



Íslensk  
fjárfesting ehf.

ÁRSSKÝRSLA 2015





# Efnisyfirlit

---

Helstu tölur úr ársreikningi .....	4
Um Íslenska fjárfestingu ehf. ....	7
Helstu verkefni Íslenskrar fjárfestingar 2015 .....	8
Yfirlit yfir starfsemi Íslenskrar fjárfestingar ehf. ....	10
Saga Íslenskrar fjárfestingar .....	12
Starfspáttagreining .....	16
Ferðapjónustusvið .....	18
Heilbrigðisþjónustusvið .....	26
Fasteignasvið .....	30
Ársreikningur 2015 .....	33
Áritun endurskoðanda og skýrsla stjórnar .....	35
Rekstrarreikningur móðurfélags og samstæðu .....	36
Efnahagsreikningur móðurfélags og samstæðu .....	37
Sjóðstreymi móðurfélags .....	39
Skýringar með ársreikningi samstæðu .....	40
Ársreikningur móðurfélags .....	51
Skýringar með ársreikningi móðurfélags .....	55
Hagnýtar upplýsingar .....	60

KPMG aðstoðar við gerð ársreiknings félagsins í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal um endurskoðuð reikningskil ISRS 4410. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, upplýsingar um helstu reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

# Helstu tölur úr ársreikningi

## Consolidated Key Figures in ISK million

Íslensk fjárfesting ehf. Consolidated Accounts

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	
<b>Profit &amp; Loss Account</b> (ISK million)							
Turnover	32.885	33.199	36.220	33.565	33.311	33.508	
EBITDA	1.368	1.391	1.528	1.180	1.067	897	
EBIT	1.057	1.125	1.286	975	886	654	
Net financials	12	399	-76	-205	-264	-141	
EBT	1.068	1.523	1.210	781	622	513	
Net profit	788	1.215	895	540	403	336	
Minority share of profit	327	403	334	294	257	156	
Net profit attributable to Iceland Invest	461	812	561	246	146	180	
<b>Balance Sheet</b> (ISK million)							
Cash and bonds	4696	4.687	4.835	5.346	4.350	3.933	
Current assets	6174	6.366	5.434	6.735	5.418	5.030	
Total assets	14.562	12.516	11.293	11.412	9.637	8.908	
Equity	2.598	2.264	1.547	1.139	937	729	
Current liabilities	8549	6.159	5.768	6.093	5.170	4.935	
<b>Key Figures</b> (%)							
EBITDA margin	EBITDA / turnover	4,2	4,2	4,2	3,5	3,2	2,7
EBIT - margin	EBIT / turnover	3,2	3,4	3,6	2,9	2,7	2,0
Return on assets	EBIT / total assets	7,3	9,0	11,4	8,5	9,2	7,3
Return on equity	Net profit / average equity	30,3	53,7	57,8	52,0	48,3	n/a
Liquidity ratio	Current assets / current liabilities	72,2	103,4	94,2	110,5	104,8	101,9
Equity ratio	Equity / total assets	17,8	18,1	13,7	10,0	9,7	8,2
<b>Average number of full-time employees (FTE)</b>							
		502	532	522	490	460	400



# Helstu tölur úr ársreikningi

## Consolidated Key Figures in DKK

		2015	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Profit &amp; Loss Account</b> (DKK million)							
Turnover		1.677	1.598	1.664	1.554	1.538	1.541
EBITDA		70	67	70	55	49	41
EBIT		54	54	59	45	41	30
Net financials		1	19	-3	-9	-12	-6
EBT		54	73	56	36	29	24
Net profit		40	58	41	25	19	15
Minority share of profit		17	19	15	14	12	7
Net profit attributable to Iceland Invest		24	39	26	11	7	8
<b>Balance Sheet</b> (DKK million)							
Cash and bonds		248	226	228	235	204	191
Current assets		326	307	256	296	254	244
Total assets		769	604	531	501	451	432
Equity		137	109	73	50	44	35
Current liabilities		451	297	271	268	242	239
<b>Key Figures</b> (%)							
EBITDA margin	EBITDA / turnover	4,2	4,2	4,2	3,5	3,2	2,7
EBIT - margin	EBIT / turnover	3,2	3,4	3,6	2,9	2,7	2,0
Return on assets	EBIT / total assets	7,0	9,0	11,1	9,0	9,1	7,0
Return on equity	Net profit / average equity	32,6	64,2	66,9	53,3	46,9	n/a
Liquidity ratio	Current assets / current liabilities	72,2	103,4	94,2	110,5	104,8	101,9
Equity ratio	Equity / total assets	17,8	18,1	13,7	10,0	9,7	8,2
<b>Average number of full-time employees (FTE)</b>							
		502	532	522	490	460	400
Currency rate Year end (National Bank of Iceland)	Used for Profit and loss figures	18,939	20,721	21,248	22,776	21,367	20,635
Currency rate Year average (National Bank of Iceland)	Used for Balance Sheet figures	19,615	20,773	21,773	21,593	21,665	21,738

# Helstu tölur úr ársreikningi

## SAMSTÆÐA

Árið 2015 var mjög gott ár hjá Íslenskri fjárfestingu ehf. Flest fyrirtækin innan samstæðunnar náðu mjög góðum árangri og tvö stærstu félögin skiluðu næstbestu niðurstöðu í rekstrarsögu sinni.

- Hagnaður samstæðunnar var að upphæð 461,1 milljónir kr. en var um 811,6 milljónir á árinu 2014. Hagnaður minnkaði því um 350 milljónir kr. en það skýrist að mestu af því að á árinu 2014 voru uppfærð verðmæti lóða um 300 milljónir en á árinu 2015 voru engin byggingarverkefni endurmetin þar sem þau eru öll í þróun ennþá.
- Hagnaður samstæðunnar fyrir fjármagnsliði og afskriftir (EBITDA) var 1.367,8 milljónir kr.
- Hagnaður samstæðunnar fyrir skatta (EBT) var 1.056,5 milljónir kr. en var um 1.523 milljónir árið 2014.
- Eigið fé samstæðunnar var 2.598 milljónir kr. og jókst um rúmlega 334 milljónir á árinu.
- Heildareignir samstæðunnar voru um 14.746 milljónir kr. sem er 2.229,6 milljónum kr. meira en á árinu 2014.

## MÓÐURFÉLAG

### HAGNAÐUR

Hagnaður móðurfélagsins árið 2015 var 350 milljón kr. lægri en á árinu 2014. Helsta skýring þess er að virði lóða var hækkað um 350 milljónir á árinu 2014 en ekki kom til slíkra hækkana á árinu 2015, enda flest stóru byggingarverkefni enn í byggingu eða þróun. Þar er þó mikill óinnleystur hagnaður væntanlegur á næstu árum.

### EIGIÐ FÉ

Eigið fé móðurfélagsins jókst verulega á árinu 2015 vegna góðrar afkomu félagsins. Eiginfjárlutfall móðurfélagsins var 64,8% árið 2015. Reiknað er með því að eigið fé og eiginfjárlutfall eigi eftir að styrkjast enn frekar á næstu árum. Eigið fé SSTS er metið með hlutdeildaraðferð, þ.e. móðurfélagið færir hlutdeild í hagnaði og eigin fé SSTS og byggir því bókfært verð eignarhlutarins í ársreikningi á hlutdeild Íslenskrar fjárfestingar í eigin fé SSTS. Eigendur félagsins telja að þetta mat sé langt undir markaðsvirði fyrirtækisins. Eignir í félögunum Vinabyggð ehf., Sóltúni 1 ehf. og Sóltúni 4 ehf. hafa ekki verið færðar upp m.v. markaðsverð heldur eru þær færðar á kostnaðarverði.

### HEILDAREIGNIR

Heildareignir móðurfélagsins eru um 4.007,2 milljónir kr. Lykilstærðir eignamegin eru eignarhlutir í SSTS, Íslensku heilbrigðisþjónustunni ehf., Kársnes fasteignum ehf. og RR hótelum ehf.

### SKAMMTÍMASKULDIR

Skammtímaskuldir móðurfélagsins voru nær engar í byrjun árs 2015 en á árinu 2015 var tekið skammtímalán að upphæð 300 milljónir kr. sem er breytanlegt í þriggja ára lán. Ástæðan fyrir þessari lántöku var óvenjumikil fjárfestingarþörf í dótturfélögunum en það mun breytast aftur á árinu 2018 þegar skammtímafjárfestingar verða seldar.

### LANGTÍMASKULDIR

Nær allar langtímaskuldir móðurfélagsins eru við tengd félög. Annars vegar vegna veðlana út af fasteignum RR hótela ehf. Þessar skuldir voru nær allar endurfjármagnaðar með láni frá einu af dótturfélögum samstæðunnar, KILROY International A/S, á árinu 2012. Hins vegar er um að ræða skuld við dótturfélagið Eignarhaldsfélagið Kilroy ehf. en þær skuldir eru tilkomnar vegna fjárfestingarleiðar EK í gegnum Seðlabankann.

## Um Íslenska fjárfestingu ehf.

Íslensk fjárfesting er fjárfestingafélag í jafnri eigu Arnars Þórissonar og Þóris Kjartanssonar. Félagið var stofnað árið 1999 í þeim tilgangi að halda utan um ýmsar fjárfestingar eigendanna. Félagið er því orðið 17 ára.

Íslensk fjárfesting hefur markað sér þá stefnu að fjárfesta á þremur aðalsviðum. Sviðin þrjú eru: Ferðapjónusta, heilbrigðisþjónusta og fasteignir. ÍFJ leitast við að vera meirihlutaeigandi eða í leiðandi stöðu í þeim verkefnum sem það fjárfestir í.

Eigendur félagsins leggja mikla áherslu á að styrkja grunnstoðirnar þrjár og fjárfesta því ekki í verkefnum sem heyrja ekki undir þessarar þrjár grunnstoðir nema í undantekningartilfellum. Á árinu 2015 var lögð áhersla á að styrkja enn frekar fasteignapróunarsvið félagsins, ásamt því að þróa áfram viðskiptamódel innan heilbrigðisþjónustu félagsins.

### STJÓRN ÍSLENSKRAR FJÁRFESTINGAR

Arnar Þórisson, stjórnarformaður

Þórir Kjartansson, meðstjórnandi,  
framkvæmdastjóri

Þórir Lárusson, varamaður í stjórn

### EIGENDUR



#### Arnar Þórisson

Arnar er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands og MBA frá viðskiptaháskólanum IESE í Barcelona. Arnar hefur starfað um langt árabíl í ferðageiranum, hvort tveggja á Íslandi og erlendis. Arnar hefur verið stjórnarformaður Íslenskra fasteigna ehf. í 12 ár. Hann hefur jafnframt verið stjórnarformaður Kilroy International frá 2007 og stjórnarformaður Íslenskrar fjárfestingar ehf. frá 1999. Áður starfaði Arnar m.a. sem framkvæmdastjóri Félagsstofnunar stúdenta, framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar hjá KILROY, aðstoðarforstjóri og fjármálastjóri flugfélagsins Atlanta og stjórnarformaður CAOZ. Arnar er fæddur 1964.



#### Þórir Kjartansson

Þórir er byggingaverkfræðingur að mennt frá Háskóla Íslands og MBA frá viðskiptaháskólanum IESE í Barcelona. Þórir hefur starfað í ferðageiranum, heilbrigðisgeiranum og fasteignageiranum í 19 ár. Hann sat í átta ár í stjórn Landspítala háskólasjúkrahúss og hefur setið í opinberum nefndum á heilbrigðisviði, svo sem nefnd um byggingu á nýju húsnæði fyrir Landspítala háskólasjúkrahúss. Þórir hefur starfað sem framkvæmdastjóri Íslenskrar fjárfestingar frá 1999. Áður en Þórir kom að stofnun Íslenskrar fjárfestingar ehf. starfaði hann hjá Icelandair, Icelandspring og Philips. Þórir er fæddur 1969.



### FJÁRMÁL

#### Linda Metúsalemsdóttir

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

### STARFSMENN

Hjá fyrirtækjum í meirihlutaeigu Íslenskrar fjárfestingar starfa um 716 manns (eða um 502 FTE). Hjá móðurfélaginu starfa sjö manns, sem sinna fjárfestingum, þróun verkefna og ut anumhaldi.

## Helstu verkefni Íslenskrar fjárfestingar 2015



**Kársnes fasteignir ehf.** kaupir félagið Útleigu ehf. í lok árs 2015. Um er að ræða íbúðir sem eru á þróunarreit félagsins. Þeim verður breytt og þær aðlagðar öðrum fasteignum á þróunarreitum félagsins.



**Íslensk fjárfesting ehf.** selur 40% hlut í Íslenskum fasteignum ehf. til lykilstarfsmanna. Eftir sölnu á Íslensk fjárfesting ehf. 60% hlut í félaginu. Á árinu voru ráðnir nýr framkvæmdastjóri og stjórnarformaður sem tóku við rekstri félagsins. Íslenskar fasteignir kynntar á markaði sem valkostur í fasteignapróunarverkefnum.

**Íslenskar fasteignir ehf.** kaupa 100% hlut í einu af þeim þróunarverkefnum sem félagið vinnur að. Félagið heitir Grensásvegur 16a ehf. og á fasteign með sama nafni. Þar er verið að þróa hótél sem leigt verður til þriðja aðila.

**RR hótél ehf.** keypti á árinu fasteignina Hverfisgötu 78 sem félagið er nú að breyta í íbúðir undir vörumerkinu Reykjavík Home.



**Fasteignin Lindargata 11** keypt. Þar eru í smíðum 11 litlar svítur undir merkjum Reykjavík Residence.

**Einnig var klárað** að hanna á árinu Veghúsastíg 9a þar sem rísa 11 nýjar íbúðir og bakhúsið við Veghúsastíg 7 þar sem verið er að klára að setja upp Sútarann vínbar.





**Sóltún heimahjúkrun og heimaþjónusta** hóf rekstur undir lok ársins í félaginu Íslenska öldrunarþjónustan ehf. Félagið mun á árinu 2016 undirbúa viðskiptamódel utan um heimahjúkrun og heimaþjónustu sem veitt verður viðskiptavinum félagsins. Ráðinn var framkvæmdastjóri undir lok ársins.



**Kilroy opnaði söluskrifstofu í Belgíu** á árinu. Höfuðstöðvar Kilroy International í Kaupmannahöfn voru endurgerðar og stækkaðar. Jysk Rejsebureau opnar söluskrifstofu í Kaupmannahöfn.

**Íslensk fjárfesting ehf.** fjárfesti á árinu 2015 í fjárfestingarfélaginu Eldey hf. Íslensk fjárfesting ehf. er eini einkafjárfestirinn sem keypti hlutafé í félaginu ásamt lífeyrissjóðum. Félagið var stofnað með 3 milljarða sjóð sem ætlaður er til fjárfestingar í hlutafé í ferðaþjónustufélögum í jákvæðum rekstri. Íslensk fjárfesting ehf. á 3,31% í félaginu eftir kaupin.

**Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf.** keypti á árinu félagið Sóltún 1 ehf. Félagið á lóðina Sóltún 1 og er nú verið að byggja þar 44 öryggis- og þjónustuíbúðir. Verkinu lýkur í mars 2017 og verða íbúðirnar þá leigðar út á markaði.



**Á árinu 2015** var haldið áfram hönnun á 4. hæðinni í Sóltúni 2 og einnig á tengibyggingu og nýju hjúkrunarheimili að Sóltúni 4.

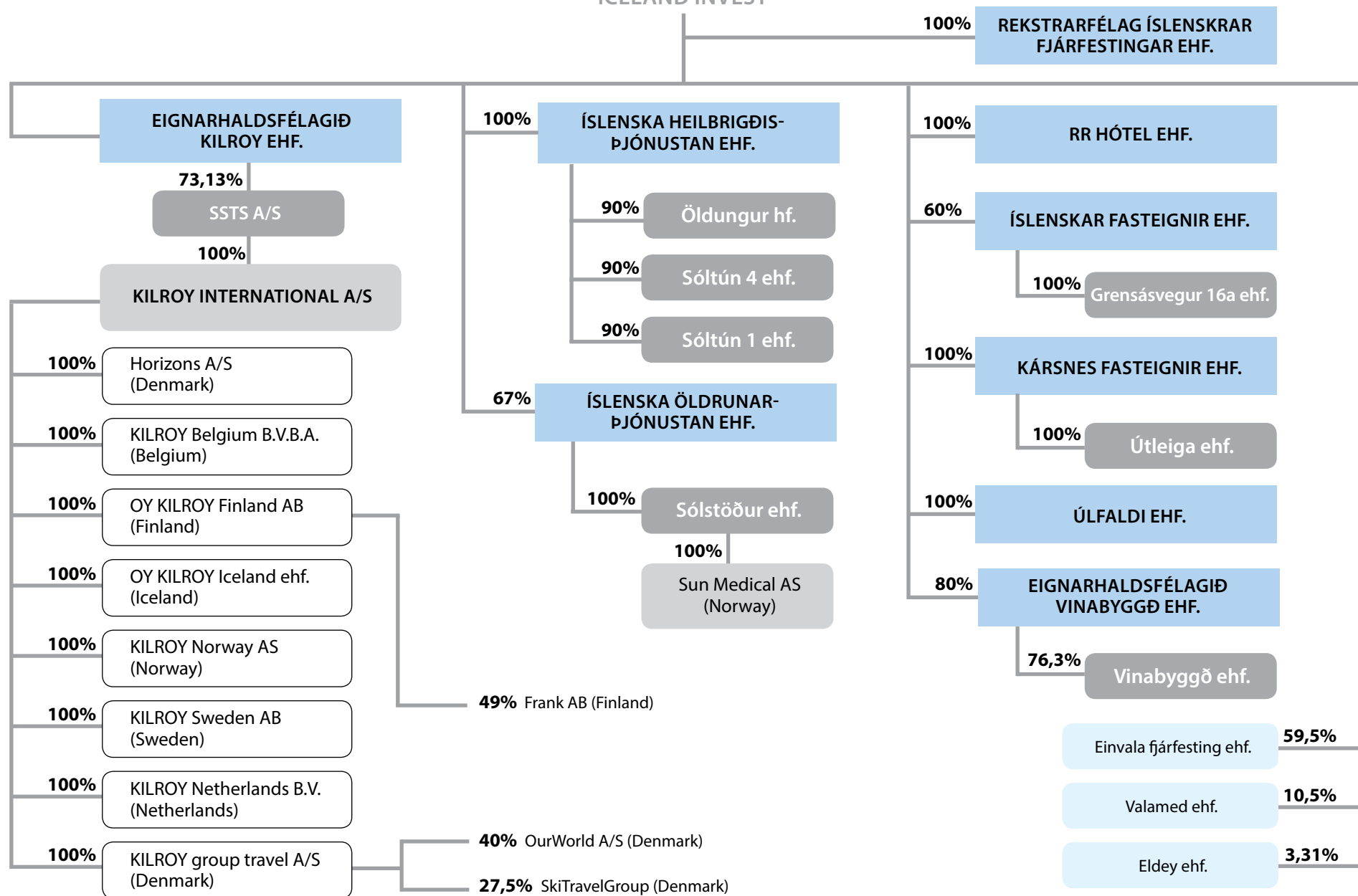


**Áfram var stutt við fjárfestingar í Einvala fjárfestingu ehf.** og var hlutur Íslenskrar fjárfestingar ehf. aukinn úr 51% í 59,5%. Eina fjárfesting Einvala er í félaginu Florealis.

**Íslensk fjárfesting ehf.** stofnaði félagið Rekstrarfélag Íslenskrar fjárfestingar ehf. á árinu í þeim tilgangi að halda utan um rekstur móðurfélagsins. Íslensk fjárfesting ehf. á 100% hlut í félaginu.

# Íslensk fjárfesting ehf.

ICELAND INVEST



## Höfuðstöðvar á Íslandi

Heildarvelta  
ISK 32,9 milljarðar

EBITDA  
ISK 1.367 milljónir

EBT  
ISK 1.068 milljónir

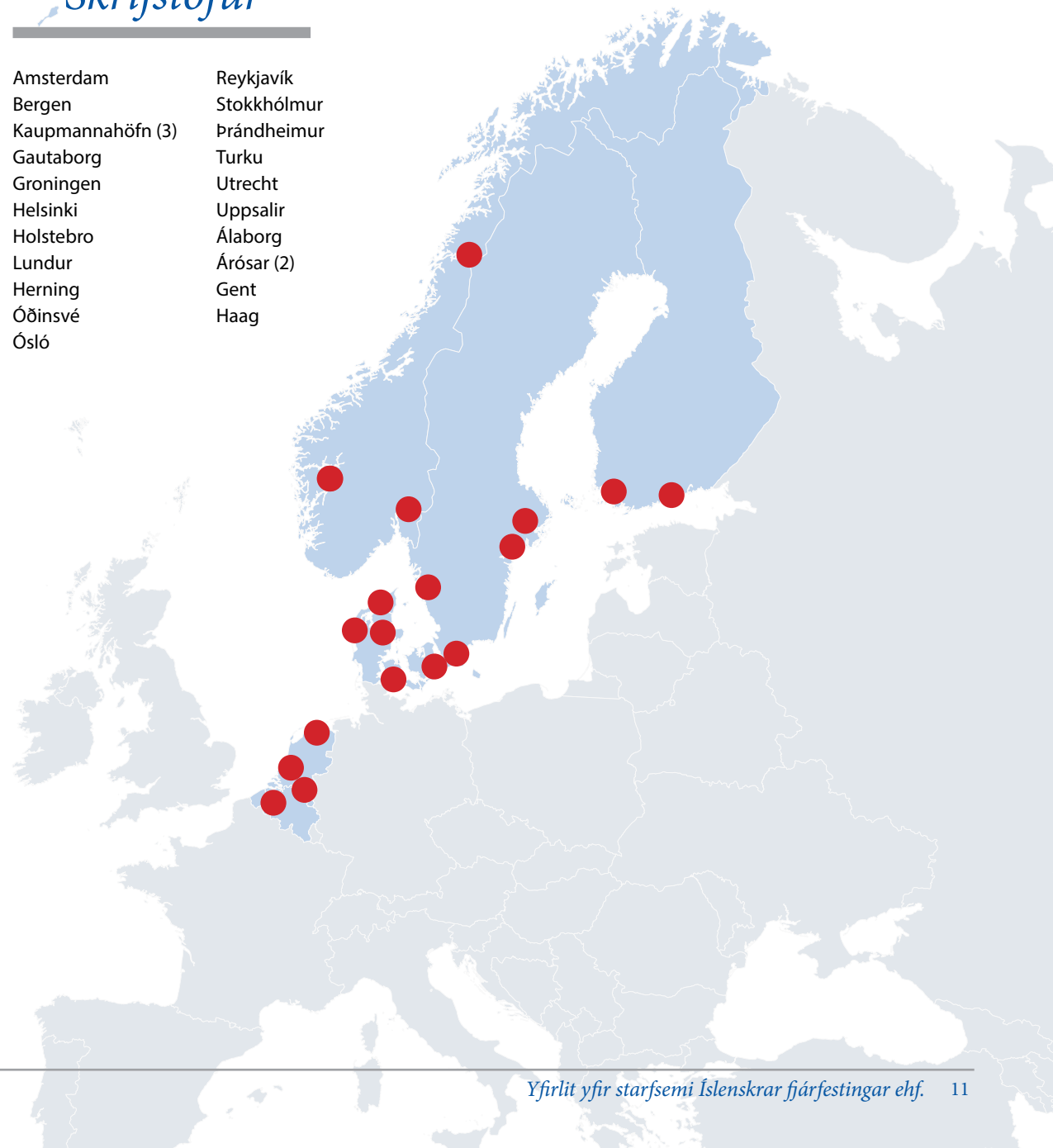
Eigið fé  
ISK 2.598 milljónir

Stöðugildi  
502 (FTE)

*Tölurnar eru byggðar á samstæðureikningi Íslenskrar fjárfestingar fyrir árið 2015.*

## Skrifstofur

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





# Saga Íslenskrar fjárfestingar 1999–2010

## 1999

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



## 2002

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

## 2003

Árið 2003 var fjárfest í tölvuteiknimyndafyrirtækinu CAOZ og Arnar varð stjórnarformaður þess félags.

## 2004

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



## 2005

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



## 2006

Fjárfest í Gistiheimilinu Domus í Reykjavík.



## 2006

ÍF selur mikið af fasteignum félagsins til mismunandi aðila.

## 2007

Eignarhaldsfélagið KILROY er stofnað og kaupir 73.1% í SSTS A/S sem kaupir 100% hlut í ferðapjónustufélaginu KILROY International.



## 2008

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

## 2008

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

## 2009

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

## 2009

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

## 2010

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

## 2010

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

# Saga Íslenskrar fjárfestingar 2010–2014

## 2010

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

## 2010

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



## 2010

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

## 2010

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

## 2011

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

## 2011

Kilroy Group travel eignast 27,6% hlut í Skittravel Group með sameiningu Team Bennis Ski og Hojmark Rejser. Söluskrifstofa er sett upp á Íslandi

## 2011

Endurskipulagður rekstur hótelfélagsins sem nú heitir RR hótél ehf. og rekur þrjú vörumerki: Reykjavík Residence, Domus Guesthouse og Hótél Garður.



## 2012

RR hótél stækkar og byggir við á Hverfisgötu 21. Nýtt vörumerki: RR Suites tekið í notkun.



## 2013

Kilroy International A/S fjárfestir í Frank, finnsku stúdentafyrirtæki. Kilroy Foundation er sett á laggirnar og lýkur fyrsta verkefni sínu við byggingu skóla í Afríku. Kilroy International A/S kaupir út minnihluta hluthafa í Horizon A/S. RR hótél stækkar og bætir við sig tveimur íbúðum.



## 2014

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



## 2014

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

## 2014

Kilroy Finland eykur hlut sinn í Frank í 49%. Opnuð ný skrifstofa í Belgíu. SSTS A/S kaupir 5% af eigin bréfum. Lagt er í stækkun á RR hótélum með kaupum á Veghúsastíg 9a.





# Þrjú starfssvið Íslenskrar fjárfestingar



## FERÐAÞJÓNUSTUSVIÐ



## HEILBRIGÐISÞJÓNUSTUSVIÐ



## FASTEIGNASVIÐ



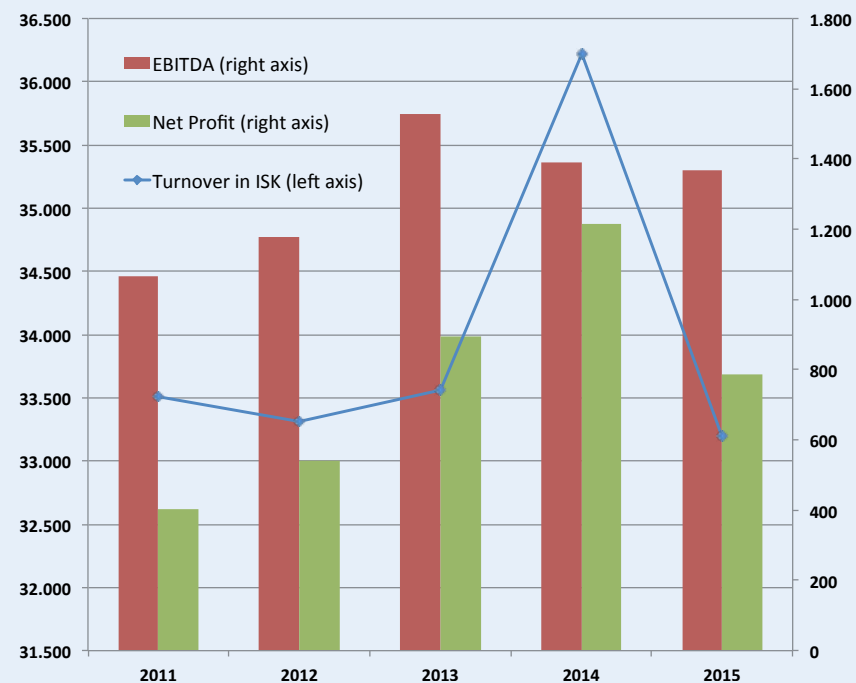
## Starfsþáttgreining

Starfsemi Íslenskrar fjárfestingar ehf. er skipt upp í þrjú svið: Ferðaþjónustu-, heilbrigðisþjónustu- og fasteignasvið. Starfsemi þessara þriggja sviða er mjög ólík í eðli sínu og einnig eru þau misstór. Ferðaþjónustan er langstærst í veltu og hagnaði en hin sviðin hafa þó mikil áhrif á efnahagsreikniginn. Fasteignasvið félagsins hefur ekki verið umfangsmikið undanfarin ár en með þeim breytingum sem gerðar voru á rekstrinum á árinu 2015 þegar Íslenskar fasteignir hófu aftur starfsemi í fasteignapróun er líklegt að fasteignasviðið auki aftur vægi sitt í samstæðunni.

Eðli fasteignasviðsins er líka ólíkt hinum sviðunum að mörgu leyti, þar sem rekstur þess er lítill en breytingarnar gerast á efnahag þegar verkefnum er lokið. Því verður starfsþáttgreiningin alls ekki fullnægjandi til að byrja með en þó er hér reynt að gefa yfirlit yfir vægi hvers starfsþáttar.

Tekjur ferðaþjónustunnar hafa verið nokkuð stöðugar en þær eru 96% af veltu samstæðunnar. EBITDA ferðaþjónustunnar er um 84% af heildinni og EBITDA heilbrigðisþjónustunnar var árið 2015 um 21% af heildinni. Fasteignir og stoðsvið skiluðu tapi á árinu 2015 þar sem fasteignasviðið hóf í raun ekki starfsemi fyrr en seinnipart ársins.

Af heildarstöðugildum (FTE) ársins voru um 368 innan ferðaþjónustunnar, 124 innan heilbrigðisþjónustunnar og 10 á öðrum sviðum.



## Atvinnugreinaflokkun

ÁRIÐ 2015	Ferðaþjónusta	Heilbrigðisþjónusta	Fasteignaþróun	Annað	Samtals
Rekstrartekjur	31.356.880	1.469.073	31.499	27.786	32.885.238
Rekstrargjöld	30.466.891	1.248.850	52.884	60.089	31.828.714
EBITDA	889.989	220.223	-21.385	-32.303	1.056.524
Hagnaður ársins	536.527	94.181	-24.154	-34.688	571.866
Fjöldi starfsmanna:	368	124	3	7	502

ÁRIÐ 2014	Ferðaþjónusta	Heilbrigðisþjónusta	Fasteignaþróun	Annað	Samtals
Rekstrartekjur	31.695.166	1.485.358	10.592	7.833	33.198.949
Rekstrargjöld	30.811.680	1.186.587	11.286	116.718	32.126.271
EBITDA	883.486	298.771	-694	-56.637	1.124.926
Hagnaður ársins	493.187	131.378	355.161	-167.653	812.073
Fjöldi starfsmanna:	386	141	0	5	532

\*allar tölur eru í þúsundum króna



# Ferðapjónustusvið



Ferðaskrifstofur



Hótel



## Ferðapjónusta

Ferðapjónusta er stærsta fjárfestingarsvið Íslenskrar fjárfestingar en félagið hefur fjárfest í ferðapjónustu frá árinu 2007.

Stærsta fjárfesting félagsins á ferðapjónustusviði er félagið KILROY International A/S. KILROY er evrópskt ferðapjónustufyrirtæki sem er leiðandi á þeim sviðum sem það starfar á. Félagið starfar nú í sjö löndum, með skrifstofur á 25 stöðum í Evrópu og starfar undir fimm vörumerkjum. Þar að auki er Kilroy ríflega fjórðungs hluthafi í Skigroup sem er stærsta ferðaskrifstofa í skíðaferðum á Norðurlöndunum.

Íslensk fjárfesting ehf. hefur byggt upp félagið RR hótél frá árinu 2010 en það sérhæfir sig í íbúðahótelum í háum gæðaflokki. RR hótél er byggt á grunni gamalla sögufrægra húsa í Reykjavík sem hafa verið endurnýjuð og fengið nýtt hlutverk sem hágæðaíbúðir. Þó hefur í öllum tilfellum verið lögð áhersla á að vernda og miðla sögu húsanna. Miklar fjárfestingar eru í burðarliðnum hjá hótelinu.

# KILROY

FOUNDATION

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

Stofnunin styður við hjálparstarf í þróunarlöndunum með áherslu á verkefni sem tengjast menntun. Hún veitir einnig styrki til ungs fólks sem hafa hug á að nema erlendis, taka þátt í sjálfböðastarfi eða leggja stund á starfsnám sem miðar að því að efla heimafólk í framþróun á nærsamfélagi sínu.

Fyrsta verkefni KILROY Foundation var uppsetning á leikskóla í nágrenni Höfðaborgar í Suður-Afríku í janúar árið 2014. Árið 2015 voru fyrstu 10 námsmannastyrkirnir veittir auk þess sem stutt var við verkefni í Nepal og Argentínu.

Frekari upplýsingar um þetta er að finna á [www.kilroyfoundation.net](http://www.kilroyfoundation.net)



## Kilroy International



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

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





## Kilroy International

---

Helstu vörumerkin eru KILROY, Bennis, Jysk Rejsebureau og ISIC. Félagið leggur mesta áherslu á einstaklingsmiðaðar ferðir og vega þar þýngst svokallaðar „backpackers“ ferðir en félagið hefur lengi verið í forystu á því sviði á Norðurlöndunum. Stærsti viðskiptavinahópur fyrirtækisins er ungt fólk og stúdentar en KILROY hefur meira en 60 ára reynslu í að þjóna þeim markhópi. Kilroy jók hlut sinn í stúdentafélaginu FRANK í 49% á árinu 2015 og opnaði skrifstofu í Belgíu.

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

Starfsemi KILROY skiptist í raun í nokkra markaði. Auk einstaklingsferðanna sem að ofan er getið hefur KILROY sérhæft sig í ráðgjöf um menntun erlendis og hópferðum skólahópa. Bennis er stærsti söluaðili námsferða í Danmörku ásamt því að selja dýrari ferðir á borð við siglingar, safarí, heilsuferðir og fleira. Jysk Rejsebureau hefur líkt og KILROY sérhæft sig í einstaklingsmiðuðum ferðum en skírskotar til breiðara aldursbils. SkiGroup er leiðandi skíðaferðaskrifstofa í Danmörku og Svíþjóð.

### VÖRUMERKI STARFRÆKT Í DÓTTURFÉLÖGUM



### VÖRUMERKI STARFRÆKT Í HLOTDEILDARFÉLÖGUM





## KILROY - INDIVIDUAL TRAVEL

KILROY hefur getið sér gott orðspor sem leiðandi sérfræðingar í ferðamálum ungmenna og námsmanna.

KILROY sérhæfir sig í sérsniðnum ferðapökkum fyrir einstaklinga. Sölu ráðgjafar okkar eru þjálfaðir í að setja saman flóknar flugleiðir og ferðir umhverfis jörðina. Auk þess er mikilvægt að þessir ráðgjafar eru sjálfir þrautreynt áhugafólk um ferðalög. KILROY býður viðskiptavinum sínum það besta úr báðum heimum: persónulega þjónustu ráðgjafa okkar og sjálfsafgreiðslu á netinu.

## KILROY - GROUP TRAVEL

KILROY hefur yfirburðastöðu á markaði á Norðurlöndunum og sérhæfir sig í hópferðum með fræðslutilgang.

Sérstök ferðavara hefur verið þróuð í samstarfi við viðskiptavini okkar sem í flestum tilfellum eru kennarar. Hún felst í því að útvega þeim kennslufni sem hægt er að nota fyrir og eftir námsferðina þannig að þeir geti sparað sér tíma við undirbúninginn og eftir menntunartengt innihald ferðarinnar.

## KILROY - EDUCATION

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



## JYSK REJSEBUREAU

Jysk Rejsebureau hefur sinnt hönnun á ferðum fyrir hinn ævintýrabyrsta ferðalang í meira en 25 ár. Söluráðgjafar Jysk Rejsebureau eru sjálfir með mikla reynslu sem ferðalangar og þeir einbeita sér að því að veita viðskiptavinum tækifæri til að upplifa svæði sem finnast iðulega þar sem malbikið endar og vegirnir breytast í slóða. Leitast er við að setja saman ferðir með miklu af „að upplifa heiminn“ innihaldi - ferðir sem eru einstök reynsla en um leið á viðráðanlegu verði.



## BENNS

BENNS er ferðaskrifstofa sem sérhæfir sig í margskonar áfangastöðum og ferðum svo sem safari-ferðum, skemmtisigilingum, kynnisferðum með leiðsögn og víðtæku neti áfangastaða og ferða í USA/Kanada og Ástralíu/Nýja Sjálandi. Aðal markhópur Benns er fólk sem orðið er eldra en 55 ára. Vörumerkið BENNS var kynnt í upphafi árs 2015 og kemur í stað heitisins Team Benns. Síðar á árinu 2015 yfirtók BENNS vörumerkið tur.no í Noregi.



## ISIC

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



## SKIGROUP

SkiGroup er ein af leiðandi skíðaferðaskrifstofum í Skandinavíu. Frá því síðla árs 2014 hefur SkiGroup einnig starfað í Sviss. SkiGroup nær til fjögurra vörumerkja sem sérhæfa sig á skíðaferðum til Austurríkis, Þýskalands, Ítalíu, Sviss, Noregs og Svíþjóðar. Vörumerkin eru Hojmark, TeamBenns, Lion Alpin og ClickSki.



## OURWORLD

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



## FRANK

Frank Students var stofnað árið 2013 af fjórum landssamtökum nemendafélaga í Finnlandi. Það einbeitt sér að því að útvega afslætti og góða kosti fyrir finnska námsmenn. Frank Students gefur einnig út finnska námsmannakortið sem meðal annars má nota sem greiðslukort.



## RR Hótel



Á Íslandi hefur RR hótel verið byggt upp hægt og rólega. Hótelid er í gömlum og sögufrægum húsum í miðborg Reykjavíkur, byggðum snemma á síðustu öld, sem hafa verið endurnýjuð í góðri sátt við söguna, sem þar er miðlað í máli og myndum á veggjum. Hótelid hefur verið í hæsta gæðaflokki og fengið fjölda verðlauna fyrir gæði og þjónustu. Félagid rekur nú starfsemi undir fjórum vörumerkjum í fimm húsum. Mikil uppbygging mun eiga sér stað á árinu 2016 og 2017 í kringum þau. Vöruúrvalid mun aukast þar sem opnaður verður vínbar og kaffihús, auk þess sem nýtt vörumerki mun líta dagsins ljós; Reykjavík Home. Undir því vörumerki verður boðið upp á stærri íbúðir sem jafnframt verða glæsilegar en án þjónustu á meðan á dvöl stendur.

Reykjavík Residence hótel, sem er í eigu Íslenskrar fjárfestingar ehf., var allt endurgert árið 2011 sem íbúðahótel fyrir vandláta viðskiptavini. Hótelid er til húsa við Hverfisgötu og Veghúsastíg og er því mjög miðsvæðis og nálægt helstu verslunargötum Reykjavíkur. Hótelid samanstendur af fjórum byggingum að Hverfisgötu 45, Hverfisgötu 21, Veghúsastíg 7 og Veghúsastíg 9. Í húsunum

fjórum er nú rekið íbúðahótel í háum gæðaflokki. Starfsemin er undir tveimur vörumerkjum: Reykjavík Residence og Reykjavík Residence Suites. Íbúðirnar eru nú 27. Í byggingu eru ellefu litlar svítur í húsinu að Lindargötu 11, sem verða opnaðar sumarið 2016, og ellefu aðrar íbúðir í húsinu við Veghúsastíg 9a, sem verða tilbúnar seinna á árinu. Í lok árs 2016 munu því samtals 49 íbúðir verða reknar undir þessum vörumerkjum. Einnig verður opnaður á Veghúsastíg 7 í maí 2016 vínbar og kaffihús undir vörumerkinu Sútarinn vínbar.

Á árinu 2015 var fjárfest í fasteignum að Hverfisgötu 78. Þar eru nú þegar níu íbúðir í rekstri undir vörumerkinu Reykjavík Home og aðrar 12 í byggingu en þeim framkvæmdum mun ljúka í byrjun árs 2017. RR hótel hefur einnig ákveðið að leigja eða kaupa allt að 100 íbúðir til viðbótar sem verða leigðar undir vörumerkinu Reykjavík Home. RR hótel rekur einnig Hótel Garð á sumrin, en það hús er í eigu Félagsstofnunar stúdenta. RR hótel var rekið með um 97% nýtingu á árinu 2015, sem er með því besta sem gerist á íslenska hótelmarkaðnum.

## RR hótél ehf. – saga húsanna

### HVERFISGATA 21

Eitt af elstu steinsteyptu húsunum í Reykjavík, byggt árið 1912 fyrir Jón Magnússon, þá bæjarfógeta í Reykjavík og seinna fyrsta forsætisráðherra Íslands, og eiginkonu hans, Þóru Jónsdóttur. Arkitekt hússins var Finnur Ó. Thorlacius og byggingarmeistari Steingrímur Guðmundsson. Seinna voru höfuðstöðvar félaga bókagerðarmanna í húsinu um sjö áratuga skeið. Þar voru skrifstofur bæjarfógeta fyrstu árin og seinna skrifstofa Áfengisverslunar ríkisins. Sparisjóður Reykjavíkur og nágrennis hóf þar starfsemi sína og sömuleiðis var þar til húsa Bókaútgáfa Menningarsjóðs og Þjóðvinafélagsins. Skáld og listamenn voru um tíma heimagangar í húsinu – og þar gistu konungur og drottning Danmerkur og Íslands í opinberri heimsókn sinni 1926.

### HVERFISGATA 45

Steinhús byggt árið 1914, eitt elsta dæmið um íslenska steinsteypuklassík í Reykjavík. Hér var áður tómthúsbýlið Hlíð eða Arnljótskot. Fyrstu eigendur hússins voru hjónin Matthías Einarsson læknir og Ellen Ludvíka Matthíasdóttir Johannessen. Seinna var í húsinu skrifstofa aðalræðismanns og síðar Sendiráð Noregs fram á áttunda áratug tuttugustu aldar. Söngskólinn í Reykjavík var þar síðan í nærri aldarfórðung.

### VEGHÚSASTÍGUR 7

Steinsteypt og að hluta til steinhlaðið hús byggt árið 1920, hannað af Erlendi Einarssyni arkitekt. Þar og í viðbyggingum sem seinna voru rifnar voru til húsa sápugetið Máni, smjörlíkisgerðin Smári, bókaútgáfan Helgafell, prentsmiðjan Víkingsprent, bókaverslunin Unuhús og sýningarsalir fyrir myndlist. Leikskólinn Lindarborg nýtti auk þess hluta húsanna á tímabili. Þá var Félag áhugamanna um stjórnlíffræði til húsa í risinu um tæplega tveggja áratuga skeið.

### BERGSHÚS / VEGHÚSASTÍGUR 9

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



FYRR OG NÚ: Hverfisgata 21



FYRR OG NÚ: Hverfisgata 45



FYRR OG NÚ: Veghúsastígur 9



# Heilbrigðisþjónustusvið





# Öldrunarþjónusta

## ÖLDRUNARÞJÓNUSTA

Íslensk fjárfesting hefur einsett sér að verða virkur þátttakandi á markaði fyrir einkarekna heilbrigðisþjónustu á Íslandi. Fjárfestingar félagsins á því sviði eru nær allar í öldrunarþjónustu. Þær helstu eru Hjúkrunarheimilið Sóltún, Sóltún öryggis- og þjónustuíbúðir, Sólstöður og Sóltún heimahjúkrun og heimaþjónusta.

## ÍSLENSKA HEILBRIGÐISÞJÓNUSTAN EHF.

Svið sem Íslensk fjárfesting hefur mikinn áhuga á er öldrunar- og hjúkrunarþjónusta. Með kaupum á hjúkrunarheimilinu Sóltúni hóf Íslensk fjárfesting virka þátttöku í íslenskri öldrunarþjónustu, því að mati félagsins má enn bæta miklu við í þjónustu við aldraða og því mun félagið einbeita sér að því í framtíðinni. Eftirspurn eftir þjónustu í þessum geira mun aukast gríðarlega á næstu árum og áratugum í takt við hækkandi meðalaldur þjóðarinnar. Á árinu 2015 var fjárfest í 90% hlut í félaginu Sóltún 1 ehf. sem byggir 44 öryggis- og þjónustuíbúðir að Sóltúni 1. Íbúðirnar verða tilbúnar í byrjun árs 2017. Einnig er verið að hanna tengibyggingu og nýtt hjúkrunarheimili á lóðinni Sóltún 4, sem þróað verður áfram. Öldungur hf., Sóltún 4 ehf. og Sóltún 1 ehf. eru dótturfélög Íslensku heilbrigðisþjónustunnar ehf.

## ÍSLENSKA ÖLDRUNAR-ÞJÓNUSTAN EHF.

Stefna Íslenskrar fjárfestingar er að einbeita sér að þeim hlutum öldrunarþjónustunnar þar sem mest vaxtartækifæri eru framundan og þeirri tegund þjónustu sem ekki hefur haft mikinn forgang hjá hinu opinbera. Aukin eftirspurn og vöxtur getur hvort tveggja stafað af breyttri aldurssamsetningu þjóðarinnar og breyttum kröfum um þjónustu og þjónustugæði. Áhersla verður því á að auka framboð af öldrunarþjónustu á Íslandi með það að leiðarljósi að veita öldruðum þá þjónustu sem þeir óska helst eftir, á þeim stað sem hentar þeim best, þegar þeir þurfa á þjónustunni að halda.

Á árinu 2010 stofnaði Íslensk fjárfesting ehf. ásamt Hjúkrunarmati og ráðgjöf ehf. félagið Íslensku öldrunarþjónustuna ehf. Félagið hefur það meginhlutverk að sinna vaxtarverkefnum á heilbrigðissviði. Á árinu 2010 var sett á stofn dótturfélagið Sólstöður ehf. sem sérhæfir sig í atvinnumiðlun heilbrigðisstarfsfólks til Norðurlandanna. Einnig var settur á stofn rekstur heimahjúkrunar- og heimaþjónustu undir vörumerkinu Sóltún heimahjúkrun og heimaþjónusta ehf. í lok árs 2015.

Í undirbúningi er að hefja frekari uppbyggingu á Sóltúnsporpinu, þeim kjarna sem samanstendur af hjúkrunarheimili, þjónustuíbúðum, félagsþjónustu, heimahjúkrun og heimaþjónustu.

Með fjárfestingu í Valamed ehf. fjárfestir Íslensk fjárfesting í framtíðarsýn um betri og einstaklingsmiðaðri þjónustu við lækningar á krabbameinssviði. Frekari þjónusta í krabbameinlækningum og rannsóknum á Íslandi ætti að geta orðið góð viðbót við þá góðu þjónustu sem hið opinbera heilbrigðiskerfi veitir.

## Hjúkrunarþjónusta / Íslenska heilbrigðisþjónustan ehf.



Öldungur hf. opnaði hjúkrunarheimilið Sóltún 7. janúar 2002 og rekur heimilið samkvæmt þjónustusamningi við ríkið. Þar er gert ráð fyrir að hjúkrunarþyngd sé meiri en á öðrum hjúkrunarheimilum og að mótað verði nýtt þjónustustig sem ætlað er sjúklingum sem koma frá sjúkrahúsum. Gert er ráð fyrir að þeir einstaklingar sem vistast í Sóltúni hafi hátt RAI-mat og þarfnist mikillar hjúkrunar. Sóltún er því nokkurs konar millistig milli sjúkrahúsa og hefðbundinna hjúkrunarheimila.

Markmið Sóltúns er að veita íbúum bestu hjúkrun og aðra þjónustu sem völ er á hverju sinni og vera aðlaðandi starfsvettvangur. Á Sóltúni eru samtals 92 einstaklingsíbúðir á þremur hæðum. Til að mæta einstaklingsbundnum þörfum aldra einstaklinga sem þarfnast langtímahjúkrunar og lækniþjónustu var leitast við að afmarka hjúkrunarheimilið í 12 sambýli, þannig að einstaklingar með sambærilegar þarfir samnýti ákveðinn sambýliskjarna.

Á árinu 2014 fór mikil vinna í viðskiptaáætlun félagsins og stefnumótun Sóltúnsþorpsins. Nú liggur viðskiptaáætlunin fyrir og á árinu 2015 var hafist handa við að byggja upp nokkrar af þeim einingum sem verða í Sóltúnsþorpinu. Þar má helst nefna 44 öryggis- og þjónustuíbúðir sem er verið að reisa og var það stór áfangi þegar Sóltún heimahjúkrun og heimaþjónusta hóf loks starfsemi í lok árs 2015. Áfram verður unnið fullum fetum að öðrum verkefnum í tengslum við Sóltúnsþorpið.

**Sóltún**   
HJÚKRUNARHEIMILI

## ÞJÓNUSTA VIÐ ALDRAÐA – ÍSLENSKA ÖLDRUNARÞJÓNUSTAN EHF

Íslenska öldrunarþjónustan ehf. er félag sem var stofnað árið 2010 af Íslenskri fjárfestingu ehf. og Hjúkrunarmati og ráðgjöf ehf. Markmið félagsins er að byggja upp frekari þjónustu á heilbrigðisviði og ýmis konar stoðþjónustu við öldrunarþjónustu.

Fyrstu verkefni félagsins voru að stofna félagið Sólstöður ehf. sem sérhæfir sig í atvinnumiðlun heilbrigðisstarfólks. Sólstöður er félag sem sérhæfir sig í að útvega heilbrigðisstarfsfólki afleysingastörf til lengri eða skemmri tíma hér á landi jafnt sem erlendis. Áreiðanleiki og traust er ávallt haft að leiðarljósi í störfum félagsins. Sólstöður er framsækið félag sem leggur metnað sinn í vönduð vinnubrögð og hátt þjónustustig til að mæta kröfum stofnana á sviði heilbrigðis- og félagsþjónustu um hæft og áreiðanlegt starfsfólk. Mikill vöxtur hefur verið í þjónustu félagsins við norsk sjúkrahús á undanförunum árum og er félagið einnig að skoða nýja markaði.

Á árinu 2015 fóru um 55 hjúkrunarfræðingar á vegum félagsins til Noregs til að starfa þar í skemmri eða lengri tíma. Eftirspurn eftir þjónustu félagsins hefur farið sívaxandi á undanförunum árum, enda fer gott orð af því starfsfólki sem vinnur fyrir Sólstöður.



## SÓLTÚN ÖRYGGIS- OG ÞJÓNUSTUÍBÚÐIR

Sóltún 1 ehf. var stofnað vegna byggingar öryggis- og þjónustuíbúða við Sóltún 1–3 í Reykjavík, beint á móti Sóltúni 2 þar sem hjúkrunarheimilið Sóltún er til húsa. Félaginu er ætlað að bjóða upp á framúrskarandi öryggis- og þjónustuíbúðir fyrir eldri borgara. Mikil eftirspurn er eftir íbúðum sem þessum í takt við fjölgun aldraðra og ljóst að sá hópur mun stækka mjög hratt á næstu árum.

Framkvæmdir eru þegar hafnar og eru áætluð verklok á fyrri hluta árs 2017. Í þessari fyrstu byggingu í þessu verkefni er um að ræða 44 íbúðir.

Íbúðirnar verða leigðar út með sambærilegum hætti og þekkt hjá öðrum aðilum sem bjóða upp á sambærilegar íbúðir, þ.e. greidd verður leiga en íbúar munu jafnframt greiða um 30% af verðmæti íbúðar í formi samningsgjalds.

Í íbúðunum verður möguleiki á að nýta margvíslegar lausnir í velferðartækni og mun þjónusta við íbúa verða í höndum Sóltúns heimahjúkrunar og heimaþjónustu ehf.

Á árinu hefur verið unnið að mótun viðskiptaáætlunar, markaðssetningu, samningum, samstarfi við nærumhverfið, opinbera aðila, hagsmunaaðila og samstarfsaðila, auk vinnu við bygginguna sjálfa. Sjá nánar á: [www.soltunibudir.is](http://www.soltunibudir.is).



## SÓLTÚN HEIMAHJÚKRUN OG HEIMAÞJÓNUSTA

Sóltún heimahjúkrun og heimaþjónusta ehf., áður Íslenska öldrunarþjónustan ehf., hefur verið í mótun í nokkur ár innan samstæðunnar en í lok ársins var ráðinn framkvæmdastjóri. Helstu verkefni félagsins eru þrjú:

- Að veita heimahjúkrun og heimaþjónustu.
- Að hafa umsjón með þjónustumiðstöð sem fyrirhugað er að reisa í tengibyggingu við Sóltún 2, þ.m.t. allri stoðþjónustu (eldhúsi, þvottahúsi, sjúkraþjálfun, iðjuþjálfun o.s.fv.)
- Að hafa umsjón með öryggis- og þjónustuíbúðum á vegum Sóltúns 1 ehf.

Markmið félagsins er að veita framúrskarandi heima-hjúkrun og heimaþjónustu. Þannig stefnir félagið á að taka við þeirri þjónustu sem ríki og sveitarfélög veita á þessu sviði á ákveðnum svæðum og bjóða viðskiptavinum sínum jafnframt upp á meiri viðbótarþjónustu en þekkt hefur.

Samningaviðræður standa nú yfir við stjórnvöld, hvort tveggja Sjúkratryggingar Íslands og Reykjavíkurborg, og er markmið félagsins að þeim viðræðum ljúki um mitt ár 2016.

Viðræður standa einnig yfir við fjölmarga samstarfsaðila, enda í mörg horn að líta s.s. í tengslum við nýtingu velferðartækni, vegna reksturs þvottahúss og eldhúss og í tengslum við félagsstarf.





# *Fasteignasvið*



## Fasteignir

---

Íslensk fjárfesting stofnaði árið 2002 dótturfélagið Íslenskar fasteignir ehf. Upprunaleg stefna Íslenskra fasteigna ehf. (ÍF) á fasteignasviði var að vera helsti valkostur þeirra stofnana, sveitarfélaga og fyrirtækja sem vilja losa það fjármagn sem bundið er í fasteignum og nýta það betur í mikilvægari og arðbærari verkefni sem snúa beint að kjarnastarfsemi þeirra. Einnig hefur félagið tekið þátt í ýmsum þróunarverkefnum sem tengjast uppbyggingu á atvinnuhúsnæði fyrir valda viðskiptavini og dótturfélög og þróun svæða með íbúðabyggingum í huga.

Fyrir utan þau verkefni sem Íslenskar fasteignir ehf eru að vinna fyrir félög innan samstæðu Íslenskrar fjárfestingar ehf þá eru mörg stór verkefni í vinnslu hjá félaginu fyrir eigin reikning og fyrir aðra fjárfesta. Íslenskar fasteignir er einnig að vinna að því að setja upp 2-3 milljarða sjóð sem myndi fjárfesta í verkefnum sem Íslenskar fasteignir velja og stýra þróun á.

Eigendur Íslenskra fasteigna ehf telja að það sé mikið tækifæri fyrir fasteignarþróunarfélag eins og Íslenskar fasteignir í framtíðinni. Það verður sífellt mikilvægara að hafa þekkingu á að velja réttu verkefni og hafa um leið greiðan aðgang að lánsfé og hlutafé í gegnum sjóðina og sterk sambönd við bankakerfið. Einnig mun fagmennska í vinnubrögðum vera mikilvæg fyrir fyrirtæki eins og Íslenskar fasteignir til að aðgreina sig frá samkeppninni. Búið er við mikilli uppbyggingu hjá félaginu á næstu árum.

## Þróun fasteignaverkefna



Á fasteignasviði Íslenskrar fjárfestingar er annars vegar unnið í þróun á fasteignaverkefnum í gengum dótturfélagið Íslenskar fasteignir en einnig er Íslensk fjárfesting í umsvifamiklum fjárfestingum í fasteignaverkefnum. Stærstu viðskiptavinir Íslenskra fasteigna ehf. á árinu 2015 voru dótturfélög í meirihluta eigu Íslenskrar fjárfestingar. Sem dæmi um verkefni sem eru í þróun innan samstæðunnar eru:

**SÓLTÚN 1:** Verið er að byggja 44 öryggis- og þjónustuíbúðir við Sóltún 1. Framkvæmdum lýkur í byrjun árs 2017.

**KÁRSNES FASTEIGNIR EHF:** Kársnes fasteignir ehf.: Verið er að undirbúa byggingu á tæplega 80 íbúðum, 2.000 m<sup>2</sup> af atvinnuhúsnæði og endurgerð á 31 íbúð.

**VINABYGGÐ EHF:** Vinabyggð ehf.: Unnið er að því að ljúka deiliskipulagi í samstarfi við Kópavogsbæ.

**RR HÓTEL EHF:** RR hótél ehf.: Verið er að endurbyggja Lindargötu 11 en þar verða ellefu íbúðir tilbúnar í ágúst 2016. Einnig er að hefjast bygging ellefu íbúða við Veghúsastíg 9a og kaffihús og vínbar við Veghúsastíg 7. Framkvæmdir eru hafnar við Hverfisgötu 78 þar sem breyta á prentsmiðju í 12 íbúðir.

**SÓLTÚN 4:** Sóltún 4 ehf.: Hönnun stendur yfir á tengibyggingu og nýju hjúkrunarheimili við Sóltún 4.

**GRENSÁSVEGUR 16A:** Íslenskar fasteignir ehf. keyptu fasteignina Grensásvegur 16a. Þar er nú verið að hanna og þróa nýtt hótél fyrir þriðja aðila. Búið er að skrifa undir leigusamning um fasteignina.



# ÁRSREIKNINGUR 2015



# Ársreikningur 2015

Árið 2015 var mikið umbreytingarár í rekstri Íslenskrar fjárfestingar. Árið einkenndist af mörgum fasteignaverkefnum og stór skref voru tekin í því að endurverkja fasteignaþróunarsvið félagsins. Einnig var mikil uppbygging í öldrunarþjónustunni. Rekstur samstæðunnar var góður og skilaði góðum hagnaði að upphæð 461,1 milljónir kr.

- Hagnaður fyrir fjármagnsliði og afskriftir (EBITDA) var 1.368 milljónir kr.
- Hagnaður fyrir skatta var 1.057 milljónir kr.

## REKSTRARUMHVERFIÐ ÁRIÐ 2015

Árið 2015 var annasamt hjá starfsfólki Íslenskrar fjárfestingar. Töluverð umsvif voru í öllum helstu félögum samstæðunnar. Mikil vinna fór í fasteignaþróunarverkefni og uppbyggingu á öldrunarþjónustu samstæðunnar.

## FERÐAÞJÓNUSTA

KILROY sem er stærsta félag samstæðunnar átti mjög gott ár 2015. Heildarvelta KILROY var tæplega 31 milljarðar kr. og hagnaður fyrir skatta nam um 993 milljónum kr. Arðsemi eiginfjár var 41,3%. Helst bar til tíðinda að hafin var starfsemi í Belgíu og skrifstofa opnuð þar á árinu. Ný aðalskrifstofa félagsins var opnuð í Kaupmannahöfn og einnig var opnuð skrifstofa í Holstebro. Fasteignamál settu svip sinn á reksturinn þar sem einnig voru opnaðar þrjár nýjar söluskrifstofur.

## HEILBRIGÐISÞJÓNUSTA

Á árinu 2015 var hafin uppbygging á Sóltúnsþorpinu. Keypt var lóðin Sóltún 1 þar sem nú er verið að byggja 44 öryggis- og þjónustuíbúðir sem verða tilbúnar í byrjun árs 2017. Einnig var sett á stofn Sóltún heimahjúkrun og heimþjónusta í lok árs 2015. Öldungur hf. skilaði mjög góðu starfsári eða því næstbesta í sögu félagsins. Rekstur Sólstæða gekk vel og á árinu var lagður grundvöllur að nýjum verkefnum hjá félaginu.

## FASTEIGNIR

Stórt skref var tekið í uppbyggingu á fasteignasviði félagsins þegar Íslenskar fasteignir hófu aftur rekstur sem fasteignaþróunarfélag eftir langt hlé. Einnig var lykilstarfsmönnum seldur 40% hlutur í félaginu. Haldið var áfram þróun á fjölmörgum fasteignaverkefnum í eigu félaga innan samstæðunnar og lofar þessi breyting góðu. Sett var á stofn nýtt rekstrarfélag utan um starfsemi móðurfélagsins en það félag heitir Rekstrarfélag Íslenskrar fjárfestingar ehf. Hjá félaginu störfuðu á árinu 2015 sjö starfsmenn.

## FJÁRFESTINGAR Á ÁRINU

Helstu fjárfestingar ársins voru kaup Íslensku heilbrigðisþjónustunnar ehf. á 90% hlutafé í Sóltúni 1. Einnig keypti Kársnes fasteignir ehf. 100% hlut í Útleigu ehf. og Íslenskar fasteignir ehf. keyptu 100% hlut í fasteignafélaginu Grensásvegur 16a ehf. Einnig var hlutur Íslenskrar fjárfestingar ehf. í Einvala fjárfestingu ehf. aukinn úr 51% í 59,5%. Þar að auki fjárfesti Íslensk fjárfesting ehf. í 3,31% hlut í ferðaþjónustufélaginu Eldey THL hf.

## NIÐURGREIÐSLA LÁNA

Skammtímaskuldir félagsins hækkuðu verulega á árinu þar sem kominn er tími til að endurfjármagna nokkur stór lán. Kársnes fasteignir ehf. þarf að endurfjármagna 939 milljónir kr. og er komið vilyrði fyrir því og Sóltún 4 þarf að framlengja 250 milljón kr. lán og hefur fengið vilyrði um að það verði gert líka. Þar að auki tók Íslensk fjárfesting skammtímalán að fjárhæð 247 milljónir kr. en hægt er að framlengja það í þriggja ára lán og hefur það þegar verið gert. Langtímaskuldir samstæðunnar samstanda aðallega af láni Öldungs sem er um 1,6 milljarður, láni hjá RR hótélum sem er um 474 milljónir og láni hjá Vinabyggð sem er um 137 milljónir kr. Langtímaskuldir móðurfélagsins eru því einungis við Eignarhaldsfélagið Kilroy ehf. (732 milljónir) og við Kilroy International A/S (382 milljónir) en þau eru bæði félög í meirihlutaeigu móðurfélagsins. Mikið laust fé hefur safnast upp í Öldungi hf. og mun það að öllum líkindum verða notað að hluta til niðurgreiðslu lána hjá samstæðunni.

## ARÐGREIÐSLUR

Á árinu 2015 greiddi félagið eigendum sínum arð að upphæð 86.500.000 kr.

## Aritun óháðs endurskoðanda

### Stjórn og hluthafar í Íslenskrí fjárfestingu ehf.

Við höfum aðstoðað við gerð ársreiknings Íslenskrar fjárfestingar ehf. fyrir árið 2015 í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRS 4410 um gerð óendurskoðaðra reikningskila. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Við höfum skipulagt með það að markmiði að aðstoða stjórnendur Íslenskrar fjárfestingar ehf. við að leggja fram ársreikning sem er í samræmi við lög og góða reikningskilavenju. Ársreikningurinn er byggður á bókhaldi félagsins og öðrum upplýsingum stjórnenda Íslenskrar fjárfestingar ehf. Útreikningar á hlutdeild í afkomu og eigin fé Öldungs hf. og Kilroy International A/S í Danmörku, sem eru hluti af samstæðu móðurfélagsins, eru byggðir á ársreikningum þessara félaga sem hafa verið endurskoðaðir af KPMG.

Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir ársreikningnum. Við höfum ekki endurskoðað eða kannað meðfylgjandi ársreikning og látum því ekki í ljós álit eða annað mat á honum.

Reykjavík, 11. apríl 2016

KPMG hf.

Árni Claessen

## Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Félagið var stofnað árið 1999 og er tilgangur þess kaup og sala hlutabréfa, rekstur fyrirtækja og fasteigna, sem og lánastarfsemi. Hagnaður varð á rekstri móðurfélagsins á árinu 2015 að fjárhæð 452 milljónir kr. samkvæmt ársreikningi, sem er góður árangur hjá samstæðunni. Eigið fé félagsins var í árslok um 2.598 milljónir kr.

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

Rekstur RR hótela gekk vel og var félagið í miklum vexti og skilaði metrángri í rekstri. Sólstöður voru með góðan vöxt á árinu og gekk reksturinn þar ágætlega. Öldungur skilaði á árinu 2015 einu besta rekstrarári í sögu félagsins og Kilroy skilaði mjög góðri afkomu og næstbesta ári í sögu félagsins. Búið er við góðu rekstrarári hjá flestum félögum samstæðunnar á árinu 2016.

Rekstur dótturfélaga samstæðunnar gekk almennt séð mjög vel. Ársreikningur ársins 2015 endurspeglar mjög gott ár í sögu félagsins og jafnvel eitt besta rekstrarár margra dótturfélaga.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður til hluthafa að upphæð 230 milljónir milljónir kr. á árinu 2016 þar sem eigið fé er jákvætt um 2.598 milljónir. Lagt er til að hagnaður ársins verði færður til hækkunar á óráðstöfuðu eigin fé, en vísað er til skýringa í ársreikningi varðandi aðrar breytingar á eiginfjárreikningi.

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

Stjórn Íslenskrar fjárfestingar ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2015 með undirritun sinni.

Reykjavík 11. apríl 2016

Þórir Kjartansson

Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri

Arnar Þórisson

Stjórnarformaður

# Ársreikningur 2015

Árið 2015 var mikið umbreytingarár í rekstri Íslenskrar fjárfestingar. Árið einkenndist af mörgum fasteignaverkefnum og stór skref voru tekin í því að endurvekja fasteignapróunarsvið félagsins. Einnig var mikil uppbygging í öldrunarþjónustunni. Rekstur samstæðunnar var góður og skilaði góðum hagnaði að upphæð 461,1 milljónir kr.

- Hagnaður fyrir fjármagnsliði og afskriftir (EBITDA) var 1.368 milljónir kr.
- Hagnaður fyrir skatta var 1.057 milljónir kr.

## REKSTRARUMHVERFIÐ ÁRIÐ 2015

Árið 2015 var annasamt hjá starfsfólki Íslenskrar fjárfestingar. Töluverð umsvif voru í öllum helstu félögum samstæðunnar. Mikil vinna fór í fasteignapróunarverkefni og uppbyggingu á öldrunarþjónustu samstæðunnar.

## FERÐAÞJÓNUSTA

KILROY sem er stærsta félag samstæðunnar átti mjög gott ár 2015. Heildarvelta KILROY var tæplega 31 milljarðar kr. og hagnaður fyrir skatta nam um 993 milljónum kr. Arðsemi eiginfjár var 41,3%. Helst bar til tíðinda að hafin var starfsemi í Belgíu og skrifstofa opnuð þar á árinu. Ný aðalskrifstofa félagsins var opnuð í Kaupmannahöfn og einnig var opnuð skrifstofa í Holstebro. Fasteignamál settu svip sinn á reksturinn þar sem einnig voru opnaðar þrjár nýjar söluskrifstofur.

## HEILBRIGÐISÞJÓNUSTA

Á árinu 2015 var hafin uppbygging á Sóltúnsþorpinu. Keypt var lóðin Sóltún 1 þar sem nú er verið að byggja 44 öryggis- og þjónustuíbúðir sem verða tilbúnar í byrjun árs 2017. Einnig var sett á stofn Sóltún heimahjúkrun og heimþjónusta í lok árs 2015. Öldungur hf. skilaði mjög góðu starfsári eða því næstbesta í sögu félagsins. Rekstur Sólstæða gekk vel og á árinu var lagður grundvöllur að nýjum verkefnum hjá félaginu.

## FASTEIGNIR

Stórt skref var tekið í uppbyggingu á fasteignasviði félagsins þegar Íslenskar fasteignir hófu aftur rekstur sem fasteignapróunarfélag eftir langt hlé. Einnig var lykilstarfsmönnum seldur 40% hlutur í félaginu. Haldið var áfram þróun á fjölmörgum fasteignaverkefnum í eigu félaga innan samstæðunnar og lofar þessi breyting góðu. Sett var á stofn nýtt rekstrarfélag utan um starfsemi móðurfélagsins en það félag heitir Rekstrarfélag Íslenskrar fjárfestingar ehf. Hjá félaginu störfuðu á árinu 2015 sjö starfsmenn.

## FJÁRFESTINGAR Á ÁRINU

Helstu fjárfestingar ársins voru kaup Íslensku heilbrigðisþjónustunnar ehf. á 90% hlutafé í Sóltúni 1. Einnig keypti Kársnes fasteignir ehf. 100% hlut í Útleigu ehf. og Íslenskar fasteignir ehf. keyptu 100% hlut í fasteignafélaginu Grensásvegur 16a ehf. Einnig var hlutur Íslenskrar fjárfestingar ehf. í Einvala fjárfestingu ehf. aukinn úr 51% í 59,5%. Þar að auki fjárfesti Íslensk fjárfesting ehf. í 3,31% hlut í ferðaþjónustufélaginu Eldey THL hf.

## NIÐURGREIÐSLA LÁNA

Skammtímaskuldir félagsins hækkuðu verulega á árinu þar sem kominn er tími til að endurfjármagna nokkur stór lán. Kársnes fasteignir ehf. þarf að endurfjármagna 939 milljónir kr. og er komið vilyrði fyrir því og Sóltún 4 þarf að framlengja 250 milljón kr. lán og hefur fengið vilyrði um að það verði gert líka. Þar að auki tók Íslensk fjárfesting skammtímalán að fjárhæð 247 milljónir kr. en hægt er að framlengja það í þriggja ára lán og hefur það þegar verið gert. Langtímaskuldir samstæðunnar samanstanda aðallega af láni Öldungs sem er um 1,6 milljarður, láni hjá RR hótelum sem er um 474 milljónir og láni hjá Vinabyggð sem er um 137 milljónir kr. Langtímaskuldir móðurfélagsins eru því einungis við Eignarhaldsfélagið Kilroy ehf. (732 milljónir) og við Kilroy International A/S (382 milljónir) en þau eru bæði félög í meirihlutaeigu móðurfélagsins. Mikið laust fé hefur safnast upp í Öldungi hf. og mun það að öllum líkindum verða notað að hluta til niðurgreiðslu lána hjá samstæðunni.

## ARÐGREIÐSLUR

Á árinu 2015 greiddi félagið eigendum sínum arð að upphæð 86.500.000 kr.

## Áritun óháðs endurskoðanda

### Stjórn og hluthafar í Íslenskri fjárfestingu ehf.

Við höfum aðstoðað við gerð ársreiknings Íslenskrar fjárfestingar ehf. fyrir árið 2015 í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRS 4410 um gerð óendurskoðaðra reikningsskila. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaáðferðir og aðrar skýringar.

Við höfum skipulagt með það að markmiði að aðstoða stjórnendur Íslenskrar fjárfestingar ehf. við að leggja fram ársreikning sem er í samræmi við lög og góða reikningsskilavenju. Ársreikningurinn er byggður á bókhaldi félagsins og öðrum upplýsingum stjórnenda Íslenskrar fjárfestingar ehf. Útreikningar á hlutdeild í afkomu og eigin fé Öldungs hf. og Kilroy International A/S í Danmörku, sem eru hluti af samstæðu móðurfélagsins, eru byggðir á ársreikningum þessara félaga sem hafa verið endurskoðaðir af KPMG.

Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir ársreikningnum. Við höfum ekki endurskoðað eða kannað meðfylgjandi ársreikning og látum því ekki í ljós álit eða annað mat á honum.

Reykjavík, 11. apríl 2016

KPMG hf.

Árni Claessen

## Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Félagið var stofnað árið 1999 og er tilgangur þess kaup og sala hlutabréfa, rekstur fyrirtækja og fasteigna, sem og lánastarfsemi. Hagnaður varð á rekstri móðurfélagsins á árinu 2015 að fjárhæð 452 milljónir kr. samkvæmt ársreikningi, sem er góður árangur hjá samstæðunni. Eigið fé félagsins var í árslok um 2.598 milljónir kr.

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

Rekstur RR hótela gekk vel og var félagið í miklum vexti og skilaði metrángri í rekstri. Sólstöður voru með góðan vöxt á árinu og gekk reksturinn þar ágætlega. Öldungur skilaði á árinu 2015 einu besta rekstrarári í sögu félagsins og Kilroy skilaði mjög góðri afkomu og næstbesta ári í sögu félagsins. Búist er við góðu rekstrarári hjá flestum félögum samstæðunnar á árinu 2016.

Rekstur dótturfélaga samstæðunnar gekk almennt séð mjög vel. Ársreikningur ársins 2015 endurspeglar mjög gott ár í sögu félagsins og jafnvel eitt besta rekstrarár margra dótturfélaga.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður til hluthafa að upphæð 230 milljónir milljónir kr. á árinu 2016 þar sem eigið fé er jákvætt um 2.598 milljónir. Lagt er til að hagnaður ársins verði færður til hækkunar á óráðstöfuðu eigin fé, en vísað er til skýringa í ársreikningi varðandi aðrar breytingar á eiginfjárreikningi.

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

Stjórn Íslenskrar fjárfestingar ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2015 með undirritun sinni.

Reykjavík 11. apríl 2016

Þórir Kjartansson

Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri

Arnar Þórisson

Stjórnarformaður



*Efnahagsreikningur móðurfélags og samstæðu (Skuldir og eigið fé)*

January 1 - December 31

EIGIÐ FÉ OG SKULDIR		SAMSTÆÐA		MÓÐURFÉLAG	
		2015 ISK	2014 ISK	2015 ISK	2014 ISK
<b>Note</b>					
	<b>EIGIÐ FÉ</b>				
	Hlutfé	500.000	500.000	500.000	500.000
	Annað bundið eigið fé	817.542.654	857.783.601	817.542.654	857.783.601
	Óraðstafað eigið fé	1.779.962.758	1.405.328.373	1.779.962.758	1.405.328.373
15	Eigið fé hluthafa móðurfélags	<b>2.598.005.412</b>	<b>2.263.611.974</b>	<b>2.598.005.412</b>	<b>2.263.611.974</b>
16	Hlutdeild minnihluta	890.969.018	875.377.250		
	<b>EIGIÐ FÉ SAMTALS</b>	<b>3.488.974.430</b>	<b>3.138.989.224</b>	<b>2.598.005.412</b>	<b>2.263.611.974</b>
	<b>SKULDIR</b>				
	<b>LANGTÍMASKULDIR</b>				
17	Tekjuskattsskuldbinding	286.816.181	217.923.010	0	0
18	Langtímaskuldir	2.237.518.056	2.999.995.986	1.114.191.415	1.114.191.415
	<b>LANGTÍMASKULDIR SAMTALS</b>	<b>2.524.334.237</b>	<b>3.217.918.996</b>	<b>1.114.191.415</b>	<b>1.114.191.415</b>
	<b>SKAMMTÍMASKULDIR</b>				
19	Aðrar skuldbindingar	445.882.742	488.808.390		
	Skuldir við tengda aðila	0	27.364.452	17.887.469	24.178.276
20	Skuldir við lánastofnanir	1.741.784.641		247.256.141	
21	Viðskiptaskuldir	3.259.534.199	3.103.063.945	0	0
22	Næsta árs afborganir langtímaskulda	920.285.971	116.820.045	0	0
23	Aðrar skuldir	2.181.606.283	2.423.085.233	29.817.619	49.781.957
	<b>SKAMMTÍMASKULDIR SAMTALS</b>	<b>8.549.093.836</b>	<b>6.159.142.065</b>	<b>294.961.229</b>	<b>73.960.233</b>
	<b>SKULDIR SAMTALS</b>	<b>11.073.428.073</b>	<b>9.377.061.061</b>	<b>1.409.152.644</b>	<b>1.188.151.648</b>
	<b>EIGIÐ FÉ OG SKULDIR SAMTALS</b>	<b>14.562.402.503</b>	<b>12.516.050.285</b>	<b>4.007.158.056</b>	<b>3.451.763.622</b>

## Sjóðstreymi móðurfélags

January 1 - December 31

SJÓÐSTREYMISYFIRLIT		MÓÐURFÉLAG	
		2015 ISK	2014 ISK
<b>Note</b>			
	<b>REKSTRARHREYFINGAR</b>		
	Hagnaður (Tap) skv. rekstrarreikningi	461.134.385	811.604.610
	Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi		
39	Niðurfærsla hlutabréfa í öðrum félögum	0	0
40	Hlutdeild í afkomu dótturfélaga	-468.708.502	-856.751.525
41	Sölutap á eignarhlutum í félögum	0	22.173.131
42	Breyting tekjuskattskuldbindingar	0	0
	Afskrifuð krafa á dótturfélag	0	0
	Veltufé (til) frá rekstri	-7.574.117	-22.973.784
	Breyting rekstrartengdra eigna og skulda	543.614	-12.080.988
	<b>Handbært fé (til) frá rekstri</b>	<b>-7.030.503</b>	<b>-35.054.772</b>
	<b>FJÁRFESTINGARHREYFINGAR</b>		
43	Fjárfest í eignarhlutum í öðrum félögum	0	0
44	Lækkun hlutafjár	0	0
45	Kröfur og skuldir við tengda aðila	-60.878.174	250.598.863
	Fjárfesting í hlutabréfum umfram seld hlutabréf	-81.201.002	-19.000.000
	<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>	<b>-142.079.176</b>	<b>231.598.863</b>
	<b>FJÁRMÖGNUNARHREYFINGAR</b>		
46	Tekin ný lán	0	0
	Greiddur arður	-86.500.000	-149.000.000
47	Skuld við tengda aðila	0	0
48	Afborganir langtímalána	0	-74.797.931
	Skuldir við lánastofnanir, breyting	244.090.464	0
	<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>	<b>157.590.464</b>	<b>-223.797.931</b>
	<b>Breyting á handbæru fé</b>	<b>8.480.785</b>	<b>-27.253.840</b>
	<b>Handbært fé í ársbyrjun</b>	<b>948.149</b>	<b>28.201.987</b>
	<b>Handbært fé í árslok</b>	<b>9.428.934</b>	<b>948.147</b>