



ÍSLANDSHÓTEL HF.
SAMSTÆÐUÁRSHLUTAREIKNINGUR
1. JANÚAR - 30. JÚNÍ 2019

Efnisyfirlit

	Bls.
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	3
Skýrsla stjórnar	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjáryfirlit	7
Yfirlit um sjóðstreymi	8
Skýringar	9-10

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Íslandshótela hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Íslandshótela hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019. Árshlutareikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdarstjóra á árshlutareikningnum

Stjórn og framkvæmdarstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikningsskil eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu.

Ábyrgð endurskoðenda

Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um *könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum*. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við álit um endurskoðun ekki í ljós.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikningur gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á tímabilinu, efnahag hennar 30. júní 2019 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikningsskil eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu.

Kópavogur 20. ágúst 2019.

Deloitte ehf.

Ingví Björn Bergmann
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Samandreginn samstæðuárshlutareikningur Íslandshótela fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samstæðuárshlutareikningur er kannaður af endurskoðendum félagsins.

Tap af rekstri félagsins nam 183,6 millj. króna á tímabilinu samkvæmt rekstrarreikningi. Bókfært eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 16.325,6 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Samstæðan innleiddi í upphafi árs nýjan alþjóðlegan reikningsskilastaða IFRS 16 um leigusamninga í reikningsskil sín. Staðallinn setur fram nýjar kröfur um reikningsskil vegna leigusamninga, stjórn vísar í skýringu 5 í árshlutareikningi til frekari upplýsinga.

Hlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess nam 643,6 millj. kr. í lok tímabilsins, en þar af voru 50,0 millj. kr. í eigu félagsins. Virkir hluthafar voru þrír í upphafi árs, sem er sami fjöldi og í lok tímabilsins.

Hluthafar í lok tímabilsins eru:	Eignarhluti
ÓDT Ráðgjöf ehf.	75,2%
S38 slhf.	24,2%
Ólafur D. Torfason	0,6%

Unnið er að byggingu fjögurra stjörnu hótels í Lækjargötu sem áætlað er að opni í byrjun árs 2021.

Stjórn og framkvæmdastjóri Íslandshótela hf. hafa staðfest samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019.

Reykjavík, 20. ágúst 2019.

Ólafur D. Torfason stjórnarformaður
Bragi Ragnarsson
Ásta M. Sívertsen
Eiríkur Svavarsson
Margit Johanne Robertet

Framkvæmdastjóri:
Davíð Torfi Ólafsson

Samandreginn rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu 1. janúar til 30. júní 2019

	Skýr.	2019 1.1.-30.6	2018 1.1.-30.6
Rekstrartekjur			
Sala á gistingu og veitingum	4	4.675.525	5.093.358
Aðrar tekjur		214.404	278.230
		<u>4.889.929</u>	<u>5.371.588</u>
Rekstrargjöld			
Vörunotkun		(698.256)	(783.007)
Laun og launatengd gjöld		(2.448.394)	(2.307.270)
Annar rekstrarkostnaður		(775.384)	(1.076.900)
		<u>(3.922.033)</u>	<u>(4.167.178)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir		967.896	1.204.410
Afskriftir		<u>(609.637)</u>	<u>(403.527)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði		358.259	800.883
Fjármunatekjur		32.390	23.026
Fjármagnsgjöld		<u>(629.148)</u>	<u>(527.749)</u>
Hrein fjármagnsgjöld		<u>(596.757)</u>	<u>(504.723)</u>
Áhrif hlutdeildarféлага		0	54.932
		<u>0</u>	<u>54.932</u>
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(238.499)	351.092
Tekjuskattur		<u>53.927</u>	<u>(59.232)</u>
(Tap) hagnaður fyrir hlutdeild minnihluta		(184.572)	291.860
Hlutdeild minnihlutaeigenda		<u>1.002</u>	<u>1.106</u>
(Tap) hagnaður og heildarafkoma tímabilsins		(183.569)	292.966
Afkoma á hlut			
(Tap) hagnaður á hlut í krónum		(0,31)	0,49

Efnahagsreikningur 30. júní 2019

	Skýr.	30.6.2019	31.12.2018
Eignir			
Fasteignir og lóðir.....		34.938.203	34.032.255
Verk í vinnslu.....		940.077	927.598
Áhöld, tæki og búnaður.....		1.265.633	1.308.700
Óefnislegar eignir.....		68.426	77.838
Leigueignir.....	5	7.296.518	0
Eignarhlutar í öðrum félögum.....		1.146	1.146
Tekjuskattsinneign.....		0	2.561
Fastafjármunir		<u>44.510.004</u>	<u>36.350.098</u>
Birgðir		64.991	64.991
Viðskiptakröfur		965.627	1.059.650
Kröfur á tengda aðila		54.947	52.196
Aðrar eignir og skammtímakröfur		178.064	61.038
Handbært fé		1.833.052	1.983.749
Veltufjármunir		<u>3.096.681</u>	<u>3.221.625</u>
Eignir samtals		<u>47.606.685</u>	<u>39.571.723</u>
Eigið fé			
Hlutfé		593.649	593.649
Yfirverð hlutfjár		3.080.601	3.080.601
Bundið eigið fé		10.131.604	10.196.594
Óráðstafað eigið fé		2.453.092	2.871.671
Eigið fé hluthafa móðurfélags		<u>16.258.947</u>	<u>16.742.516</u>
Hlutdeild minnihlutaeigenda		66.654	67.657
Eigið fé alls		<u>16.325.601</u>	<u>16.810.173</u>
Skuldir			
Tekjuskattsskuldbinding		3.123.348	3.220.932
Leiguskuldir	5	6.779.604	0
Langtímalán		17.287.071	17.035.863
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>27.190.022</u>	<u>20.256.794</u>
Viðskiptaskuldir		979.119	552.151
Skuldir við tengda aðila		236.296	71.157
Næsta árs afborganir langtímalána		671.549	667.445
Skattar ársins		1.265	159.438
Aðrar skammtímaskuldir		2.202.832	1.054.565
Skammtímaskuldir		<u>4.091.062</u>	<u>2.504.756</u>
Skuldir alls		<u>31.281.084</u>	<u>22.761.550</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>47.606.685</u>	<u>39.571.723</u>

Eiginfjáryfirlit 30. júní 2019

Tilheyrir hluthöfum Íslandshótelu hf.							
Bundið eigið fé							
	Hlutfé	Yfirverð hlutfjár	Annað bundið eigið fé*	Sérstakt endurmat	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minni- hlutaeigenda	Samtals
30.6.2019							
Eigið fé 31.12.2018	593.649	3.080.601	1.039.250	9.157.344	2.871.671	67.657	16.810.173
Heildarafkoma				(84.268)	183.569)	(1.002)	(184.572)
Afskrifað sérstakt endurmat					84.268		0
Arður greiddur (0,50 kr. per hlut)					(300.000)		(300.000)
Hagnaður dótturfélaga umfram arðgreiðslur			19.278		(19.278)		0
Eigið fé samtals 30.06.2019	593.649	3.080.601	1.058.528	9.073.076	2.453.092	66.654	16.325.601
31.12.2018							
Eigið fé 1.1.2018	593.649	3.080.601	619.457	9.299.109	1.523.715	65.951	15.182.483
Heildarafkoma				336.240	1.430.745	1.706	1.768.691
Afskrifað sérstakt endurmat				(162.428)	162.428		0
Upplausn endurmats				(315.577)	315.577		0
Arður greiddur (0,25 kr. per hlut)					(150.000)		(150.000)
Hagnaður dótturfélaga umfram arðgreiðslur			262.705		(262.706)		
Tillag í lögbundinn varasjóð			157.088		(157.088)		
Aðrar leiðréttingar					9.000		9.000
Eigið fé samtals 31.12.2018	593.649	3.080.601	1.039.250	9.157.344	2.871.671	67.657	16.810.173

*Annað bundið eigið fé samanstendur að lögbundnum varasjóð 160,9 m.kr. og bundnu eigin fé vegna afkomu dótturfélaga 878,3 m.kr.

Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. júní 2019

	2019	2018
Skýr.	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Rekstrarhreyfingar		
(Tap) hagnaður tímabilsins fyrir tekjuskatt	(238.499)	351.092
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir og virðisrýrnun	609.637	403.527
Hagnaður af sölu fastafjármuna	0 (2.414)	(2.414)
Áhrif hlutdeildarféлага	0 (54.932)	(54.932)
Fjármagnstekjur og fjármagsgjöld	596.757	504.723
Hreint veltufé frá rekstri án vaxta og skatta	<u>967.896</u>	<u>1.201.996</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:		
Verk í vinnslu, breyting	(12.480)	0
Skammtímaerfingur, breyting	(26.295)	(444.225)
Skammtímaskuldir, breyting	767.749	(14.127)
	<u>728.974</u>	<u>(458.351)</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta	1.696.870	743.645
Greiddir skattar		
Inborgaðir vextir	(39.549)	(9.000)
Greiddur gengismunur	1.764	23.026
Gengismunur af handbæru fé	1.183	(204)
Greiddir vextir	11.860	0
Handbært fé frá rekstri	<u>(8)</u>	<u>(14.260)</u>
	1.672.121	743.206
Fjárfestingarhreyfingar		
Kaupverð rekstrarfjármuna	(1.146.420)	(379.937)
Eignfærðir vextir	(97.564)	(25.459)
Söluverð rekstrarfjármuna	0	15.000
Söluandvirði hlutdeildarfélags	0	392.128
Fjárfestingarhreyfingar	<u>(1.243.984)</u>	<u>1.732</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Tekin ný langtímalán	452.437	248.190
Afborganir langtímalána	(281.986)	(305.010)
Afborganir leiguskulda	(109.657)	0
Vextir leiguskulda	(175.540)	0
Greiddir vextir	(392.476)	(386.656)
Tengdir aðilar, breyting	(71.613)	(72.967)
Fjármögnunarhreyfingar	<u>(578.834)</u>	<u>(516.443)</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(150.697)	228.495
Handbært fé í ársbyrjun	1.983.749	812.625
Handbært fé í lok tímabilsins	<u>1.833.052</u>	<u>1.041.119</u>

Skýringar

1. Upplýsingar um félagið

Íslandshótel er hlutafélag og er tilgangur félagsins hótél- og veitingarekstur, fasteignarekstur og önnur skyld starfsemi. Lögheimili félagsins er að Sigtúni 28 í Reykjavík, Íslandi.

Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1.1.2019 - 30.6.2019 hefur að geyma árshlutareikning móðurfélagsins, Íslandshótel hf., auk dótturfélaga þess, Fosshótel Reykjavík ehf., Helgaland ehf., Suðureignir ehf., Norðureignir ehf., Vestureignir ehf., Höfuðborgareignir ehf. og Aðalstræti 100 ehf. Vísað er til ofangreindra félaga í heild sem samstæðunnar og til einstakra félaga sem samstæðufélaga.

Stjórn félagsins og framkvæmdastjóri staðfestu samstæðuárshlutareikninginn þann 20. ágúst 2019.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samstæðan beitir sömu reikningsskilaaðferðum við gerð árshlutareiknings og við gerð ársreiknings 2018, að því undanskildu að nýr reikningsskilastaðla IFRS 16 um leigusamninga tók gildi 1. janúar 2019. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2018. Ársreikning samstæðunnar er að finna á vef félagsins, www.islandshotel.is.

b. Rekstrarhæfi

Stjórnendur félagsins hafa metið rekstrarhæfi þess og telja að félagið hafi grundvöll til áframhaldandi starfsemi.

Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuárshlutareikningur byggir á upphaflegu kostnaðarverði nema í eftirfarandi tilfellum:

- Eignarhlutar í hlutdeildarfélögum eru færðir með hlutdeildaraðferð.
- Fasteignir eru metnar á endurmetnu kostnaðarverði. Fjallað er um sérstakt endurmat fasteigna í skýringu 12 í ársreikningi 2018.

Reikningsskilaaðferðum hefur verið beitt á samræmdan hátt af öllum fyrirtækjum innan samstæðunnar.

d. Framsetningar- og starfrækslugjaldmiðill

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill Íslandshótela. Fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.

e. Mat stjórnenda í reikningsskilunum

Stjórnendur þurfa að meta og taka sérstakar ákvarðanir er varða mikilvæga liði árshlutareikningsins sem vegna eðli síns eru háðir mati hverju sinni. Raunveruleg verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir, geta við sölu eða aðra ráðstöfun reynst önnur en niðurstaða samkvæmt matinu.

Stærsti matskenndi liðurinn í árshlutareikningnum tengist endurmati fasteigna samstæðunnar. Fasteignir eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði og var endurmat síðast framkvæmt í árslok 2018. Breytingar á gangvirði eru færðar í gegnum aðra heildarafkomu á endurmatsreikning meðal eigin fjár. Samstæðan fékk óháðan matsaðila til að framkvæma virðismat þann 31.12.2018. Sjá skýringu 12 í ársreikningi fyrir nánari upplýsingar. Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söluverð eigna og uppgreiðsluverðmæti skulda kann að vera frábrugðið þessu mati. Við innleiðingu á IFRS 16 um leigusamninga er lagt mat á tímalengd leigusamninga sem og ávöxtunarkröfu til afvöxtunar á samningum.

Mat og forsendur þess eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og á þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

3. Starfspáttayfirlit

Stjórnendur hafa skilgreint rekstur samstæðunnar sem einn starfspátt. Samstæðan byggir á rekstri hótela í Reykjavík og hringinn í kringum landið undir merkjum Fosshótela, Grand hótels og Hótel Reykjavík Centrum. Hótelin eru þriggja og fjögurra stjörnu hótél og eru flest opin allt árið um kring. Dótturfélög Íslandshótela reka fasteignir samstæðunnar en viðskipti þeirra eru einungis innan samstæðunnar. Öll starfsemi samstæðunnar er á Íslandi.

Skýringar, frh.:

4. Rekstrartekjur

Reikningsskilareglur

Sölutekjur samstæðunnar samstanda af seldri gistingu og veitingum. Aðrar tekjur samstæðunnar samstanda af öðrum tekjum af veittri þjónustu til viðskiptamanna, umboðslaunum, salaleigu og öðrum tilfallandi tekjum. Tekjur af sölu eru færðar í rekstrarreikningi þegar þjónusta er veitt kaupanda. Tekjur eru ekki færðar ef veruleg óvissa er um innheimtu þeirra.

Sala á gistingu og veitingum greinist

	2019	2018
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Seld gisting	3.113.834	3.460.635
Seldar veitingar	1.561.691	1.632.722
Samtals sala á gistingu og veitingum	4.675.525	5.093.358

5. Leigusamningar - samstæðan sem leigutaki

Samstæðan innleiddi í upphafi árs, IFRS 16 Leigusamningar, í reikningsskil sín. Staðallinn setur fram nýjar kröfur um reikningsskil vegna leigusamninga. Miklar breytingar eru á reikningsskilaaðferðum leigutaka þar sem ekki er lengur greint á milli fjármögnunarleigu og rekstrarleigu, heldur er þess krafist að færð verði leiguskuldbinding og nýtingaréttur til eignar vegna allra leigusamninga. Aðeins eru gerðar undantekningar fyrir skammtímaleigu (til skemmri tíma en 12 mánaða) og fyrir leigueignir með lágt virði. Áhrifum af innleiðingu IFRS 16 á samstæðuárshlutareikninginn er lýst hér að neðan.

Samstæðan beitir innleiðingaraðferð þar sem nýtingarréttur vegna leigueigna er jafn leiguskuldbindingu þegar staðallinn tekur gildi þann 1. janúar 2019 og eru samanburðartölur því ekki endurgerðar. Samstæðan nýtir sér undanþágu staðalsins frá endurflokkun samninga sem hafa verið skilgreindir sem leigusamningar samkvæmt IAS 17 og IFRC 4 fyrir innleiðingardag. Kröfum IFRS 16 er beitt á leigusamninga sem voru flokkaðir sem slíkir á innleiðingardeg.

Með innleiðingu IFRS 16 þá breytist eðli gjalda sem tengjast rekstrarleigusamningum þar sem samstæðan færir nú afskriftir af nýtingarrétti og vaxtagjöld af leiguskuld, en hafði áður gjaldfært leigugreiðslur á meðal rekstrargjalda á líftíma samninganna. Áhrif á reikningsskilin eru lægri hagnaður á fyrri helmingi ársins 2019 sem nemur 109 milljónum króna. Áhrif á einstaka liði rekstrarreiknings eru eftirfarandi: Hækkun afskrifta um 219 milljónir, hækkun vaxtagjalda um 175 milljónir og lækkun rekstrargjalda um 285 milljónir.

Tap á hlut á fyrri helmingi árs var 0,31 kr. Tap á hlut hefði verið 0,12 kr. hefði reglum fyrri staðals verið beitt.

Á innleiðingardeg 1. janúar 2019 færði samstæðan leiguskuldbindingu að fjárhæð 7.315,2 milljónir króna og nýtingarétt að fjárhæð 7.315,2 milljónir í efnahagsreikningi.

Samkvæmt IAS 17 voru allar greiðslur vegna rekstrarleigu sýndar meðal rekstrarhreyfinga í sjóðstreymi. Áhrif innleiðingar IFRS 16 á sjóðstreymi eru hækkun handbærs fjár frá rekstri um 285,2 milljónir króna og lækkun á handbæru fé vegna fjármögnunarahreyfinga um sömu fjárhæð.

6. Önnur mál til upplýsingar

Samstæðunni barst í júní 2019 stefna vegna meints tjóns sem hlaut af lóðaframkvæmdum á vegum samstæðunnar. Tjónþoli hefur krafist samstæðuna um skaðabætur að fjárhæð 83 milljónir króna. Ekki hefur verið færð upp skuldbinding vegna málsins í samstæðuuppgjörinu þar sem óvissa ríkir um ábyrgð félagsins.