



ÍSLANDSHÓTEL HF.
SAMSTÆÐUÁRSREIKNINGUR
2018

Efnisyfirlit

	Bls.
Áritun óháðs endurskoðanda	3-5
Skýrsla og áritun stjórnar	6
Rekstrarreikningur	7
Yfirlit um heildarafkomu	8
Efnahagsreikningur	9
Eiginfjárfirlit	10
Yfirlit um sjóðstreymi	11
Skýringar	12-29
Viðauki - óendurskoðaður	30-31

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Íslandshótel hf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Íslandshótel hf. fyrir árið 2018. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á eigin fé, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar 2018, efnahag hennar 31. desember 2018 og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, 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 Íslandshótelum hf. í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Megináherslur við endurskoðunina

Megináherslur við endurskoðunina eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi félagsins árið 2018. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á samstæðuársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Megináherslur við endurskoðun

Hvernig við endurskoðuðum megináherslur

Endurmat tekjuberandi fasteigna

Bókfært virði tekjuberandi fasteigna nemur 29.842 milljónum króna eða um 75% af efnahagsreikningi samstæðunnar.

Tekjuberandi fasteignir eru færðar til eignar í efnahagsreikningi samkvæmt endurmatsaðferð. Í ljósi stærðar reikningsliðar í efnahagsreikningi og matskenndra forsenda virðismats stjórnenda teljum við endurmat tekjuberandi fasteigna vera megináherslu við endurskoðun okkar.

Endurmat tekjuberandi fasteigna er framkvæmt með reglubundnum hætti, þegar stjórnendur meta það að verulegar breytingar hafi orðið á rekstrarvirði eignanna. Mat á rekstrarvirði eignanna er byggt á sjóðstreymisgreiningu. Eignirnar voru endurmetnar í árslok 2018.

Vísun í skýringu 12 um tekjuberandi fasteignir og mikilvægar reikningsskilaaðferðir.

Við staðfestum tilvist tekjuberandi fasteigna samstæðunnar.

Stjórnendur lögðu fram virðismat sem framkvæmt var á tekjuberandi fasteignum samstæðunnar í árslok 2018.

Við fórum yfir aðferðafræði virðismatsins og hvort breytingar hafi orðið á aðferð milli ára. Við fórum jafnframt yfir helstu forsendur stjórnenda fyrir matinu m.a.:

- Áætlanir stjórnenda sem notaðar eru til grundvallar útreikningi virðismatsins.
- Veginn fjármagnskostnað (WACC) og með hvaða hætti hann er reiknaður og forsendur útreikninganna.

Við yfirförum hvort útreikningar virðismats væru unnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla og einnig lögðum við mat á hvort skýringar í ársreikningnum varðandi virðismatið væru viðeigandi.

Við höfum einnig yfirfarið mat stjórnenda á eignfærslum, endurmati og afskriftum tekjuberandi fasteigna og hvort það samræmist alþjóðlegum reikningsskilastöðlum.

Áritun óháðs endurskoðanda frh.

Aðrar upplýsingar

Stjórn og framkvæmdastjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru skýrsla stjórnar, ófjárhagsleg upplýsingagjöf og stjórnarháttayfirlýsing. Við fengum skýrslu stjórnar, ófjárhagslega upplýsingagjöf og stjórnarháttayfirlýsingu fyrir áritunardag.

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 og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra sem fram kemur hér að neðan.

Í tengslum við endurskoðun okkar ber okkur að lesa framangreindar aðrar upplýsingar og skoða hvort þær séu í verulegu ósamræmi við ársreikninginn eða þekkingu okkar sem við höfum aflað við endurskoðunina. Ef við komumst að þeirri niðurstöðu, byggt á þeirri vinnu sem við höfum framkvæmt, að það séu verulegar skekkjur í öðrum upplýsingum sem við fengum fyrir áritunardag 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 samstæðuársreikningi 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 lög um ársreikninga. 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 samstæðuársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Íslandshótel hf. 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 samstæðuársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafa enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

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 beitungum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnu 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 samstæðuársreiknings, 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 samstæðuársreikningsins 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.

Áritun óháðs endurskoðanda frh.

- Metum í heild sinni hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við samstæðuársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.
- Öflun fullnægjandi endurskoðunargagna, vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á álitum okkar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur síðareglna um óhæði og höfum miðlað til þeirra upplýsingum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og þar sem við eigandi er, hvaða varnir við höfum sett til að tryggja óhæði okkar.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það megináherslur í endurskoðuninni. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé um slík atriði eða í undantekningartilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar upplýsinganna eru taldar vega þyngra en almannahagsmunir.

Kópavogur, 24. apríl 2019.

Deloitte ehf.

Ingvi Björn Bergmann
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Íslandshótel er hlutafélag og er tilgangur félagsins hótél- og veitingarekstur, fasteignarekstur og önnur skyld starfsemi. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Íslandshótel hf., og sjö dótturfélögum.

Samstæðuársreikningur Íslandshótela hf., er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfum í lögum um ársreikninga þar sem við á.

Hagnaður af rekstri félagsins nam 1.430,7 millj.kr. á árinu samkvæmt rekstrarreikningi. Bókfært eigið fé í árslok nam 16.810,2 millj.kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Stjórn og framkvæmdastjóri vekja athygli á að eignir voru endurmetnar sérstöku endurmati í árslok og vísa í skýringu 12 í ársreikningi til frekari skýringa.

Á árinu störfuðu 757 starfsmenn hjá félaginu miðað við heilsársstörf. Launagreiðslur námu samtals 4.062,1 millj.kr. og launatengd gjöld samtals 841,5 millj.kr.

Stjórn félagsins gerir tillögu um að greiddur verði arður að fjárhæð 300,0 millj.kr. til hluthafa á árinu 2019 vegna rekstrar ársins 2018. Að öðru leyti vísast til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess nam 643,6 millj.kr. í árslok, en þar af voru 50,0 millj.kr. í eigu félagsins. Útistandandi hlutafé félagsins um áramót nam því 593,6 millj.kr. Virkir hluthafar voru þrír í upphafi árs, sem er sami fjöldi og í lok ársins.

Hluthafar í árslok eru:	Eignarhluti
ÓDT Ráðgjöf ehf.	75,21%
S38 slhf.	24,20%
Ólafur D. Torfason	0,59%

Kynjahlutföll í stjórn félagsins í árslok voru þannig að 40% stjórnarmanna voru konur og 60% karlar. Í framkvæmdastjórn félagsins var hlutfallið 33% konur og 67% karlar og meðal starfsmanna var hlutfallið 55% konur og 45% karlar. Umfjöllun um ófjárhagslega upplýsingagjöf og stjórnarháttayfirlýsingu er í viðauka með ársreikningnum.

Á árinu var unnið að skipulagningu og framkvæmdum við hótélbyggingu í Lækjargötu í Reykjavík og stækkun Fosshótel Jökulsárlóns.

Ljóst er að blíkur eru á lofti í íslenskrri ferðaþjónustu með falli flugfélagsins WOW og hækkandi launakostnaði í tengslum við nýgerða kjarasamninga. Stjórn telur hins vegar að félagið sé vel í stakk búið til að takast á við óvissuna sem skapast hefur í kjölfarið. Eiginfjár- og lausfjárstaða Íslandshótela er sterk og skuldsetning félagsins vel innan lánaskilmála.

Stjórn og framkvæmdastjóri Íslandshótela hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2018 með undirskrift sinni.

Reykjavík, 24. apríl 2019.

Stjórn:

Ólafur D. Torfason
stjórnarformaður

Margit Robertet

Bragi Ragnarson

Ásta M. Sívertsen

Eiríkur S. Svavarsson

Davíð Torfi Ólafsson
framkvæmdastjóri

Rekstrarreikningur

1. janúar til 31. desember 2018

	Skýr.	2018	2017
Rekstrartekjur			
Sala á gistingu og veitingum	6	11.695.939	10.886.217
Aðrar tekjur		400.098	486.350
		<u>12.096.037</u>	<u>11.372.567</u>
Rekstrargjöld			
Vörunotkun		(1.739.976)	(1.663.284)
Laun og launatengd gjöld	7	(4.903.605)	(4.738.837)
Húsnæðiskostnaður	8	(1.258.042)	(1.292.736)
Annar rekstrarkostnaður	8	(808.446)	(722.845)
		<u>(8.710.069)</u>	<u>(8.417.702)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir		3.385.968	2.954.865
Afskriftir og virðisrýrnun		<u>(824.245)</u>	<u>(1.510.274)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði		2.561.723	1.444.592
Fjármunatekjur	9	34.750	30.908
Fjármagnsgjöld	9	(875.977)	(936.212)
Hrein fjármagnsgjöld		<u>(841.227)</u>	<u>(905.304)</u>
Áhrif hlutdeildarféлага	13,17	55.157	0
		<u>55.157</u>	<u>(19.222)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.775.653	520.066
Tekjuskattur	10	(343.202)	(116.390)
Hagnaður fyrir hlutdeild minnihluta		1.432.451	403.677
Hlutdeild minnihlutaeigenda		<u>(1.706)</u>	<u>(2.664)</u>
Hagnaður ársins		<u>1.430.745</u>	<u>401.012</u>
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut í krónum	11	2,41	0,68

Yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 31. desember 2018

	Skýr.	2018	2017
Hagnaður ársins		1.430.745	401.012
Liðir færðir beint á eigið fé sem síðar verða ekki endurflokkaðir í gegnum rekstrarreikning:			
Endurmat fasteigna og lóða	12	420.300	2.818.698
Tekjuskattur af endurmati fasteigna og lóða		(84.060)	(563.740)
Önnur heildarafkoma fyrir hlutdeild minnihluta		336.240	2.254.959
Hlutdeild minnihlutaeigenda		0	(1.600)
Önnur heildarafkoma		336.240	2.253.359
Heildarafkoma ársins fyrir hlutdeild minnihluta		1.768.691	2.658.635
Hlutdeild minnihlutaeigenda		(1.706)	(4.264)
Heildarafkoma ársins		1.766.985	2.654.371

Efnahagsreikningur 31. desember 2018

	Skýr.	31.12.2018	31.12.2017
Eignir			
Fasteignir og lóðir.....	12	34.032.255	33.036.827
Verk í vinnslu.....	14	927.598	892.917
Áhöld, tæki og búnaður.....	12	1.308.700	1.477.548
Óefnislegar eignir.....	12	77.838	63.737
Eignarhlutar í hlutdeildarfélögum og öðrum félögum.....	13	1.146	50
Tekjuskattsinnæign.....	10	2.561	2.564
Fastafjármunir		<u>36.350.098</u>	<u>35.473.643</u>
Birgðir		64.991	54.466
Viðskiptakröfur	15	1.059.650	969.856
Kröfur á tengda aðila	23	52.196	42.305
Aðrar eignir og skammtímakröfur		61.038	20.368
Handbært fé	16	1.983.749	812.625
Eignir í sölumeðferð	17	0	403.196
Veltufjármunir		<u>3.221.625</u>	<u>2.302.815</u>
Eignir samtals		<u>39.571.723</u>	<u>37.776.458</u>
Eigið fé			
Hlutafé	18	593.649	593.649
Yfirverð hlutafjár	18	3.080.601	3.080.601
Annað bundið eigið fé	18	10.196.594	9.918.565
Óráðstafað eigið fé	18	2.871.671	1.523.715
Eigið fé hluthafa móðurfélags		<u>16.742.516</u>	<u>15.116.531</u>
Hlutdeild minnihlutaeigenda		67.657	65.951
Eigið fé alls		<u>16.810.173</u>	<u>15.182.482</u>
Skuldir			
Tekjuskattsskuldbinding	10	3.220.932	2.959.725
Langtímalán	19	17.035.863	15.951.024
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>20.256.794</u>	<u>18.910.748</u>
Viðskiptaskuldir		552.151	645.003
Skuldir við tengda aðila	23	71.157	320.072
Næsta árs afborganir langtímalána	19	667.445	1.310.082
Skattar ársins	10	159.438	101.638
Aðrar skammtímaskuldir	20	1.054.565	1.306.433
Skammtímaskuldir		<u>2.504.756</u>	<u>3.683.228</u>
Skuldir alls		<u>22.761.550</u>	<u>22.593.976</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>39.571.723</u>	<u>37.776.458</u>

Eiginfjáryfirlit 31. desember 2018

	Tilheyrir hluthöfum Íslandshótelanna hf.						Samtals
	Hlutfé	Yfirverð hlutfjár	Bundið eigið fé			Hlutdeild minni- hlutaeigenda	
Annað bundið eigið fé*			Sérstakt endurmat	Óráðstafað eigið fé			
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 við sölu eigna				(315.577)	315.577		0
Arður greiddur (0,25 kr. per hlut)					(150.000)		(150.000)
Hagnaður dótturfélaga umfram arðgreiðslur			262.705		(262.705)		0
Tillag í lögbundinn varasjóð			157.088		(157.088)		0
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
2017							
Eigið fé 1.1.2017	593.649	3.080.601	319.446	7.209.201	1.757.825	61.687	13.022.409
Heildarafkoma				2.253.359	401.012	4.264	2.658.635
Afskrifað sérstakt endurmat				(107.473)	107.473		0
Áhættufjármunir verðmat					(348.562)		(348.562)
Arður greiddur (0,25 kr. per hlut)					(150.000)		(150.000)
Hagnaður dótturfélaga umfram arðgreiðslur			300.010		(300.010)		0
Aðrar leiðréttingar				(55.977)	55.977		0
Eigið fé samtals 31.12.2017	593.649	3.080.601	619.457	9.299.109	1.523.715	65.951	15.182.483

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

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.

Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2018 hefur að geyma ársreikning 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 samstæðufélags. Íslandshótel hf. er 75% í eigu ÓDT ráðgjafar ehf. og er því dótturfélag þess. Félagið er hluti af samstæðuársreikningi ÓDT ráðgjafar ehf.

Stjórn félagsins og framkvæmdastjóri staðfestu samstæðuársreikninginn með undirritun sinni þann 24. apríl 2019.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Ársreikningur Íslandshótela hf. hefur að geyma samstæðureikning félagsins og dótturfélaga þess. Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

b. Rekstrarhæfi

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

c. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuársreikningur 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.
- Eignir í sölumeðferð eru færðar á því verði sem reynist lægra af bókfærðu verði eða gangvirði að frádregnum sölukostnaði.

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

d. Framsetningar- og starfrækslugjaldmiðill

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill samstæðunnar. 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 ársreikningsins 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 ársreikningnum tengist endurmati fasteigna samstæðunnar. Fasteignir eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði. 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 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.

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

3. Innleiðing á nýjum og endurbættum alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (IFRS)

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem gilda fyrir reikningsskilatímabil sem hófust 1. janúar 2018, sem Evrópusambandið hefur staðfest og eiga við um starfsemi hennar. IFRS 9, Fjármálagerningar og IFRS 15, Tekjur af samningum við viðskiptavini tóku gildi 1. janúar 2018, sjá lýsingu á áhrifum af innleiðingu þeirra hér að neðan. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir í útgáfu sem taka gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast síðar, en heimilt er að taka upp fyrr. IFRS 16 um leigusamninga tekur gildi 1. janúar 2019 og hafa vænt áhrif af innleiðingu hans verið metin, sjá lýsingu hér að neðan. Áhrif annarra staðla, breytinga og túlkana í útgáfu sem ekki hafa tekið gildi eru að mati stjórnenda engin eða óveruleg fyrir reikningsskil samstæðunnar.

IFRS 9 Fjármálagerningar

IFRS 9 leysir af hólmi IAS 39 og fjallar um reikningshaldslega meðferð fjármálagerninga og tilgreindir kröfur um skráningu og mat, virðisrýrnun, afskráningu og almenn áhættuvarnarreikningsskil. Áhrifa staðalsins í reikningsskilum samstæðunnar gætir aðeins á niðurfærslu fjáreigna á afskrifuðu kostnaðarverði vegna nýrra reglna um mat á virðisrýrnun. Þau áhrif eru hinsvegar óveruleg og innleiðing staðalsins leiddi ekki til breytinga á stöðu eigna og skulda í efnahagsreikningi 1. janúar 2018. Nánari lýsingu á reikningsskilaaðferðum samstæðunnar fyrir fjármálagerninga má sjá í skýringu 21.

IFRS 15 Tekjur af samningum við viðskiptavini

IFRS 15 leysir af hólmi IAS 18, IAS 11 og tengdar túlkanir og inniheldur nýjar reglur um skráningu tekna og auknar kröfur um upplýsingagjöf varðandi tekjuskráningu. Samkvæmt staðlinum skal skrá tekjur þegar yfirráð yfir hinu selda hafa verið flutt til kaupandans, í stað áhættu og ávinnings sem fyrri reglur horfðu til. Í staðlinum er sett fram fimm þrepa líkan til leiðbeiningar.

Innleiðing staðalsins hafði óveruleg áhrif á tekjuskráningu í samstæðuársreikningi og leiddi ekki til breytingar á bókfærðu virði eigna og skulda 1. janúar 2018. Tekjur samstæðunnar eru að langmestu leyti vegna sölu á hótulgistingu og veitingum. Tekjur vegna hótulgistingar eru færðar daglega vegna næstliðinnar nætur og tekjur vegna veitinga eru færðar þegar veitingar hafa verið veittar. Aðrar tekjur eru óverulegar. Staðallinn hefur í för með sér ítarlegri skýringarkröfur um tekjuskráningu. Nánari lýsingu á reikningsskilaaðferðum fyrir tekjuskráningu má finna í skýringu 6.

IFRS 16 Leigusamningar

Staðallinn setur fram heildstætt líkan fyrir reikningshaldslega meðferð vegna leigusamninga og leysir af hólmi IAS 17 Leigusamningar og tengdar túlkanir. Ekki þarf lengur að greina á milli rekstrarleigu og fjármögnunarleigu í reikningsskilum leigutaka. Þess í stað setur staðallinn fram líkan þar sem nýtingarréttur og samsvarandi leiguskuld eru skráð í efnahagsreikning fyrir alla leigusamninga, nema þá sem samkvæmt skilgreiningu teljast stuttir leigusamningar eða þar sem virði hins leigða telst óverulegt. Að auki gerir IFRS 16 kröfu um ítarlegar upplýsingar í skýringum. Staðallinn tekur gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast 1. janúar 2019 eða síðar.

Samstæðan mun skrá nýjar eignir og skuldir vegna rekstrarleigusamninga. Samstæðan hefur metið áætluð áhrif við innleiðingu og væntir þess að leiguskuldir í efnahagsreikningi þann 1. janúar 2019 aukist um 7.560,0 milljónir króna og eign vegna nýtingarréttar nemi sömu upphæð 7.560,0 milljónum.

Samstæðan hyggst beita afturvirkri innleiðingu, áhrif vegna innleiðingarinnar eru færð í efnahagsreikning við innleiðingu 1. janúar 2019.

4. Starfsþáttayfirlit

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

Skýringar

5. Samrunar, yfirtökur og kaup á félögum

Reikningsskilareglur

Kaupaðferðinni er beitt við kaup á fyrirtækjum í samstæðunni á kaupdegi, þ.e. þegar yferráð færast til samstæðunnar. Yferráðum er náð þegar samstæðan er skuldbundin vegna rekstrar félagsins eða getur gert tilkall til breytilegrar afkomu vegna fjárfestingar í félaginu og getur haft áhrif á afkomuna með valdi sínu yfir viðkomandi. Yfirleitt er litið svo á að meirihluti atkvæða sé forsenda yferráða.

Samstæðan metur viðskiptavild við kaup sem:

- gangvirði greiðslunnar sem innt er af hendi, að viðbætti
- færðri hlutdeild minnihluta í hinu keypta félagi, að frádregnu
- ef kaupin eru gerð í þrepum, gangvirði þess eignarhlutar sem samstæðan átti áður, að frádregnu
- gangvirði þeirra eigna og skulda sem fylgja með í kaupunum.

Þegar mismunurinn er neikvæður er ávinningurinn sem fellst í kaupunum tekjufærður í rekstri á kaupdegi.

Kostnaður við viðskiptin er gjaldfærður í rekstri meðal stjórnunarkostnaðar.

Kaup og sala á félögum á árinu 2018

Á árinu seldi Íslandshótel 42% hlut sinn í hlutdeildarfélaginu Vellir 15 ehf.

Hótel Stykkishólmur ehf., var skipt upp í rekstur fasteigna og rekstur hótels. Fasteignarekstur var sameinaður Vestureignum ehf., hótelrekstur var sameinaður Íslandshótelum hf. Áhrif þeirrar endurskipulagningar á samstæðureikninginn eru engin.

Sameiningar á félögum á árinu 2017

Rekstur Skíðabraut ehf., var sameinaður rekstri Norðureigna ehf.

6. Rekstrartekjur

Reikningsskilareglur

Samstæðan skráir tekjur þegar yferráð yfir hinu selda hafa verið flutt til kaupandans. Sölu tekjur samstæðunnar samanstanda af seldri gistingu og veitingum. Tekjur vegna gistingar eru færðar daglega vegna næstliðinnar nætur og tekjur vegna veitinga eru færðar þegar veitingar hafa verið veittar. Aðrar tekjur samstæðunnar samanstanda af tekjum af umboðslaunum, salaleigu og öðrum tilfallandi tekjum, og eru færðar þegar viðkomandi þjónusta hefur verið veitt. Tekjur eru ekki færðar ef veruleg óvissa er um innheimtu þeirra.

Sala á gistingu og veitingum greinist þannig:

	2018	2017
Seld gisting	7.955.271	7.251.622
Seldar veitingar	3.740.668	3.634.595
Samtals sala á gistingu og veitingum	11.695.939	10.886.217

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2018	2017
Laun	4.066.812	4.003.974
Mótframlag í lífeyrissjóð	458.312	382.239
Önnur launatengd gjöld	368.407	370.622
Annar kostnaður vegna starfsmanna	14.759	(13.577)
Laun eignfærð og laun endurgreidd	(4.685)	(4.421)
Laun og launatengd gjöld alls	4.903.605	4.738.837
Fjöldi ársverka	757	775

Skýringar

8. Rekstrarkostnaður

Húsnæðiskostnaður	2018	2017
Húsaleiga og rekstrarkostnaður fasteigna	1.258.042	1.292.736
Annar rekstrarkostnaður		
Annar rekstrarkostnaður	808.446	722.845
Þóknun til endurskoðenda greinist þannig:		
Þóknun vegna endurskoðunar	13.856	9.164
Þóknun vegna annarrar þjónustu	11.689	14.629

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Reikningsskilareglur

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum, þ.m.t. af bankainnstæðum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántöku og hreinum gengismun af erlendum gjaldmiðlum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti. Fjármagskostnaður sem stafar beint af kaupum eða byggingu eigna sem uppfylla skilyrði um eignfærslu, er eignfærður sem hluti af eigninni fram af þeim tíma þegar eign er tilbúin til notkunar.

Færslur í erlendum gjaldmiðlum eru í upphafi færðar á gengi viðskiptadagsins. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á síðasta skráða gengi í árslok. Gengismunur sem myndast vegna þess er færður í rekstrarreikningi. Eignir og skuldir, aðrar en peningalegar, sem færðar eru á kostnaðarverði eru umreiknaðar í íslenskar krónur á gengi viðskiptadagsins.

Fjármunatekjur greinast þannig:

	2018	2017
Vaxtatekjur af handbæru fé	29.959	26.797
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	1.040	4.111
Aðrar vaxtatekjur	3.751	0
Fjármunatekjur alls	34.750	30.908

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2018	2017
Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum	897.903	924.976
Hreinn gengismunur	(53.282)	(6.303)
Önnur fjármagnsgjöld	31.356	17.539
Fjármagnsgjöld alls	875.977	936.212

Skýringar

10. Tekjuskattur

	2018	2017
Tekjuskattur til greiðslu	159.438	101.638
Frestaður tekjuskattur	183.764	14.751
Tekjuskattur færður í rekstrarreikning	343.202	116.390

Breyting á tekjuskattsskuldbindingu vegna þátta sem færðir eru yfir aðra heildarafkomu á árinu:

	2018	2017
Tekjuskattur vegna hagnaðar af endurmati fasteigna	84.060	563.740
Tekjuskattur færður á aðra heildarafkomu	84.060	563.740

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2018		2017	
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.775.653		520.066
Reiknaður tekjuskattur				
m.v. gildandi skatthlutfall	20,0%	355.131	20,0%	104.013
Áhrif samsköttunar	2,1%	(37.982)	0,0%	0
Áhrif hlutdeildarfélags	0,8%	15.021	2,4%	12.345
Ófrádráttarbær kostnaður	0,6%	11.031	0,0%	31
Virkur tekjuskattur	19,3%	343.202	22,4%	116.390

Tekjuskattsskuldbinding samkvæmt efnahagsreikningi greinist þannig:

	31.12.2018	31.12.2017
Varanlegir rekstrarfjármunir	3.265.296	3.014.684
Óefnislegar eignir	5.918	0
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(16.806)	(26.708)
Niðurfærsla birgða	650	522
Gengismunur	7.440	(12.595)
Annað	466	0
Áhrif hagnaðar af sölu innan samstæðu	(37.982)	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(6.611)	(18.743)
Tekjuskattsskuldbinding, nettó, í árslok	3.218.371	2.957.161

11. Hagnaður á hlut

Reikningsskilareglur

Hagnaður á hlut er reiknaður með því að deila hreinum hagnaði sem tilheyrir hluthöfum Íslandshótelu hf. með vegnu meðaltali almennra útistandandi hluta á árinu.

	31.12.2018	31.12.2017
Hagnaður sem tilheyrir hluthöfum Íslandshótelu hf. (í krónum)	1.430.745	401.012
Vegið meðaltal útistandandi hluta	593.649	593.649
Hagnaður á hlut (í krónum)	2,41	0,68

Engir gerningar voru í gildi í árslok 2018 eða 2017 sem kynnu að hafa þynningaráhrif á hagnað á hlut.

Skýringar

12. Rekstrarfjármunir

Reikningsskilareglur

Tekjuberandi fasteignir samstæðunnar eru færðar á endurmetnu verði en aðrar fasteignir eru metnar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum. Rekstrarfjármunir eru metnir á kostnaðarverði, að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun ef við á. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til 10% niðurlagsverði er náð. Fjármagnskostnaður vegna nýbygginga er eignfærður.

Hagnaður af sölu rekstrarfjármuna, sem er mismunur á söluandvirði þeirra og bókfærðu verði, er færður í rekstrarreikning meðal annarra rekstrartekna, en tap af sölu meðal annars rekstrarkostnaðar.

Endurmetnar eignir eru færðar á gangvirði í árslok 2018. Gangvirðismat skal framkvæmt með reglubundnum hætti svo að bókfært verð sé ekki verulega frábrugðið gangvirði. Í lok hvers reikningsárs leggja stjórnendur mat á hvort gangvirði fasteigna sé verulega frábrugðið bókfærðu verði þeirra. Hækkun bókfærðs verðs vegna endurmats er fært í aðra heildarafkomu. Endurmatsreikningur meðal eigin fjár er leystur upp með færslu á óráðstafað eigið fé til jafns við árlega afskrift endurmats í rekstrarreikningi, en afskriftir í rekstrarreikningi munu hækka sem nemur afskriftum af endurmatshækkuninni. Endurmatshækkun skal færð í rekstrarreikning nema að því marki sem um er að ræða viðsnúning á áður færðri endurmatshækkun sem færa skal í aðra heildarafkomu.

Aðferðarfræði virðismats

Tekjuberandi fasteignir samstæðunnar voru endurmetnar miðað við 31. desember 2018. Virðismat var fengið frá óháðum sérfræðingi. Í virðismatinu er stuðst við núvirt sjóðstreymi. Sjóðstreymið er nettó leigutekjur, þ.a. heildar leigutekjur að frádregnum kostnaði við rekstur fasteignanna. Leigutekjur byggja á gildandi leigusamningum og upplýsingum úr áætlunum samstæðunnar. Rekstrarkostnaður fasteigna eru fasteignagjöld, lóðaleiga og vatns- og fráveitugjöld skv. gjaldskrá sveitarfélaga, tryggingar, stjórnunarkostnaður og viðhald. Endurmatið flokkast undir stig 3 í gangvirðislikani alþjóðlegra reikningsskilastaðla enda byggir það að verulegu leyti á upplýsingum öðrum en markaðsupplýsingum.

Forsendur notaðar í virðismatinu

Lykilforsendur við mat á gangvirðinu voru sem hér segir:

	2018	2017
Brúttó leigutekjur (kr/fm/mán)	2.965	2.845
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,50%	6,50%

Forsendur um fjármagnskostnað og ávöxtunarkröfu byggja annars vegar á upplýsingum um lánsfjáarkostnað fyrir sambærilegar eignir á markaði og hins vegar á almennri markaðsnálgun fyrir leigueignir á Íslandi.

Ef lykilforsendum gangvirðismatsins, þ.e. þeim forsendum sem listað er upp hér að ofan, yrði breytt myndi það leiða til breytinga á endurmati í samræmi við töfluna hér að neðan:

Næmigreining:

		2018	
	Breyting	Hækkun	Lækkun
Brúttó leigutekjur (kr/fm/mán)	+/- 5,0%	1.588.282 (	1.588.282)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	+/- 0,5% (	2.226.133)	2.605.785

Niðurstöður virðismats

Niðurstaða stjórnenda er að virði tekjuberandi fasteigna samstæðunnar er 29.842,0 millj.kr. Tvær af tekjuberandi fasteignum samstæðunnar eru vanmetnar um 540 millj.kr. og þrjár eru ofmetnar um 157 millj.kr. Um er að ræða verulegan og varanlegan mun og eru eignirnar því færðar samkvæmt matinu en á móti á sérstakan endurmatsreikning meðal eigin fjár, að frádregnum tekjuskattsáhrifum, annarsvegar og á meðal afskrifta í rekstrarreikning hinsvegar.

Skýringar

12. Rekstrarfjármunir frh.

Rekstrarfjármunir greinast þannig:	Fasteignir og lóðir	Áhöld, tæki búnaður	Óefnislegar eignir	Samtals
2017				
Staðan 1.1.2017	29.372.752	2.283.249	50.724	31.706.726
Afskrifað samtals 1.1.2017	(1.500.100)	(768.764)	(16.248)	(2.285.112)
Bókfært verð 1.1.2017	27.872.652	1.514.486	34.476	29.421.614
Viðbót á árinu	4.135.839	188.558	42.225	4.366.622
Sérstakt endurmat	2.446.701	0	0	2.446.701
Selt á árinu, heildarverð	(145.750)	(800)	0	(146.550)
Afskriftir og virðisrýrnun á árinu	(1.272.614)	(224.695)	(12.964)	(1.510.274)
Bókfært verð 31.12.2017	33.036.827	1.477.548	63.737	36.119.397
Heildarverð 31.12.2017	35.809.541	2.471.007	92.949	38.373.498
Afskrifað samtals 31.12.2017	(2.772.714)	(993.459)	(29.213)	(3.795.386)
Bókfært verð 31.12.2017	33.036.827	1.477.548	63.737	34.578.112
2018				
Heildarverð 1.1.2018	35.809.541	2.471.007	92.949	38.373.498
Afskrifað samtals 1.1.2018	(2.772.714)	(993.459)	(29.213)	(3.795.386)
Bókfært verð 1.1.2018	33.036.827	1.477.548	63.737	34.578.112
Viðbót á árinu	1.163.196	54.431	31.408	1.249.036
Sérstakt endurmat	420.300	0	0	420.300
Selt á árinu, heildarverð	0	(4.409)	0	(4.409)
Afskriftir og virðisrýrnun á árinu	(588.068)	(218.871)	(17.307)	(824.245)
Bókfært verð 31.12.2018	34.032.255	1.308.700	77.838	35.418.794
Heildarverð 31.12.2018	37.393.037	2.521.030	124.357	40.038.425
Afskrifað samtals 31.12.2018	(3.360.782)	(1.212.330)	(46.519)	(4.619.631)
Bókfært verð 31.12.2018	34.032.255	1.308.700	77.838	35.418.794
Afskriftahlutföll	0 - 10%	10 - 25%	20%	
<i>Bókfært verð án endurmats</i>				
Bókfært verð 1.1.2018	23.511.743	1.477.548	63.737	25.053.028
Bókfært verð 31.12.2018	23.293.716	1.308.700	77.838	24.680.255

Í árslok 2018 nam bókfært verð fasteigna og lóða 34.032,3 millj.kr., váttryggingarverðmæti 30.469,8 millj. kr., og fasteignamat 12.886,2 millj. kr. 2018. Bókfærða verðið skiptist annars vegar í tekjuberandi eignir sem nema 29.842,0 millj.kr., sem metnar eru á endurmetnu kostnaðarverði og hins vegar ótekjuberandi eignir sem nema 4.190,2 millj.kr. sem metnar eru á kostnaðarverði. Meðal ótekjuberandi eigna eru hótél og lóðir í byggingu og aðrar fasteignir samstæðunnar sem ekki eru nýttar undir hótélrekstur.

Félagið hefur keypt rekstrarstöðvunartryggingar fyrir hverja rekstrareiningu.

Skýringar

12. Rekstrarfjármunir frh.

Veðsetningar

Félagið hefur veðsett rekstrarfjármuni félagsins til tryggingar langtímalánum félagsins. Bókfært verð veðsettra rekstrarfjármuna í árslok er 34.032.255 þús kr. (2017: 33.036.827 þús. kr.)

Fasteignir í byggingu

Eignfærður kostnaður á árinu vegna byggingar á fasteignum er 1.163.196 þús. kr. (2017: 4.135.838 þús kr.).

Eignfærður fjármagnskostnaður

Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði nýbygginga eru eignfærð á byggingartíma.

Eignfærður fjármagnskostnaður á árinu 2018 vegna nýbygginga er 133.144 þús kr. (2017: 91.280 þús kr.). Eignfærðir eru greiddir vextir af lánsfé sem að nýttir eru til fjármögnunar nýbygginga.

13. Eignarhlutar í hlutdeildarfélögum og öðrum félögum

Reikningsskilareglur

Hlutdeildarfélög

Hlutdeildarfélög eru þau félög sem samstæðan hefur veruleg áhrif á fjárhags- og rekstrarstefnu þeirra, en hefur ekki yfirráð yfir. Veruleg áhrif eru alla jafna til staðar þegar félagið ræður 20 - 50% atkvæðaréttar.

Hlutdeildarfélög eru færð í samstæðuársreikning með hlutdeildaraðferð og eru í upphafi færð á kostnaðarverði. Samstæðuársreikningurinn inniheldur hlutdeild félagsins í afkomu og eiginfjárhreyfingum hlutdeildarfélaganna frá upphafi áhrifa til loka þeirra. Verði hlutdeild samstæðunnar í tapi meiri en bókfært verð hlutdeildarfélagsins er bókfærða verðið gjaldfært að fullu og færslur frekara taps hætt nema samstæðan gangist í ábyrgð fyrir hlutdeildarfélagið eða fjármagni það.

Önnur félög

Eignarhlutar í öðrum félögum eru færðir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Móttækinn arður er færður til tekna við úthlutun.

14. Verk í vinnslu, lóð og byggingaréttur

Reikningsskilareglur

Verk í vinnslu eru metin á kostnaðarverði eða söluvirði, hvoru sem lægra reynist. Kostnaðarverð verka í vinnslu innifelur kostnað sem fellur til við verk í vinnslu og kostnað við að koma eignunum á þann stað og í það ástand sem þær eru í á uppgjörstigi að viðbættum fjármagns- og tengdum kostnaði. Hreint söluvirði er áætlað söluverð í venjulegum viðskiptum að frádregnum áætluðum kostnaði við að selja eignina.

Lóð og byggingaréttur eru færð til eignar sem verk í vinnslu, meðal fastafjármuna.

Lóð og byggingaréttur greinist þannig:

2018

Bókfært verð 1.1.2018	892.917
Viðbót á árinu	34.681
Bókfært verð 31.12.2018	<u>927.598</u>

2017

Bókfært verð 1.1.2017	872.254
Viðbót á árinu	20.663
Bókfært verð 31.12.2017	<u>892.917</u>

Félagið hefur veðsett lóð og byggingarétt til tryggingar á langtímalánum félagsins.

Skýringar

15. Viðskiptakröfur

Reikningsskilareglur

Viðskiptakröfur eru færðar samkvæmt upphaflegu viðskiptaverði að teknu tilliti til gengisbreytinga og að frádræginni niðurfærslu sem gerð er til að mæta áhættu sem fylgir kröfueign félagsins, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapsáhættu og hins vegar niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Samstæðan innleiddi í ársbyrjun 2018 IFRS 9 sem setur fram nýtt virðisrýrnunarlíkan fyrir fjáreignir. Mat á niðurfærslu krafna í árslok 2018 tekur mið af nýju líkani, en þar sem innleiðing IFRS 9 var ekki afturvirk þá er mat á niðurfærslu í árslok 2017 í samræmi við reglur IAS 39. Nánari upplýsingar varðandi mat á niðurfærslu krafna má finna í skýringu 21 í umfjöllun um útlánaáhættu.

Niðurfærsla krafna greinist þannig:

	2018	2017
Niðurfærsla í ársbyrjun	194.769	114.521
Endanlega afskrifað	(25.335)	(16.593)
Breyting niðurfærslu á árinu	22.154	96.841
Niðurfærsla í árslok	<u>191.588</u>	<u>194.769</u>

16. Handbært fé

Reikningsskilareglur

Til handbærs fjár teljast sjóður, óbundnar bankainnstæður og skammtímaverðbréf sem eru á gjalddaga innan 90 daga frá kaupdegi og lítil óvissa er um verðmæti þeirra.

Handbært fé samanstandur af:

	31.12.2018	31.12.2017
Sjóður og bankainnstæður lausar innan þriggja mánaða	1.983.749	812.625

Handveð er veitt í handbæru fé til tryggingar á greiðslu lána og til tryggingar á greiðslu húsaleigu. Tryggingar á árinu 2018 námu 1.675.033 þús. kr. vegna greiðslu lána og 49.336 þús. kr. vegna greiðslu húsaleigu, (2017: 134.838 þús. kr. vegna greiðslu lána og 40.833 þús. kr. vegna greiðslu húsaleigu).

17. Eignir í sölumæðferð

Í maí 2018 var hlutur félagsins í Völlum 15 ehf. seldur og er söluhagnaðurinn færður í rekstrarreikningi sem hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélaga. Í árslok 2017 var 42% eignarhlutur samstæðunnar í Vellir 15 ehf. flokkaður sem eignir í sölumæðferð.

18. Eigið fé

Hlutfé

Hlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 643,7 millj. kr. þar af eru 50,0 millj. kr. í eigu félagsins eða 8%. Allir útistandandi hlutir hafa verið greiddir in til félagsins. Hver hlutur nemur einni krónu og eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu á hluthafafundum. Handhafar hlutabréfa eiga rétt á arði samkvæmt ákvörðun aðalfundar hverju sinni.

Hlutfé félagsins greinist þannig:	31.12.2018	31.12.2017
Hlutfé samkvæmt samþykktum félagsins	643.649	643.649
Hlutfé í eigu félagsins	(50.000)	(50.000)
Hlutfé samkvæmt ársreikningi	<u>593.649</u>	<u>593.649</u>

Yfirverð hlutafjár

Yfirverð hlutafjár eru fjárhæðir sem hafa verið greiddar félaginu umfram nafnverð hluta (1 kr. per hlut) þegar félagið var stofnað eða hlutfé þess hækkað að frádrægnum kostnaði af stofnun félagsins eða hækun hlutafjárins.

Skýringar

18. Eigið fé frh.

Lögbundinn varasjóður

Samkvæmt lögum um hlutafélög nr. 2/1995 skal leggja að minnsta kosti 10% af hagnaði samstæðunnar, sem er ekki varið til að mæta tapi frá fyrri árum og fer ekki í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur 10% af hlutafé. Þegar því marki hefur verið náð skal framlag í sjóðinn nema að lágmarki 5% af hagnaði þar til lögbundinn varasjóður nemur 25% af hlutafé samstæðunnar.

Sérstakt endurmat

Endurmatsreikningur samstæðunnar samanstendur af endurmatshækkunum rekstrarfjármuna að teknu tilliti til tekjuskatts. Afskriftir af endurmetna verðinu eru færðar í rekstrarreikning og millifærðar samhliða af endurmatsreikningi á óráðstafað eigið fé. Endurmatsreikningurinn er bundinn sem þýðir að óheimilt er að úthluta arði til hluthafa út á hann.

Bundið eigið fé dótturfélaga

Samkvæmt lögum um ársreikninga ber félögum að færa hlutdeild í hagnaði dóttur- og hlutdeildarfélaga umfram því sem nemur mótteknum arði eða þeim arði sem ákveðið hefur verið að úthluta á bundinn hlutdeildarreikning á meðal eigin fjár. Reglan gildir frá 1. janúar 2016.

Óráðstafað eigið fé

Hagnaður (tap) ársins er fært til hækkunar (lækkunar) á óráðstöfuðu eigin fé. Arðgreiðslur eru færðar til lækkunar á óráðstöfuðu eigin fé. Upplausn endurmats er færð til hækkunar á óráðstöfuðu eigin fé.

Eiginfjárstýring og arðgreiðslur

Arður að fjárhæð 150 millj. kr. var greiddur til hluthafa á árinu 2018 (2017: 150 millj. kr.).

Stjórn Íslandshótel hf. leggur til við aðalfund arðgreiðslu á árinu 2019 að fjárhæð 300 millj. kr. (0,51 kr. per hlut) vegna rekstrar á árinu 2018.

19. Langtímaskuldir

Reikningsskilareglur

Langtímaskuldir samstæðunnar eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði. Vaxtagjöld og lántökukostnaður eru innleyst í rekstrarreikning með aðferð virkra vaxta yfir líftíma lánsins.

Langtímaskuldir greinast þannig:

	Vegnir vextir	31.12.2018	31.12.2017
Óverðtryggðar skuldir í krónum	5,64%	13.846.070	13.428.413
Gengistryggðar skuldir í evrum	3,38%	456.378	444.018
Verðtryggðar skuldir í krónum	4,06%	3.432.222	3.419.747
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir		17.734.670	17.292.177
Lántökukostnaður .....	(	31.363)	(31.071)
Næsta árs afborganir .....	(	667.445)	(1.310.082)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals		17.035.863	15.951.024

Framangreind vaxtahlutföll eru í samræmi við gildandi vaxtakjör langtímalána samstæðunnar í árslok 2018, en kunna að breytast miðað við breytingar á markaðsvöxtum á lánamörkuðum.

Skýringar

19. Langtímaskuldir frh.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig á næstu árum:

	31.12.2018	31.12.2017
Árið 2019/2018	667.445	1.310.082
Árið 2020/2019	1.827.219	1.441.253
Árið 2021/2020	1.939.175	1.240.850
Árið 2022/2021	591.469	566.951
Árið 2023/2022	532.905	791.120
Síðar	12.176.458	11.941.921
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>17.734.670</u>	<u>17.292.177</u>

Samstæðan hefur veðsett varanlega rekstrarfjármuni til tryggingar á langtímalánum sínum. Sjá nánar í skýringu 12.

20. Aðrar skammtímaskuldir

Aðrar skammtímaskuldir samanstanda af:

	31.12.2018	31.12.2017
Skuldir við lánastofnanir	5.446	0
Skuld vegna fasteignakaupa	0	271.683
Ógreidd laun og tengd gjöld	480.031	474.536
Ógreitt orlof og starfsmannakostnaður	404.619	403.159
Ógreiddir áfallnir vextir	56.991	62.882
Ógreiddur fjármagnstekjuskattur	33.000	30.000
Ógreiddur virðisaukaskattur	54.111	43.429
Ógreiddur gistináttaskattur	5.195	15.094
Ógreiddar aðrar skuldir	15.171	5.651
	<u>1.054.565</u>	<u>1.306.433</u>

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Stjórn Íslandshótel hf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Stjórn hefur skilgreint áhættur samstæðunnar sbr. upptalningu hér og hefur falið framkvæmdastjóra samstæðunnar umsjón með daglegri áhættustýringu.

Yfirlit

Starfsemi samstæðunnar felur einkum í sér eftirfarandi áhættuþætti:

- Lánaáhætta
- Lausafjárahætta
- Markaðsáhætta
- Rekstraráhætta

Markmið samstæðunnar með áhættustýringu er að greina og skýra þá áhættu sem hún býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Stjórn félagsins vinnur að því að setja áhættustefnu í því skyni að auka stöðugleika í rekstri samstæðunnar, treysta greiðslu- og rekstrarhæfi félagsins og auka fjárhagslegan styrk þess.

Áhættustýring og aðferðir eru yfirfarnar reglulega til að endurspeglar breytingar á markaðsaðstæðum og starfsemi samstæðunnar. Með þjálfun starfsmanna og starfsreglum stefnir samstæðan að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur.

Skýringar

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu frh.

Lánaáhætta

Lánsáhætta er hætta á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af viðskiptakröfum.

Lánsáhætta ræðst einkum af aldri viðskiptakrafna, fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptavina. Um 36,3% (31.12.2017: 31,5%) af stöðu viðskiptakrafna í árslok er vegna 10 stærstu viðskiptakrafna félagsins. Þar af nam staða hæstu viðskiptakröfu um 8,8% (31.12.2017: 5,3%) af heildarfjárhæð útistandandi krafna.

Félagið vinnur að fastmótun á reglum um lánsviðskipti. Þeir viðskiptavinir félagsins sem eru í samningsviðskiptum eru með lánaþyrngreiðslu. Þungi viðskipta hjá samstæðunni er greiddur með kreditkorti eða staðgreiddur. Útistandandi hjá viðskiptavinum sem hlutfall af veltu nam 31.12.2018 um 7,3% og 31.12.2017 um 7,6%.

Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna og annarra krafna. Niðurfærslan er í meginatriðum almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna, sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Almenn niðurfærsla er ákveðin með tilliti til innheimtusögu sambærilegra krafna, leiðréttri fyrir framtíðarvæntingum um efnahagslega þróun ef þörf er á. Krafa er færð sértækri niðurfærslu ef mat stjórnenda er að verulegar líkur séu á að hún fái ekki greidd.

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

	Bókfært verð	
	2018	2017
Viðskiptakröfur	1.059.650	969.856
Kröfur á tengda aðila	52.196	42.305
Aðrar kröfur	61.038	20.368
Handbært fé	1.983.749	812.625
Samtals	3.156.633	1.845.154

Rekstur félagsins miðast við að þungi viðskiptanna er staðgreiddur eða greiddur með kreditkorti. Gæði útistandandi krafna hafa verið góð og í undantekningartilvikum hefur þurft að nýta lögfræðinnheimtu. Samstæðan færir ekki niðurfærslu vegna handbærs fjárs, krafna á tengda aðila og vegna annarra krafna þar sem tapsááhætta er lítil og vænt útlánatap nemur óverulegum upphæðum.

Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Samstæðan vinnur með virðisrýrnunarlíkan í samræmi við kröfur IFRS 9. Við mat á væntu útlánatapi fyrir viðskiptakröfur beitir samstæðan einfölduðu virðisrýrnunarlíkani í samræmi við IFRS 9. Sú nálgun krefst þess að samstæðan meti niðurfærslu sem er jöfn væntu útlánatapi á líftíma viðskiptakrafna. Viðskiptakröfum samstæðunnar er skipt niður í flokka eftir þeim fjölda daga sem þær eru komnar fram yfir gjalddaga. Við mat á föstu niðurfærsluhlutfalli fyrir hvern flokk er horft til sögulegrar tapssögu félagsins, leiðréttri fyrir framtíðarvæntingum um efnahagslega þróun ef þörf er á. Samstæðan framkvæmir framangreint mat niður á einstaka viðskiptavini eða hópa viðskiptavina ef reynsla sýnir verulega frábrugðið tapmynstur fyrir ákveðna viðskiptavini eða hópa viðskiptavina. Í einhverjum tilfellum getur það leitt til fráviks frá metnu hlutfalli niður á hópa fyrir einstaka viðskiptamenn.

Skýringar

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu frh.

Taflan sýnir framlag í niðurfærslureikning eftir aldursflokkum viðskiptakrafna (mat samkvæmt IFRS 9).

31.12.2018	Vænt útlánatap (almenn niðurf.)	Nafnverð kröfu	Almenn niðurfærsla	Sértæk niðurfærsla	Bókfært verð
Dagar fram yfir gjalddaga					
Ógjaldfallið	2,3%	495.744	(11.154)	0	484.589
<30	3,6%	86.484	(3.120)	0	83.364
31-90	3,4%	144.214	(4.844)	0	139.369
91 og eldra	32,9%	524.753	(172.469)	0	352.283
Samtals		1.251.238	(191.588)	0	1.059.650

31.12.2017	Vænt útlánatap (almenn niðurf.)	Nafnverð kröfu	Almenn niðurfærsla	Sértæk niðurfærsla	Bókfært verð
Dagar fram yfir gjalddaga					
Ógjaldfallið	2,4%	529.308	(12.603)	(14.003)	502.702
<30	6,5%	118.973	(7.706)	0	111.267
31-90	6,5%	79.701	(5.158)	0	74.543
91 og eldra	36,1%	440.525	(159.181)	0	281.344
Samtals		1.168.507	(184.649)	(14.003)	969.856

Aldur krafna niðurfærsla greinist á eftirfarandi hátt (mat samkvæmt IAS 39):

Pann 31. desember 2018:	Nafnverð kröfu	Sértæk niðurfærsla	Almenn niðurfærsla
Ógjaldfallið	495.744	0	0
Gjaldfallið innan 30 daga	86.484	0	(3.120)
Gjaldfallið fyrir 31 - 90 dögum	144.214	0	(4.844)
Gjaldfallið fyrir meira en 90 dögum	524.753	0	(183.624)
	1.251.238	0	(191.588)

Pann 31. desember 2017:	Nafnverð kröfu	Sértæk niðurfærsla	Almenn niðurfærsla
Ógjaldfallið	529.308	(14.003)	(12.603)
Gjaldfallið innan 30 daga	118.973	0	(7.706)
Gjaldfallið fyrir 31 - 90 dögum	79.701	0	(5.158)
Gjaldfallið fyrir meira en 90 dögum	440.525	0	(159.181)
	1.168.507	(14.003)	(184.649)

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla. Markmið samstæðunnar er að stýra lausafé þannig að tryggt sé að hún hafi alltaf handbært laust fé til að mæta skuldbindingum sínum eftir því sem þær gjaldfalla.

Endurgreiðslutími nýrra langtímalána er að jafnaði 25 til 30 ár. Afborganir eru jafnar afborganir sem greiddar eru mánaðarlega. Framkvæmdalán til nýbygginga er að jafnaði til 2 til 4 ára og er þeim breytt í langtímalán til 25 ára þegar framkvæmdatíma lýkur. Vextir eru greiddir mánaðarlega af framkvæmdarlánunum.

Skýringar

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu frh.

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, ónúvirtar, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, miðað við vísitölu og gildandi vaxtakjör í árslok greinast þannig:

Þann 31. desember 2018:	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	Innan tveggja ára	Innan fimm ára	Eftir meira en 5 ár
Langtímalán	17.292.177	1.310.082	2.751.335	5.350.256	11.941.921
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.837.311	1.837.311	0	0	0
	<u>19.129.488</u>	<u>3.147.393</u>	<u>2.751.335</u>	<u>5.350.256</u>	<u>11.941.921</u>
Þann 31. desember 2017:	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	Innan tveggja ára	Innan fimm ára	Eftir meira en 5 ár
Langtímalán	17.292.177	1.310.082	2.751.334	5.120.255	12.171.921
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	2.373.145	2.373.145	0	0	0
	<u>19.665.322</u>	<u>3.683.227</u>	<u>2.751.334</u>	<u>5.120.255</u>	<u>12.171.921</u>

Bókfært verð fjárskulda greinist þannig:

	2018	2017
Langtímalán	17.292.177	17.292.177
Eftirstöðvar eignfærðs lántökukostnaðar	(31.363)	(31.071)
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.837.311	2.373.145
Samtals	<u>19.098.125</u>	<u>19.634.251</u>

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta stafar af breytingum á markaðsverði, svo sem gjaldmiðlagengi og vaxtastigi, sem hefur áhrif á sjóðstreymi samstæðunnar eða virði fjármálagerninga samstæðunnar.

Gjaldmiðlaáhætta

Gjaldmiðlaáhætta er sú áhætta að fé tapist vegna óhagstæðra breytinga á gengi gjaldmiðla. Gjaldmiðlaáhætta samstæðunnar hlýst af greiðsluflæði, eignum og skuldum sem og af öllum almennum viðskiptum í öðrum myntum en starfrækslumynt.

Starfrækslumynt félaga í samstæðunni er íslensk króna og myndast gjaldmiðlaáhætta af sjóðstreymi og opinni stöðu efnahagsreiknings í öðrum myntum en íslenskri krónu.

Öll viðskipti samstæðunnar í erlendum myntum mynda gjaldmiðlaáhættu. Við mat á gjaldmiðlaáhættu er horft til greiðsluáhættu og uppgjörshættu. Markmiðið er að stýra gjaldmiðlaáhættu með þeim hætti að hagar félagsins sé sem best tryggður. Stærsti hluti innkaupa er af innlendum birgjum, en þungi sölunnar er í EUR. Sala samstæðunnar í EUR er um 54,1% og ISK um 45,9% aðrar myntir vega mun minna (2017: 64% EUR; 33,4% ISK).

Skýringar

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu frh.

Eftirfarandi tafla sýnir stöðu samstæðunnar eftir myntum. Gjaldmiðlaáhætta vegna peningalegra eigna og skulda var eftirfarandi í árslok:

2018	ISK	EUR	Aðrir gjaldmiðlar	Samtals
	Viðskiptakröfur	541.476	702.065	7.654	1.251.194
Handbært fé	1.958.237	21.638	3.875	1.983.749
Viðskiptaskuldir	(495.336)	(56.596)	(219)	(552.151)
Áhætta í efnahagsreikningi	<u>2.004.377</u>	<u>667.106</u>	<u>11.309</u>	<u>2.682.792</u>

2017	ISK	EUR	Aðrir gjaldmiðlar	Samtals
	Viðskiptakröfur	583.539	463.569	30.420	1.077.529
Handbært fé	801.933	10.021	680	812.634
Viðskiptaskuldir	(601.012)	(36.104)	(7.888)	(645.003)
Áhætta í efnahagsreikningi	<u>784.461</u>	<u>437.486</u>	<u>23.212</u>	<u>1.245.159</u>

Gengi helstu gjaldmiðla gagnvart íslenski krónu var eftirfarandi:

	Meðalgengi		Árslokagengi	
	2018	2017	31.12.2018	31.12.2017
EUR	128,09	120,87	133,60	125,40

Næmigreining:

Breyting á gengi íslensku krónunnar í árslok um 10% gagnvart eftirtöldum myntum hefði breytt hagnaði (tapi) og eigin fé um eftirfarandi fjárhæðir fyrir tekjuskatt. Greiningin nær aðeins til peningalegra eigna og skulda og gerir ráð fyrir að allar aðrar breytur, þ.m.t. vextir, haldist óbreyttar.

2018	Afkoma / Eigið fé	
	Styrking	Veiking
EUR	(66.711)	66.711
Aðrar myntir	(1.131)	1.131
2017	Styrking	Veiking
	EUR	(43.749)
Aðrar myntir	(2.321)	2.321

Vaxtaáhætta

Félagið býr við sjóðstreymisáhættu vegna vaxtabreytinga fjárskulda sem eru með breytilegum vöxtum. Eins og að framan greinir leitast félagið við að eiga ávallt nægt laust fé til að mæta fjárskuldbindingum sínum. Langtímalán félagsins eru bæði verðtrygð og óverðtryggt.

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi og ytri þáttum öðrum en markaðs-, lausafjár- og útlánaáhættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnarháttu fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Það er stefna samstæðunnar að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar jafnframt því að starfsreglur takmarki ekki frumkvæði starfsmanna. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á videigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með lánsviðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á. Hluti af því að draga úr áhættu er námskeið þar sem starfsmenn fá videigandi þjálfun tengda störfum þeirra fyrir samstæðuna. Þá eru unnar markvissar rekstraráætlanir og mánaðarleg uppgjör og frávik frá samþykktum áætlunum greind.

Skýringar

22. Leigusamningar - samstæðan sem leigutaki

Reikningsskilareglur

Samstæðan er með fasteignir á leigu. Um er að ræða rekstrarleigu og því eru fasteignirnar ekki færðar til eignar í efnahagsreikningi. Leigugjöld af fasteignum eru færð í rekstrarreikning línulega á samningstímanum.

IFRS staðall númer 16 um leigusamninga tekur gildi 1. janúar 2019. Staðallinn kemur í stað núgildandi reglna um leigusamninga og innleiðir eitt leigusamningslíkan fyrir leigutaka. Í því felst að leigutaki færir í efnahagsreikningi nýtingarrétt að leigueign, sem endurspeglar rétt hans til að nýta undirliggjandi eign, og leiguskuld, sem endurspeglar skuldbindingu vegna framtíðarleigugreiðslna. Leigutaki færir í rekstrarreikning afskriftir af nýtingarétti og vaxtagjöld af leiguskuld. Valkvæðar undanþágur frá þessu líkani er hins vegar að finna í staðlinum vegna skammtímaleigusamninga og leigusamninga þar sem verðmæti leigueignar er óverulegt.

Samstæðan er með fasteignir á leigu í árslok 2018 og námu leiguskuldbindingar 10.591,2 m.kr í árslok 2018. Engar breytingar hafa orðið á leiguskuldbindingum samstæðunnar á tímabilinu.

Framtíðarleigugreiðslur án tillits til framtíðarverðbólgu greinast þannig í árslok:

	31.12.2018	31.12.2017
Innan 1 árs	614.757	575.404
Eftir 1 ár en innan 5 ára	2.534.223	2.524.281
Eftir meira en 5 ár	7.442.249	7.735.798
Samtals	<u>10.591.228</u>	<u>10.835.482</u>

Leigugreiðslur samstæðunnar færðar til gjalda á árinu eru 511.445 þús kr. (2017: 548.971 þús kr.)

Við innleiðingu IFRS staðals nr. 16 þann 1. janúar 2019 mun samstæðan þurfa að færa rekstrarleigusamninga í efnahagsreikningi sínum. Nýtingaréttur mun nema 7.560,0 milljón króna og vera eignfærður meðal varanlegra rekstrarfjármuna. Leiguskuldbindingin mun nema sömu fjárhæð og vera skuldfærð í efnahagsreikningi meðal skuldbindinga. Innleiðingin mun ekki hafa áhrif á fjárhagsskilyrði lánasamninga.

23. Tengdir aðilar

Reikningsskilareglur

Tengdir aðilar samstæðunnar eru hluthafar með veruleg áhrif, hlutdeildarfélag, stjórnarmenn, stjórnendur og félag tengd þeim. Viðskipti við tengda aðila byggja á armslengdargrunni.

Eftirfarandi tafla sýnir heildarfjárhæðir viðskipta við tengda aðilar og stöður á viðeigandi reikningsskiladegi:

		Sala til tengdra aðila	Kaup frá tengdum aðilum	Kröfur á tengda aðila	Skuldir við tengda aðila
Móðurfélag	2018	2.118	18.590	3.766	0
	2017	0	56.857	0	295.607
Hlutdeildarfélag	2018	0	0	0	0
	2017	0	0	20.971	0
Lykilstjórnendur	2018	0	316	1.702	6.363
	2017	0	309	1.454	8.240
Aðrir tengdir aðilar	2018	209.945	133.904	46.728	64.794
	2017	11.499	367.517	19.880	16.225

Skýringar

23. Tengdir aðilar frh.

Eftirfarandi tafla sýnir lán til (frá) tengdra aðila og innheimta (greidda) vexti á árinu:

		Innheimtir (greiddir) vextir	Lán til (frá) tengdra aðila
Móðurfélag samstæðunnar	2018 (	10.892)	3.766
	2017 (	19.894)	(295.607)
Lykilstjórnendur samstæðunar	2018 (	1.305)	(4.662)
	2017 (	6.394)	(8.240)

Engar frekari ábyrgðir hafa verið veittar tengdum aðilum.

Laun og hlunnindi lykilstjórnenda samstæðunnar:

Greiðslur til lykilstjórnenda samstæðunnar greinast þannig:

	2018	2017
Laun og hlunnindi	65.807	66.204
Mótframlag í lífeyrissjóð	8.041	7.521
Greiðslur til lykilstjórnenda samtals	73.848	73.725

Lykilstjórnendur eru stjórn, framkvæmdastjóri og fjármálastjóri.

24. Grundvöllur samstæðu

Reikningsskilareglur

Dótturfélög:

Dótturfélög eru þau félög sem félagið fer með yfirráð yfir. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðaréttar sem er nýtanlegur eða breytilegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalín í samstæðureikningi félagsins frá því að yfirráð hefjast þar til þeim lýkur.

Viðskipti felld út úr samstæðunni:

Staða milli samstæðufélaga, óinnleystur hagnaður, tekjur og gjöld sem myndast hafa af viðskiptum milli þeirra eru felld út úr samstæðureikningnum. Óinnleyst tap er felld út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisýrnunar eignanna.

Félög í samstæðu

Eignarhlutar í dótturfélögum skipt upp eftir aðalstarfsemi greinast þannig:

	Eignarhluti (%)	
	31.12.2018	31.12.2017
Hótelrekstur:		
Fosshótel Reykjavík ehf. Reykjavík	100%	100%
Hótel Stykkishólmur ehf. Stykkishólmi	0%	100%
Fasteignarekstur:		
Helgaland ehf. Reykjavík	100%	100%
Höfuðborgareignir ehf. Reykjavík	100%	100%
Suðureignir ehf. Reykjavík	100%	100%
Vestureignir ehf. Reykjavík	100%	100%
Norðureignir ehf. Reykjavík	100%	100%
Austureignir ehf. Reykjavík	0%	100%
Aðalstræti 100 ehf. Patreksfirði	60%	60%

Íslandshótel hf. er í ábyrgð að fjárhæð 1.566,7 millj. kr. fyrir fjögur dótturfélög.

Íslandshótel hf. er dótturfélag ÓDT Ráðgjafar ehf., Reykjavík.

Skýringar

25. Atburðir eftir reikningsskiladag

Engin atriði hafa komið fram eftir dagsetningu efnahagsreiknings sem krefjast myndu lagfæringa eða breytinga á ársreikningi ársins 2018. Vísað er í skýrslu stjórnar til frekari glöggvunar.

26. Helstu kennitölur

Helstu kennitölur ársins eru:

	2018	2017
Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir	3.385.968	2.954.865
Veltufé frá rekstri	3.388.376	2.951.768
Veltufjárhlutfall	1,3	0,6
Eiginfjárhlutfall	42,5%	40,2%

27. Samantekt á öðrum mikilvægum reikningsskilaaðferðum

Meðfylgjandi eru helstu reikningsskilareglur aðrar en þær sem þegar hefur verið skýrt frá með viðeigandi liðum frammar í ársreikningi þessum.

a. Verðbætur

Verðtryggðar eignir og skuldir eru færðar miðað við vísitölu sem tók gildi 1. janúar 2019. Verðbætur eru færðar í rekstrarreikningi.

Vísitölur í árslok;	31.12.2018	31.12.2017
Vísitala neysluverðs	460,5	446,0

c. Birgðir

Birgðir eru færðar á kostnaðarverði eða dagverði, hvort sem lægra reynist. Kostnaðarverð birgða byggir á fyrst inn - fyrst út reglunni og innifelur allan kostnað við kaup, auk áfallins kostnaðar við framleiðslu. Auk þess telst til kostnaðarverðs allur kostnaður við að koma birgðunum á núverandi stað og í núverandi ástand. Með dagverði er átt við áætlað söliverð að frádregnum kostnaði við að fullgera vöru og áætluðum kostnaði við að selja hana.

d. Fjáreignir og fjárskuldir

Fjáreignir og fjárskuldir eru upphaflega færðar á þeim degi sem samstæðan gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins. Fjáreignir og fjárskuldir eru færðar á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald.

Fjáreignir

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 virðisrýrnun. Fjáreignir samstæðunnar sem metnar eru á afskrifuðu kostnaðarverði eru viðskiptakröfur, kröfur á tengda aðila, aðrar skammtímakröfur og handbært fé.

Eignarhlutir í öðrum félögum þar sem félagið hefur hvorki yfirráð né veruleg áhrif eru færðir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

Samstæðan afskráir fjáreignir þegar samningsbundinn réttur til framtíðarsjóðstreymis af fjáreigninni er ekki lengur til staðar eða þegar áhætta og ávinningur af fjáreigninni flyst yfir á annan aðila.

Fjárskuldir

Fjárskuldir eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti. Félagið afskráir fjárskuldir eingöngu þegar skuldbinding vegna þeirra er ekki lengur til staðar. Hagnaður eða tap vegna afskráningar eru færð í rekstrarreikning.

Viðauki - óendurskoðaður

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Íslandshótel er eining tengd almannahagsmunum. Samkvæmt lögum um ársreikninga skal félagið láta fylgja með skýrslu stjórnar, ófjárhagslega upplýsingagjöf. Ófjárhagsleg upplýsingagjöf skal veita upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál. Jafnframt skal gera grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum og hvernig það spornar við spillingar- og mútumálum auk stuttrar lýsingar á viðskiptalíkani félagsins.

Um Íslandshótel

Íslandshótel er ferðaþjónustufyrirtæki í eigu ÓDT Ráðgjafar ehf. og S38 slhf. Félagið er leiðandi í ferðaþjónustu og rekur 17 hótél hringinn í kringum Ísland. Meginstarfsemi félagsins er hótélgisting og auk þess er veitingareksturs á hótélunum. Dótturfélög Íslandshótela eiga og reka 15 af þeim fasteignum þar sem hótél félagsins eru starfrækt. Markmið Íslandshótela er að veita framúrskarandi þjónustu þar sem vörur og þjónusta uppfylla kröfur og væntingar viðskiptavina og annarra hagsmunaaðila.

Þjónustuloforð Íslandshótela er: **Við erum jákvæð, persónuleg, lausnarmiðuð og fagleg.**

Íslandshótel vinna nú að gerð áhættustefnu fyrir félagið og dótturfélög þess. Markmið með áhættustefnu Íslandshótela er að greina helstu áhættur í rekstri og meta áhættur félagsins. Auk þess að leggja fram viðbragðsáætlun um hvenær og hvernig bregðast skal við þeim atburðum og tilvikum sem upp kunna að koma.

Samfélagið

Íslandshótel leggur áherslu á samfélagslega ábyrgð og er stoltur aðili að FESTA, miðstöð um samfélagslega ábyrgð, og er bakhjarl í hvatningarverkefninu, Ábyrg ferðaþjónusta. Hlutverk Festu er að efla samfélagsábyrgð íslenskra fyrirtækja, auka vitund í samfélaginu og hvetja til samstarfs og aðgerða á sviði samfélagslegrar ábyrgðar.

Íslandshótel er einnig aðili að Savetravel sem miðar að upplýsa ferðamenn á Íslandi með mikilvægum hætti í þeim tilgangi að draga út áhættusamri hegðun, auka slysavarnir og tryggja örugg og þægileg ferðalög. Savetravel er slysavarnarverkefni á vegum Slysavarnarfélagsins Landsbjargar sem miðar að því að koma upplýsingum um öryggi á ferðalögum til ferðalanga á Íslandi.

Íslandshótel leggja metnað sinn í að sinna samfélagslegri ábyrgð og veita styrki til málefna og eru umhverfis-, forvarnar- og líknarmál þar fremst í flokki. Á heimasíðu félagsins www.islandshotel.is má finna upplýsingar um helstu málefni sem félagið hefur styrkt á undanförunum árum.

Umhverfið

Íslandshótel hefur sett sér umhverfisstefnu þar sem fram kemur að félagið bjóði upp á umhverfisvæna hótél- og ráðstefnuþjónustu á hótélum sínum um land allt, lögð er áhersla á gott aðgengi fyrir alla og að þjónustan henti öllum. Á heimasíðu félagsins, www.islandshotel.is má sjá Umhverfisstefnu Íslandshótela.

Íslandshótel hefur unnið markvisst að vottun fyrir hótél- og veitingarekstur sinn. Hótél og veitingastaðir Íslandshótela starfa samkvæmt hótél- og umhverfisevntun Vakans. Grand Hótél er með umhverfisevntun Svansins, auk lífrænnar vottunar frá Tún.

Spilling og mútur

Íslandshótel ber virðingu fyrir þeim áhrifum sem félagið hefur á samfélagið og hagsmunaaðila. Eitt af gildum Íslandshótela er heiðarleiki og með því viljum við sýna virðingu, trúnað og heilindi í störfum sem og verkum okkar. Unnið er að frekari stefnumótun í þessum málaflokki.

Starfsfólk

Íslandshótel hefur markað sér stefnu í starfsmannamálum þar sem lögð er áhersla á skipulagða starfsþróun, jafnréttis- og forvarnarmál. Meginmarkmið Íslandshótela í mannauðsmálum er að skapa eftirsóknarverðan vinnustað sem hefur á að skipa ánægðu og árangursdrifnu starfsfólki, sem að veitir framúrskarandi þjónustu. Íslandshótel hafa sett sér eftirtaldir stefnu er varðar starfsmannamál félagsins:

- Starfsmannastefna
- Starfsþróunarstefna
- Forvarnarstefna
- Jafnréttisstefna og áætlun um jafnréttindi
- Launastefnu
- Jafnlaunastefnu
- Stefnu- og viðbragðsáætlun við einelti og kynferðislegu áreiti
- Starfskjarastefnu
- Fjarvistastefnu
- Gæðastefnu

Starfsfólk Íslandshótela starfar samkvæmt gildunum: **Heiðarleiki, fagmennska, samvinna og kjarkur**

Viðauki - óendurskoðaður

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn Íslandshótela hf. leggur ríka áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, lögum um ársreikninga nr. 3/2006, og Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja (5. útgáfa) sem finna má á heimasíðu Viðskiptaráðs Íslands, www.vi.is, gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins. Félagið er með skuldabréf skráð í kauphöll og fylgir þeim reglum sem gilda um skráð félög, auk þeirra ákvæða sem fram koma í samþykktum félagsins, starfsreglum stjórnar og undirnefnda. Ekki hefur verið úrskurðað um nein brot félagsins á lögum og reglum af viðeigandi eftirlits- og/eða úrskurðaraðilum.

Stjórn hefur skipað eina undirnefnd, endurskoðunarnefnd. Í endurskoðunarnefnd eru þrír nefndarmenn kjörnir af stjórn. Tveir nefndarmanna koma úr röðum stjórnarmanna félagsins en sá þriðji er utanaðkomandi aðili með fagþekkingu sem löggiltur endurskoðandi.

Um hlutverk og skyldur stjórnar fer skv. samþykktum félagsins. Þeim til viðbótar hefur stjórn sett sér starfsreglur þar sem kemur fram ábyrgð stjórnarmanna, meginhlutverk stjórnar, stjórnarformanns og framkvæmdastjóra. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundum þann 26. febrúar 2016.

Meginhlutverk stjórnar er að stýra félaginu milli hluthafafunda og tryggja að rekstur þess og starfsemi sé í samræmi við lög, samþykktir og stefnu félagsins. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir um rekstur félagsins, hefur eftirlit með að bókhald félagsins sé í samræmi við lög og að fjárreiður þess séu með tryggum hætti.

Stjórn ber ábyrgð á því að til staðar sé virkt kerfi innra eftirlits og að það sé formlegt, skjalfest og sannreynt reglulega. Innra eftirlitið á að vera til þess fallið að veita vissu um að félagið nái árangri og skilvirkni í starfsemi í samræmi við markmið félagsins, að það veiti áreiðanlegar og réttmætar fjárhagsupplýsingar til ytri aðila og það hlíti lögum og reglum sem gilda um starfsemina. Stjórn, í samráði við endurskoðunarnefnd, skal árlega framkvæma úttekt á innra eftirliti og áhættustýringu félagsins og grípa til aðgerða til að bæta úr annmörkum ef þörf krefur.

Stjórn félagsins vinnur að áhættustýringarstefnu fyrir félagið og stefnt er að því að þeirri vinnu verði lokið í byrjun sumars 2019. Markmið með áhættustefnu fyrir Íslandshótel er að greina og meta áhættur félagsins auk þess að leggja fram viðbragðsáætlun um hvenær og hvernig bregðast skal við þeim atburðum og tilvikum sem upp kunna að koma.

Stjórn metur störf sín, verklag og starfshætti, frammistöðu framkvæmdastjóra og formanns, þróun félagsins, óhæði stjórnarmanna og skilvirkni undirnefndar á hverju ári í aðdraganda aðalfundar.

Frá aðalfundi 2018 voru haldnir 11 stjórnarfundir. Tóku allir stjórnarmenn þátt í öllum stjórnarfundum tímabilsins, utan tveggja funda þar sem sinn hvor stjórnarmaður boðaði forföll. Mánaðarlegt rekstraryfirlit er lagt fyrir á hverjum stjórnarfundum. Fimm fundir voru haldnir í endurskoðunarnefnd félagsins. Voru allir nefndarmenn mættir á alla fundina.

Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrirmælum frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórnarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og veita hluthöfum ekki upplýsingar um félagið nema slíkt sé kynnt á vettvangi stjórnar. Hafa engin slík samskipti við hluthafa átt sér stað á árinu. Jafnræðis er ávallt gætt í upplýsingagjöf til hluthafa.

Félagið hefur sett sér stefnur í starfsmannamálum, gæðamálum, persónuverndarmálum og unnið er að jafnlaunastefnu og áhættustefnu.

Íslandshótel hf. eiga 7 dótturfélög og eru stjórnir þeirra ábyrgar fyrir rekstri dótturfélaganna. Í stjórnnum dótturfélaganna eru þrír stjórnarmenn, sem allir eiga sæti í stjórn Íslandshótela.

Í stjórn Íslandshótela eru fimm stjórnarmenn, allir kosnir á aðalfundi félagsins. Þau eru Ólafur D. Torfason, stjórnarformaður, Margit Robertet, Bragi Ragnarsson, Eiríkur S. Svavarsson og Ásta M. Sívertsen.