



SAMSTÆÐUÁRSHLUTAREIKNINGUR

1. JANÚAR - 30. JÚNÍ 2025

Íslandshótel hf.
Hallgerðargötu 13, 105 Reykjavík
kt. 630169-2919

Efnisyfirlit

	Bls.
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	4-5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjáryfirlit	7
Yfirlit um sjóðstreymi	8
Skýringar	9-11

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Íslandshótela hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Íslandshótela hf. fyrir tímabilið 1. janúar 2025 til 30. júní 2025. Árshlutareikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuárshlutareikningnum

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

Ábyrgð endurskoðanda við könnun

Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um samstæðuárshlutareikninginn 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 2025 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikningsskil eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu.

Kópavogur 22. ágúst 2025

Deloitte ehf.

Birta Mogensen
endurskoðandi

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

Samandreginn samstæðuárshlutareikningur Íslandshótela hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Íslandshótela hf. og dótturfélaga. Samstæðuárshlutareikningur er kannaður af endurskoðendum félagsins.

Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir (EBITDA) nam 688,7 milljónum króna á tímabilinu, sem er lækkun um 6,3% frá sama tímabili árið 2024 þegar hann nam 735 milljónum króna. Rekstrartekjur samstæðunnar námu 6.477,8 milljónum króna samanborið við 6.691 milljónum árið á undan. Tap af rekstri félagsins nam 1.146,8 milljónum króna, samanborið við 1.201,2 milljóna króna tap á sama tímabili fyrra árs. Bókfært eigið fé samstæðunnar í lok júní 2025 nam 24.596,5 milljónum króna, samanborið við 25.746 milljónir króna í árslok 2024. Eiginfjárlutfall félagsins stóð í 36,8% í lok tímabilsins.

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%

Starfsemin á tímabilinu

Á fyrstu sex mánuðum ársins 2025 komu 955 þúsund ferðamenn til landsins, sem er lítillega færri en á sama tímabili árið áður þegar þeir voru 963 þúsund. Þetta jafngildir samdrætti um tæplega 1% milli ára. Mestu áhrifin á þennan samdrátt má rekja til fyrstu þriggja mánaða ársins, þegar fjöldi ferðamanna var rúmlega 9% lægri en á sama tímabili árið 2024. Þessi þróun hafði neikvæð áhrif á rekstur félagsins á fyrsta ársfjórðungi. Samkvæmt nýjustu spám greiningardeilda er nú gert ráð fyrir að heildarfjöldi ferðamanna til landsins á árinu 2025 verði um 2,3 milljónir.

Félagið hélt áfram vinnu við stækkun Hótels Reykjavík Grand á tímabilinu og voru stigin stór skref í áframhaldandi uppbyggingu hótelsins. Um er að ræða umfangsmesta uppbyggingarverkefni félagsins frá upphafi, sem felur í sér fjölgun herbergja, stækkun og endurbætur á ráðstefnu- og fundaraðstöðu auk verulegra endurbóta á þjónustuinnviðum.

Markmið verkefnisins er að treysta stöðu Hótels Reykjavík Grand sem leiðandi ráðstefnu- og gistiþjónustuaðila á höfuðborgarsvæðinu og styrkja samkeppnishæfni félagsins til framtíðar. Verkefnið er unnið í nánú samstarfi við nærumhverfið og íbúðabyggð í grennd við hótelið, með það að markmiði að tryggja samræmi við skipulag svæðisins og jákvæð áhrif á samfélagið í heild.

Samhliða uppbyggingunni vinnur félagið áfram að því að nýta frekari tækifæri sem stuðla að auknum tekjum og arðsemi. Á tímabilinu var Fosshótel Hekla selt, eftir að hafa verið lokað um nokkurt skeið.

Gengi íslensku krónunnar hafði áhrif á rekstur og markaðsumhverfi á árinu. Sterkt gengi krónunnar dregur úr samkeppnishæfni Íslands sem áfangastaðar. Jafnframt ríkti áfram óvissa í alþjóðlegu efnahagsumhverfi sem höfðu áhrif á rekstur félagsins.

Eldsumbrot á Reykjanesi hafa undanfarin misseri haft áhrif á ferðaþjónustuna og skapað óvissu hjá ferðamönnum varðandi komu til landsins.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

Samruni Íslandshótela hf. og Fosshótel Reykjavík ehf.

Á árinu 2025 var tekin ákvörðun um að ráðast í mikilvægt skipulagslegt skref með samruna Íslandshótela hf. og Fosshótel Reykjavík ehf. undir nafni Íslandshótela hf. Markmið þessa samruna er að einfalda og hagræða rekstri, samræma verklag og styrkja samkeppnishæfni sameinaðs félags á sífelldu markaði.

Samruninn var formlega samþykktur af stjórn félagsins 28. júní 2025 og tekur gildir frá og með 1. janúar 2025.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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 2025, rekstrarárangri og fjárhagslegri þróun árshlutans. Stjórn félagsins telur að rekstrarhæfi samstæðunnar sé tryggt og að samstæðan hafi fjárhaglegan styrk til áframhaldandi reksturs.

Það er jafnframt álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu.

Stjórn og forstjóri Íslandshótela hf. hafa staðfest samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025.

Reykjavík, 22. ágúst 2025.

Ólafur D. Torfason stjórnarformaður

Arnar Þór Mátsson

Margit Johanne Robertet

Þórólfur Jónsson

Hrund Hauksdóttir

Forstjóri:

Davíð Torfi Ólafsson

Samandreginn rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu 1. janúar til 30. júní 2025

		2025	2024
	Skýr.	1.1-30.6	1.1-30.6
Rekstrartekiur			
Sala á gistingu og veitingum	4	6.314.375	6.528.134
Aðrar tekjur		163.444	162.889
		<u>6.477.819</u>	<u>6.691.022</u>
Rekstrargjöld			
Vörunotkun	(	1.003.604)	(990.035)
Laun og launatengd gjöld	(	3.767.958)	(3.904.169)
Annar rekstrarkostnaður	(	1.017.588)	(1.061.859)
	(	<u>5.789.150)</u>	<u>(5.956.063)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir		688.668	734.959
Afskriftir	(	951.940)	(971.545)
Rekstrahagnaður (tap) fyrir fjármagnsliði	(	263.272)	(236.586)
Fjármunatekjur		6.460	29.259
Fjármagnsgjöld	(	1.233.623)	(1.333.548)
Hrein fjármagnsgjöld	(	1.227.163)	(1.304.290)
Tap fyrir tekjuskatt	(	1.490.435)	(1.540.875)
Tekjuskattur		343.667	339.668
Tap tímabilsins	(	1.146.768)	(1.201.208)
Eigendur móðurfélags	(	1.145.366)	(1.203.806)
Hlutdeild minnihluta	(	1.402)	(2.599)
	(	<u>1.146.768)</u>	<u>(1.201.208)</u>
Tap og heildarafkoma tímabilsins	(	1.146.768)	(1.201.208)
Afkoma á hlut			
Grunntap og þynnt tap á hlut í krónum		2,02	2,12

Efnahagsreikningur 30. júní 2025

	Skýr.	30.6.2025	31.12.2024
Eignir			
Fasteignir og lóðir.....		54.667.978	55.136.268
Áhöld, tæki og búnaður.....		1.514.982	1.440.586
Óefnislegar eignir.....		254.841	266.067
Leigueignir.....		7.182.886	7.323.878
Eignarhlutar í öðrum félögum.....		1.780	1.780
Fastafjármunir		63.622.468	64.168.580
Birgðir		86.912	75.246
Viðskiptakröfur		885.715	615.928
Kröfur á tengda aðila		56.727	53.796
Aðrar eignir og skammtímakröfur		360.877	35.012
Handbært fé		299.035	481.772
Veltufjármunir		1.689.267	1.261.755
Eignir samtals		65.311.734	65.430.336
Eigið fé			
Hlutfé		566.742	566.742
Yfirverð hlutafjár		2.223.869	2.223.869
Annað bundið eigið fé		19.087.623	19.302.265
Óráðstafað eigið fé		2.576.423	3.507.147
Eigið fé hluthafa móðurfélags		24.454.657	25.600.023
Hlutdeild minnihlutaeigenda		144.596	145.999
Eigið fé alls		24.599.253	25.746.021
Skuldir			
Leiguskuldbinding		7.416.702	7.525.914
Tekjuskattsskuldbinding		5.443.924	5.826.959
Langtímalán	5	21.791.922	22.200.642
Langtímaskuldir og skuldbindingar		34.652.548	35.553.516
Skammtímaskuldir			
Skuldir við lánastofnanir		838.047	0
Viðskiptaskuldir		894.113	472.694
Skuldir við tengda aðila		124.262	114.933
Næsta árs afborganir langtímalána	5	1.515.563	1.248.607
Næsta árs afborganir leiguskuldbindinga		614.195	577.716
Aðrar skammtímaskuldir		2.073.753	1.716.848
Skammtímaskuldir		6.059.933	4.130.799
Skuldir alls		40.712.481	39.684.315
Eigið fé og skuldir samtals		65.311.734	65.430.336

Eiginfjáryfirlit 30. júní 2025

Tilheyrir hluthöfum Íslandshótela hf.							
Bundið eigið fé							
	Hlutfé	Yfirverð hlutfjár	Annað bundið eigið fé*	Sérstakt endurmat	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minni- hlutaeigenda	Samtals
30.6.2025							
Eigið fé 1.1.2025	566.742	2.223.869	1.004.572	18.297.691	3.507.149	145.999	25.746.021
Heildarafkoma					(1.145.366)	(1.402)	(1.146.768)
Afskrifað sérstakt endurmat				(168.907)	168.907		0
Arðgreiðslur umfram hagnað dótturfélaga			(45.733)		45.733		0
Eigið fé samtals 30.06.2025	566.742	2.223.869	958.839	18.128.784	2.576.423	144.596	24.599.253
31.12.2024							
Eigið fé 1.1.2024	566.742	2.223.869	981.918	15.763.970	3.115.487	130.406	22.782.391
Heildarafkoma				2.846.960	101.077	15.593	2.963.630
Afskrifað sérstakt endurmat				(313.239)	313.239		0
Arðgreiðslur umfram hagnað dótturfélaga			22.654		(22.654)		0
Eigið fé samtals 31.12.2024	566.742	2.223.869	1.004.572	18.297.691	3.507.149	145.999	25.746.021

*Annað bundið eigið fé samanstendur að lögbundnum varasjóð 153,6 m.kr. og bundnu eigin fé vegna afkomu dótturfélaga 805,2 m.kr.

Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. júní 2025

	Skýr.	2025 1.1.-30.6	2024 1.1.-30.6
Rekstrarhreyfingar			
(Tap) tímabilsins fyrir tekjuskatt	(	1.490.435)	(1.540.875)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir og virðisrýrnun		951.941	971.545
(Hagnaður) af sölu fastafjármuna	(	32.281)	0
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		1.227.163	1.304.290
Hreint veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		656.388	734.959
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Vörubirgðir, breyting	(	11.666)	2.671
Tengdir aðilar, breyting		6.398	(121.351)
Skammtímakröfur, breyting	(	502.086)	(284.196)
Skammtímaskuldir, breyting		647.717	27.016
		140.363	(375.859)
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		796.752	359.100
Innborgaðir vextir		6.460	3.627
Greiddir vextir	(	997.862)	(1.074.662)
Handbært fé frá rekstri/(til rekstrar)	(	194.651)	(711.935)
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð rekstrarfjármuna	(	570.198)	(749.293)
Eignfærðir vextir	(	40.136)	(14.809)
Söluverð rekstrarfjármuna		432.934	0
Fjárfestingarhreyfingar	(	177.399)	(764.102)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		500.000	1.180.000
Afborganir langtímalána	(	687.599)	(372.320)
Afborganir leiguskuldbindinga	(	268.882)	(244.709)
Greiddir vextir leiguskuldbindinga	(	191.352)	(195.833)
Skammtímalán við lánastofnanir, breyting		838.047	420.789
Fjármögnunarhreyfingar		190.214	787.927
Lækkun á handbæru fé	(	181.836)	(688.110)
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé	(	902)	(1.375)
Handbært fé í ársbyrjun		481.772	967.574
Handbært fé í lok tímabilsins		299.035	278.089

Skýringar

1. Upplýsingar um félagið

Íslandshótel er hlutafélag og er tilgangur félagsins hótél- og veitingarekstur, fasteignarekstur og önnur skyld starfsemi. Lögheimili félagsins er að Hallgerðargötu 13 í Reykjavík, Íslandi.

Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1.1.2025 - 30.6.2025 hefur að geyma árshlutareikning móðurfélagsins, Íslandshótel hf., auk dótturfélaga þess, Suðureignir ehf., Norðureignir ehf., Vestureignir ehf., Höfuðborgareignir ehf., Aðalstræti 100 ehf. og Húsaco ehf. Vísað er til ofangreindra félaga í heild sem samstæðunnar og til einstakra félaga sem samstæðufélaga.

Stjórn félagsins og forstjóri staðfestu samstæðuárshlutareikninginn þann 22. ágúst 2025.

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 2024. 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 2024. 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.

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 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 2024. Breytingar á gangvirði eru færðar í gegnum aðra heildarafkomu á endurmatsreikning meðal eigin fjár. Samstæðan fékk óháðan matsaðila til að framkvæma virðismat þann 31.12.2024. 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. Starfsþáttayfirlit

Stjórnendur hafa skilgreint rekstur samstæðunnar sem einn starfsþátt. 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 hótel 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.

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:

	2025	2024
	1.1.- 30.6.	1.1.- 30.6.
Seld gisting	4.258.709	4.401.149
Seldar veitingar og annað	2.055.666	2.126.984
Samtals sala	6.314.375	6.528.134

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	30.6.2025	31.12.2024
Óverðtryggðar skuldir í krónum	10,56% - 12,11%	12.024.485	12.081.985
Gengistryggðar skuldir í evrum	7,01% - 8,24%	7.264.620	7.406.495
Verðtryggðar skuldir í krónum	3,95% - 5,7%	4.041.808	3.968.072
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir		23.330.913	23.456.552
Lántökukostnaður		(23.428)	(7.303)
Næsta árs afborganir		(1.515.563)	(1.248.607)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals		21.791.922	22.200.642

Skýringar

5. Langtímaskuldir (frh.)

Framangreind vaxtahlutföll eru í samræmi við gildandi vaxtakjör langtímalána félagsins þann 30.06.2025, en kunna að breytast miðað við breytingar á markaðsvöxtum á lánamörkuðum.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig á næstu árum:

Árið 2025 / 2026	1.515.563
Árið 2026 / 2027	1.509.044
Árið 2027 / 2028	1.218.894
Árið 2028 / 2029	821.356
Árið 2029 / 2030	5.675.015
Síðar	<u>12.591.041</u>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>23.330.913</u>

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