



KEA

ÁRSSKÝRSLA
2024

SAMSTÆÐUÁRSREIKNINGUR 2024



EFNISYFIRLIT

Ávarp formanns og framkvæmdastjóra	4
Helstu eignarhlutir í félögum	6
Úthlutanir úr sjóðum	9
Samstæðuársreikningur 2024	
- Skýrsla stjórnar	11
- Áritun óháðs endurskoðanda	12
- Yfirlit um heildarafkomu	14
- Efnahagsreikningur	15
- Sjóðstreymi	16
- Eiginfjáryfirlit	17
- Skýringar	18



ÁVARP STJÓRNARFORMANNS OG FRAMKVÆMDASTJÓRA

Eftir mikinn hagvöxt á árunum eftir alheimsfaraldurinn tók að hægja á efnahagsumsvifum þannig að hagvöxtur ársins endaði í kringum núllið. Samið var á vinnumarkaði til óvenju langs tíma en raunkostnaður samninganna er umtalsverður. Hagstjórnin hverfist um baráttu við verðbólgu sem virðist ætla að verða þrálát. Óróleiki í alheimsbúskapnum hjálpar ekki til í þeirri baráttu. Ytri skilyrði þjóðarbúsins eru í nokkurri óvissu og mikilvægt að rétt sé haldið á spilunum.

Á árinu jók félagið við eignarhlut sinn í Ferro zink en þá var keyptur 30% eignarhlutur í því félagi og er KEA nú eini eigandi þess. Áform eru að útvíkka og stækka Ferro zink á næstu mánuðum og misserum. Jafnframt jók KEA verulega við eignarhlut sinn í Norlandair og er hlutur þess nú um 46% og er KEA nú stærsti hluthafi þess félags. Norlandair hefur stækkað hratt á síðustu misserum og tók m.a. yfir sjúkraflug innanlands í upphafi ársins. Jafnframt hefur Norlandair keypt eignir Mýflugs, bæði flugvélar og flugskýli. Stærsta fjárfesting félagsins á árinu voru kaup Skálabrúnar (100% dótturfélags KEA) á 119 íbúðum á Akureyri af Íveru en það var liður í því að setja á laggirnar staðbundið stórt íbúðaleigufélag á almennum markaði. Áform eru um að stækka það félag jafnt og þétt með hóflegum hætti á næstu misserum. Fyrsta verkefni í fasteignapróun var keypt á árinu en þá var lóðin við Viðjulund 1 á Akureyri keypt í samstarfi við Húsheild-Hyrnu en þar stendur til að reisa 2 fjölbýlishús með allt að allt að 50 íbúðum, á næstu árum. Nokkur önnur verkefni á sviði fasteignapróunar eru í skoðun en ljóst er að fjárhagslegur styrkur KEA getur nýst í stærri verkefni af þessu tagi á svæðinu. Þessar fjárfestingar í fasteignatengdum verkefnum eru hluti af stefnumarkandi áherslum félagsins í því að ráðstafa stórum hluta af efnahagsreikningi sínum í slík verkefni.

Í samræmi við stefnumörkun um að fækka og stækka þau verkefni sem félagið hefur á höndum voru nokkrir eignarhlutar seldir sem félagið hafði átt í nokkuð langan tíma en það voru 5% eignarhlutur í Íslenskum verðbréfum hf. og Norðurböðum ehf, (áður Tækifæri). Jafnframt var seldur 12% eignarhlutur í Slippnum á Akureyri. Það er mat okkar að lítil sem engin breyting verði á störfum og umsvifum þeirra félaga sem KEA hefur selt eignarhluti í á síðasta ári.

KEA hefur um langa hríð verið kjölfestueigandi í sparisjóðum. Sameiningaviðræður Sparisjóðs Höfðhverfinga og Sparisjóðs Austurlands var hætt á árinu 2023 og olli sú niðurstaða vonbrigðum. Mikilvægt er fyrir sparisjóðina að sameinast og stækka í framhaldinu með aukningu eigin fjár en KEA hefur lengi talað fyrir slíku. Nýlega hófu stjórnir Sparisjóðs Höfðhverfinga og Sparisjóðs Strandamanna viðræður um sameiningu sjóðanna og eru bundnar vonir við jákvæða niðurstöðu úr þeim viðræðum. Vonandi verður það fyrsta skrefið að frekari sameiningum sparisjóðanna. Þessar viðræður verða síðasta tilraun KEA á þessu sviði til að efla og stækka þessi fyrirtæki þannig að þau geti staðið vel í harðnandi samkeppni.

Upphaf fjárfestingasjóður hýsir nýsköpunar og framtaksverkefni KEA en það félaga fékk sjálfstæða birtingarmynd á árinu. Fjárfest var frekar í hinu norðlenska styrjufélagi á Ólafsfirði og í Mýsköpun í Mývatnssveit ásamt því að stutt var við uppbyggingu kornþurrkunarstöðvar við Húsavík. KEA hefur hug á að stækka Upphaf með aðkomu annarra fjárfesta.

Afkoma félagsins er viðunandi miðað við aðstæður og tilgang félagsins eða rúmur 1,4 milljarður króna í hagnað. Allir eignarflokkar gáfu viðunandi afkomu á árinu. Gangvirðisbreyting óskráðra hlutabréfa ber uppi afkomu ársins eins og oft áður en rétt er að árétta gangvirðisbreyting þessara eigna er reiknaður liður og sem slíkur hverfull. Fjárhagur félagsins er mjög traustur enda félagið nánast skuldlaust.

Fjölgun félagsmanna hélt áfram á árinu og nam fjölgunin 1% og eru félagsmenn í dag rúmlega 23 þúsund. Dráttarklárinn í fjölguninni er sem fyrr KEA kortið sem færir félagsmönnum mörg hundruð milljónir árlega í afslætti hjá umtalsverðum fjölda samstarfsaðila þess. Mikil samkeppni er orðin á milli tryggðarkerfa fyrirtækja og þeim fer jafnt og þétt fjölgandi eftir því sem nýjar tæknilausnir koma á markað. Sú staða hefur og mun hafa áhrif á stöðu og virkni KEA kortsins til lengdar.

Samsetning eigna hefur breyst nokkuð á árinu vegna stórra fjárfestinga þannig að hlutfall lausafjár hefur minnkað umtalsvert og þegar hefur nokkrum hluta af því lausafé sem er til staðar í lok ársins verið ráðstafað. Markmiðum félagsins hefur að mestu verið náð og er það svo til full fjárfest. Gæta þarf að því að halda viðunandi stöðu handbærs fjár hverju sinni til að geta staðið vel að baki þeim lykilfjárfestingum sem félagið heldur á hverju sinni. Eignasafn félagsins hefur verið einfaldað og til stendur að einfalda það enn frekar séu aðstæður réttar. Markmiðið er að tiltölulega fá en stór verkefni verði á hendi félagsins hverju sinni, félagið verði kjölfestueigandi í þeim með umtalsverða eignarhluti og sé um leið traustur langtímaeigandi.



Halldór Jóhannsson



Eiríkur Haukur Hauksson



HELSTU EIGNARHLUTIR Í FÉLÖGUM

Fasteignafélög KEA eru Fasteignafélagið Klappir ehf., H98 ehf. Skálabrún ehf., AEK 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. Skálabrún ehf. er íbúðaleigufélag og hóf starfsemi í þeirri mynd á árinu 2024. Félagið er með 119 íbúða fasteignasafn í langtímaleigu og rekstri. AEK ehf. er félag utan um byggingaþróunarverkefni en félagið hefur fest kaup á Viðjulundi 1 á Akureyri þar sem til stendur að reisa 2 fjölbýlishús. 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 13.000 fermetrar.

Ferro Zink hf.

Eignarhlutur KEA 100%

Félagið var stofnað árið 1960 undir heitinu Sandblástur og Málmhúðun sf. Nýtt nafn var tekið upp árið 2008. Starfsstöðvar eru tvær; Árstígur 6 á Akureyri og Álfhella 12-14 í Hafnarfirði. Samtals er húsnæði félagsins 6.000 fermetrar á 30.000 fermetra lóðum. Starfsmannafjöldi er um 60. Skipta má starfseminni í meginatriðum í eftirfarandi þætti. Efnissala á svörtu stáli, ryðfriú 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

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



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.

Norlandair ehf.

Eignarhlutur KEA 44%

Félagið var stofnað árið 2008 á grunni Flugfélags Norðurlands sem stofnað var 1975. Höfuðstöðvar eru á Akureyrarflugvelli og starfsmenn eru 23. Félagið stundar leiguflug á Grænlandi og Íslandi sem að stærstum hluta er þjónusta við rannsóknarfyrirtæki og opinbera danska aðila á Grænlandi. Einnig er það með áætlunarflug til Grímseyjar, Þórshafnar, Vopnafjarðar, Bíldudals og Gjögur.

www.norlandair.is

SBA-Norðurleið

Eignarhlutur KEA 20%

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

www.sba.is





HELSTU EIGNARHLUTIR Í FÉLÖGUM

Sparisjóður Höfðhverfinga

Eignarhlutur KEA 49%

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

www.spar.is

Sparisjóður Suður-Pingeyinga

Eignarhlutur KEA 9,8%

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

www.spar.is

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

www.iv.is

Útgáfufélagið ehf.

Eignarhlutur KEA 77,6%

Útgáfufélagið gefur út auglýsingablöðin Dagskrána á Akureyri og Skrána á Húsavík. Félagið gefur einnig út Vikublaðið sem er fréttá- og mannlífsblað sem kemur út vikulega. Loks rekur félagið vefinn vikubladid.is sem flytur fréttir af svæðinu alla daga. 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 2. desember og fór styrkúthlutunin fram í Menningarhúsinu Hofi á Akureyri. Var þetta í 91. skipti sem veitt er úr sjóðnum sem rekur starfsemi sína allt aftur til ársins 1936. Úthlutað var tæplega 28 milljónum króna til 63 aðila.

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

Menningar- og samfélagsverkefni

- Aflið
- Ferðamálafélag Hríseyjar
- Gilfélagið
- Guðmundur Tawan Víðisson
- Hælið, f.h. hóps um gjörningakarnival
- Jónína Björt Gunnarsdóttir
- Kaktus – Menningarfélag
- Kammerkór Norðurlands
- KAON
- Kirkjukór Möðruvallaklausturssprestakalls
- Kristján Edelstein
- Leikfélag Húsavíkur
- Leikfélag Menntaskólans á Akureyri
- MBS Skífur
- Menningarhúsið Berg
- Michael Jón Clark f.h. Hljómsveitar Akureyrar
- Óskar Þór Halldórsson
- Samhygð/Sorgarmiðstöð
- Stefán Magnússon
- Sumarlið Helgason
- Sumartónleikar í Akureyrarkirkju
- Ungmennafélagið Efling
- Verksmiðjan á Hjalteyri
- Yuliana Palacios
- Þekkingarnet Þingeyinga
- Þorvaldur Bjarni Þorvaldsson
- Þórður Sigurðarson

Íþróttar- og æskulýðsstyrkir

- Dalvík/Reynir - Knattspyrndudeild m.fl. karla
- Golfklúbbur Akureyrar
- Hestamannafélagið Léttir
- Íþróttabandalag Akureyrar
- Íþróttafélagið Eik
- Íþróttafélagið Magni
- Íþróttafélagið Völsungur
- Íþróttafélagið Þór
- KA/Þór handbolti kvennaráð
- Knattspyrnufélag Akureyrar
- Meistaraflokkur kvenna Dalvík/Reynir
- Reiðskólinn Ysta-Gerði
- Skautafélag Akureyrar
- Skíðafélag Akureyrar
- Skíðafélag Dalvíkur
- Sundfélagið Óðinn
- Sundfélagið Rán
- Tennis- og Badmintonfélag Siglufjarðar
- Þór/KA kvennaknattspyrna
- Ungmennafélagið Samherjar



ÚTHLUTANIR ÚR SJÓÐUM

Ungir afreksmenn

- Aníta Mist Fjalarsdóttir, skíði
- Árveig Lilja Bjarnadóttir, counter strike
- Bryndís Eva Ágústsdóttir, golf
- Íris Orradóttir, tónlist
- Ísfold May Sigtryggisdóttir, knattspyrna
- Ívar Arnbro Þórhallsson, knattspyrna
- Magnús Dagur Jónatansson, handbolti
- Mahaut Matharel, tónlist
- Mikael Breki Þórðarson, knattspyrna
- Pétur Friðrik Jónsson, frjálsar íþróttir
- Reynir Bjarkan Róbertsson, körfubolti
- Sigurður Helgi Brynjúlfsson, blak
- Sólon Sverrisson, fimleikar
- Sveinbjörg Lilja Ingólfssdóttir, blak
- Sædís Heba Guðmundsdóttir, skautar
- Þjóðann Baltasar Guðmundsson, tónlist/leiklist
- Þormar Sigurðsson, handbolti



SKÝRSLA STJÓRNAR



Samtæðuársreikningur KEA svf. fyrir árið 2024 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

	2024	2023
Hagnaður samtæðunnar á árinu nam.....	1.429.930.723	786.564.140
Fjöldi ársverka á árinu nam.....	4	4
	31.12.2024	31.12.2023
Eignir samtæðunnar í árslok námu.....	11.182.842.412	9.813.990.419
Bókfært eigið fé í árslok nam.....	10.962.939.231	9.532.899.008
Eiginfjárlutfall samtæðunnar í árslok	98,0%	97,1%

Rekstur samtæðunnar gekk ágætlega á árinu 2024. Stjórnendur reikna með að rekstur samtæðunnar verði að mestu með sambærilegum hætti á árinu 2025.

Í lok ársins voru félagsmenn í KEA svf. 23.178 talsins en þeir voru 22.959 í upphafi árs.

Tillaga til aðalfundar

Með vísan í 3. mgr. 58. gr. samvinnufélagalaga gerir stjórn tillögu um að 30 milljónir kr. af hagnaði ársins verði ráðstafað til Menningar- og viðurkenningasjóðs KEA en að öðru leyti verði hagnaður ársins færður til hækkunar á eigin fé og að ekki verði greiddur út arður.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

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

Akureyri, 8. apríl 2025

Stjórn:


Eiríkur Haukur Hauksson


Albertína F. Elíasdóttir

Jóhann Ingólfsson

Pétur Snæbjörnsson


H. Rut Jónsdóttir

Kristinn Rúnar Tryggvason

Snjólaug Svala Grétarsdóttir

Framkvæmdastjóri:


Halldór Jóhannsson



ÁRITUN ÓHÁÐS ENDURSKOÐANDA

Til stjórnar og félagsmanna í KEA svf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning KEA svf. fyrir árið 2024. 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 2024, efnahag þess 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

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

Aðrar upplýsingar

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

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

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

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

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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

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

Stjórn skala hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

ÁRITUN ÓHÁÐS ENDURSKOÐANDA



Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

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

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

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitungu 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, hönnuð 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, 8. apríl 2025

Deloitte ehf.

Hólmgrímur Bjarnason
Hólmgrímur Bjarnason



YFIRLIT UM HEILDARAFKOMU ÁRSINS 2024

	Skýr.	2024	2023
Fjárfestingartekjur			
Gangvirðisbreyting fjáreigna		1.318.803.329	811.190.833
Arðstekjur		91.527.638	52.989.472
Vaxtatekjur og aðrar fjármunatekjur		107.584.568	83.874.420
Vaxtagjöld og þóknanir		(8.738.538)	(28.367.699)
Tekjur af fjárfestingarfasteignum		211.112.928	128.144.298
Aðrar tekjur		7.075.750	9.550.462
		<u>1.727.365.675</u>	<u>1.057.381.786</u>
Rekstrargjöld			
Laun og launatengd gjöld	7	(114.980.190)	(106.031.373)
Veittir styrkir		(21.047.130)	(27.759.705)
Annar rekstrarkostnaður		(82.252.805)	(90.554.078)
		<u>(218.280.125)</u>	<u>(224.345.156)</u>
Hagnaður fyrir skatta		<u>1.509.085.550</u>	<u>833.036.630</u>
Tekjuskattur	13	(79.154.827)	(46.472.490)
Hagnaður og heildarafkoma ársins		<u><u>1.429.930.723</u></u>	<u><u>786.564.140</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 9 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

EFNAHAGSREIKNINGUR 31. DESEMBER 2024



Eignir	Skýr.	31.12.2024	31.12.2023
Markaðsverðbréf	6	2.040.620.862	4.135.070.046
Fjárfestingarverðbréf	6	6.842.932.855	3.267.499.109
Lán og kröfur	8	657.557.216	788.905.511
Fjárfestingarfasteignir	9	1.392.651.588	1.289.346.251
Varanlegir rekstrarfjármunir	10	1.546.981	1.546.981
Skammtímakröfur og aðrar eignir		114.661.483	50.888.499
Handbært fé		132.871.427	280.734.022
Eignir samtals		11.182.842.412	9.813.990.419
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofnsjóður	11	11.589.000	11.479.500
Lögbundinn varasjóður		2.897.250	2.869.875
Annað bundið eigið fé		2.620.526.263	2.257.769.033
Óráðstafað eigið fé		8.327.926.718	7.260.780.600
Eigið fé samtals		10.962.939.231	9.532.899.008
Skuldir			
Skuldir við lánastofnanir	12	22.179.912	120.578.032
Tekjuskattskuldbinding	13	160.148.043	81.019.750
Aðrar skuldir		37.575.226	79.493.629
Skuldir samtals		219.903.181	281.091.411
Eigið fé og skuldir		11.182.842.412	9.813.990.419

Skýringar á blaðsíðum 9 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



SJÓÐSTREYMI ÁRSINS 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrarhreyfingar			
Heildarafkoma ársins		1.429.930.723	786.564.140
<i>Rekstrarliðir sem hreyfa ekki sjóðstreymi</i>			
Verðbætur og gangvirðisbreytingar eigna og skulda		1.043.754	1.709.580
Matsbreyting fjárfestingareigna		(1.249.553.178)	(759.531.510)
Aðrir liðir		62.262.846	36.165.699
		<u>243.684.145</u>	<u>64.907.909</u>
Skammtímakröfur og aðrar eignir, (hækkun) lækkun		(63.757.420)	91.283.064
Skammtíma skuldir og aðrar skuldir, hækkun (lækkun)		(38.467.873)	71.514.119
		<u>141.458.852</u>	<u>227.705.092</u>
Handbært fé frá rekstri			
Fjárfestingahreyfingar			
Kaupverð fjáreigna á gangvirði		(6.146.184.884)	(2.350.869.942)
Söluverð fjáreigna á gangvirði		5.867.959.231	2.238.846.474
Kaupverð lána og krafna		(3.900.000.000)	(644.876.287)
Söluverð og afborganir lána og krafna		4.000.000.000	134.876.287
Sala (kaup) fjárfestingareigna		(11.763.421)	203.853.749
Seldir varanlegir rekstrarfjármunir		0	8.000.000
		<u>(189.989.074)</u>	<u>(410.169.719)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Stofnsjóður félagsmanna, breyting		109.500	160.000
Afborganir langtímaskulda		(99.441.873)	(137.912.392)
		<u>(99.332.373)</u>	<u>(137.752.392)</u>
Hækkun (lækkun) handbærs fjár		(147.862.595)	(320.217.019)
Handbært fé í upphafi árs		280.734.022	618.549.722
Áhrif breytinga á samstæðu á handbært fé		0	(17.598.681)
		<u>132.871.427</u>	<u>280.734.022</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

EIGINFJÁRYFIRLIT FYRIR ÁRIÐ 2024



	Stofnsjóður félagsmanna	Lögbundinn varasjóður	Annað bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar 2023	11.319.500	2.829.875	1.783.564.296	6.949.718.897	8.747.432.568
Hagnaður og heildarafkoma ársins.....				786.564.140	786.564.140
Leiðrétt frá fyrra ári.....				(1.257.700)	(1.257.700)
Innborgað í stofnsjóð.....	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
1. janúar 2024	11.479.500	2.869.875	2.257.769.033	7.260.780.600	9.532.899.008
Hagnaður og heildarafkoma ársins.....				1.429.930.723	1.429.930.723
Innborgað í stofnsjóð.....	109.500				109.500
Fært á bundið eigið fé.....			362.757.230	(362.757.230)	0
Tillag í lögbundinn varasjóð.....		27.375		(27.375)	0
31. desember 2024	11.589.000	2.897.250	2.620.526.263	8.327.926.718	10.962.939.231

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 eign ehf., Fasteignafélagsins Klappa ehf., H98 ehf., Norðurbrúar ehf., Furuvala 7 ehf. og Upphafs fjárfestingasjóðs ehf.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

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

Ársreikningurinn er gerður eftir kostnaðarverðsaðferð að því undanskildu að ákveðnar eignir og fjármálagæringar 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 fjárfestingarfélög) á gangvirði. Gangvirðismat eignarhluta í óskræðum 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 áhættupáttum.

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

Lánsáhætta

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

Lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta 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 2024	Gangvirði um rekstur	Afskrifað kostnaðarverð	Samtals bókfært verð
Óskráð skuldabréf		657.557.216	657.557.216
Markaðsskuldabréf	1.735.710.585		1.735.710.585
Hlutabréf	6.912.254.529		6.912.254.529
Hlutdeildarskírteini	235.588.603		235.588.603
Fjárfestingarfasteignir	1.392.651.588		1.392.651.588
Aðrar eignir		114.661.483	114.661.483
Handbært fé		132.871.427	132.871.427
Fjáreignir samtals.....	10.276.205.305	905.090.126	11.181.295.431



SKÝRINGAR

5. Flokkun fjáreigna og fjárskulda framhald

Fjárskuldir í árslok 2024

	Gangvirði um rekstur	Afskrifað kostnaðarverð	Samtals bókfært verð
Lántaka		22.179.912	22.179.912
Aðrar skuldir		37.575.226	37.575.226
	0	59.755.138	59.755.138

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
Hlutabréfaskírteini	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

Fjárskuldir í árslok 2023

Lántaka		120.578.032	120.578.032
Aðrar skuldir		79.493.629	79.493.629
	0	200.071.661	200.071.661

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 beltir 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 reikningsskilastaðla:

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

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

Fjáreignir í árslok 2024

	1. þrep	2. þrep	3. þrep	Samtals gangvirði
Markaðsskuldabréf	1.735.710.585			1.735.710.585
Hlutabréf	69.321.674		6.842.932.855	6.912.254.529
Hlutdeildarskírteini sjóða		235.588.603		235.588.603
Fjárfestingarfasteignir			1.392.651.588	1.392.651.588
	1.805.032.259	235.588.603	8.235.584.443	10.276.205.305

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

6. Upplýsingar um gangvirði fjármálagerna 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 2023	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
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	96.617.047	6.625.200	103.242.247
Kaupverð nýrra bréfa	3.174.837.042	0	3.174.837.042
Seld bréf	(5.324.643.993)	(76.889.828)	(5.401.533.821)
Bókfært verð 31. desember 2024	1.735.710.585	69.321.674	1.805.032.259

Fjáreignir í 1. þrepi skiptast þannig:

	31.12.2024	31.12.2023
Hlutabréf skráð í kauphöllum	69.321.674	139.586.302
Skráð ríkisskuldabréf	1.487.624.295	2.310.706.780
Skráð sértryggð skuldabréf fjármálastofnana	248.086.290	1.478.193.709
Skráðar fjáreignir samtals	1.805.032.259	3.928.486.791

Sundurliðun fjáreigna á 2. þrepi gangvirðismats

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

	Hlutdeildar- skírteini
Bókfært verð 1. janúar 2023	205.394.219
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	1.189.036
Bókfært verð 31. desember 2023	206.583.255
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	29.005.348
Bókfært verð 31. desember 2024	235.588.603

Fjáreignir í 2. þrepi skiptast þannig:

	31.12.2024	31.12.2023
Hlutdeildarskírteini verðbréfa- og fjárfestingarsjóða	235.588.603	206.583.255

Sundurliðun fjáreigna á 3. þrepi gangvirðismats

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

	Hlutabréf	Fjárfestingar- fasteignir	Samtals
Bókfært verð 1. janúar 2023	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
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	1.029.517.935	91.541.916	1.121.059.851
Kaupverð nýrra bréfa	2.945.363.421	11.763.421	2.957.126.842
Seld bréf	(399.447.610)	0	(399.447.610)
Bókfært verð 31. desember 2024	6.842.932.855	1.392.651.588	8.235.584.443



6. Upplýsingar um gangvirði fjármálagerninga framhald

Næmnigreining á gangvirðismati eignarhluta í öðrum félögum

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

	Áhrif á afkomu ársins 2024		Áhrif á afkomu ársins 2023	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Breyt. á EBITDA margf. um 5% m.v. spá .	59.700.000	(59.700.000)	50.300.000	(50.300.000)
Breyting á metnu eignavirði um 5%	253.000.000	(253.000.000)	170.817.904	(170.817.904)
	312.700.000	(312.700.000)	221.117.904	(221.117.904)

7. Laun og launatengd gjöld

	2024	2023
Laun starfsmanna	75.287.553	68.736.580
Stjórnarlausn	19.961.710	17.646.703
Launatengd gjöld	19.730.927	19.648.090
	114.980.190	106.031.373

Meðalfjöldi stöðugilda

	4,0	4,0
--	-----	-----

Laun, hlunnindi og aðrar þóknarir til stjórnar og stjórnenda námu 50,9 milljónum króna (2023: 46,3 milljónir) og skiptast þannig:

	2024	2023
Halldór Jóhannsson, framkvæmdastjóri	36.531.000	32.718.000
Eiríkur Haukur Hauksson, formaður stjórnar	3.259.000	3.112.000
Hildur Ösp Gylfadóttir, varaformaður stjórnar	2.451.000	2.332.000
Hildigunnur Rut Jónsdóttir, meðstjórnandi	1.647.000	1.560.000
Jóhann Ingólfsson, meðstjórnandi	1.647.000	1.560.000
Pétur Snæbjörnsson, meðstjórnandi	1.647.000	1.560.000
Kristinn Rúnar Tryggvason, meðstjórnandi	1.647.000	1.056.000
Snjólaug Svala Grétarsdóttir, meðstjórnandi	1.616.000	1.560.000
Albertína F Elíasdóttir, varamaður	230.000	195.000
Ellert Jón Gunnsteinsson, varamaður	191.000	62.000
Ólafur Jónsson, fyrrum meðstjórnandi	0	504.000
Ketill Sigurður Jónsson, varamaður	0	130.000
	50.866.000	46.349.000

Auk framangreindra þóknana fékk framkvæmdastjóri félagsins greidd á árinu stjórnarlausn að fjárhæð 1,2 milljónir króna (2023: 4,1 milljónir) vegna stjórnarsetu á vegum félagsins.

8. Lán og kröfur

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

	2024	2023
Næsta árs innborganir	469.842.305	609.989.293
Innborganir síðar	187.714.911	178.916.218
	<u>657.557.216</u>	<u>788.905.511</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:

	2024	2023
Bókfært verð í ársbyrjun	1.289.346.251	1.476.200.000
Viðbót á árinu	11.763.421	11.146.251
Selt á árinu	0	(215.000.000)
Matsbreyting á árinu	91.541.916	17.000.000
Bókfært verð í árslok	<u>1.392.651.588</u>	<u>1.289.346.251</u>

Neðangreind tafla sýnir fjárfestingarfasteignir samstæðunnar í árslok 2024:

	Fasteignamat	Brunabótamat
Glerárgata 36	368.650.000	1.104.900.000
Óseyri 2B	85.400.000	125.800.000
Kaupvangsstræti 6	116.000.000	263.249.000
Hafnarstræti 98	176.350.000	439.900.000
	<u>746.400.000</u>	<u>1.933.849.000</u>

Á fasteignum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar, sem voru að uppgreiðsluvirði um 22,2 milljónir króna í árslok 2024.



10. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

	Bifreið	Innréttingar og húsgögn	Samtals
Kostnaðarverð			
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 1.1.2024	0	5.029.815	5.029.815
Staða 31.12.2024	0	5.029.815	5.029.815
Afskriftir			
Staða 1.1.2023	4.664.167	3.482.834	8.147.001
Afskrift ársins	(4.664.167)	0	(4.664.167)
Staða 1.1.2024	0	3.482.834	3.482.834
Staða 31.12.2024	0	3.482.834	3.482.834
Bókfært verð			
Staða 1.1.2023	4.985.833	1.546.981	6.532.814
Staða 1.1.2024	0	1.546.981	1.546.981
Staða 31.12.2024	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. 23.178 talsins en voru 22.959 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 móttæknum arði eða þeim arði sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn eiginfjárreikning.

12. Skuldir við lánastofnanir

Lántaka samstæðunnar greinist þannig:

	31.12.2024	31.12.2023
Skuldir í ISK, óverðtryggðar - vextir 12,90%	0	98.180.798
Skuldir í ISK, verðtryggðar - vextir 5,7%	22.179.912	22.397.234
	<u>22.179.912</u>	<u>120.578.032</u>

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

Breytingar á bókfærðu verði lána greinast þannig:

	2024	2023
Bókfært verð í ársbyrjun	120.578.032	247.537.977
Afborganir af lánum	(99.441.874)	(135.124.062)
Verðbætur	1.043.754	8.164.117
Bókfært verð í árslok	<u>22.179.912</u>	<u>120.578.032</u>

Næsta árs afborganir af lántöku greinast þannig:

	2024	2023
Næsta árs innborganir	1.285.792	10.728.613
Innborganir 2026/2025	1.285.792	10.728.613
Innborganir 2027/2026	1.285.792	10.728.613
Innborganir 2028/2027	1.285.792	10.728.613
Innborganir 2029/2028	1.285.792	10.728.613
Innborganir síðar	15.750.952	66.934.966
	<u>22.179.912</u>	<u>120.578.032</u>

13. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 79,2 milljónum króna (2023: 46,5 milljón króna gjaldfærsla). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2025 þar sem tekjuskattstofn samstæðunnar er neikvæður.

Tekjuskattur í rekstrarreikningi

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2024		2023	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Hagnaður fyrir skatta	1.509.085.550		833.036.630	
Skatthlutfall	(316.907.966)	21,0%	(166.607.326)	20,0%
Skattfrjálsar tekjur	240.707.789	16,0%	94.077.362	11,3%
Ófrádráttarbær gjöld	(4.467.648)	(0,3%)	26.919.633	3,2%
Aðrir liðir	1.512.998	0,1%	(862.159)	(0,1%)
Tekjuskattur samkvæmt rekstrarr.	<u>(79.154.827)</u>	<u>(5,2%)</u>	<u>(46.472.490)</u>	<u>(5,6%)</u>



SKÝRINGAR

13. Tekjuskattur (framhald)

Tekjuskattsskuldbinding

Breyting á tekjuskattsskuldbindingu greinist þannig:

	2024	2023
Staða í ársbyrjun	(81.019.750)	(29.144.135)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	(79.154.827)	(46.472.490)
Aðrir liðir	26.534	(5.403.125)
Staða í árslok (skuldbinding)	(160.148.043)	(81.019.750)

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

	31.12.2024	31.12.2023
Varanlegir rekstrarfjármunir	(18.000)	341.819
Fjárfestingareignir	(193.999.138)	(173.629.385)
Frestaður gengismunur	746	(1.464)
Skuldabréf og aðrar kröfur	6.916.230	6.576.230
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	33.162.993	91.903.928
Frestaður söluhagnaður	(6.210.874)	(6.210.878)
	(160.148.043)	(81.019.750)

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

Frá hagnaði ársins 2025	40.999.415
Frá hagnaði ársins 2028	74.273.299
Frá hagnaði ársins 2032	50.387.590
Frá hagnaði ársins 2024	154.662
	165.814.966

14. Tengdir aðilar

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

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

	2024	2023
Seldar vörur og þjónusta	25.959.651	23.943.996
Keyptar vörur og þjónusta	8.557.315	10.802.258
Kröfur á tengda aðila í árslok	234.100.467	225.553.184
Skuldir við tengda aðila í árslok	643.842	3.719.752

Viðskipti við tengd félög árið 2024:	Seldar vörur og þjónusta	Keypt þjónusta og vörur	Kröfur	Skuldir
Dótturfélög	0	0	46.385.556	99.962
Hlutdeildarfélög	25.959.651	8.557.315	187.714.911	543.880
	25.959.651	8.557.315	234.100.467	643.842
Viðskipti við tengd félög árið 2023:	Seld þjónusta og vörur	Keypt þjónusta og vörur	Kröfur	Skuldir
Dótturfélög	0	1.366.356	46.385.556	3.575.881
Hlutdeildarfélög	23.943.996	9.435.902	179.167.628	143.871
	23.943.996	10.802.258	225.553.184	3.719.752

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 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 21%.

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 tekjuskattsstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattseign er metin á reikningskiladegi 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 gæmingurinn 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 virðisrýrnun. 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 heildaraðkomu. 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 heildaraðkomu skal meta á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Félagið færir engar fjáreignir á gangvirði í gegnum aðra heildaraðkomu 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

Samstæðan hefur innleitt alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, breytingar á þeim og nýjar túlkningar sem gilda fyrir reikningsskilatímabil sem hófust 1. janúar 2024 eða síðar. Eftirfarandi staðall og endurbætur tóku gildi 1. janúar 2024:

- IAS 1 Framsetning reikningsskila - Flokkun skulda meðal skammtíma- eða langtímaskulda
- IAS 1 Framsetning reikningsskila - Langtímaskuldir með lánaskilmálum
- IAS 7 Sjóðstreymi og IFRS 7 Fjármálagæringar: Skýringar - Aðfangafjármögnun
- IFRS 16 Leigusamningar - Leiguskuldbinding í sölu og endurleiguvíðskiptum

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

Samstæðan hefur ekki innleitt nýja eða endurbætta staðla sem hafa verið gefnir út en ekki tekið gildi. Þann 1. janúar 2025 taka gildi eftirfarandi endurbætur á stöðlum: IAS 21 Áhrif gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla - Skiptanleiki gjaldmiðla. Það er mat stjórnenda að innleiðing þeirra endurbóta eða annarra breytinga á stöðlum sem samþykktar hafa verið en hafa ekki tekið gildi, muni ekki hafa veruleg áhrif á samstæðureikninginn á síðari tímabilum.



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