



KEA

ÁRSSKÝRSLA
2023

SAMSTÆÐUÁRSREIKNINGUR 2023



EFNISYFIRLIT

| | |
|------------------------------------|----|
| Ávarp formanns og framkvæmdastjóra | 4 |
| Helstu eignarhlutir í félögum | 6 |
| Úthlutanir úr sjóðum | 10 |
| Samstæðuársreikningur 2023 | |
| - Skýrsla stjórnar | 12 |
| - Áritun óháðs endurskoðanda | 13 |
| - Yfirlit um heildarafkomu | 15 |
| - Efnahagsreikningur | 16 |
| - Sjóðstreymi | 17 |
| - Eiginfjáryfirlit | 18 |
| - Skýringar | 19 |



ÁVARP STJÓRNARFORMANNS OG FRAMKVÆMDASTJÓRA

Töluverður kraftur var í hagkerfinu á árinu og var hagvöxtur rúmlega 4%. Árið fór af stað í miklum vexti en það dró verulega úr undir lok ársins vegna ört hækkandi vaxtastigs til að mæta hárrí og þrálátri verðbólgu. Töluverður halli var á rekstri ríkissjóðs og atvinnustig var hátt. Við þessar aðstæður er hagstjórn krefjandi viðfangsefni og ekki ljóst hvert stefnir þrátt fyrir nokkuð traustar undirstöður.

Á árinu var aukið við hlutafé í fjárfestingasjóðnum TFII sem og að eignarhlutur KEA í Stefnu var aukinn úr 15% í 25%. KEA seldi eignarhluti sína í Eignarhaldsfélaginu Bjarma en það félag átti 5% eignarhlut í Samkaup hf. KEA hafði átt þennan eignarhlut í að verða 10 ár, gott tilboð kom í eignarhlutinn sem stjórn taldi sig ekki geta hafnað. Einnig var 50% eignarhlutur í Þekkingu seldur en sú eign hafði legið í rúm 20 ár á bókom félagsins. Þessar eignasölur sem og sala á hlutum í Jarðböðunum árinu áður eru í samræmi við þá stefnumörkun stjórnar um að fækka verkefnum og stækka þau sem eftir sitja eða koma ný inn. KEA hefur lengi verið með þá eignarhluti sem seldir hafa verið á síðustu misserum en í langflestum tilvikum er það mat stjórnar að lítil sem engin breyting verði á störfum og umsvifum þeirra félaga sem KEA hefur selt eignarhluti í. Áfram var unnið að framþróun og eflingu annarra eignarhluta félagsins sem og ný verkefni hverskonar skoðuð. Margt af því sem unnið var að á síðasta ári hjá félaginu tafðist en hefur raungerst á yfirstandandi ári. Ekki er ólíklegt að frekari breytingar verði á eignasafni KEA á yfirstandandi ári.

KEA hefur um langt skeið átt 49% stofnfjár í Sparisjóði Höfðhverfinga og verið einn af stærstu stofnfjáreigendum í Sparisjóði Suður-Þingeyinga. Á árinu hófust sameiningaviðræður Sparisjóðs Höfðhverfinga og Sparisjóðs Austurlands og voru bundnar góðar vonir við árangur af þeim viðræðum. Því miður varð það ekki niðurstaðan og á haustmánuðum var gert hlé á þeim viðræðum. Vonast er til að viðræður sjóðanna tveggja og jafnvel fleiri sparisjóða verði teknar upp aftur á þessu ári enda er það skoðun okkar að einhverjir þeirra sparisjóða sem eftir standa þurfi að sameinast jafnframt því að sækja sér aukið eigið fé til vaxtar svo tryggja megi samkeppnishæfni þeirra í síharðnandi umhverfi. Ytri skilyrði sparisjóðanna eru um þessar mundir þeim sögulega séð mjög hagfelld en það er skammsýni að halda að svo verði til lengdar og því skynsamlegt að nú sé tíminn nýttur til að sameina krafta, byggja þá upp og efla með auknu eigin fé samfara sameiningum þannig að þeir standi vel og samkeppnishæfir óháð ytri skilyrðum. Að okkar mati er það mikilvægt að sú mynd skýrist fljótlega hvort verði af frekari sameiningum einstakra sparisjóða.

Félagið hyggst ráðstafa umtalsverðum hluta af fjárfestingagetu sinni næstu misseri til verkefna á sviði fasteignarekstrar hverskonar og er það ný áður ókynnt stefnumarkandi áhersla stjórnar. Í því skyni hefur dótturfélagið Skálabrún verið sett á laggirnar en því félagi er ætlað að hýsa verkefni og fjárfestingar KEA á þessu sviði. Horft er til þess að á höndum Skálabrúnar verði bæði fasteignafélag sem leigir íbúðir út á almennum markaði sem og fasteignapróunarfélag sem kæmi að stærri verkefnum við þróun og byggingu stærri skipulagsreita og fasteignaverkefna á íbúðasviði. Hvað íbúðaleigufélagið varðar er horft til þess að sá rekstur verði í meirihlutaeigu Skálabrúnar og öðrum fjárfestum boðið að eignast hluti í því félagi en félag um fasteignapróun verður alfarið í eigu Skálabrúnar. Þriðja stoðin hjá Skálabrún mun tengjast fasteignum í leigu til atvinnurekstrar en félagið hefur haldið á nokkrum slíkum fasteignum um tíma. Þessi eignaflokkur er þess eðlis að nokkurn tíma gæti tekið að byggja hann upp og ná fram ásættanlegri arðsemi.

Nýsköpunar- og framtaksverkefnum hefur verið skapaður sess innan félagsins með þeim hætti að verkefni á þessu sviði verða umsýsluð með sjálfstæðu viðmóti í dótturfélaginu Upphafi sem verður að fullu í eigu KEA en fyrst um sinn hefur þessum eignaflokki verið markaður sá rammi að allt að 15% af eiginfé KEA geti legið hjá þessu dótturfélagi. Nokkuð hefur þótt skorta á verkefnaflæði á þessu sviði í nærumhverfi okkar en KEA hefur nú í 2 ár verið einn stuðningsaðila fjárfestahátíðarinnar Norðanáttar á Siglufirði þar sem kynntar eru áhugaverðar hugmyndir frumkvöðla. Nýlegu framtaki Drifrar EA í aðstöðusköpun fyrir frumkvöðla ber að fagna og jákvætt að líta til þess að á svæðinu séu skilgreindir farvegir fyrir nýsköpunarverkefni hverskonar.

Samantekið miðar stefnumörkun stjórnar að því að eignir félagsins muni liggja í aðalatriðum í þremur eignaflokkum. Í fyrsta lagi í fasteignaverkefnum hjá Skálabrún, í öðru lagi í framtaksverkefnum hjá Upphafi og í þriðja lagi í safni kjölfestueignarluta í fáum fyrirtækjum og vonandi getur kjölfestueignarhlutur í sameinuðum Sparisjóði orðið ein þeirra eigna.

Afkoma félagsins er viðunandi miðað við aðstæður og tilgang félagsins eða um 787 milljóna króna hagnaður. Einstakir eignaflokkar komu misjafnlega út en þeim má í meginatriðum skipta í þrennt. Ávöxtun lausafjár var viðunandi enda vaxtastig hátt. Fjárfestingafasteignir skiluðu óviðunandi niðurstöðu þrátt fyrir hærra leigutekjur á milli ára en engin gangvirkishagnaður kemur til þetta árið þar sem verð á sambærilegum eignum er ekki talið hafa hækkað á milli tímabila. Að síðustu skiluðu óskráð hlutabréf viðunandi ávöxtun í heildina tekið en rétt er að áréttu að gangvirkisbreyting þessa eignaflokks er mælikvarði á breytingu á verðmæti fjárfestingaverkefna milli tímabila en ekki afkomustig þeirra sem slíkt. Fjárhagur félagsins er mjög traustur enda félagið nánast skuldlaust og óvenju hátt hlutfall eigna í markaðsskuldabréfum.

Fjölgun félagsmanna hélt áfram á árinu og nam fjölgunin 1,4% og eru félagsmenn í dag rúmlega 23 þúsund. KEA kortið dregur áfram að félaginu nýja félagsmenn en kortið veitir þeim hundruði milljóna króna í afslætti beint og milliliðalaust í gegnum 90 samstarfsaðila á hverju ári. Sífelld fleiri fyrirtæki byggja upp sín eigin innri tryggðarkerfi sem kallar á árverkni í því að viðhalda samkeppnisstöðu kortsins. Viðbúið er að einhverjar breytingar geti orðið á samstarfsaðilum kortsins þess vegna.

Við berum vonir til þess að félaginu skapist farvegur til fjárfestinga á næstu mánuðum og misserum á fasteigna- og smásölubankasviði og að innan nokkurra missera verði félagið fjárfest að því marki sem hægt er og fjárhagslegur stöðugleiki þess um leið tryggður. Samhliða því verða áfram skoðaðir vaxtarmöguleikar þeirra verkefna sem þegar hefur verið fjárfest í sem og eignasafnið einfaldað.



Halldór Jóhannsson



Eiríkur Haukur Hauksson



HELSTU EIGNARHLUTIR Í FÉLÖGUM

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

Eignarhlutur KEA er 100% í öllum félögum.

Klappir ehf. var stofnað árið 2005 en H98 ehf. var stofnað árið 2008. Fasteignafélögin eru með aðsetur á skrifstofu KEA í Glerárgötu 36 á Akureyri og umsjón með rekstri allra fasteignanna er í höndum KEA. Fasteignafélögin annast útleigu á fasteignum á Akureyri, rekstur, þjónustu og viðhald sem því fylgir. H98 ehf. leigir út friðaða fasteign við Hafnarstræti 98 og Klappir á eignir við Glerárgötu 36, Kaupvangsstræti 6 og Óseyri 2. Heildarstærð fasteignanna er um 3.600 fermetrar.

Ferro Zink hf.

Eignarhlutur KEA 70%

Félagið var stofnað árið 1960 undir heitinu Sandblástur og Málmhúðun sf. Nýtt nafn var tekið upp árið 2008. Starfsstöðvar eru tvær; Árstígur 6 á Akureyri og Álfhella 12-14 í Hafnarfirði. Samtals er húsnæði félagsins 6.000 fermetrar á 30.000 fermetra lóðum. Starfsmannafjöldi er um 35. Skipta má starfseminni í meginatriðum í þrennt. Efnissala á svörtu stáli, ryðfríu stáli og áli, ýmis sérsmiði, framleiðsla og zinkhúðun og loks verslunarrekstur með verkfæri, vinnufatnað, vélar, festingavörur og fleira.

www.ferrozink.is

Fóðurverksmiðjan Laxá hf.

Eignarhlutur KEA 5,7%

Laxá var stofnað árið 1991. Félagið rekur sérhæfða verksmiðju á Akureyri sem framleiðir hágæða laxeldisfóður aðallega á innanlandsmarkað en um 20% af framleiðslunni er flutt á erlendan markað. Laxá er þekkt fyrir stöðug og góð gæði í fiskafóðri og er framleiðslugeta um 15 þúsund tonn á ári. Hjá félaginu starfa 10 manns.

www.laxa.is

Greið leið

Eignarhlutur KEA 15%

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

www.vaðlaheidi.is

Grófargil ehf.

Eignarhlutur KEA 34%

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

www.grofargil.is



HELSTU EIGNARHLUTIR Í FÉLÖGUM



Íslensk verðbréf hf.

Eignarhlutur KEA 5%

Íslensk verðbréf er eitt elsta starfandi fjármálafyrirtæki landsins, stofnað árið 1987. Hlutverk þess er að þjónusta fjárfesta sem þarfnast ávöxtunar á fé til lengri eða skemmri tíma. Það er gert með sértækri eignastýringu, vönduðu framboði eigin sjóða og afurðum í samstarfi við önnur fjármálafyrirtæki. Höfuðstöðvar Íslenskra verðbréfa eru í Hvannavöllum 14 á Akureyri en einnig er félagið með starfsstöð í Hlíðarsmára 6 Kópavogi.

www.iv.is

Kælismiðjan Frost ehf.

Eignarhlutur KEA 21%

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

www.frost.is

Marúlfur ehf.

Eignarhlutur KEA 17%

Marúlfur er fiskvinnslufyrirtæki á Dalvík sem hefur sérhæft sig í vinnslu á steinbít og hlýra fyrir Evrópumarkað, einkum Frakkland og Þýskaland. Fyrirtækið vinnur einnig úr tindaskötu og grásleppu. Starfsmenn fyrirtækisins eru 22.

Norðurböð hf.

Eignarhlutur KEA 5%

Félagið hét áður Tækifæri hf. og hafði áherslur á fjárfestingar í nýsköpunar- og framtaksverkefnum. KEA seldi 67% hlut í félaginu til 3ja fjárfesta en á nú 5% eignarhlut. Félagið í dag er eignarhaldsfélag um stóra eignarhluti í Sjóbböðunum á Húsavík og Jarðböðunum í Mývatnssveit.

Norlandair ehf.

Eignarhlutur KEA 22%

Félagið var stofnað árið 2008 á grunni Flugfélags Norðurlands sem stofnað var 1975. Höfuðstöðvar eru á Akureyrarflugvelli og starfsmenn eru 25. Félagið stundar leiguflug á Grænlandi og Íslandi sem að stærstum hluta er þjónusta við rannsóknarfyrirtæki og opinbera danska aðila á Grænlandi, ásamt því að vera með samning um sjúkraflyg til næstu 3ja ára. Einnig er það með áætlunarflug til Grímseyjar, Þórshafnar, Vopnafjarðar, Bíldudals og Gjögur.

www.norlandair.is





HELSTU EIGNARHLUTIR Í FÉLÖGUM

SBA-Norðurleið

Eignarhlutur KEA 20%

SBA-Norðurleið er fólksflutningafyrirtæki sem hefur yfir 90 hópferðarþingreiðum að ráða og hjá fyrirtækinu starfa um 50 manns árið um kring en yfir sumartímamann fer starfsmannafjöldinn upp í 180. Starfsstöðvar fyrirtækisins eru tvær, á Akureyri og í Hafnarfirði og eru aðalskrifstofur fyrirtækisins á Akureyri. Bílaflotinn samanstendur af fólksbílum, götubílum, grindarbílum og fjórhjóladrifsbílum sem taka frá 4 -74 farþega. Fyrirtækið tekur að sér akstur með hópa, jafnt erlenda sem innlenda ferðamenn, en býður auk þess upp á skipulagðar hópa- og skoðunarferðir.

www.sba.is

Slippurinn Akureyri ehf.

Eignarhlutur KEA 12%

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

www.slipp.is

Sparisjóður Höfðhverfinga

Eignarhlutur KEA 49%

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

www.spar.is

Sparisjóður Suður-Þingeyinga

Eignarhlutur KEA 9,8%

Sparisjóður Suður-Þingeyinga var stofnaður 1989 þegar Sparisjóður Aðaldæla, Sparisjóður Kinnunga og Sparisjóður Reykdæla voru sameinaðir, en árið 1996 sameinuðust svo Sparisjóður Mývetninga og Sparisjóður Suður-Þingeyinga undir nafni hins síðarnefnda. Afgreiðslustaðir Sparisjóðsins eru þrjár, aðalstarfsstöð er á Laugum í Reykjadal og síðan eru afgreiðslur á Húsavík og í Mývatnssveit. Starfsmenn eru 10.

www.spar.is



HELSTU EIGNARHLUTIR Í FÉLÖGUM

Stefna ehf.

Eignarhlutur KEA er 25%

Stefna er hugbúnaðarhús sem þjónustar flóru viðskiptavina um allt land um margvíslega hugbúnaðartengda þjónustu. Fyrirtækið er með höfuðstöðvar á Akureyri og starfsstöðvar á höfuðborgarsvæðinu og í Svíþjóð. Starfsmenn eru 40 talsins.

www.stefna.is

TFII slhf.

Eignarhlutur KEA 6,1%

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

www.landsbref.is

Útgáfufélagið ehf.

Eignarhlutur KEA 78%

Félagið keypti miðlastarfsemi Ásprents árið 2020 og gefur nú út Dagskrána, Skrána á Húsavík og Víkublaðið. Félagið rekur starfsstöðvar á Akureyri og Húsavík.

www.vikubladid.is



ÚTHLUTANIR ÚR SJÓÐUM

MENNINGAR- OG VIÐURKENNINGASJÓÐUR KEA

KEA afhenti styrki úr Menningar- og viðurkenningasjóði félagsins þann 1. desember og fór styrkúthlutunin fram í Menningarhúsinu Hofi á Akureyri. Var þetta í 90. skipti sem veitt var úr sjóðnum. Úthlutað var 24,7 milljónum króna til 60 aðila.

Styrkúthlutun tók til þriggja flokka samkvæmt reglugerð sjóðsins: Menningar- og samfélagsverkefna, Íþróttá- og æskulýðsfélaga og Ungra afreksmanna.

Menningar- og samfélagsverkefni

- Aðalheiður S. Eysteinsdóttir
- AkureyrarAkademían
- Alexander Edelstein
- Arfur Akureyrarbæjar
- Árný Þóra Ármannsdóttir
- Ásta Soffía Þorgeirsdóttir
- Dominique Gyða Sigrúnardóttir
- Félag eldri borgara Siglufirði
- Flóra menningarhús
- Grófin Geðrækt
- Hraðið miðstöð nýsköpunar
- Hælið, setur um sögu berklanna
- Jón Haukur Unnarsson
- Krabbameinsfélag Akureyrar og nágrennis
- Kristjana Arngrímsdóttir
- Menningarhúsið Berg
- Rebekka Kristín Garðarsdóttir
- Rósa María Stefánsdóttir
- Safnasafnið, Alþýðulist Íslands
- Sesselía Ólafs
- Sigfús Ólafur Helgason
- Umskiptingar

Íþróttá- og æskulýðsstyrkir

- Dalvík/Reynir - Knattspyrnudeild m.fl. karla
- Fimleikafélag Akureyrar
- Golfklúbbur Akureyrar
- Hestamannafélagið Léttir
- Hjólreiðafélag Akureyrar
- Íþróttafélagið Akur
- Íþróttafélagið Magni
- Íþróttafélagið Þór
- Íþróttafélagið Völsungur
- KA/Þór handbolli kvennaráð
- Knattspyrnufélag Akureyrar
- Knattspyrnufélag Fjallabyggðar
- Meistaraflokkur kvenna Dalvík/Reynir
- Skautafélag Akureyrar
- Skíðafélag Akureyrar
- Skíðafélag Dalvíkur
- Skíðafélag Ólafsfjarðar
- Sundfélagið Óðinn
- Sundfélagið Rán
- Þór/KA kvennaknattspyrna
- Ungmennafélagið Samherjar

ÚTHLUTANIR ÚR SJÓÐUM

Ungir afreksmenn

- **Andrea Ýr Ásmundsdóttir**, golf
- **Anna María Alfreðsdóttir**, bogfimi
- **Arnór Darri Kristinsson**, hestaíþróttir
- **Aron Bjarki Kristjánsson**, blak/knattspyrna
- **Birnir Vagn Finnsson**, frjálssar íþróttir
- **Björn Andri Sigfússon**, hjóleiðar
- **Eva Wium Elíasdóttir**, körfubolti
- **Freydís Jóna Jing Bergsveinsdóttir**, listskautar
- **Lydía Gunnþórsdóttir**, handbolti
- **Malín Marta Eyfjörð Ægisdóttir**, dans
- **Markús Orri Óskarsson**, skák
- **Skarphéðinn Ívar Einarsson**, handbolti
- **Sonja Lí Kristinsdóttir**, skíði alpagreinar
- **Sunneva Kjartansdóttir**, dans
- **Torfi Jóhann Sveinsson**, skíði alpagreinar
- **Valdimar Logi Sævarsson**, knattspyrna
- **Veigar Heiðarsson**, golf





SKÝRSLA STJÓRNAR

Samstæðuársreikningur KEA svf. fyrir árið 2023 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

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

Starfsemin á árinu og framtíðarhorfur

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Hagnaður samstæðunnar á árinu nam..... | 786.564.140 | 564.173.342 |
| Fjöldi ársverka á árinu nam..... | 4 | 4 |
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Eignir samstæðunnar í árslok námu..... | 9.813.990.419 | 9.067.010.732 |
| Bókfært eigið fé í árslok nam..... | 9.532.899.008 | 8.747.432.568 |
| Eiginfjárlutfall samstæðunnar í árslok | 97,1% | 96,5% |

Rekstur samstæðunnar gekk ágætlega á árinu 2023 þrátt fyrir krefjandi aðstæður á fjármálamörkuðum. Stjórnendur reikna með að rekstur samstæðunnar verði að mestu með sambærilegum hætti á árinu 2024.

Í lok ársins voru félagsmenn í KEA svf. 22.959 talsins en þeir voru 22.639 í upphafi árs.

Tillaga til aðalfundar

Stjórn félagsins leggur til að hagnaður ársins verði yfirfærður til næsta árs og að ekki verði greiddur út arður, en vísar að öðru leyti í ársreikninginn um breytingar á eigin fé félagsins.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

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

Akureyri, 16. apríl 2024

Stjórn:

Eiríkur Haukur Hauksson

Hildur Ösp Gylfadóttir

Jóhann Ingválfrsson

Pétur Snæbjörnsson

H. Rut Jónsdóttir

Kristinn Rúnar Tryggvason

Snjólaug Svála Grétarsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Halldór Jóhannsson

Til stjórnar og félagsmanna í KEA svf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning KEA svf. fyrir árið 2023. Ársreikningurinn hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, yfirlit um eigið fé, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2023, efnahag þess 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

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

Aðrar upplýsingar

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

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

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

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

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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

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



ÁRITUN ÓHÁÐS ENDURSKOÐANDA

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

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

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

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

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að 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 við ársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.
- Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á álit 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, 16. apríl 2024

Deloitte ehf.


Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

YFIRLIT UM HEILDARAFKOMU ÁRSINS 2023

| | Skýr. | 2023 | 2022 |
|---|-------|----------------------|----------------------|
| Fjárfestingartekjur | | | |
| Gangvirðisbreyting fjáreigna | | 811.190.833 | 459.869.701 |
| Arðstekjur | | 52.989.472 | 65.782.987 |
| Vaxtatekjur og aðrar fjármunatekjur | | 83.874.420 | 39.763.495 |
| Vaxtagjöld og bóknánir | | (28.367.699) | (27.524.333) |
| Tekjur af fjárfestingarfasteignum | | 128.144.298 | 224.113.580 |
| Aðrar tekjur | | 9.550.462 | 5.440.763 |
| | | <u>1.057.381.786</u> | <u>767.446.193</u> |
| Rekstrargjöld | | | |
| Laun og launatengd gjöld | 7 | (106.031.373) | (101.692.415) |
| Veittir styrkir | | (27.759.705) | (26.525.000) |
| Annar rekstrarkostnaður | | (90.554.078) | (68.484.065) |
| | | <u>(224.345.156)</u> | <u>(196.701.480)</u> |
| | | <u>833.036.630</u> | <u>570.744.713</u> |
| Hagnaður fyrir skatta | | | |
| Tekjuskattur | 13 | (46.472.490) | (6.571.371) |
| | | <u>786.564.140</u> | <u>564.173.342</u> |
| Hagnaður og heildarafkoma ársins | | | |

Skýringar á blaðsíðum 9 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



EFNAHAGSREIKNINGUR 31. DESEMBER 2023

| Eignir | Skýr. | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Markaðsverðbréf | 6 | 4.135.070.046 | 3.238.306.583 |
| Fjárfestingarverðbréf | 6 | 3.267.499.109 | 3.497.049.463 |
| Lán og kröfur | 8 | 788.905.511 | 196.227.497 |
| Fjárfestingarfasteignir | 9 | 1.289.346.251 | 1.476.200.000 |
| Varanlegir rekstrarfjármunir | 10 | 1.546.981 | 6.532.814 |
| Skammtímakröfur og aðrar eignir | | 50.888.499 | 34.144.653 |
| Handbært fé | | <u>280.734.022</u> | <u>618.549.722</u> |
| Eignir samtals | | <u>9.813.990.419</u> | <u>9.067.010.732</u> |
| Eigið fé og skuldir | | | |
| Eigið fé | | | |
| Stofnsjóður | 11 | 11.479.500 | 11.319.500 |
| Lögbundinn varasjóður | | 2.869.875 | 2.829.875 |
| Annað bundið eigið fé | | 2.257.769.033 | 1.783.564.296 |
| Óráðstafað eigið fé | | <u>7.260.780.600</u> | <u>6.949.718.897</u> |
| Eigið fé samtals | | <u>9.532.899.008</u> | <u>8.747.432.568</u> |
| Skuldir | | | |
| Skuldir við lánastofnanir | 12 | 120.578.032 | 247.537.977 |
| Tekjuskattsskuldbinding | 13 | 81.019.750 | 29.144.135 |
| Aðrar skuldir | | <u>79.493.629</u> | <u>42.896.052</u> |
| Skuldir samtals | | <u>281.091.411</u> | <u>319.578.164</u> |
| Eigið fé og skuldir | | <u>9.813.990.419</u> | <u>9.067.010.732</u> |

Skýringar á blaðsíðum 9 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

SJÓÐSTREYMI ÁRSINS 2023

| | Skýr. | 2023 | 2022 |
|---|----------------------|--------------------|---------------------|
| Rekstrarhreyfingar | | | |
| Heildarafkoma ársins | | 786.564.140 | 564.173.342 |
| <i>Rekstrarliðir sem hreyfa ekki sjóðstreymi</i> | | | |
| Verðbætur og gangvirðisbreytingar eigna og skulda | | 1.709.580 | 12.118.516 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | | (759.531.510) | (554.097.079) |
| Aðrir liðir | | 36.165.699 | 10.266.840 |
| | | <u>64.907.909</u> | <u>32.461.619</u> |
| Skammtímakröfur og aðrar eignir, (hækkun) lækkun | | 91.283.064 | 36.090.905 |
| Skammtíma skuldir og aðrar skuldir, hækkun (lækkun) | | 71.514.119 | (2.695.204) |
| | | <u>227.705.092</u> | <u>65.857.320</u> |
| Handbært fé frá rekstri | | | |
| Fjárfestingahreyfingar | | | |
| Kaupverð fjáreigna á gangvirði | (2.350.869.942) | | (3.161.212.402) |
| Söluverð fjáreigna á gangvirði | 2.238.846.474 | | 3.388.312.623 |
| Kaupverð lána og krafna | (644.876.287) | | (25.000.000) |
| Söluverð og afborganir lána og krafna | 134.876.287 | | 5.927.192 |
| Sala (kaup) fjárfestingareigna | 203.853.749 | | (33.479.931) |
| Seldir varanlegir rekstrarfjármunir | 8.000.000 | | 0 |
| Aðrar kröfur, breyting | 0 | | 14.367.306 |
| | <u>(410.169.719)</u> | | <u>188.914.788</u> |
| Fjármögnunarhreyfingar | | | |
| Stofnsjóður félagsmanna, breyting | 160.000 | | 132.000 |
| Afborganir langtímaskulda | (137.912.392) | | (13.350.044) |
| Aðrar skuldir, breyting | 0 | | (10.955.107) |
| | <u>(137.752.392)</u> | | <u>(24.173.151)</u> |
| Hækkun (lækkun) handbærs fjár | (320.217.019) | | 230.598.957 |
| Handbært fé í upphafi árs | 618.549.722 | | 389.964.752 |
| Áhrif breytinga á samstæðu á handbært fé | (17.598.681) | | (2.013.987) |
| | <u>280.734.022</u> | | <u>618.549.722</u> |

Skýringar á blaðsíðum 9 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



EIGINFJÁRYFIRLIT FYRIR ÁRIÐ 2023

| | Stofnsjóður félagsmanna | Lögbundinn varasjóður | Annað bundið eigið fé | Óráðstafað eigið fé | Eigið fé eigenda móðurfélags | Hlutdeild minnihluta | Eigið fé samtals |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------|
| 1. janúar 2022 | 11.187.500 | 2.796.875 | 2.709.902.525 | 5.457.983.343 | 8.181.870.243 | 735.929.208 | 8.917.799.451 |
| Hagnaður og heildarafkoma ársins..... | | | | 564.173.342 | 564.173.342 | | 564.173.342 |
| Breyting á minnihluta..... | | | | 1.256.981 | 1.256.981 | (735.929.208) | (734.672.227) |
| Innborgað í stofnsjóð..... | 132.000 | | | | 132.000 | | 132.000 |
| Fært á bundið eigið fé..... | | | (926.338.229) | 926.338.229 | 0 | | 0 |
| Tillag í lögbundinn varasjóð..... | | 33.000 | | (33.000) | 0 | | 0 |
| 1. janúar 2023 | 11.319.500 | 2.829.875 | 1.783.564.296 | 6.949.718.897 | 8.747.432.568 | 0 | 8.747.432.568 |
| Hagnaður og heildarafkoma ársins..... | | | | 786.564.140 | 786.564.140 | 0 | 786.564.140 |
| Leiðrétt frá fyrra ári..... | | | | (1.257.700) | (1.257.700) | | (1.257.700) |
| Innborgað í stofnsjóð..... | 160.000 | | | | 160.000 | | 160.000 |
| Fært á bundið eigið fé..... | | | 474.204.737 | (474.204.737) | | | 0 |
| Tillag í lögbundinn varasjóð..... | | 40.000 | | (40.000) | | | 0 |
| 31. desember 2023 | 11.479.500 | 2.869.875 | 2.257.769.033 | 7.260.780.600 | 9.532.899.008 | 0 | 9.532.899.008 |

Skýringar á blaðsíðum 9 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

1. Almennar upplýsingar

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

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

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

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

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

Að leita samninga um viðskiptakjör fyrir félagsmenn.

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

Samstæðuársreikningur KEA tekur til ársreiknings móðurfélagsins KEA svf. og ársreikninga dótturfélaganna KEA eigna ehf., Fasteignafélagsins Klappa ehf., H98 ehf., Norðurbrúar ehf., Furuvalla 7 ehf. og Upphafssvæðis KEA ehf. Eignarhaldsfélagið Bjarni ehf. fór út úr samstæðunni á árinu 2023 þar sem eignarhluti KEA í félaginu var seldur.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu fyrir reikningsskilatímabil sem hófust 1. janúar 2023 og síðar, auk viðbótarkrafna sem fram koma í ársreikningalögum nr. 3/2006.

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

3. Mat og ákvarðanir

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

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

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



4. Áhættumat og áhættustýring

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

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

Lánsáhætta

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

Lausafjárahætta

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

Markaðsáhætta

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

Gengisáhætta

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

Vaxtaáhætta

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

5. Flokkun fjáreigna og fjárskulda

Fjáreignum er skipt í eftirfarandi flokka:

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

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

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

| Fjáreignir í árslok 2023 | Gangvirði um rekstur | Afskrifað kostnaðarverð | Samtals bókfært verð |
|-------------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| Óskráð skuldabréf | | 788.905.511 | 788.905.511 |
| Markaðsskuldabréf | 3.788.900.489 | | 3.788.900.489 |
| Hlutabréf | 3.407.085.411 | | 3.407.085.411 |
| Hlutdeildarskírteini | 206.583.255 | | 206.583.255 |
| Fjárfestingarfasteignir | 1.289.346.251 | | 1.289.346.251 |
| Aðrar eignir | | 50.888.499 | 50.888.499 |
| Handbært fé | | 280.734.022 | 280.734.022 |
| Fjáreignir samtals..... | 8.691.915.406 | 1.120.528.032 | 9.812.443.438 |

5. Flokkun fjáreigna og fjárskulda framhald

| Fjárskuldir í árslok 2023 | Gangvirði um rekstur | Afskrifað kostnaðarverð | Samtals bókfært verð |
|---------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| Lántaka | | 120.578.032 | 120.578.032 |
| Aðrar skuldir | | 79.493.629 | 79.493.629 |
| | 0 | 200.071.661 | 200.071.661 |

| Fjáreignir í árslok 2022 | Gangvirði um rekstur | Afskrifað kostnaðarverð | Samtals bókfært verð |
|-------------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| Óskráð skuldabréf | | 196.227.497 | 196.227.497 |
| Markaðsskuldabréf | 2.931.510.401 | | 2.931.510.401 |
| Hlutabréf | 3.598.451.426 | | 3.598.451.426 |
| Hlutabréfaskírteini | 205.394.219 | | 205.394.219 |
| Fjárfestingarfasteignir | 1.476.200.000 | | 1.476.200.000 |
| Aðrar eignir | | 34.144.653 | 34.144.653 |
| Handbært fé | | 618.549.722 | 618.549.722 |
| Fjáreignir samtals..... | 8.211.556.046 | 848.921.872 | 9.060.477.918 |

| Fjárskuldir í árslok 2022 | | | |
|---------------------------|---|-------------|-------------|
| Lántaka | | 247.537.977 | 247.537.977 |
| Aðrar skuldir | | 42.896.052 | 42.896.052 |
| | 0 | 290.434.029 | 290.434.029 |

6. Upplýsingar um gangvirði fjármálagerninga

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

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

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

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

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

| Fjáreignir í árslok 2023 | 1. þrep | 2. þrep | 3. þrep | Samtals gangvirði |
|----------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------------|
| Markaðsskuldabréf | 3.788.900.489 | | | 3.788.900.489 |
| Hlutabréf | 139.586.302 | | 3.267.499.109 | 3.407.085.411 |
| Hlutdeildarskírteini sjóða | | 206.583.255 | | 206.583.255 |
| Fjárfestingarfasteignir | | | 1.289.346.251 | 1.289.346.251 |
| | 3.928.486.791 | 206.583.255 | 4.556.845.360 | 8.691.915.406 |

| Fjáreignir í árslok 2022 | 1. þrep | 2. þrep | 3. þrep | Samtals gangvirði |
|----------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------------|
| Markaðsskuldabréf | 2.931.510.401 | | | 2.931.510.401 |
| Hlutabréf | 101.401.963 | | 3.497.049.463 | 3.598.451.426 |
| Hlutdeildarskírteini sjóða | | 205.394.219 | | 205.394.219 |
| Fjárfestingarfasteignir | | | 1.476.200.000 | 1.476.200.000 |
| | 3.032.912.364 | 205.394.219 | 4.973.249.463 | 8.211.556.046 |



6. Upplýsingar um gangvirði fjármálagerninga framhald

Sundurliðun fjáreigna á 1. þrepi gangvirðismats

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

| | Skuldabréf | Hlutabréf | Samtals |
|--|-----------------|---------------|-----------------|
| Bókfært verð 1. janúar 2022 | 1.531.262.943 | 93.215.706 | 1.624.478.649 |
| Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning | (13.455.835) | 3.922.568 | (9.533.267) |
| Kaupverð nýrra bréfa | 3.004.939.957 | 4.263.689 | 3.009.203.646 |
| Seld bréf | (1.591.236.664) | 0 | (1.591.236.664) |
| Bókfært verð 31. desember 2022 | 2.931.510.401 | 101.401.963 | 3.032.912.364 |
| Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning | 152.838.256 | 9.034.769 | 161.873.025 |
| Kaupverð nýrra bréfa | 2.043.974.393 | 129.149.570 | 2.173.123.963 |
| Seld bréf | (1.339.422.561) | (100.000.000) | (1.439.422.561) |
| Bókfært verð 31. desember 2023 | 3.788.900.489 | 139.586.302 | 3.928.486.791 |

Fjáreignir í 1. þrepi skiptast þannig:

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|---------------|---------------|
| Hlutabréf skráð í kauphöllum | 139.586.302 | 101.401.963 |
| Skráð ríkisskuldabréf | 2.310.706.780 | 2.303.411.520 |
| Skráð sértryggt skuldabréf fjármálastofnana | 1.478.193.709 | 628.098.881 |
| Skráðar fjáreignir samtals | 3.928.486.791 | 3.032.912.364 |

Sundurliðun fjáreigna á 2. þrepi gangvirðismats

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

| | Hlutdeildar- skírteini |
|--|---------------------------|
| Bókfært verð 1. janúar 2022 | 234.315.128 |
| Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning | (28.920.909) |
| Bókfært verð 31. desember 2022 | 205.394.219 |
| Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning | 1.189.036 |
| Bókfært verð 31. desember 2023 | 206.583.255 |

Fjáreignir í 2. þrepi skiptast þannig:

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-------------|-------------|
| Hlutdeildarskírteini verðbréfa- og fjárfestingarsjóða | 206.583.255 | 205.394.219 |

Sundurliðun fjáreigna á 3. þrepi gangvirðismats

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

| | Hlutabréf | Fjárfestingar- fasteignir | Samtals |
|--|-----------------|------------------------------|-----------------|
| Bókfært verð 1. janúar 2022 | 5.371.629.767 | 1.320.600.000 | 6.692.229.767 |
| Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning | 507.788.238 | 122.120.069 | 629.908.307 |
| Kaupverð nýrra bréfa | 72.343.998 | 33.479.931 | 105.823.929 |
| Seld bréf | (2.454.712.540) | 0 | (2.454.712.540) |
| Bókfært verð 31. desember 2022 | 3.497.049.463 | 1.476.200.000 | 4.973.249.463 |
| Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning | 402.234.713 | 17.000.000 | 419.234.713 |
| Kaupverð nýrra bréfa | 182.063.058 | 11.146.251 | 193.209.309 |
| Seld bréf | (813.848.125) | (215.000.000) | (1.028.848.125) |
| Bókfært verð 31. desember 2023 | 3.267.499.109 | 1.289.346.251 | 4.556.845.360 |

6. Upplýsingar um gangvirði fjármálagerninga framhald

Næmnigreining á gangvirðismati eignarhluta í öðrum félögum

Gangvirðismat eignarhluta í öðrum félögum á þriðja þrepi er sá liður í reikningskilunum sem er háður mestri óvissu. Matið byggir ekki á greinanlegum markaðsupplýsingum, heldur eigin mati stjórnenda samstæðunnar sem byggt er t.d. á sjóðstreymisspám, 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 vísendingar um það hversu mikil áhrif breytingar í lykilorðendum verðmata geta haft á afkomu samstæðunnar. að því nefnu að aðrar forsendur séu óbreyttar.

| | Áhrif á afkomu ársins 2023 | | Áhrif á afkomu ársins 2022 | |
|---|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------|
| | Hækkun | Lækkun | Hækkun | Lækkun |
| Breyt. á EBITDA margf. um 5% m.v. spá | 50.300.000 | (50.300.000) | 184.500.000 | (184.500.000) |
| Breyting á metnu eignavirði um 5% | 170.817.904 | (170.817.904) | 56.877.473 | (56.877.473) |
| | 221.117.904 | (221.117.904) | 241.377.473 | (241.377.473) |

7. Laun og launatengd gjöld

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Laun starfsmanna | 68.736.580 | 65.794.212 |
| Stjórnarlausn | 17.646.703 | 16.678.754 |
| Launatengd gjöld | 19.648.090 | 19.219.449 |
| | <u>106.031.373</u> | <u>101.692.415</u> |
| Meðalföldi stöðugilda | 4,0 | 4,0 |

Laun, hlunnindi og aðrar þóknar til stjórnar og stjórnenda námu 46,3 milljónum króna (2022: 44,8 milljónum) og skiptast þannig:

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Halldór Jóhannsson, framkvæmdastjóri | 32.718.000 | 31.170.600 |
| Eiríkur Haukur Hauksson, formaður stjórnar | 3.112.000 | 2.996.000 |
| Hildur Ósp Gylfadóttir, varaformaður stjórnar | 2.332.000 | 2.248.000 |
| Hildigunnur Rut Jónsdóttir, meðstjórnandi | 1.560.000 | 1.512.000 |
| Jóhann Ingólfsson, meðstjórnandi | 1.560.000 | 1.512.000 |
| Pétur Snæbjörnsson, meðstjórnandi | 1.560.000 | 1.512.000 |
| Snjólaug Svala Grétarsdóttir, meðstjórnandi | 1.560.000 | 1.512.000 |
| Kristinn Rúnar Tryggvason, meðstjórnandi | 1.056.000 | 266.000 |
| Ólafur Jónsson, meðstjórnandi | 504.000 | 1.488.000 |
| Albertína F Elíasdóttir, varamaður | 195.000 | 0 |
| Ketill Sigurður Jólsson, varamaður | 130.000 | 0 |
| Ellert Jón Gunnsteinsson, varamaður | 62.000 | 473.000 |
| Monika Margrét Stefánsdóttir, varamaður | 0 | 142.000 |
| | <u>46.349.000</u> | <u>44.831.600</u> |

Auk framangreindra þóknana fékk framkvæmdastjóri félagsins greidd á árinu stjórnarlausn að fjárhæð 4,1 milljónir króna (2022: 5,2 milljónir) vegna stjórnarsetu á vegum félagsins.



8. Lán og kröfur

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

Innborganir af lánum og kröfum greinast þannig næstu ár:

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Næsta árs innborganir | 609.989.293 | 32.300.972 |
| Innborganir 2025/2024 | 0 | 35.320.831 |
| Innborganir 2026/2025 | 64.146.548 | 128.605.694 |
| Innborganir síðar | 114.769.670 | 0 |
| | <u>788.905.511</u> | <u>196.227.497</u> |

9. Fjárfestingarfasteignir

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

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Bókfært verð í ársbyrjun | 1.476.200.000 | 1.320.600.000 |
| Viðbót á árinu | 11.146.251 | 33.479.931 |
| Selt á árinu | (215.000.000) | 0 |
| Matsbreyting á árinu | 17.000.000 | 122.120.069 |
| Bókfært verð í árslok | <u>1.289.346.251</u> | <u>1.476.200.000</u> |

Næðangreind tafla sýnir fjárfestingarfasteignir samstæðunnar í árslok 2023:

| | Fasteignamat | Brunabótamat |
|-------------------------|--------------------|----------------------|
| Glerárgata 36 | 329.250.000 | 1.063.600.000 |
| Óseyri 2 | 79.250.000 | 120.350.000 |
| Kaupvangsstræti 6 | 108.150.000 | 253.038.000 |
| Hafnarstræti 98 | 166.950.000 | 428.150.000 |
| | <u>683.600.000</u> | <u>1.865.138.000</u> |

Á fasteignum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar, sem voru að uppgreiðsluvirði um 120,6 milljónir króna í árslok 2023.

10. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

| | Bifreið | Innréttingar og húsgögn | Samtals |
|------------------------------|-------------|----------------------------|-------------|
| Kostnaðarverð | | | |
| Staða 1.1.2022 | 9.650.000 | 5.029.815 | 14.679.815 |
| Staða 1.1.2023 | 9.650.000 | 5.029.815 | 14.679.815 |
| Selt og aflagt á árinu | (9.650.000) | 0 | (9.650.000) |
| Staða 31.12.2023 | 0 | 5.029.815 | 5.029.815 |
| Afskriftir | | | |
| Staða 1.1.2022 | 2.734.167 | 3.482.834 | 6.217.001 |
| Afskrift ársins | 1.930.000 | 0 | 1.930.000 |
| Staða 1.1.2023 | 4.664.167 | 3.482.834 | 8.147.001 |
| Afskrift ársins | (4.664.167) | 0 | (4.664.167) |
| Staða 31.12.2023 | 0 | 3.482.834 | 3.482.834 |
| Bókfært verð | | | |
| Staða 1.1.2022 | 6.915.833 | 1.546.981 | 8.462.814 |
| Staða 1.1.2023 | 4.985.833 | 1.546.981 | 6.532.814 |
| Staða 31.12.2023 | 0 | 1.546.981 | 1.546.981 |

Afskriftarhlutföll 20% 20-35%

Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna eru færðar á meðal annars rekstrarkostnaðar.

11. Eigið fé

Stofnsjóður félagsmanna

Til að gerast félagsmaður í KEA greiðir hver einstaklingur 500 krónur í aðildargjald til félagsins og varðveitist sú fjárhæð í stofnsjóði. Skal inneign allra félagsmanna í stofnsjóði vera sú sama og jafnan nema fjárhæð aðildargjaldsins. Í lok ársins voru félagsmenn í KEA svf. 22.959 talsins en voru 22.639 í upphafi árs.

Lögbundinn varasjóður

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

Annað bundið eigið fé

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



12. Skuldir við lánastofnanir

Lántaka samstæðunnar greinist þannig:

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| Skuldir í ISK, óverðtryggðar - vextir 12,90% | 98.180.798 | 129.555.671 |
| Skuldir í ISK, verðtryggðar - vextir 4,87% | 22.397.234 | 117.982.306 |
| | <u>120.578.032</u> | <u>247.537.977</u> |

Framgreind vaxtahlutföll eru vegnir meðalvextir viðkomandi lánaflokka í samræmi við vaxtakjör lána í árslok 2022.

Breytingar á bókfærðu verði lána greinast þannig:

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bókfært verð í ársbyrjun | 247.537.977 | 248.769.505 |
| Afborganir af lánum | (135.124.062) | (13.350.044) |
| Verðbætur | 8.164.117 | 12.118.516 |
| Bókfært verð í árslok | <u>120.578.032</u> | <u>247.537.977</u> |

Næsta árs afborganir af lántöku greinast þannig:

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Næsta árs innborganir | 10.728.613 | 13.634.281 |
| Innborganir 2025/2024 | 10.728.613 | 13.634.281 |
| Innborganir 2026/2025 | 10.728.613 | 13.634.281 |
| Innborganir 2027/2026 | 10.728.613 | 13.634.281 |
| Innborganir 2028/2027 | 10.728.613 | 13.634.281 |
| Innborganir síðar | 66.934.966 | 179.366.572 |
| | <u>120.578.032</u> | <u>247.537.977</u> |

13. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 46,5 milljónum króna (2022: 6,6 milljón króna gjaldfærsla). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2024 þar sem tekjuskattsstofn samstæðunnar er neikvæður.

Tekjuskattur í rekstrarreikningi

| Virkur tekjuskattur greinist þannig: | 2023 | | 2022 | |
|---------------------------------------|---------------------|--------|--------------------|--------|
| | Fjárhæð | % | Fjárhæð | % |
| Hagnaður fyrir skatta | 833.036.630 | | 570.744.713 | |
| Skatthlutfall | (166.607.326) | 20,0% | (114.148.943) | 20,0% |
| Skattfrjálssar tekjur | 94.077.362 | 11,3% | 136.837.322 | 24,0% |
| Ófrádráttarbær gjöld | 26.919.633 | 3,2% | (28.835.227) | (5,1%) |
| Aðrir liðir | (862.159) | (0,1%) | (424.523) | (0,1%) |
| Tekjuskattur samkvæmt rekstrarr. | <u>(46.472.490)</u> | (5,6%) | <u>(6.571.371)</u> | (1,2%) |

13. Tekjuskattur framhald

Tekjuskattsskuldbinding (inneign)

Breyting á tekjuskattsskuldbindingu (inneign) greinist þannig:

| | 2023 | 2022 |
|---|------------|------------|
| Staða í ársbyrjun | 29.144.135 | 22.572.764 |
| Reiknaður tekjuskattur vegna ársins | 46.472.490 | 6.571.371 |
| Aðrir liðir | 5.403.125 | 0 |
| Staða í árslok skuldbinding (inneign) | 81.019.750 | 29.144.135 |

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

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------|---------------|
| Varanlegir rekstrarfjármunir | (341.819) | 4.355 |
| Fjárfestingareignir | 173.629.385 | 183.186.092 |
| Frestaður gengismunur | 1.464 | 29.224 |
| Skuldabréf og aðrar kröfur | (6.576.230) | (13.315.763) |
| Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi | (91.903.928) | (140.759.773) |
| Frestaður söluhagnaður | 6.210.878 | 0 |
| | 81.019.750 | 29.144.135 |

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

| | |
|-------------------------------|-------------|
| Frá hagnaði ársins 2025 | 332.607.040 |
| Frá hagnaði ársins 2028 | 75.716.112 |
| Frá hagnaði ársins 2032 | 51.196.486 |
| | 459.519.638 |

14. Tengdir aðilar

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

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

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------|
| Seldar vörur og þjónusta | 23.943.996 | 21.879.116 |
| Keyptar vörur og þjónusta | 10.802.258 | 8.205.799 |
| Kröfur á tengda aðila í árslok | 225.553.184 | 142.977.035 |
| Skuldir við tengda aðila í árslok | 3.719.752 | 4.189.473 |

| Viðskipti við tengd félög árið 2023: | Seldar vörur og þjónusta | Keypt þjónusta og vörur | Kröfur | Skuldir |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------|-----------|
| Dótturfélög | 0 | 1.366.356 | 46.385.556 | 3.575.881 |
| Hlutdeildarfélag | 23.943.996 | 9.435.902 | 179.167.628 | 143.871 |
| | 23.943.996 | 10.802.258 | 225.553.184 | 3.719.752 |

| Viðskipti við tengd félög árið 2022: | Seld þjónusta og vörur | Keypt þjónusta og vörur | Kröfur | Skuldir |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------|-----------|
| Dótturfélög | 0 | 1.473.760 | 36.385.556 | 3.567.039 |
| Hlutdeildarfélag | 21.879.116 | 6.732.039 | 106.591.479 | 622.434 |
| | 21.879.116 | 8.205.799 | 142.977.035 | 4.189.473 |

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



15. Reikningsskilaaðferðir

Samstæða

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

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

Fjáreignatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

Virðisrýrnun fjáreigna

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

Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Erlendir gjaldmiðlar

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

Veittir styrkir

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

Tekjuskattur

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

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

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

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

15. Reikningsskilaaðferðir framhald

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

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

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

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

Flokkun og mat fjáreigna

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

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

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

Fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstur

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

Handbært fé

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

Lántaka

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

Nýir og endurbættir staðlar

Félagið hefur innleitt alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu í lok árs 2023, breytingar á þeim og nýjar tülkanir. Eftirfarandi endurbætur tóku gildi 1. janúar 2023:

- IAS 1 Framsetning reikningsskila - flokkun skulda meðal skammtíma- eða langtímaskulda
- IAS 1 Framsetning reikningsskila - Reikningsskilaaðferðir í skýringum
- IFRS 8 Reikningsskilaaðferðir, breytingar á reikningshaldslegu mati og skekkjur - Skilgreining á reikningshaldslegu

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

Félagið hefur ekki innleitt nýja eða endurbætta staðla sem hafa verið gefnir út en ekki tekið gildi. Þann 1. janúar 2024 taka gildi eftirfarandi endurbætur á stöðlum: IFRS 16 Leigusamningar, nýr reikningsskilastaðall, lýsir þeirri aðferð sem seljandi-leigjandi skal nota við mat á nýtingarrétti vegna leigueignar og leiguskuldbindingu í sölu- og endurleiguvíðskiptum þar sem yfirfærsla eignar uppfyllir skilyrði þess að vera meðhöndluð reikningshaldslega sem sala eignar.



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