphafi núliðandi árs hefur haft umtalsverð áhrif á mörgum sviðum víða. Umtalsverð óvissa ríkir um efnahagsleg áhrif faraldursins t.a.m. vegna óvissu um tímalengd sjúkdómsins og aðgerðir í sóttvarnarlegu skyni á hagkerfi heimsins. Félagið á eignarhluti í nokkrum félögum sem tengjast ferðaþjónustu og ljóst er að sjúkdómurinn mun hafa töluverð áhrif á þá starfsgrein. Eignarhlutir samstæðunnar eru færðir á gangvirði í reikningsskilum félagsins en Covid-19 heimsfaraldurinn mun geta haft misjöfn áhrif á eignir og eignahluti og hefur t.a.m. Jarðböðunum hf. verið lokað tímabundið vegna faraldursins. Vegna hinnar miklu óvissu er afar erfitt á þessum tímamarki að leggja mat á þau áhrif sem faraldurinn muni hafa á rekstur félaganna til lengri tíma lítið og þar með verðmæti félaganna. Það er mat stjórnenda og stjórnar að faraldurinn hafi ekki áhrif á rekstrarhæfi félagsins þar sem það er fjárhagslega sterkt, býr yfir lausafé í traustum eignum og því vel í stakk búíð að mæta mögulegum áföllum af völdum Covid-19 faraldursins.

Stjórnin vísar til ársreikningsins varðandi meðferð á rekstrarniðurstöðu ársins.

## Staðfesting stjórnar og framkvæmdastjóra

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 2019 með áritun sinni.

Akureyri, 28. apríl 2020

### Stjórn:

Eiríkur Haukur Hauksson  
Hildur Ösp Gylfadóttir  
Guðlaug Kristinsdóttir  
Ellert Gunnsteinsson  
H. Rut Jónsdóttir  
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 2019. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, sjóðstreymisyfirlit, 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 2019, efnahag hennar 31. desember 2019 og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, 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 víska er mikil víska, 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, 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 framhá 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, 28. apríl 2020

**Enor ehf.**

Niels Guðmundsson  
löggiltur endurskoðandi

## Yfirlit um heildarafkomu ársins 2019

	Skýr.	2019	2018
<b>Fjárfestingartekjur</b>			
Gangvirðisbreyting fjáreigna .....	7	116.600.703	(91.825.154)
Arðstekjur .....		136.240.630	66.226.442
Vaxtatekjur og aðrar fjármunatekjur .....		11.431.883	26.265.158
Vaxtagjöld og þóknanir .....		(31.450.281)	(30.751.699)
Tekjur af fjárfestingarfasteignum .....		41.180.185	97.759.960
Aðrar tekjur .....		6.034.501	5.325.819
Hreinar fjárfestingartekjur		280.037.621	73.000.526
<b>Rekstrargjöld</b>			
Laun og launatengd gjöld .....	8	88.732.554	84.129.075
Veittir styrkir .....		19.469.999	23.627.054
Annar rekstrarkostnaður .....		77.310.299	76.383.743
Rekstrargjöld samtals		185.512.852	184.139.872
<b>Afkoma fyrir skatta</b>			
		94.524.769	(111.139.346)
Tekjuskattur .....	14	(13.134.803)	(16.606.884)
<b>Heildarafkoma ársins</b>		81.389.966	(127.746.231)
<b>Skipting afkomu ársins</b>			
Hlutdeild meirihluta í afkomu .....		90.987.600	(141.920.841)
Hlutdeild minnihluta í afkomu .....		(9.597.634)	14.174.610

Skýringar á blaðsíðum 10 til 23 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

## Efnahagsreikningur 31. desember 2019

	Skýr.	31.12.2019	31.12.2018
<b>Eignir</b>			
Markaðsverðbréf .....	7	1.689.824.679	1.576.140.537
Fjárfestingaverðbréf .....	7	4.408.270.894	4.344.959.528
Lán og kröfur .....	9	191.989.809	66.228.804
Fjárfestingarfasteignir .....	10	1.066.300.000	1.197.843.838
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	11	6.069.648	7.765.648
Tekjuskattsinnæign .....	14	20.300.354	33.435.157
Aðrar eignir .....		86.563.530	68.456.257
Handbært fé .....		628.033.040	980.375.518
Eignir samtals		8.097.351.953	8.275.205.287
<b>Eigið fé</b>	12		
Stofnsjóður félagsmanna .....		10.657.000	10.393.500
Lögbundinn varasjóður .....		2.664.250	2.539.250
Bundinn gangvirðisreikningur .....		1.864.945.696	1.677.636.937
Óráðstafað eigið fé .....		5.375.147.191	5.471.593.351
Eigið fé meirihlutaeigenda .....		7.253.414.138	7.162.163.038
Hlutdeild minnihluta .....		607.633.613	600.642.371
Eigið fé samtals		7.861.047.751	7.762.805.409
<b>Skuldir</b>			
Lántaka .....	13	148.707.136	351.451.237
Ýmsar skammtímaskuldir .....		87.597.066	160.948.641
Skuldir samtals		236.304.202	512.399.878
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		8.097.351.953	8.275.205.287

Skýringar á blaðsíðum 10 til 23 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

## Sjóðstreymi ársins 2019

	Skýr.	2019	2018
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Heildarafkoma ársins .....		81.389.966	(127.746.231)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Verðbætur og gangvirðisbreytingar eigna og skulda .....		23.253.456	180.659.626
Matsbreyting fjárfestingarfasteigna .....	10	40.520.823	(11.384.892)
Aðrir liðir .....		24.315.005	57.313.757
Veltufé frá rekstri		169.479.250	98.842.260
(Hækkun) lækkun rekstrartengdra eigna:			
Skammtímakröfur og aðrar eignir .....		(25.484.879)	150.608.401
Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:			
Skammtímaskuldir og aðrar kuldir .....		41.408.294	47.011.612
		15.923.415	197.620.012
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		185.402.665	296.462.272
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Kaupverð fjáreigna á gangvirði .....		(2.210.202.273)	(1.032.083.692)
Söluverð fjáreigna á gangvirði .....		2.009.953.098	251.002.957
Kaupverð lána og krafna .....		(130.057.837)	(49.256.656)
Söluverð og afborganir lána og krafna .....		17.187.435	4.173.778
Kaupverð fjárfestingarfasteigna .....	10	91.023.015	(27.142.371)
Aðrar kröfur, breyting .....		6.775.400	(3.663.000)
Fjárfestingahreyfingar samtals		(250.175.962)	(856.968.984)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Stofnsjóður félagsmanna .....		263.500	236.500
Afborganir langtímaskulda .....		(203.311.182)	(10.163.496)
Aðrar kuldir, breyting .....		(84.521.500)	82.799.000
Fjármögnunarhreyfingar samtals		(287.569.180)	72.872.003
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....		(352.342.477)	(487.634.710)
Handbært fé í byrjun ársins .....		980.375.518	1.468.010.227
Handbært fé í árslok .....		628.033.040	980.375.518
<b>Fjárfestingahreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Söluverð fjárfestingarverðbréfa .....		0	170.546.768
Ógreitt söluverð fjárfestingarverðbréfa .....		0	(170.546.768)

Skýringar á blaðsíðum 10 til 23 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



## Eiginfjáryfirlit fyrir árið 2019

	Stofnsjóður félagsmanna	Óráðstafað eigið fé	Annað eigið fé	Eigið fé samtals
<b>Breytingar á eigin fé á árinu 2019</b>				
Staða í ársbyrjun .....	10.393.500	5.471.593.351	1.680.176.187	7.162.163.038
Innborgað í stofnsjóð .....	263.500			263.500
Binding eigin fjár .....		(187.308.759)	187.308.759	0
Heildarafkoma ársins .....		90.987.600		90.987.600
Tillag í lögbundinn varasjóð .....		(125.000)	125.000	0
Staða í árslok .....	10.657.000	5.375.147.191	1.867.609.946	7.253.414.138
Hlutdeild minnihluta .....				607.633.613
				<u>7.861.047.751</u>
<b>Breytingar á eigin fé á árinu 2018</b>				
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>

Skýringar á blaðsíðum 10 til 23 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# 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 hlutafélagum 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 eign 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 28. apríl 2020.

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 gangvirði. Gangvirðismat 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.

# Skýringar

## 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 uppgjörsdegi 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 uppgjörsdegi. Aðrar eignir og skuldir, sem metnar eru á gangvirði í öðrum myntum, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað. Gengismunur sem þannig myndast er færður í rekstrarreikning.

	Meðalgengi	Gengi	Meðalgengi	Gengi
	2019	31.12 2019	2018	31.12 2018
Evra (EUR) .....	137,30	135,83	127,72	133,23
Bandaríkjadalur (USD) .....	122,65	121,10	108,36	116,33
Sterlingspund (GBP) .....	156,49	159,42	144,33	148,33
Dönsk króna (DKK) .....	18,39	18,18	17,14	17,84
Sænsk króna (SEK) .....	12,97	12,99	12,46	12,98
Kanada dollar (CAD) .....	92,46	92,94	83,60	85,47

### 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.

# Skýringar

---

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir frh.

### 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 tekjuskatts skuldbinding 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.

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

Hagnaður af sölu varanlegra rekstrarfjármuna er reiknaður sem mismunur á söliverði 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 2019. Nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar hafa verið gefnir út, sem og breytingar á reikningsskilastöðlum sem hafa ekki enn tekið gildi.

Samstæðan innleiddi enga nýja staðla fyrir gildistöku tíma þeirra á árinu 2019.

### 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.

Staðallinn sem tók gildi í ársbyrjun 2019 hefur ekki áhrif á meðhöndlun samninga hjá samstæðunni þar sem hún er leigusali.

# Skýringar

---

## 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.

### Lausafjárahætta

Lausafjárahætta 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

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 virði þeirra í árslok:

	Fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstur	Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði	Skuldir á afskrifuðu kostnaðarverði	Samtals bókfært virði
<b>Fjáreignir í árslok 2019</b>				
Óskráð skuldabréf .....		191.989.809		191.989.809
Markaðsskuldabréf .....	1.628.659.283			1.628.659.283
Hlutabréf .....	4.439.135.249			4.439.135.249
Hlutdeildarskírteini .....	30.301.041			30.301.041
Fjárfestingarfasteignir .....	1.066.300.000			1.066.300.000
Aðrar eignir .....		86.563.530		86.563.530
Handbært fé .....		628.033.040		628.033.040
	7.164.395.573	906.586.379	0	8.070.981.952
<b>Fjárskuldir í árslok 2019</b>				
Lántaka .....			148.707.136	148.707.136
Aðrar skuldir .....			87.597.066	87.597.066
	0	0	236.304.202	236.304.202

	Fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstur	Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði	Skuldir á afskrifuðu kostnaðarverði	Samtals bókfært virði
<b>Fjáreignir í árslok 2018</b>				
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
<b>Fjárskuldir í árslok 2018</b>				
Lántaka .....			351.451.237	351.451.237
Aðrar skuldir .....			160.948.641	160.948.641
	0	0	512.399.878	512.399.878

# Skýringar

## 7. Upplýsingar um gangvirði fjármálagerninga

Gangvirði fjármálagernings er það verð sem greitt væri við kaup eða móttakið 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
<b>Fjáreignir í árslok 2019</b>				
Markaðsskuldabréf .....	1.628.659.283			1.628.659.283
Hlutabréf .....	30.864.355		4.408.270.894	4.439.135.249
Hlutdeildarskírteini sjóða .....		30.301.041		30.301.041
Fjárfestingarfasteignir .....			1.066.300.000	1.066.300.000
	1.659.523.638	30.301.041	5.474.570.894	7.164.395.573
<b>Fjáreignir í árslok 2018</b>				
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

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 2019 .....	1.485.376.487	55.225.800	1.540.602.287
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning .....	17.504.431	8.665.055	26.169.486
Kaupverð eigna .....	2.048.485.194	5.161.500	2.053.646.694
Seldar eignir .....	(1.922.706.829)	(38.188.000)	(1.960.894.829)
Bókfært verð 31. desember 2019 .....	1.628.659.283	30.864.355	1.659.523.638

## Skýringar

### 7. Upplýsingar um gangvirði fjármálagerninga frh.

	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 .....	(30.147.584)	(41.222.253)	(71.369.837)
Bókfært verð 31. desember 2018 .....	1.485.376.487	55.225.800	1.540.602.287

Fjáreignir í 1. þrepi skiptast þannig:

	31.12.2019	31.12.2018
Hlutabréf skráð í kauphöllum .....	30.864.355	55.225.800
Skráð ríkisskuldabréf .....	1.395.950.828	798.520.687
Skráð sértryggð skuldabréf fjármálastofnana .....	225.933.584	649.772.828
Önnur skráð skuldabréf .....	6.774.871	37.082.972
Skráðar fjáreignir samtals .....	1.659.523.638	1.540.602.287

### Sundurliðun fjáreigna í 2. þrepi gangvirðismats

Breyting á bókfærðu verði fjáreigna í 2. þrepi greinist þannig:

	Hlutdeildar- skírteini
Bókfært verð 1. janúar 2019 .....	85.444.327
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning .....	5.065.002
Seldar eignir .....	(60.208.288)
Bókfært verð 31. desember 2019 .....	30.301.041

	Hlutdeildar- skírteini
Bókfært verð 1. janúar 2018 .....	138.374.604
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning .....	(5.183.601)
Kaupverð nýrra eigna .....	(97.652.753)
Bókfært verð 31. desember 2018 .....	35.538.250

Fjáreignir í 2. þrepi skiptast þannig:

	31.12.2019	31.12.2018
Hlutdeildarskírteini verðbréfa- og fjárfestingarsjóða .....	30.301.041	35.538.250



# Skýringar

## 7. Upplýsingar um gangvirði fjármálagerninga frh.

### Sundurliðun fjáreigna í 3. þrepi gangvirðismats

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

	Fjárfestingar-		
	Hlutabréf	fasteignir	Samtals
Bókfært verð 1. janúar 2019 .....	4.344.959.528	1.197.843.838	5.542.803.366
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning .....	(54.488.156)	(40.520.823)	(95.008.979)
Kaupverð nýrra eigna .....	156.555.579	(91.023.015)	65.532.564
Seldar eignir .....	(38.756.058)	0	(38.756.058)
Bókfært verð 31. desember 2019 .....	4.408.270.893	1.066.300.000	5.474.570.893

	Fjárfestingar-		
	Hlutabréf	fasteignir	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	21.092.371	522.051.461
Seldar eignir .....	(29.444.444)	0	(29.444.444)
Bókfært verð 31. desember 2018 .....	4.344.959.528	1.197.843.838	5.542.803.366

Fjáreignir í 3. þrepi skiptast þannig:

	31.12 2019		31.12 2018	
	Eignarhlutur	Bókfært verð	Eignarhlutur	Bókfært verð
Eignarhlutir í óskráðum félögum:				
A441 ehf. ....	73,8%	28.283.844	0,0%	0
Ásprent - Stíll ehf. ....	67,0%	60.000.000	59,1%	79.000.000
Ferro Zink hf. ....	70,0%	250.000.000	70,0%	250.000.000
Fóðurverksmiðjan Laxá hf. ....	5,7%	35.381.000	5,7%	31.098.000
Grófargil ehf. ....	34,0%	17.000.000	34,0%	6.000.000
Íslensk verðbréf hf. ....	5,0%	50.000.000	5,0%	80.000.000
Jarðböðin ehf. ....	43,8%	1.999.620.000	43,8%	2.017.737.000
Kælismiðjan Frost ehf. ....	20,8%	346.000.000	20,8%	161.000.000
Marúlfur ehf. ....	17,0%	54.000.000	17,0%	0
N4 ehf. ....	70,6%	14.984.933	70,2%	33.800.000
Norlandair ehf. ....	22,0%	246.000.000	22,0%	272.000.000
Prís ehf. ....	40,0%	27.000.000	40,0%	21.000.000
Samkaup hf. ....	5,5%	450.700.000	5,5%	357.600.000
Sjóböð ehf. ....	29,0%	94.320.000	29,0%	95.633.000
Slippurinn Akureyri ehf. ....	12,0%	100.000.000	12,0%	100.000.000
Sérleyfisbílar Ak-Norðurleið hf. ....	12,5%	59.390.000	0,0%	0
Sparisjóður Höfðhverfinga .....	49,8%	235.000.000	49,8%	225.000.000
Sparisjóður Suður-Þingeyinga .....	9,6%	17.500.000	7,6%	12.000.000
TFII slhf. ....	6,1%	117.500.000	8,3%	153.000.000
Þekking - Tristan hf. ....	50,0%	152.000.000	50,0%	339.000.000
Aðrir eignarhlutir (20 félög) .....		53.591.116		111.091.528
		4.408.270.893		4.344.959.528

# 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 lykilsfordendum 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 .....	406.700.000	(406.700.000)
Breyting á metnu eignavirði um 5% .....	45.600.000	(45.600.000)
	452.300.000	(452.300.000)

## 8. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2019	2018
Laun starfsmanna .....	51.486.181	54.483.677
Stjórnarlaun .....	15.141.000	14.403.000
Launatengd gjöld .....	22.105.373	19.242.398
Eignfærður launakostnaður .....	0	(4.000.000)
	88.732.554	84.129.075
Fjöldi ársverka .....	3,3	3,8

Laun og þóknanir til stjórnar og stjórnenda KEA svf. námu kr. 41,8 millj. á árinu og greinast þannig:

Halldór Jóhannsson, framkvæmdastjóri .....	30.131.663
Eiríkur Haukur Hauksson, formaður stjórnar .....	2.355.000
Birgir Guðmundsson, fyrrum formaður stjórnar .....	642.000
Hildur Ösp Gylfadóttir, varaformaður stjórnar .....	1.842.000
Ólína Freysteinsdóttir, fyrrum varaformaður stjórnar .....	480.000
Guðlaug Kristinsdóttir, ritari stjórnar .....	1.338.000
Ólafur Jónsson, meðstjórnandi .....	1.338.000
Sigurður Jóhann Ingólfsson, meðstjórnandi .....	1.338.000
Hildigunnur Rut Jónsdóttir, meðstjórnandi .....	1.123.000
Ellert Jón Gunnsteinsson, meðstjórnandi .....	1.017.000
Huld Aðalbjarnardóttir, varamaður .....	112.000
Monika Margrét Stefánsdóttir, varamaður .....	56.000
	41.772.663

Auk framangreindra þóknana fékk framkvæmdastjóri KEA svf. greidd á árinu stjórnarlaun að fjárhæð kr. 8,1 millj. vegna stjórnarsetu á vegum félagsins.

# Skýringar

## 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 frádreginni virðisrýrnun ef við á. Lán og kröfur samanstanda af skuldabréfaeign, viðskiptakröfum og öðrum kröfum.

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

Árið 2020 .....	52.297.056
Árið 2021 .....	0
Árið 2022 .....	0
Árið 2023 .....	29.692.606
Árið 2024 .....	0
Síðar .....	110.000.148
	<u>191.989.809</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:	31.12.2019	31.12.2018
Bókfært verð í ársbyrjun .....	1.197.843.838	1.165.366.575
Viðbót á árinu .....	(91.023.015)	27.142.371
Selt á árinu .....	0	(6.050.000)
Matsbreyting á árinu .....	(40.520.823)	11.384.892
Bókfært verð í árslok .....	1.066.300.000	1.197.843.838

# Skýringar

## 10. Fjárfestingarfasteignir frh.

Fjárfestingarfasteignir samstæðunnar í árslok 2019 voru eftirtaldar:

	Fasteignamat, hús	Fasteignamat, lóð	Brunabóta- mat
Glerárgata 36 .....	296.200.000	28.270.000	763.550.000
Óseyri 2 .....	43.600.000	10.150.000	84.100.000
Kaupvangsstræti 6 .....	70.550.000	17.600.000	179.186.000
Hafnarstræti 98 .....	119.550.000	12.400.000	312.000.000
	529.900.000	68.420.000	1.338.836.000

Vátryggingamat fasteigna samstæðunnar nam, í árslok 2019, kr. 967 millj.

Á fasteignum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar, sem voru að uppgreiðsluvirði um kr. 148,7 millj. í árslok 2019.

## 11. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Bifreið	Innréttingar og húsgögn	Samtals
<b>Bókfært verð í árslok 2019</b>			
Bókfært verð í ársbyrjun .....	6.218.667	1.546.981	7.765.648
Afskrifað á árinu .....	(1.696.000)	0	(1.696.000)
Bókfært verð í árslok .....	4.522.667	1.546.981	6.069.648
Kostnaðarverð .....	8.480.000	5.029.815	13.509.815
Afskrifað samtals .....	(3.957.333)	(3.482.834)	(7.440.167)
Bókfært verð í árslok .....	4.522.667	1.546.981	6.069.648
<b>Bókfært verð í árslok 2018</b>			
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
Afskriftahlutföll .....	20%	20 - 35%	

Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna eru færðar meðal annars rekstrarkostnaðar.

# Skýringar

## 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. 21.314 talsins en þeir voru 20.787 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 móttækinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn eiginfjárreikning.

Annað eigið fé samkvæmt eiginfjárfirliti greinist þannig:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Lögbundinn varasjóður .....	2.664.250	2.539.250
Annað bundið eigið fé .....	1.864.945.696	1.677.636.937
	<u>1.867.609.946</u>	<u>1.680.176.187</u>

## 13. Lántaka

Lántaka samstæðunnar greinist þannig:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Skuldir í ISK, óverðtryggðar - vextir 7,2% .....	0	214.805.390
Skuldir í ISK, verðtryggðar - vextir 4,8% .....	148.707.136	136.645.847
	<u>148.707.136</u>	<u>351.451.237</u>

Framangreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir viðkomandi lánaflokka í samræmi við vaxtakjör lána í árslok 2019.

Afborganir af lántöku samstæðunnar í árslok 2019 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2020 .....	10.207.812
Árið 2021 .....	10.207.812
Árið 2022 .....	10.207.812
Árið 2023 .....	10.207.812
Árið 2024 .....	10.207.812
Síðar .....	<u>97.668.077</u>
	148.707.136

# Skýringar

## 14. Tekjuskattur

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gjaldfærður tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:		
Tekjuskattur til greiðslu .....	0	0
Tímabundnir mismunir til greiðslu eða frádráttar síðar .....	13.134.803	16.606.884
	<u>13.134.803</u>	<u>16.606.884</u>
Virkur tekjuskattur greinist þannig:		
Hagnaður (tap) fyrir skatta .....	94.524.769	(111.139.346)
Reiknaður tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli (20%) .....	18.904.954	(22.227.869)
Skattfrjálsar tekjur .....	(28.139.263)	(43.197.666)
Ófrádráttarbær gjöld .....	15.375.213	71.759.292
Aðrir liðir .....	6.993.900	10.273.127
Virkur tekjuskattur .....	<u>13.134.803</u>	<u>16.606.884</u>
Virkur tekjuskattur í % .....	13,9%	14,9%

Breyting á tekjuskattsskuldbindingu (inneign) greinist þannig:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Tekjuskattsskuldbinding (inneign) í ársbyrjun .....	(33.435.157)	(50.042.040)
Reiknaður tekjuskattur ársins .....	13.134.803	16.606.883
Tekjuskattur til greiðslu .....	0	0
	<u>(20.300.354)</u>	<u>(33.435.157)</u>

Tekjuskattsskuldbinding (inneign) greinist á eftirfarandi liði:

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Varanlegir rekstrarfjármunir .....	(347.880)	(151.823)
Fjárfestingarfasteignir .....	121.190.222	116.544.924
Gengismunur .....	962.160	512.692
Skuldabréf og aðrar kröfur .....	(6.676.230)	(6.355.662)
Yfirfæranlegt tap .....	<u>(135.428.627)</u>	<u>(143.985.287)</u>
	(20.300.354)	(33.435.157)

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 .....	569.884.337
Skattalegt tap ársins 2018 .....	<u>87.978.690</u>
	677.143.134

# Skýringar

---

## 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.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Viðskipti við tengda aðila greinast þannig:		
Vörusala og þjónusta .....	16.666.158	16.147.843
Keyptar vörur og þjónusta .....	20.193.646	34.484.554
Stöður við tengda aðila greinast þannig:		
Kröfur á tengda aðila í árslok .....	122.705.589	48.255.701
Skuldir við tengda aðila í árslok .....	4.865.225	4.597.638

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