



**ÍSLANDSHÓTEL**

SAMSTÆÐUÁRSHLUTAREIKNINGUR

1. JANÚAR - 30. JÚNÍ 2023

Íslandshótel hf.  
Sigtún 28, 105 Reykjavík  
kt. 630169-2919

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda .....	2
Skýrsla stjórnar .....	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	4
Efnahagsreikningur .....	5
Eiginfjárfirlit .....	6
Yfirlit um sjóðstreymi .....	7
Skýringar .....	8-10

# Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Íslandshótel hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Íslandshótel hf. fyrir tímabilið 1. janúar 2023 til 30. júní 2023. Árshlutareikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnar og forstjóra á árshlutareikningnum

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

## Ábyrgð endurskoðanda

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 víðtækar 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 2023 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikningsskil eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu.

Kópavogur 17. ágúst 2023.

**Deloitte ehf.**

Ingvi Björn Bergmann  
endurskoðandi

# Skýrsla stjórnar

Samandreginn samstæðuárshlutareikningur Íslandshótela fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samstæðuárshlutareikningur er kannaður af endurskoðendum félagsins.

Tap af rekstri félagsins nam 588,7 millj. kr. á tímabilinu samanborið við 417,6 millj. kr tap fyrir sama tímabil 2022. Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir var 1.290,0 millj. kr. samanborið við 903,9 millj. kr. 2022. Bókfært eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 20.117,1 millj.kr. en var 20.709,1 millj.kr í árslok 2022.

Hlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess nam 616,7 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%

Tekjur félagsins voru 6,7 ma.kr. á fyrri árhelmingi samanborið við 5,2 ma.kr. fyrstu 6 mánuði ársins 2022. Við samanburð milli ára þá áréttast að áhrifa af Kórónuveirufaraldrinum gætti fyrstu mánuði ársins 2022. Fjöldi ferðamanna til landsins fyrstu 6 mánuði ársins voru 953 þúsund samanborið við um 629 þúsund árið 2022. Samkvæmt greiningardeildum er gert ráð fyrir að fjöldi ferðamanna árið 2023 verði um 2,1 milljón. Væntingar eru til þess að fjöldi ferðamanna árið 2024 nálgist fyrri ár, enn er ákveðin óvissa tengd komu ferðamanna frá Asíu þar sem þeir hafa ekki tekið við sér eftir heimsfaraldurinn. Verkfall Eflingarstarfsmanna í febrúar s.l. hafði neikvæð áhrif á afkomu félagsins á fyrsta ársfjórðungi þessa árs. Hækkandi verðlag og vaxtastig eru óvissuþættir í rekstri félagsins og hefur hátt vaxtastig haft áhrif á afkomu félagsins.

Félagið bíður enn niðurstöðu vegna dómsmáls gegn Íþöku fasteigna ehf. Sjá frekari umfjöllun í skýringu nr. 6 um önnur mál.

Það er álit stjórnar og forstjóra Íslandshótela hf. að í árshlutareikningi þessum komi fram allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins þann 30. júní 2023, rekstrarárangri og fjárhagslegri þróun árshlutans. Stjórn félagsins telur að rekstrarhæfi samstæðunnar sé tryggt og að samstæðan hafi fjárhaglegan styrk til áframhaldandi reksturs.

Stjórn og forstjóri Íslandshótela hf. hafa staðfest samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023

Reykjavík, 17. ágúst 2023.

Ólafur D. Torfason stjórnarformaður

Arnar Þór Másson

Sigríður Olgeirsdóttir

Eiríkur Svavarsson

Margit Johanne Robertet

Forstjóri:

Davíð Torfi Ólafsson

# Samandreginn rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu 1. janúar til 30. júní 2023

	Skýr.	2023 1.1-30.6	2022 1.1-30.6
<b>Rekstrartekjur</b>			
Sala á gistingu og veitingum .....	4	6.584.661	4.978.309
Aðrar tekjur .....		160.399	200.680
		<u>6.745.061</u>	<u>5.178.989</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Vörunotkun .....	(	1.019.907)	( 804.499)
Laun og launatengd gjöld .....	(	3.373.053)	( 2.582.000)
Annar rekstrarkostnaður .....	(	1.062.144)	( 888.606)
	(	<u>5.455.105)</u>	<u>( 4.275.106)</u>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir .....</b>		1.289.956	903.883
Afskriftir .....	(	875.469)	( 729.856)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði .....</b>		<b>414.487</b>	<b>174.028</b>
Fjármunatekjur .....		12.841	4.636
Fjármagnsgjöld .....	(	1.168.067)	( 702.096)
Hrein fjármagnsgjöld .....	(	1.155.227)	( 697.459)
<b>Tap fyrir tekjuskatt .....</b>	(	<b>740.740)</b>	( <b>523.432)</b>
Tekjuskattur .....		148.795	103.381
Tap fyrir hlutdeild minnihluta .....	(	591.944)	( 420.051)
Hlutdeild minnihlutaæigenda .....		3.264	2.449
<b>Tap og heildarafkoma tímabilsins .....</b>	(	<b>588.680)</b>	( <b>417.602)</b>
<b>Afkoma á hlut .....</b>			
Grunntap og þynnt tap á hlut í krónum .....		1,04	0,74

# Efnahagsreikningur 30. júní 2023

	Skýr.	30.6.2023	31.12.2022
<b>Eignir</b>			
Fasteignir og lóðir.....		49.039.863	48.569.747
Áhöld, tæki og búnaður.....		1.480.367	1.488.482
Óefnislegar eignir.....		11.059	13.932
Leigugeignir.....		7.485.430	7.050.910
Eignarhlutar í öðrum félögum.....		2.465	2.465
Fastafjármunir		<u>58.019.184</u>	<u>57.125.536</u>
Birgðir .....		97.377	81.957
Viðskiptakröfur .....		809.611	534.140
Kröfur á tengda aðila .....		41.189	83.385
Aðrar eignir og skammtímakröfur .....		217.016	71.923
Handbært fé .....		665.097	1.202.746
Veltufjármunir		<u>1.830.290</u>	<u>1.974.151</u>
<b>Eignir samtals</b>		<b><u>59.849.474</u></b>	<b><u>59.099.687</u></b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		566.742	566.742
Yfirverð hlutfjár .....		2.223.869	2.223.869
Annað bundið eigið fé .....		15.067.036	15.397.027
Óráðstafað eigið fé .....		2.163.707	2.422.396
Eigið fé hluthafa móðurfélags		<u>20.021.354</u>	<u>20.610.034</u>
Hlutdeild minnihlutaeigenda .....		95.786	99.050
Eigið fé alls		<u>20.117.140</u>	<u>20.709.084</u>
<b>Skuldir</b>			
Leiguskuldbinding .....		7.604.721	7.170.521
Tekjuskattsskuldbinding .....		4.387.306	4.536.101
Langtímalán .....	5	22.355.567	22.571.899
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>34.347.594</u>	<u>34.278.521</u>
Skuldir við lánastofnanir .....		568.583	0
Viðskiptaskuldir .....		1.452.304	1.041.078
Skuldir við tengda aðila .....		48.229	66.883
Næsta árs afborganir langtímalána .....	5	816.616	905.772
Næsta árs afborganir leiguskuldbindinga .....		505.710	425.157
Aðrar skammtímaskuldir .....		1.993.298	1.673.193
Skammtímaskuldir		<u>5.384.740</u>	<u>4.112.082</u>
Skuldir alls		<u>39.732.335</u>	<u>38.390.603</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b><u>59.849.474</u></b>	<b><u>59.099.687</u></b>

## Eiginfjáryfirlit 30. júní 2023

Tilheyir hluthöfum Íslandshóttela hf.							
Bundið eigið fé							
	Hlutfé	Yfirverð hlutfjár	Annað bundið eigið fé*	Sérstakt endurmat	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minni- hlutaeigenda	Samtals
<b>30.6.2023</b>							
<b>Eigið fé 1.1.2023</b> .....	566.742	2.223.869	893.101	14.503.926	2.422.396	99.050	20.709.084
Heildarafkoma .....				( 588.680 )	( 3.264 )	( 591.944 )	
Afskrifað sérstakt endurmat .....				( 142.438 )	142.438		0
Arðgreiðslur umfram hagnað dótturfélaga .....			( 187.551 )		187.551		0
<b>Eigið fé samtals 30.06.2023</b> .....	<b>566.742</b>	<b>2.223.869</b>	<b>705.550</b>	<b>14.361.486</b>	<b>2.163.707</b>	<b>95.786</b>	<b>20.117.140</b>
<b>31.12.2022</b>							
<b>Eigið fé 1.1.2022</b> .....	566.742	2.223.869	1.009.687	13.784.933	2.055.137	85.565	19.725.933
Heildarafkoma .....				1.064.562	( 94.895 )	13.485	983.151
Afskrifað sérstakt endurmat .....				( 345.569 )	345.569		0
Arðgreiðslur umfram hagnað dótturfélaga .....			( 116.586 )		116.586		0
<b>Eigið fé samtals 31.12.2022</b> .....	<b>566.742</b>	<b>2.223.869</b>	<b>893.101</b>	<b>14.503.926</b>	<b>2.422.396</b>	<b>99.050</b>	<b>20.709.084</b>

\*Annað bundið eigið fé samanstendur að lögbundnum varasjóð 153,6 m.kr. og bundnu eigin fé vegna afkomu dótturfélaga 551,9 m.kr.

# Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. júní 2023

	<b>Skýr.</b>	<b>2023</b> <b>1.1.-30.6</b>	<b>2022</b> <b>1.1.-30.6</b>
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
(Tap) tímabilsins fyrir tekjuskatt .....	(	740.740	( 523.432)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir og virðisrýrnun .....		875.469	729.856
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....		1.155.227	697.459
Hreint veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		<u>1.289.956</u>	<u>903.883</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Vörubirgðir, breyting .....	(	15.420	( 14.420)
Tengdir aðilar, breyting .....		23.542	( 95.183)
Skammtímafröfur, breyting .....	(	450.832	( 416.727)
Skammtímaskuldir, breyting .....		515.903	1.029.752
		<u>73.192</u>	<u>503.421</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		1.363.148	1.407.304
Innborgaðir vextir .....		1.004	647
Gengismunur .....		30.402	8.511
Greiddir vextir rekstrartengdra skulda .....	(	28.593	( 2.136)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.365.962</u>	<u>1.414.326</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Kaupverð rekstrarfjármuna .....	(	805.196	( 2.020.886)
Eignfærðir vextir .....	(	29.714	( 119.679)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>834.910</u>	<u>( 2.140.566)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....		0	1.504.746
Afborganir langtímalána .....	(	365.939	( 80.158)
Greiddir vextir langtímafjármögnunar .....	(	866.903	( 354.742)
Afborganir leiguskuldbindinga .....	(	204.871	( 170.804)
Greiddir vextir leiguskuldbindinga .....	(	199.572	( 176.769)
Skammtímalán, breyting .....		568.583	0
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>1.068.702</u>	<u>722.273</u>
<b>Lækkun á handbæru fé</b> .....	(	537.650	( 3.966)
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		1.202.746	1.230.087
<b>Handbært fé í lok tímabilsins</b> .....		<u>665.097</u>	<u>1.226.121</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 1.1.2023 - 30.6.2023 hefur að geyma árshlutareikning móðurfélagsins, Íslandshótel hf., auk dótturfélaga þess, Fosshótel Reykjavík 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 forstjóri staðfestu samstæðuárshlutareikninginn þann 17. ágúst 2023.

## 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 2022. 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 2022. Ársreikning samstæðunnar er að finna á vef félagsins, [www.islandshotel.is](http://www.islandshotel.is).

### b. Rekstrarhæfi

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

### c. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuárshlutareikningur byggir á upphaflegu kostnaðarverði nema í eftirfarandi tilfellum:

- Eignarhlutar í hlutdeildarfélögum eru færðir með hlutdeildaraðferð.
- Fasteignir eru metnar á endurmetnu kostnaðarverði.

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 Íslandshótel. 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 2022. Breytingar á gangvirði eru færðar í gegnum aðra heildarafkomu á endurmatsreikning meðal eigin fjár. Samstæðan fékk óháðan matsaðila til að framkvæma virðismat þann 31.12.2022. 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 gerð þessa árshlutareiknings hafa stjórnendur metið hvort tilefni sé til að framkvæma endurmat á fasteignum samstæðunnar. Það er mat stjórnenda að ekki sé tilefni til að framkvæma endurmat á fasteignum samstæðunnar við gerð þessa árshlutareiknings.

# Skýringar

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna (frh.)

### e. Mat stjórnenda í reikningsskilunum (frh.)

Í samræmi við kröfur 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 og Hótel Reykjavík Centrum, Grand og Saga. Hótelin eru þriggja og fjögurra stjörnu hótél og eru flest opin allt árið um kring. Dótturfélag Íslandshótela reka fasteignir samstæðunnar en viðskipti þeirra eru einungis innan samstæðunnar. Öll starfsemi samstæðunnar er á Íslandi.

## 4. Rekstrartekjur

### Reikningsskilareglur

Sölutekjur samstæðunnar samanstanda af seldri gistingu og veitingum. Aðrar tekjur samstæðunnar samanstanda af öðrum tekjum af veittri þjónustu til viðskiptavina, 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 þannig:

	2023	2022
	1.1.- 30.6.	1.1.- 30.6.
Seld gisting .....	4.367.090	3.107.142
Seldar veitingar .....	2.217.571	1.871.166
<b>Samtals sala á gistingu og veitingum .....</b>	<b>6.584.661</b>	<b>4.978.309</b>

Tekjur félagsins fyrstu 6 mánuði ársins jukust um 1,6 ma.kr. miðað við árið á undan. Aukninguna má einkum rekja til þess að áhrifa af Kórónuveirufaraldrinum gætti fyrstu mánuði ársins 2022, opinberum sóttvarnaraðgerðum vegna heimsfaraldursins var aflétt í lok febrúar 2022.

## 5. 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:

	Vextir	30.6.2023	31.12.2022
Óverðtryggðar skuldir í krónum .....	10,19% - 11,74%	11.433.148	11.719.820
Gengistryggðar skuldir í evrum .....	6,51 % - 6,96%	7.900.199	8.071.979
Verðtryggðar skuldir í krónum .....	3,95% - 4,65%	3.838.836	3.685.872
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir .....		23.172.183	23.477.670
Næsta árs afborganir .....		( 816.616 )	( 905.772 )
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals .....		22.355.567	22.571.899

# Skýringar

## 5. Langtímaskuldir (frh.)

Framangreind vaxtahlutföll eru í samræmi við gildandi vaxtakjör langtímalána félagsins þann 30.06.2023, en kunna að breytast miðað við breytingar á markaðsvöxtum á lánamörkuðum.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig á næstu árum:

Árið 2023 / 2024 .....	816.616
Árið 2024 / 2025 .....	1.290.810
Árið 2025 / 2026 .....	878.130
Árið 2026 / 2027 .....	1.123.105
Árið 2027 / 2028 .....	1.314.674
Síðar .....	17.748.848
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir .....	<u>23.172.183</u>

Félagið er með fjárhagskvaðir í skilmálum lánasamninga sinna. Félagið uppfyllir alla lánaskilmála gagnvart lánveitendum sínum í lok tímabilsins.

## 6. Önnur mál

Þann 16. mars 2022 gekk dómur héraðsdóms í máli nr. E-2261/2020; Fosshótel Reykjavík ehf. gegn Íþöku fasteignum ehf. Meginniðurstaða fjölskipaðs dóms var að lækka leigugreiðslur Fosshótel Reykjavík ehf. um þriðjung fyrir tímabilið 1. apríl 2020 til 31. mars 2021. Íþaka fasteignir ehf. áfrýjaði málinu til Landsréttar þar sem beiðni félagsins um áfrýjunarleyfi til Hæstaréttar Íslands var hafnað. Dómur Landsréttar gekk þann 31. mars 2023 þar sem hafnað var beiingu ógildingarreglna samningaréttar til lækkunar húsaleigu fyrir framangreint tímabil og Fosshótel Reykjavík gert að greiða eftirstöðvar leigu. Hæstiréttur Íslands samþykkti beiðni Fosshótel Reykjavík um áfrýjunarleyfi þann 22. júní 2023 og hefur áfrýjunarstefna verið gefin út.