



ÍSLANDS
HÓTEL

Útgefandalýsing

13. maí 2024



Efnisyfirlit

1	ÁHÆTTUÞÆTTIR	7
1.1	ÁHÆTTA TENGD EFNAHAGSUMHVERFI OG FERÐAÞJÓNUSTU	9
1.1.1	<i>Komur ferðamanna til Íslands</i>	9
1.1.2	<i>Framboð vinnuafis og starfsmenn</i>	11
1.1.3	<i>Lykilstarfsfólk</i>	12
1.1.4	<i>Kjarasamningar og verkföll</i>	12
1.1.5	<i>Stjórn málaumhverfi</i>	13
1.1.6	<i>Árstíðasveifla</i>	13
1.1.7	<i>Samkeppni</i>	14
1.1.8	<i>Svæðisbundin áhætta</i>	15
1.1.9	<i>Covid-19 og aðrir mögulegir heimsfaraldrar</i>	15
1.2	FJÁRHAGSLEG ÁHÆTTA	16
1.2.1	<i>Gjaldmiðlaáhætta</i>	16
1.2.2	<i>Vaxta- og verðbólguáhætta</i>	17
1.2.3	<i>Fjármögnunaráhætta</i>	18
1.2.4	<i>Lausafjáraáhætta</i>	19
1.2.5	<i>Mótaðila- og lánsáhætta</i>	19
1.2.6	<i>Áhætta af tekjustýringu</i>	21
1.3	ÁHÆTTA TENGD REKSTRI ÚTGEFANDA	22
1.3.1	<i>Almenn rekstraráhætta</i>	22
1.3.2	<i>Grunninnviðir</i>	22
1.3.3	<i>Upplýsingatækni og stafrænar lausnir</i>	22
1.3.4	<i>Fasteignir, viðhald og staðsetningar</i>	23
1.3.5	<i>Orðsporsáhætta</i>	24
1.3.6	<i>Samningsáhætta og mikilvægir samningar</i>	25
1.3.7	<i>Leiguáhætta</i>	25
1.3.8	<i>Vátryggingar</i>	26
1.3.9	<i>Stefnumótunaráhætta</i>	26
1.3.10	<i>Vörumerki og hugverkaréttindi</i>	27
1.3.11	<i>Reikningsskilaaðferðir</i>	27
1.4	LAGALEG ÁHÆTTA, DÓMS- OG ÁGREININGSMÁL	27
1.4.1	<i>Gildandi lög og reglugerðir</i>	27
1.4.2	<i>Verðbréfalöggjöf</i>	28
1.4.3	<i>Persónuvernd</i>	28
1.4.4	<i>Dóms- og gerðardómsmál</i>	29
1.5	SKATTALEG ÁHÆTTA	29
1.5.1	<i>Skattskylda</i>	29
1.5.2	<i>Frjáls og sérstök skráning</i>	30
2	UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN	32

2.1	ÚTGEFANDI	32
2.2	TILGANGUR	32
2.3	LAGAUMHVERFI	32
2.4	ÁGRIP AF SÖGU	33
2.5	REKSTUR ÍSLANDSHÓTELA.....	35
2.5.1	Hótel Íslandshótelá.....	35
2.5.2	Veitingastaðir, ráðstefnuhald og önnur þjónusta.....	36
2.5.3	Meðalverð, nýting og RevPAR.....	38
2.6	SKIPULAG SAMSTÆÐUNNAR.....	38
2.6.1	Dóttur- og hlutdeildarfélag Íslandshótelá.....	39
2.6.2	Skipting og samruni Helgalands ehf.	40
2.7	STARFSEMI ÍSLANDSHÓTELA OG SKIPURIT	40
2.7.1	Skrifstofa forstjóra	41
2.7.2	Rekstrarsvið.....	41
2.7.3	Fjármálasvið.....	42
2.7.4	Sölu- og markaðssvið	42
2.7.5	Mannauðs- og gæðasvið.....	43
2.7.6	Upplýsingatæknisvið.....	43
2.7.7	Þróun og fasteignir.....	43
2.8	FASTEIGNASAFN FÉLAGSINS.....	44
2.9	LEIGUSAMNINGAR.....	45
2.10	SJÁLFBÆRNIVEGFERÐ ÍSLANDSHÓTELA	46
2.10.1	Sjálfbærnistefna.....	46
2.10.2	Umhverfisþættir.....	46
2.10.3	Félagslegir þættir.....	47
2.10.4	Stjórnarhættir.....	48
2.10.5	Persónuvernd.....	48
2.10.6	Spilling og mútur	48
2.10.7	Skýrslugjöf vegna Flokkunarreglugerðar ESB (e. EU taxonomy).....	48
2.10.8	Sjálfbærnivottanir félagsins	49
2.11	HLUTVERK, GILDI OG FRAMTÍÐARSÝN	51
3	MARKAÐURINN OG SAMKEPPNI	52
3.1	ÍSLENSKI HÓTELMARKAÐURINN.....	52
3.1.1	Samanburður við önnur íslensk hótelfélög.....	54
3.2	ÖNNUR GISTIRÝMI.....	55
3.3	VIÐSKIPTAVINIR OG SÖLULEIÐIR	56
4	STJÓRN OG STJÓRNARHÆTTIR	59
4.1	STJÓRNARHÆTTIR.....	59
4.2	STJÓRN ÚTGEFANDA	59
4.3	UNDIRNEFNDIR STJÓRNAR.....	63
4.3.1	Endurskoðunarnefnd.....	63
4.3.2	Starfskjaranefnd	63
4.3.3	Tilnefningarnefnd	63

4.4	STJÓRNENDUR ÚTGEFANDA	65
4.5	LAUN OG HLUNNINDI FORSTJÓRA, LYKILSTJÓRNENDA OG STJÓRNAR.....	69
4.6	VIÐSKIPTI VIÐ TENGDA AÐILA.....	69
4.7	YFIRLÝSINGAR OG HAGSMUNAÁREKSTRAR.....	72
5	FJÁRHAGSYFIRLIT.....	74
5.1	ATBURÐIR EFTIR REIKNINGSSKILADAG	74
5.2	REKSTRARREIKNINGUR OG YFIRLIT YFIR HEILDARAFKOMU SAMSTÆÐU	74
5.3	EFNAHAGSREIKNINGUR SAMSTÆÐU	76
5.4	SJÓÐSTREYMISYFIRLIT SAMSTÆÐU	80
5.4.1	<i>Fjárfestingar</i>	81
5.5	SÖGULEGUR FJÁRHAGUR FRÁ 2018	82
5.6	FJÁRMÖGNUN FÉLAGSINS	82
5.6.1	<i>Lánaskilmálar</i>	83
5.6.2	<i>Skráð skuldabréf</i>	83
5.6.3	<i>Úrræði vegna Covid-19</i>	83
5.7	ÞRÓUN OG FRAMTÍÐARÁFORM	84
5.8	ÁÆTLANIR OG HORFUR	85
6	HLUTAFÉ OG HLUTHAFAR	87
6.1	HLUTHAFAR	87
6.2	HLUTAFÉ	88
6.3	RÉTTINDI.....	88
6.3.1	<i>Atkvæðisréttur</i>	89
6.3.2	<i>Arðgreiðslur</i>	89
6.4	ÞRÓUN HLUTAFJÁR	90
6.5	KAUPRÉTTIR OG HLUTIR TIL STARFSMANNA	90
7	TILKYNNING TIL FJÁRFESTA	92
7.1	STAÐFESTING AF HÁLFU FJÁRMÁLAEFTIRLITS SEÐLABANKA ÍSLANDS	95
7.2	ENDURSKOÐENDUR ÚTGEFANDA	95
7.3	HUGSANLEGIR HAGSMUNAÁREKSTRAR.....	95
7.4	GILDISTÍMI OG AÐGENGI AÐ LÝSINGU.....	96
7.5	SKJÖL FELLD INN MEÐ TILVÍSUN	97
7.6	SKJÖL TIL SÝNIS	97
7.7	UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA	98
7.8	YFIRLÝSING ÁBYRGÐARAÐILA ÚTGEFANDALÝSINGAR FYRIR HÖND ÚTGEFANDA	99
7.9	SKILGREININGAR OG TILVÍSANIR	100
8	ÁRSHLUTAREIKNINGUR FYRSTA ÁRSFJÓRÐUNGS 2024 SAMSTÆÐU ÍSLANDSHÓTELA	102
9	FJÁRFESTAKYNNING ÍSLANDSHÓTELA.....	103

Myndayfirlit

Mynd 1: Fjöldi erlendra ferðamanna til Íslands, í þúsundum.....	9
Mynd 2: Fjöldi ferðamanna til Íslands og fjöldi seldra gistinguáttanna á hótélum.	10
Mynd 3: Seldar gistinguáttar á hótélum eftir þjóðerni.....	10
Mynd 4: Stöðugildi Íslandshótela eftir mánuðum.	11
Mynd 5: Seldar gistinguáttar á hótélum eftir mánuðum á árunum 2018-2023.....	14
Mynd 7: Skipting langtímalána félagsins m.v. 31.3.2024.....	18
Mynd 6: Skipting vaxta félagsins m.v. 31.3.2024.....	18
Mynd 8: Þróun á meðalverðum félagsins í þúsundum króna árin 2016-2023.	21
Mynd 9: Fjöldi hótélherbergja Íslandshótela eftir landsvæði.	34
Mynd 10: Meðalverð, RevPAR og nýting hótélherbergja í þ.kr.	38
Mynd 11: Samstæða Íslandshótela hf.	39
Mynd 12: Skipurit Íslandshótela.	41
Mynd 13: Menning, framtíðarsýn, gildi, hlutverk og áherslur Íslandshótela.	51
Mynd 14: Seldar gistinguáttar í milljónum á hótélum eftir landshlutum á árunum 2018-2023. Bráðabirgðatölur fyrir árið 2023.....	53
Mynd 15: Nýting á hótélum eftir landshlutum á árunum 2018-2023. Bráðabirgðatölur fyrir árið 2023.....	53
Mynd 16: Hlutfall tekna Íslandshótela eftir landssvæðum.....	54
Mynd 17: Fjöldi herbergja á Íslandi eftir tegund gistirýmis 55	55
Mynd 18: Staðfestar bókanir eftir flokkun viðskiptavina Íslandshótélum 57	57

Töfluyfirlit

Tafla 1: Upplýsingar um útgefandann.....	32
Tafla 2: Mikilvægir áfangar í sögu Íslandshótela 35	35
Tafla 3: Hótel Íslandshótela.....	36
Tafla 4: Dótturfélög Íslandshótela hf.....	40
Tafla 5: Tekjuberandi fasteignir félagsins.....	45
Tafla 6: Ótekjuberandi fasteignir félagsins 45	45
Tafla 7: Flokkar Græna lykilsins 50	50
Tafla 8: Hótel og hótélherbergi Íslandshótela eftir landssvæðum.....	53
Tafla 9: Hótélherbergi eftir landshlutum í mars 2024.	54
Tafla 10: Fjöldi hótela í eigin rekstri í maí 2024.	55
Tafla 11: Viðskiptavinaflokkar Íslandshótela.....	56
Tafla 12: Laun og hlunnindi stjórnar fyrir fjárhagsárið 2023.....	69
Tafla 13: Laun og hlunnindi lykilstjórnenda fyrir fjárhagsárið 2023.	69
Tafla 14: Viðskipti við tengda aðila fjárhagsárin 2021, 2022, 2023 og 31.3.2024.....	71
Tafla 15: Rekstrarreikningur og yfirlit yfir heildarafkomu samstæðu Íslandshótela árin 2021-2023, ásamt samanburði á fyrstu 3 mánuðum árin 2024 og 2023.	75
Tafla 16: Efnahagsreikningur samstæðu Íslandshótela í árslok 2021 – 2023, ásamt stöðu efnahagsreiknings í lok fyrsta ársfjórðungs ársins 2024.	77
Tafla 17: Langtímaskuldir samstæðu Íslandshótela árin 2021 – 2023.	78

Tafla 18: Sjóðstreymisyfirlit samstæðu Íslandshótela árin 2021 – 2023 ásamt samanburði á fyrstu 3 mánuðum árin 2024 og 2023.	81
Tafla 19: Fjárfestingar í fasteignum Íslandshótela á tímabilinu 2021 til 31.3.2024. Óendurskoðaðar tölur úr bókhaldi útgefanda.....	81
Tafla 20: Valdar fjárhagstölur frá 2018 til 2023.....	82
Tafla 21: Hluthafalisti Íslandshótela m.v. 31.03.2024	87

1 Áhættupættir

Hér er fjallað um þá áhættupætti sem Íslandshótelum hf., kt. 630169-2919, Hallgerðargötu 13, 105 Reykjavík (hér eftir „Íslandshótel“, „útgefandinn“, „félagið“) er kunnugt um og telur að skipti máli varðandi útgefanda og þá atvinnugrein sem félagið starfar innan.

Áður útgefið hlutafé í útgefanda verður boðið til sölu í almennu útboði dagana 14. maí til og með 22. maí 2024 (hér eftir „útboðið“). Í kjölfar útboðsins og birtingar lýsingar útgefanda, sem útgefandi þessi er hluti af, mun útgefandi óska eftir því að allir hlutir í félaginu verði teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „Nasdaq Iceland“).

Ekki er hægt að ábyrgjast að fjárfesting í hlutabréfum verði arðsöm. Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér ýmsa áhættupætti. Verðmæti hlutabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað og fjárfestar geta tapað andvirði allrar fjárfestingar sinnar í hlutabréfum eða eftir atvikum hluta hennar. Ákvörðun um kaup á hlutabréfum ætti því ávallt að grundvallast á áhættumati svo sem hverjum og einum fjárfesti þykir viðeigandi. Fjárfestar eru hvattir til að sækja sér tilheyrandi óháða ráðgjöf og að skoða lagalega stöðu sína sem og þau skattalegu áhrif sem kaup á hlutabréfunum kunna að hafa.

Fjárfestar sem eru að velta fyrir sér kaupum á hlutabréfum útgefnum af félaginu eru hvattir til að kynna sér vel þá áhættupætti sem fjallað er um í útgefandalýsingu þessari og leggja eigið mat á þá áhættu sem kaupin gætu verið útsett fyrir. Fjárfestar eru sérstaklega hvattir til að kynna sér vel allar upplýsingar um þá áhættu- og óvissupætti sem fylgja verðbréfum útgefnum af útgefanda sem lýst er í köflum um áhættupætti í verðbréfalýsingu félagsins dagsettri 13. maí 2024 og gætu haft veruleg áhrif á fjárfestingu í hlutabréfum útgefanda.

Kafli 1 *Áhættupættir* í útgefandalýsingu þessari inniheldur upplýsingar um áhættupætti sem útgefandinn telur samkvæmt sinni bestu vitund eiga sérstaklega við um útgefandann, samstæðu hans og atvinnugrein. Áhættupættir þessir eru háðir óvissu og því er útgefanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á því að aðrir þættir en þeir sem taldir eru upp á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er kunnugt um, geti haft áhrif á getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar. Ekki er víst að hér sé fjallað um alla þá áhættupætti sem gætu haft áhrif á afkomu og efnahag félagsins í framtíðinni, því áhættupættir sem eru álitnir óverulegir við útgáfu á þessari útgefandalýsingu gætu þróast á þann veg að þeir hefðu veruleg áhrif síðar. Einnig gætu komið fram nýir áhættupættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir við útgáfu á þessari útgefandalýsingu. Framsetning og uppröðun eftirfarandi áhættupátta fer eftir alvarleika þeirra, þar sem fyrst eru taldir upp alvarlegustu þættirnir, að mati útgefanda, að teknu tilliti til neikvæðra áhrifa á útgefanda og líkum á að þeir raungerist.

Kafli, 1 *Áhættupættir*, í verðbréfalýsingu félagsins dagsettri 13. maí 2024, koma fram upplýsingar um áhættupætti sem útgefandi telur samkvæmt sinni bestu vitund eiga sérstaklega við um hlutabréf útgefin af honum svo meta megi áhættuna sem tengist þeim.

Stjórn félagsins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Forstjóra er falin umsjón með daglegri áhættustýringu. Þá er eitt af hlutverkum endurskoðunarnefndar að tryggja að félagið innleiði áhættustýringu og viðeigandi verkferla. Félagið hefur sett sér áhættustefnu sem er yfirfarin árlega. Markmið félagsins með áhættustýringu er að uppgötva, skilgreina og greina áhættu sem félagið býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni, þannig að félagið sé betur í stakk búið til að standa

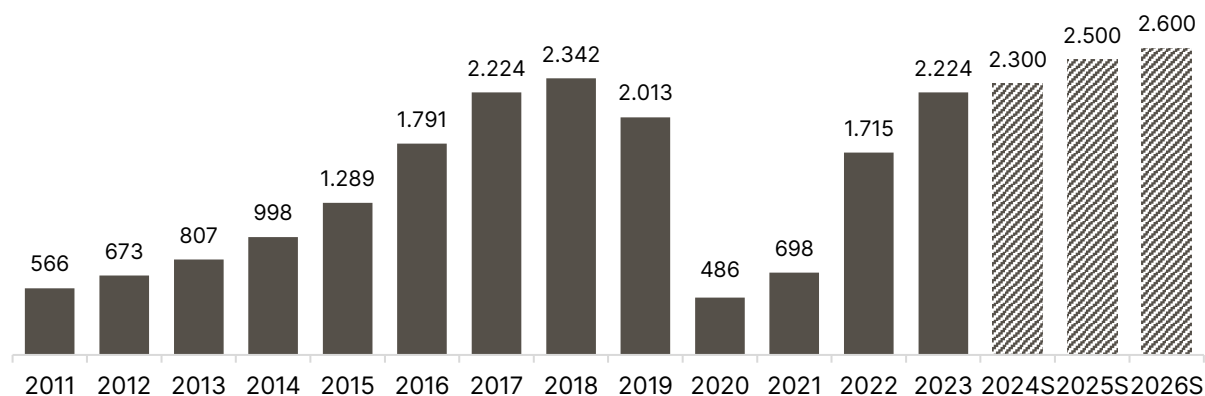
við skuldbindingar sínar gagnvart hluthöfum, starfsmönnum, fjárfestum, lánveitendum og öðrum hagsmunaaðilum. Aðferðir og verklag við áhættustýringu eru yfirfarnar reglulega til að endurspegla breytingar á markaðsaðstæðum og starfsemi félagsins.

1.1 Áhætta tengd efnahagsumhverfi og ferðaþjónustu

1.1.1 Komur ferðamanna til Íslands

Sala á gistingu, veitingum og annarri þjónustu til erlendra ferðamanna er kjarnastarfsemi félagsins og er félagið því háð komu erlendra ferðamanna til landsins. Verulegur samdráttur í komum ferðamanna myndi hafa neikvæð áhrif á rekstur félagsins. Áhrifabættir eins og efnahagslegur samdráttur í hagkerfum heimsins, fækkun flugferða til Íslands, verkföll flugstétta, verulegar hækkanir á flugfargjöldum, lokanir landamæra sem stjórnvöld fyrirskipa með lögum, stríð, náttúruvá, breytt ferðahegðun eða aðrar ástæður geta allar haft neikvæð áhrif á tekjur og hagnað félagsins.

Ferðaþjónusta á Íslandi hefur verið ört vaxandi atvinnugrein og náði hámarki árið 2018 þegar rúmlega 2,3 milljónir erlendra ferðamanna komu hingað til lands. Í kjölfar útbreiðslu á Covid-19 varð verulegur samdráttur á ferðamannastraumi til landsins. Viðsnúningur hefur orðið í ferðaþjónustu eftir árin 2020 og 2021. Fjöldi erlendra farþega til Íslands nam um 1,7 milljónum árið 2022 og 2,2 milljónum árið 2023.¹ Greining Landbankans birti hagspá þann 29. apríl 2024 þar sem kemur fram að spá þeirra um fjölda ferðamanna til Íslands árið 2024 sé 2,3 milljónir og gerir spáin ráð fyrir því að fjöldi ferðamanna fari vaxandi og verði 2,5 milljónir á árinu 2026. Greining Arion banka birti hagspá þann 29. apríl 2024 og spáir því að fjöldi erlendra farþega til Íslands muni einnig nema 2,3 milljónum árið 2024, 2,5 milljónum árið 2025 og 2,6 milljónum árið 2026.² Sumarið 2024 verða 26 flugfélög³ með áætlunarflug til Keflavíkurflugvallar. Til samanburðar voru 25 flugfélög sumarið 2023 og 26 flugfélög sumarið 2019. Á fyrsta ársfjórðungi 2024 voru brottfarir erlendra farþega frá Íslandi um Keflavíkurflugvöll alls 460 þúsund sem er 10% aukning frá sama tíma árið 2023⁴.



Mynd 1: Fjöldi erlendra ferðamanna til Íslands, í þúsundum.⁵

¹ Heimild frá Ferðamálastofu, vefslóð:

<https://www.ferdamalastofa.is/is/um-ferdamalastofu/frettir/ferdathjonusta-i-tolum-ianuar-2024-samantekt-fyrir-arid-2023>

² Hagspá Landbankans og Arion banka, vefslóðir:

<https://www.landsbankinn.is/uploads/documents/hagspa/2024/2024-04-29-hagspa-hagfraedideildar-landsbankans.pdf>

<https://www.arionbanki.is/themes/arionbanki/arionbanki/documents/Frettir/Efnahagshorfor%202024-2026-vor-2024.pdf>

³ Heimild frá ISAVIA, vefslóð: <https://www.isavia.is/fyrirtaekid/fjolmidlatorg/frettir/26-flugfelog-fljuga-til-83-afangastada-i-sumar>

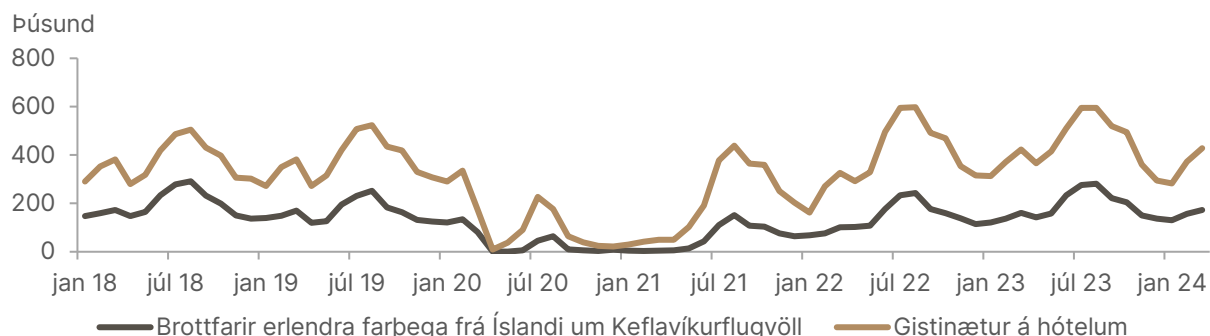
⁴ Heimild frá Ferðamálastofu: <https://www.ferdamalastofa.is/is/qoqn/fjoldi-ferdamanna/talningar-ferdamalastofu-i-flugstod-leifs-eirikssonar>. Talningin er framkvæmd við öryggisleit á Keflavíkurflugvelli og gæti innihaldið tengifarþega, í litlu magni.

⁵ Heimild frá Ferðamálastofu og greiningu Arion banka, vefslóðir:

<https://www.ferdamalastofa.is/is/qoqn/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna>

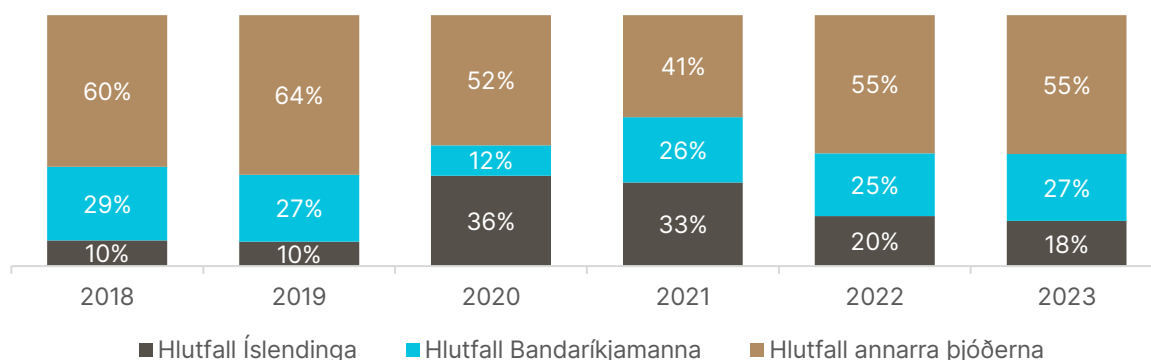
<https://www.arionbanki.is/themes/arionbanki/arionbanki/documents/Frettir/Efnahagshorfor%202024-2026-vor-2024.pdf>

Mikil fylgni er í fjölda erlendra ferðamanna til Íslands og fjölda seldra gistinguátta á hótélum eins og sjá má á mynd 2 en stærstur hluti seldra gistinguátta á hótélum héraendis er til erlendra ferðamanna.



Mynd 2: Fjöldi ferðamanna til Íslands og fjöldi seldra gistinguátta á hótélum.⁶

Á árunum 2018-2019 voru gistinguátur erlendra ferðamanna um 90% af heildarfjölda seldra gistinguátta á hótélum á Íslandi. Þetta hlutfall var talsvert lægra á árunum 2020-2021 þegar færri erlendir ferðamenn heimsóttu landið og viðskipti við Íslendinga jukust. Árið 2022 jókst hlutfall erlendra ferðamanna að nýju með viðsnúningi í fjölda ferðamanna eins og sjá má á mynd 3. Hlutfallið jókst enn frekar á árinu 2023 en hlutfall Íslendinga er enn þá nokkuð hærra en á árunum 2018-2019. Meðal mótvægisáðgerða Íslandshótela við samdrætti í komu ferðamanna árin 2020 og 2021 var að auka áherslu á innanlandsmarkað með ýmsum sértíloðum.



Mynd 3: Seldar gistinguátur á hótélum eftir þjóðerni.⁷

Sögulega hafa sveiflur í fjölda ferðamanna verið nokkuð miklar og komið með skömmum fyrirvara. Við samdrátt getur verið erfitt að bregðast jafnharðan við með lækkuðum kostnaðar hjá félaginu. Nánar er fjallað um fastan kostnað félagsins í kafla 1.1.6 *Árstíðasveifla* í útgefandalýsingu þessari. Mikilvægt er að fylgjast vel með þróun á fjölda ferðamanna sem koma til Íslands. Samdráttur í gistitekjum hefur neikvæð áhrif á reksturinn. Nánar er fjallað um áhrif Covid-19 á rekstur félagsins í kafla 1.1.9 *Covid-19 og aðrir mögulegir heimsfaraldrar* í útgefandalýsingu þessari.

⁶ Heimild frá Ferðamálastofu, vefslóð: <https://www.ferdamalastofa.is/is/tolur-og-utgafur/fjoldi-ferdamanna/talningar-ferdamalastofu-i-flugstod-leifs-eirikssonar> og Hagstofa Íslands (bráðabirgðatölur fyrir árin 2023 og 2024), vefslóð: https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Atvinnuvegir/Atvinnuvegir_ferdathjonusta_Gisting_1_hotelgistiheimili/SAM01102.px

⁷ Heimild frá Hagstofu Íslands (bráðabirgðatölur fyrir árið 2023), vefslóð: <https://hagstofa.is/talnaefni/atvinnuvegir/ferdathjonusta/gisting/>

Stríð og ófriður á alþjóðavettvangi getur haft neikvæð áhrif á ferðavilja fólks almennt og getur þar af leiðandi valdið fækkun ferðamanna til Íslands.

1.1.2 Framboð vinnuafis og starfsmenn

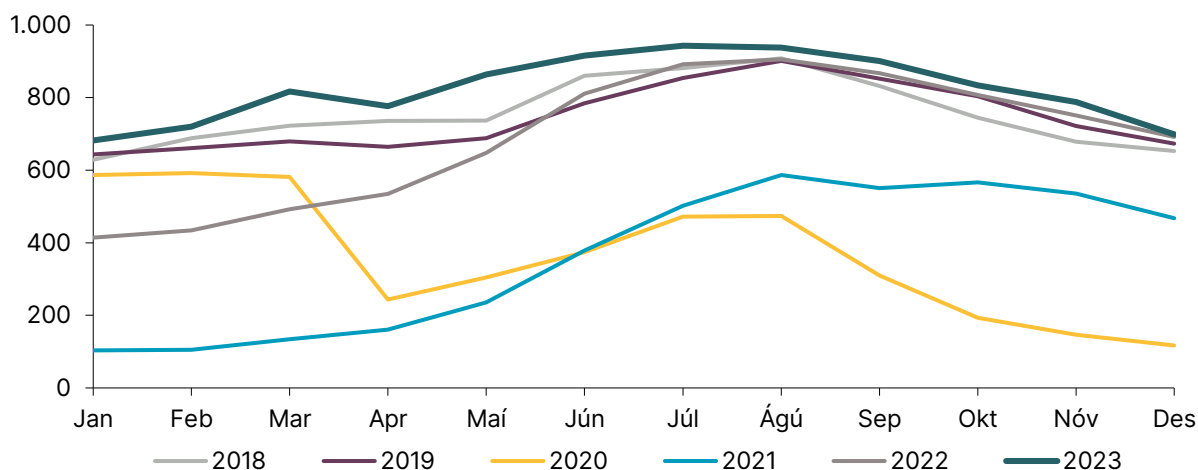
Ferðapjónusta er almennt fremur vinnuafisfrek starfsgrein og ríkir mikil samkeppni um starfsfólk. Slíkt ástand kann að leiða til hækkana samningsbundinna launa sem og launaskriðs. Enn fremur getur skortur á fólki leitt til þess að félagið verði undirmannað á álagstímum sem getur leitt til tafa við afgreiðslu og valdið óánægju viðskiptavina. Framangreindir þættir geta leitt til aukins kostnaðar og/eða lægri tekna fyrir félagið.

Íslandshótel leggja áherslu á að laða að og halda í hæft starfsfólk. Félagið leggur kapp á að greiða samkeppnishæf laun og bjóða gott starfsumhverfi. Ekki er þó hægt að ábyrgjast að félagið muni öllum stundum geta ráðið til sín og/eða haldið í hæft starfsfólk. Ef félagið er ófært um að laða að, halda, fræða og hvetja hæft starfsfólk til starfa fyrir félagið getur það haft áhrif á gæðastig hótellanna og af þeim sökum haft neikvæð áhrif á tekjur og afkomu félagsins.

Ferðapjónustan býr við mikla starfsmannaveltu, meðal annars vegna árstíðarsveiflu rekstrar. Íslandshótel er með flest stöðugildi yfir sumarmánuðina þegar háönn rekstrarins stendur yfir. Meðalfjöldi tímabundinna starfsmanna félagsins yfir háönn nam 139 stöðugildum árið 2022 og 165 árið 2023.

Stöðugildi eftir mánuðum má sjá á mynd 4 að neðan en árin 2020 og 2021 skera sig úr vegna heimsfaraldurs Covid-19 þegar félagið þurfti að fækka starfsfólki umtalsvert. Starfsmannafjöldi er nú orðinn hærri en hann var á árunum 2018 og 2019. Nánar um aðgerðir félagsins sem tengjast Covid-19 er að finna í 1.1.9 *Covid-19 og aðrir mögulegir heimsfaraldrar* í útgefandalýsingu þessari.

Meðaltal stöðugilda 2018 var 756, 2019 var 744, 2020 var 366, 2021 var 360, 2022 var 687 og 2023 var 823. Ef félagið stýrir ekki starfsmannahaldi á skilvirkan hátt getur það haft í för með sér mikinn kostnað við ráðningar eða rekstrarendurskipulagningu sem getur haft neikvæð fjárhagsleg áhrif á félagið.



Mynd 4: Stöðugildi Íslandshótela eftir mánuðum.

Launakostnaður félagsins var um 42% af tekjum félagsins árið 2023. Launahækkarnir geta haft veruleg áhrif á rekstrarafkomu félagsins ef verð á þjónustu félagsins hækkar ekki að sama skapi. Til dæmis getur hækkun um eitt prósentustig á launakostnað félagsins haft neikvæð áhrif á rekstrarhagnað fyrir skatta um samtals 70 m.kr. ef miðað er við launakostnað á árinu

2023. Hætta er á því að aukinn þrýstingur á hækkun launa ákveðinna stétta launafólks og verkalyðsfélaga muni haldast í hendur við aukna starfsmannaveltu.

Skortur á starfsfólki getur haft afleiðingar fyrir daglegan rekstur hótélanna og getur takmarkað möguleika félagsins á að vaxa og fjölga hótélum í framtíðinni. Almennt hefur ferðapjónusta á Íslandi þurft að reiða sig á erlent vinnuafli og til álita hefur komið að notast við erlendar starfsmannaleigur til að brúa skort á starfsfólki.

Félagið hefur gert þjónustu- og verktakasamninga við utanaðkomandi aðila; Daga hf., kt. 460999-2439, og AB-þrif ehf., kt. 450706-0350, um þrif og ræstingar á tilteknum hótélum félagsins í Reykjavík. Árið 2022 voru innleidd valkvæð herbergisþrif (*e. Opt in*) á öllum hótélum félagsins, sem hefur í för með sér að vinnustundum vegna herbergisþrifa fækkar. Árið 2023 innleiddi félagið jafnframt Sweepley hugbúnað („*Sweepley–Simple housekeeping and task management for hospitality*“) sem er til þess fallinn að einfalda skipulagningu og hámarka afköst í herbergisþrifum.

Til að mæta árstíðarsveiflu í tekjum getur félagið fækkað fjölda starfsmanna með uppsögnum eða sambærilegum ráðstöfunum. Hættan við slíkt er að þegar félagið þarf t.a.m. að endurráða til að mæta háönn er að starfsfólk snúi ekki aftur til félagsins vegna þess að viðkomandi hefur fengið aðra vinnu. Jafnframt geta slíkar aðgerðir bitnað á þjónustu við viðskiptavinum félagsins og/eða skaðað vörumerki og orðspor þess, sem getur haft neikvæð áhrif á getu félagsins til að laða að og halda starfsfólki í framtíðinni.

1.1.3 Lykilstarfsfólk

Framtíðarþróun félagsins veltur meðal annars á þekkingu og reynslu stjórnenda þess og annarra lykilstarfsmanna. Innan félagsins er yfirgripsmikil reynsla og þekking á íslenskum hótél- og ferðamannamarkaði. Það gæti haft neikvæð áhrif á félagið ef einn eða fleiri þessara lykilstarfsmanna hættu störfum hjá því, en sérstaklega ef margir þeirra myndu hverfa frá félaginu með stuttu millibili. Félagið leggur áherslu á að bjóða góð starfsskilyrði og samkeppnishæf laun, en ekki er hægt að tryggja að félaginu takist ávallt að laða til sín og halda í lykilstarfsmenn. Nái félagið ekki að laða til sín eða halda í lykilstarfsmenn gæti það haft neikvæð áhrif á félagið.

1.1.4 Kjarasamningar og verkföll

Í mars 2024 undirrituðu Samtök atvinnulífsins nýja kjarasamninga við öll aðildarfélög SGS, ásamt Eflingu, Samiðn, RSÍ, VM. Matvís, Grafíu og VR/LÍV. Samningarnir gilda allir frá 1. febrúar 2024 til 31. janúar 2028. Samningarnir hafa fengið heitið „Stöðugleika og velferðar kjarasamningurinn 2024-2028“ og er meginmarkmið samninganna að stuðla að lækkun verðbólgu og lækkun vaxta, sem er hagsmunamál bæði heimila og fyrirtækja. Jafnframt er markmið samningsins að auka kaupmátt launafólks, skapa fyrirsjáanleika í efnahagslífinu, draga úr verðbólguvæntingum og styrkja samkeppnishæfni íslensk atvinnulífs. Samningarnir skapa fyrirsjáanleika í rekstri Íslandshótela og er áhætta vegna kjarasamninga og verkfalla lítil á samningstímanum. Nái aðilar ekki saman um endurnýjun á kjarasamningnum að gildistíma loknum myndast hætta á verkfallsaðgerðum sem geta hamlað starfsemi félagsins.

Möguleg verkföll starfsstétta í flugiðnaði og tengdri þjónustu á Keflavíkurflugvelli geta haft áhrif á samgöngur til landsins og þar með mögulega haft neikvæð áhrif á afkomu félagsins.

Hótel- og veitingarekstur er í eðli sínu mannaflsfræk atvinnugrein og félagið treystir á starfsfólk sitt til að veita viðskiptavinum sínum gæðapjónustu en af því leiðir að kjarasamningar og verkföll geta haft mikil áhrif á afkomu félagsins.

1.1.5 Stjórn mála umhverfi

Sú hætta er viðvarandi að ákvarðanir og stefna stjórnvalda í málefnum ferðapjónustu, sem meðal annars geta ráðist af þróun stjórn mála á Íslandi eða einstökum pólitískum atburðum, hafi neikvæð áhrif á starfsemi ferðapjónustufyrirtækja, þar með talið á starfsemi Íslandshótela. Dæmi um slíkt væri hækkun eða breytt skattheimta og gjaldtaka af ferðamönnum eða fyrirtækjum í ferðapjónustu, aðal- eða deiliskipulagsmál vegna hótela og þróun Keflavíkurflugvallar sem helstu samgönguæðar ferðamanna til landsins. Önnur atriði sem gætu haft óbein áhrif væru aðgengis- og aðstöðumál við vinsæla ferðamannastaði og vegaáætlun svo dæmi séu tekin.

Íslandshótel er eigandi meirihluta þeirra fasteigna sem hýsa hótelin í rekstri félagsins. Innleiðing nýrra reglna sem lúta til dæmis að friðun fasteigna, varðveislu götummyndar og vernd listrænnar, menningarlegrar eða sögulegrar arfleifðar á athafnasvæðum, þar sem Íslandshótel á fasteignir, geta haft neikvæð áhrif á félagið. Komi til þess að slíkar reglur verði settar gætu þær sett félaginu þrengri skorður varðandi viðbyggingar eða þróun og viðhald fasteigna og þannig rýrt verðgildi þeirra. Þá geta breytingar á deiliskipulagi leitt til breytinga á ýmsum þáttum sem áhrif hafa á fasteignamat og leiguverð. Strangari löggjöf um gæða-, öryggis-, umhverfis- og byggingastaðla fasteigna gæti neytt félagið til að takast á hendur dýr og ófyrirséð viðhaldsverkefni með neikvæðum áhrifum fyrir fjárhagslega stöðu félagsins.

Félagið, ásamt dótturfélögum, er háð ýmsum leyfum frá stjórnvöldum meðal annars rekstrarleyfi fyrir gistingu og rekstrarleyfi til veitingasölu en almennt eru gefin út leyfi fyrir hvert og eitt hótel en ekki félagið í heild. Ef stjórnvaldsleyfi félagsins verða afturkölluð eða ekki endurnýjuð getur slíkt haft áhrif á getu félagsins til að stunda viðskipti í núverandi mynd og haft verulega neikvæð áhrif á rekstur og orðspor félagsins.

Fasteignir félagsins í Aðalstræti 16 og Lækjargötu 10, 101 Reykjavík eru friðlýstar, og Garðarsbraut 17 á Húsavík friðuð, í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012. Við framkvæmdir á Lækjargötu 10 fundust auk þess fornminjar frá landnámstíma. Félagið er því að hluta háð lögum og reglum um forn- og menningarminjar.

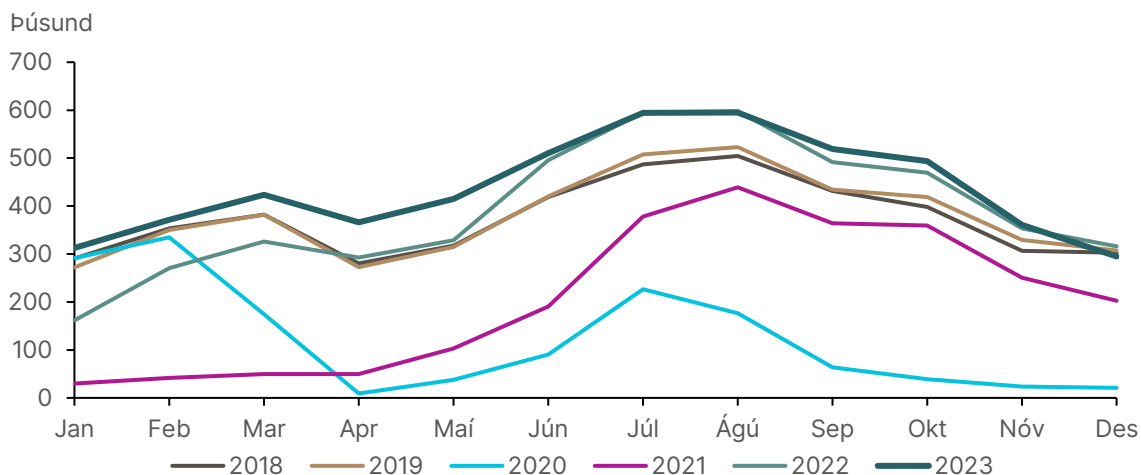
Þá ber félagið einnig áhættu af þróun á sviði vinnuréttar þar sem félagið starfar í vinnuafspungri atvinnugrein. Nánar er fjallað um starfsmenn og kjarasamninga í kafla 1.1.2 *Framboð vinnuafis og starfsmenn* í útgefandalýsingu þessari.

1.1.6 Árstíðasveifla

Á liðnum árum hefur ferðapjónustan í heild sinni unnið að því að draga úr árstíðasveiflum í komu erlendra ferðamanna til landsins. Þrátt fyrir það er enn umtalsverð árstíðasveifla til staðar, og eru sumarmánuðirnir þeir mikilvægustu fyrir ferðapjónustuna í heild sinni sem og útgefanda. Í þessu samhengi skal sérstaklega bent á að vetrardvalir erlendra ferðamanna hérlandis eru jafnan styttri og telja þar af leiðandi færri gistinætur á hvern ferðamann.

Vert er að huga að því að almennt myndast meginhluti rekstrarhagnaðar í hótélrekstri á Íslandi yfir háönn. Háönn er skilgreind sem tímabilið frá 1. júní til 30. september á hverju ári. Á árinu 2023 mátti rekja u.þ.b. 50% tekna til háannar.

Af því leiðir að félagið er sérstaklega viðkvæmt fyrir áföllum sem myndu hafa neikvæð áhrif á sölu á þessum árstíma. Sveifluna má sjá á mynd 5 en seldar gistinætur á Íslandi hafa sögulega verið fleiri yfir sumarmánuðina.



Mynd 5: Seldar gistinætur á hótélum eftir mánuðum á árunum 2018-2023.⁸

Aukinnar áhættu gættir í rekstri félagsins yfir vetrarmánuðina og eftir því sem hótélherbergjum fjölga og hótélin verða stærri hækkað fastur kostnaður. Stór hluti kostnaðar félagsins er fastur, sem getur takmarkað félagið til að fara í miklar kostnaðaraðgerðir á lágönn (*e. Low season*). Stærstu kostnaðarliðir félagsins eru starfsmannakostnaður, vörukaup, fjármögnunarkostnaður, húsnæðiskostnaður og húsaleiga. Helstu aðgerðir sem félagið hefur farið í til að bregðast við árstíðarsveiflum og til þess að draga úr kostnaði við rekstur hótela hefur verið að loka hótélum yfir vetrarmánuði og lækka þar með breytilegan kostnað viðkomandi hótela. Það getur hins vegar tekið tíma og verið kostnaðarsamt til skamms tíma að draga úr kostnaði félagsins, t.a.m. starfsmannakostnaði. Félagið skoðar hvert tilvik fyrir sig til að meta hvernig best er að lágmarka kostnað þeirra hótela þar sem ekki næst nægjanleg nýting utan háannar. Ef félagið nær ekki að lágmarka kostnað á lágönn gæti það haft í för með sér neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið.

1.1.7 Samkeppni

Hörd samkeppni ríkir á íslenskum hótél- og gistimarkaði sem eðli máls samkvæmt hefur áhrif á verð og þjónustustig. Umfjöllun um íslenska hótélmarkaðinn og helstu samkeppnisaðila má finna í kafla 3.1 *Íslenski hótélmarkaðurinn*. Félagið stýrir herbergjaframboði sínu með það fyrir augum að hámarka rekstrarhagnað fyrir fjármagnsliði, skatta og afskriftir („EBITDA“) með virkri verðstýringu og sem hagkvæmustu nýtingu. Framboðsaukning, svo sem vegna innkomu nýrra aðila á markaðinn, væri að óbreyttu til þess fallin að lækka gistitekjur á hverja selda gistinótt („meðalverð“ eða „ADR“) (*e. average daily rate*) og/eða draga úr nýtingu og þar með lækka gistitekjur á hverja framboðna gistinótt („RevPAR“) (*e. revenue per available room*). Færri seldar gistinætur leiða til lækkandi tekna nema til þess komi að meðalverð hækki. Félagið fylgist með því hvernig best er að hámarka RevPAR á hótélum þess miðað við framboð og eftirspurn á hverjum tíma.

⁸ Heimild frá Hagstofu Íslands (bráðabirgðatölur fyrir árið 2023), vefslóð: <https://hagstofa.is/talnaefni/atvinnuvegir/ferdathjonusta/gisting/>

Deiliahagkerfið með AirBnB, heimilaskiptum og fleiri gistingmöguleikum hefur vaxið á síðustu árum og aukið þannig framboð og bætt við möguleikum á gistingu fyrir ferðamenn. Með hertum reglum á gistingu í deiliahagkerfinu má gera ráð fyrir að það dragi úr framboði slíkra gistingmöguleika. Ef það dregur úr framboði í deiliahagkerfinu þurfa hótelin að taka við þeim fjölda en áfram má gera ráð fyrir töluverðri samkeppni við deiliahagkerfið um gistingu. Árið 2023 voru hótलगistinætur um 53% af öllum seldum gistingu á Íslandi⁹. Samkeppni við aðra gistingmöguleika er auk þess misskipt milli landshluta. Árið 2022 var hlutfall hótलगistinátta af seldum gistingu hæst á höfuðborgarsvæðinu (um 80%) en lægst á Austurlandi (um 24%).

Ekki er hægt að einskorða samkeppni á hótelmörkuðnum við framboð á gistingu á Íslandi því verð og þjónustustig á Íslandi þarf að vera samkeppnishæft við nágrannalönd okkar. Fjöldi ferðamanna á heimsvísu árið 2023 var um 1.286 milljónir¹⁰. Erlendir ferðamenn sem komu til Íslands árið 2019 námu um 0,14% af ferðamönnum á heimsvísu. Ísland sem áfangastaður er því í mikilli samkeppni við önnur lönd.

1.1.8 Svæðisbundin áhætta

Félagið starfrækir hótél hringinn í kringum landið og styrkir þar með vöruframboð sitt og dreifir rekstraráhættu þar sem hægt er að ná til fjölbreyttari ferðamannahópa á þann hátt. Hverju landsvæði fyrir sig fylgir ákveðin staðbundin rekstraráhætta tengd staðsetningu og staðháttum á hverju svæði. Sem dæmi um staðbundna rekstraráhættu má nefna i) veðurfarslegar aðstæður, ii) samgöngur – möguleika á lokunum vegna veðurs og annars og iii) möguleika á eldgosum, jarðskjálftum og annarri vá. Félagið metur aðstæður eftir landssvæðum og hefur sett saman viðbragðsáætlun með tilliti til þeirrar staðbundnu áhættu sem er á hverjum stað fyrir sig. Eitt af hótélum félagsins, Fosshótel Jökulsárlón, er til að mynda hluti af almannavarnarviðbrögðum vegna mögulegs eldgoss í Örafajökli.

Taldar eru líkur á að eldgosin á Reykjanesskaga, sem hófust á árinu 2021, marki upphaf lengra tímabils jarðelda á svæðinu. Eldgosin á Reykjanesskaga hafa fengið umfjöllun í erlendum fréttamiðlum og í nóvember 2023 tilkynntu Íslensku flugfélögin, Icelandair og Play, að nýlegar jarðhræringar og umfjöllun um eldgosin hafi dregið úr eftirspurn eftir flugferðum til Íslands. Ekki er hægt að útiloka sviðsmyndir þar sem eldgos á svæðinu valda röskun og/eða skemmdum á innviðum, t.a.m. á orkuveri HS Orku í Svartsengi sem gæti haft áhrif á dreifingu raforku, heits vatns og neysluvatns á Reykjanesi. Bláa Lónið, sem er talið mikilvægt aðráttarafi ferðamanna til Íslands, er einnig starfrækt í Svartsengi og hefur þurft að grípa til tímabundinna lokunaráðstafanna síðan eldgosin á Reykjanesskaga hófust. Eldgos gætu einnig raskað samgöngum til og frá Keflavíkflugvelli. Myndu ofangreindar sviðsmyndir raungerast gæti það haft neikvæð fjárhagsleg áhrif á Íslandshótel þrátt fyrir að félagið starfræki ekki hótél á Reykjanesskaga. Einnig geta komið upp stærri eldgos annars staðar á landinu, t.a.m. sprengigos þar sem gýs undir sjó, vatni eða jökli með tilheyrandi öskufalli. Slík eldgos gætu haft áhrif til takmörkunar á flugsamgöngum til og frá landinu sem gæti haft neikvæð áhrif á rekstur Íslandshótela.

1.1.9 Covid-19 og aðrir mögulegir heimsfaraldrar

⁹ Heimild frá Hagstofu Íslands (bráðabirgðatölur), vefslóðir:

https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Atvinnuvegir/Atvinnuvegir_ferdathjonusta_Gisting_3_allartegundirgistingar/SAM01601.px og https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Atvinnuvegir/Atvinnuvegir_ferdathjonusta_Gisting_1_hotelgistiheimili/SAM01102.px

¹⁰ Heimild frá UN Tourism, vefslóð: <https://www.unwto.org/tourism-data/global-and-regional-tourism-performance>

Covid-19 hafði víðtæk áhrif á efnahagslíf á Íslandi sem og erlendis og þá sérstaklega áhrif á ferðaþjónustuna á heimsvísu, meðal annars vegna tilkomu samkomutakmarkana og takmarkana sem voru settar á landamæri Íslands og annarra landa í heiminum. Þótt samkomutakmörkunum hafi verið aflétt gæti endurkoma Covid-19 faraldursins, útbreiðsla nýs afbrigðis Covid-19 eða útbreiðsla annarra faraldra í framtíðinni haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið.

Ferðamönnum til Íslands fækkaði verulega milli árána 2019 og 2020 eða um 76% sem má rekja til heimsfaraldurs Covid-19. Hlutfall erlendra gesta hjá félaginu er að jafnaði um 90% og er félagið því verulega háð samgöngum til og frá landinu. Árið 2020 sker sig úr þar sem miklar takmarkanir voru settar á komur erlendra ferðamanna vegna Covid-19 frá 1. apríl og því var hlutfall erlendra gesta um 60% á árinu og aðeins 46% árið 2021. Tekjur Íslandshótela drógust saman um 68% milli árána 2019 og 2020. Strax var gripið til aðgerða til að draga úr kostnaði í samræmi við áhættumat félagsins þar sem fækkun ferðamanna er stærsta áhætta félagsins. Á meðal mótvægisáðgerða sem félagið greip til voru lokanir hótela, uppsagnir starfsmanna, frysting lána, undanþágur sóttar frá lánakvöðum, frestun fengin á greiðslum fasteignaskatta og endurskipulagning rekstrar. Gerðir voru leigusamningar við Sjúkratryggingar Íslands þar sem hótél voru leigð út sem sjúkrahótél. Leigutekjur frá Sjúkratryggingum Íslands voru 1.285 m.kr. árið 2021 og 419 m.kr. árið 2022. Þá var lögð áhersla á að selja og markaðssetja þjónustu félagsins fyrir innanlandsmarkað með ýmsum gistináttatilboðum.

Félagið greip einnig til mótvægisáðgerða til að lækka fastan kostnað á borð við húsnæðiskostnað, húsaleigu og fjármagnsgjöld eftir tekjufall vegna Covid-19. Félagið samdi við tvo af þremur leigusölum¹¹ um 50% afslátt af leigugjaldi fyrir tímabilið 1. apríl 2020 til 31. mars 2021, en ekki náðist samkomulag um afslátt af leigugreiðslum við leigusala Fosshótel Reykjavík. Nánar er fjallað um dómsmál vegna leigugreiðslna á Fosshótel Reykjavík í kafla 1.4.4 *Dóms- og gerðardómsmál* í útgefandalýsingu þessari og umfjöllun um leigusala félagsins er að finna í kafla 2.9 *Leigusamningar* í útgefandalýsingu þessari. Lánveitendur félagsins samþykktu að fresta afborgunum og vaxtagreiðslum langtímalána fram til ársins 2022 og veita félaginu undanþágu frá lánakvöðum út árið 2022. Félagið fékk jafnframt frestun á greiðslum fasteignaskatta og staðgreiðslu launa- og tryggingargjalds að mestu leyti vegna ársins 2020. Fyrsti gjalddagi frestunar staðgreiðslu og tryggingargjalds var 15. júlí 2022 og lokagjalddagi er 15. júní 2026. Um er að ræða jafnar afborganir mánaðarlega en félagið er í skilum með afborganir vegna frestunarinnar við útgáfu á þessari útgefandalýsingu. Fasteignaskattar hafa verið gerðir upp. Nánar er fjallað um úrræði Covid-19 vegna fjármögnunar félagsins í kafla 5.6.3 *Úrræði vegna Covid-19* í útgefandalýsingu þessari.

1.2 Fjárhagsleg áhætta

Starfsemi Íslandshótela hefur í för með sér margvíslega fjárhagslega áhættu, svo sem breytingar á gengi erlendra gjaldmiðla, vaxtabreytingar, áhættu vegna lánsviðskipta og lausafjárahættu. Fyrirgreindir þættir geta haft áhrif á afkomu félagsins og virði þess. Fjármálastjóri fer með hlutverk áhættustýringar fjárhagslegrar áhættu í samstarfi við forstjóra.

1.2.1 Gjaldmiðlaáhætta

¹¹ Félagið er með tvo leigusamninga við þriðju aðila og einn þar sem þriðji aðili á 40% í fasteigninni á móti 60% hlutar í eigu félagsins.

Gjaldmiðlaáhætta er sú áhætta að tekjur og hagnaður félagsins dragist saman vegna óhagstæðra breytinga á gengi gjaldmiðla. Stærsti hluti innkaupa félagsins er af innlendum birgjum en meirihluti af veltu var að jafnaði í EUR. Árin 2020 og 2021 skera sig úr þar sem meirihluti tekna er í ISK. Tekjur samstæðunnar í EUR árið 2023 voru um 50% af tekjum ársins, samanborið við 54% árið 2022 og 20% árið 2021. Tekjur samstæðunnar í ISK árið 2023 voru um 49% samanborið við 45% árið 2022 og 79% árið 2021. Félagið hefur verið að breyta greiðslufyrirkomulagi einstaklingsbókana þannig að þeir greiða nú fyrir keypta þjónustu í ISK og ber félagið því minni gengisáhættu frá bókun fram að greiðslu. Vegna þessa er gert ráð fyrir að velta félagsins á árinu 2024 verði um 75% í ISK og er það breyting frá því sem áður hefur verið. Eftir sem áður þá eru tekjur frá ferðaheildsölum áfram bæði í ISK og EUR og því engar breytingar á því fyrirkomulagi. Velta annarra gjaldmiðla er óveruleg. Þróun á gengi erlendra gjaldmiðla, einna helst EUR, gagnvart ISK mun eftir sem áður geta haft áhrif á tekjur félagsins. Félagið ber áfram áhættu af því að mikil styrking ISK gagnvart helstu viðskiptamyntum geri verðlag á Íslandi óhagstæðara fyrir erlenda ferðamenn sem gæti dregið úr komu þeirra til landsins, leitt til breytinga í neyslumynstri þeirra hérlendis eða stytta meðaldvalartíma. Einnig gætu erlendir ferðamenn kosið í auknum mæli að nýta ódýrari gistimöguleika. Það er því ákveðin jafnvægislist fólgin í því að meta hversu mikil verðteygni erlendra ferðamanna er gagnvart gistingu á hverjum tíma.

Gjaldmiðlaáhætta samstæðunnar hlýst af ójafnvægi gengishreyfinga íslensku krónunnar við helstu myntir í heimalöndum þeirra ferðamanna sem koma til landsins. Starfrækslugjaldmiðill félagsins er íslenskar krónur („ISK“), verðlagning er í ISK og þungi greiðslna er ISK þar sem einungis hluti ferðaskrifstofa greiða í EUR. Gjaldskrá félagsins er sett fram í EUR og ISK, en samið er við ferðaskrifstofur til eins árs í senn og hluti af tekjum félagsins því samningsbundnar ár fram í tímann. Íslandshótel áskilja sér rétt til að breyta samningsverðum sínum þegar efnahagslegar breytingar eiga sér stað, t.a.m. breytingar í virðisaukaskatti, sköttum, verðbólgu og auknum birgðakostnaði. Uppfærð verð myndu gilda um nýjar bókanir.

Félagið beitir eins virkri tekjustýringu og kostur er, en eitt af markmiðum virkrar tekjustýringar er að stýra gjaldmiðlaáhættu með þeim hætti að hagur félagsins sé sem best tryggður. Nánar er fjallað um tekjustýringu félagsins í kafla 1.2.6 *Áhætta af tekjustýringu* í útgefandalýsingu þessari.

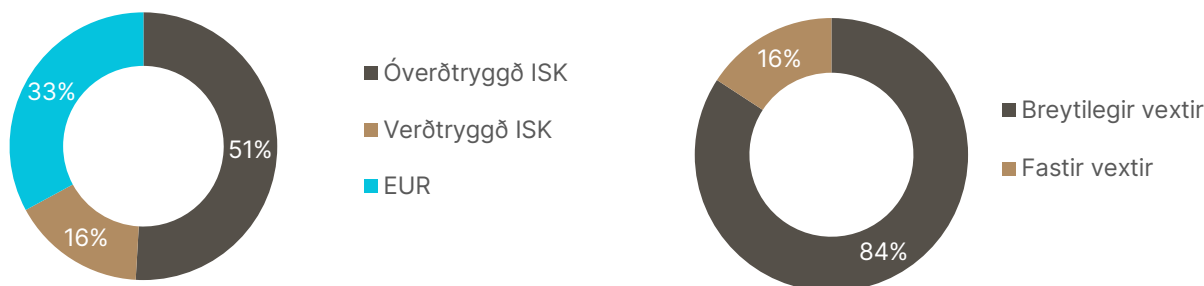
Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð á dagslokagengi viðskiptadags en peningalegar eignir og skuldir eru færðar miðað við gengi á uppgjörstegi í árslok/árshlutauppgjöri og gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning í samræmi við reikningsskilastaðla. Þungi gjaldeyrisáhættu félagsins er í rekstri og sjóðstreymi þar sem stór hluti tekna er í erlendum gjaldeyri (EUR) en meirihluti skulda og eigna í íslenskum krónum. Í lok árs 2023 voru um 65% skuldbindinga félagsins í ISK.

Sveiflur á gengi gjaldmiðla eru fyrir utan áhrifasvæði félagsins og fylgjast þarf reglulega með þróun ISK til hækkunar/lækkunar. Miklar sveiflur í gjaldmiðlum geta haft áhrif á afkomu félagsins. Félagið hefur og getur beitt áhættuvörnum til að lágmarka áhættu sína, t.d. með framvirkum samningum. Við birtingu lýsingar var félagið ekki með neinar virkar gjaldeyrisvarnir.

1.2.2 Vaxta- og verðbólguáhætta

Íslandshótel bera vaxtaáhættu af lánum sínum og ávöxtun lausafjár. Breytingar á vöxtum hafa bæði áhrif á fjármagnskostnað félagsins sem og fjármagnstekjur og því afkomuna á hverjum tíma. Greiðsluáhætta vegna vaxta er þrjúþætt, gengisáhætta, verðbólguáhætta og hækkun breytilegra vaxta. Stærsti hluti eða 51% lánsfjármögnunar þann 31.3.2024 er óverðtryggður,

líkt og neðangreind mynd sýnir. Þá var 84% lánsfjármögnunar á breytilegum vöxtum þann 31.3.2024.



Mynd 7: Skipting langtímalána félagsins m.v. 31.3.2024

Mynd 6: Skipting vaxta félagsins m.v. 31.3.2024

Langtímaskuldir við lánveitendur félagsins námu samtals 23.912 m.kr. þann 31.3.2024, þ.m.t. næsta árs afborganir. Þar til viðbótar voru skammtímaskuldir félagsins við lánastofnanir 355 m.kr. þann 31.3.2024. Heildar vaxtaberandi skuldir við lánveitendur félagsins námu því 24.268 m.kr.¹² þann 31.3.2024. Vegin meðalkjör óverðtryggðrar lánsfjármögnunar voru 11,98% þann 31.3.2024. Vegin meðalkjör verðtryggðrar lánsfjármögnunar voru 4,05% og vegin meðalkjör gengistryggðra skulda í evrum námu 8,04% þann 31.3.2024. Vextir á Íslandi voru í sögulegu lágmarki árin 2020 og 2021 og fóru stýrivextir Seðlabanka í 0,75%, meðal annars vegna efnahagaðgerða sem farið var í til þess að örva hagkerfið vegna heimsfaraldurs Covid-19. Stýrivextir fóru hækkandi frá miðju ári 2021 fram í ágúst 2023 þegar stýrivextir voru komnir upp í 9,25%. Við vaxtaákvarðanir í október 2023, nóvember 2023, febrúar 2024, mars 2024 og þann 8. Maí s.l. var ákveðið að halda stýrivöxtum óbreyttum í 9,25% og eru stýrivextir því 9,25% við útgáfu á útgefandalýsingu þessari.

Við endurskoðunartíma fastvaxta lána félagsins árið 2027 getur félagið séð hvort greiðslubyrði hækki og þar með gripið til ráðstafana. Vaxtahækkunar geta leitt af sér bein áhrif á afkomu Íslandshótel. Félagið ver sig ekki sérstaklega gegn vaxtabreytingum. Horft til fjárhæðar skulda við lánveitendur þann 31.3.2024 hefði hækkun eða lækkun vaxta um eitt prósentustig leitt til hækkunar eða lækkunar vaxtakostnaðar samstæðunnar á langtímalánum um 239 m.kr. á ársgrundvelli.

Hækkandi verðbólga á Íslandi hefur áhrif á verðtryggð lán félagsins að því leyti að með hækkandi vísitölu falla til auknar verðbætur og hærri gjaldfærslur á verðbótapætti í rekstrarreikning. Þá getur verðbólga valdið hækkunum á innlendum rekstrarkostnaði félagsins, auk þess sem verðbólga getur aukið þrýsting á kröfu um launahækkunar.

1.2.3 Fjármögnunaráhætta

Aðstæður á mörkuðum með lánsfé geta breyst og ekki er hægt að útiloka að félagið þurfi á fjármögnun að halda á tímum þegar framboð lánsfjár er takmarkað. Félagið er með nær alla fjármögnun sína hérlendis og telja verður líklegt að fjármögnunar- og lausafjárahætta félagsins taki því ekki aðeins mið af afkomu og styrk félagsins, heldur einnig af stöðu innlendra lánastofnana.

¹² Fjárhæð reiknuð úr árshlutareikningi samstæðu Íslandshótel 31.3.2024. Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir að viðbættum skammtímaskuldum

Áhætta varðandi endurfjármögnun er til staðar hjá félögum sem eru fjármögnuð með lántökum og lánstími er styttri en afborgunarferli. Hætta er á því að samstæðan nái ekki að fjármagna sig á sambærilegum eða betri kjörum og áður og að samstæðunni takist ekki að endurfjármagna lán sín á gjalddaga eða semja um áframhaldandi fjármögnun og geti því mögulega ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar.

Takmarkað lánsfé á innanlandsmarkaði kann að hafa áhrif á getu félagsins til frekari fjárfestinga. Auk þess sem stærð félagsins á innlandsmarkaði getur takmarkað möguleika til frekari skuldsetningar. Félagið gæti því þurft að skoða möguleika á því að auka hlutfé félagsins eða leita út fyrir landssteinana eftir fjármagni.

Lánssamningar félagsins og dótturfélaga innihalda meðal annars en eru ekki takmarkaðir við skilmála sem lúta að lágmarksgreiðslupekju og eiginfjár- og skuldsetningarhlutfalli auk þess sem félaginu er óheimilt að gera verulegar breytingar á starfsemi sinni, nema með samþykki lánveitanda. Brot gegn sérstökum lánaskilmálum kann að leiða til gjaldfellingar. Nánar er fjallað um fjármögnun félagsins í kafla 5.6 *Fjármögnun félagsins* í útgefandalýsingu þessari.

Félagið er með útistandandi skuldabréfaflokk sem skráður er á Aðalmarkað Nasdaq Iceland og ber áhættu sem því fylgir, sem kemur fram í kafla 1.1. *Áhætta tengd skuldabréfunum* í skuldabréfalýsingu IH140647 dagsettri 14. maí 2018. Skuldabréfið ber einnig skilmála sem fela meðal annars í sér ákvæði um hlutfall vaxtaberandi skulda af EBITDA, lágmarks eiginfjárhlutfall, takmarkanir á arðgreiðslum og takmarkanir á sölu veðsettra fasteigna sem falla undir veðandlagið. Nánari umfjöllun um skilmála skuldabréfsins má finna í kafla 5.6 *Fjármögnun félagsins* í útgefandalýsingu þessari.

Alla jafna er meiri sveigjanleiki til að skilmálabreyta lánnum frá viðskiptabönkum en skráðum skuldabréfum þar sem kröfuhafar skráðra skuldabréfa eru almennt fleiri en einn og ber félagið áhættu af því.

1.2.4 Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er sú áhætta að félagið verði ófært um að standa við skuldbindingar sínar á gjalddaga. Íslandshótel gerir árlega áætlun um sjóðstreymi og endurmetur síðan mánaðarlega áætlanir um sjóðstreymi og spár um lausafjarpörf. Markmið félagsins er að eiga alltaf laust fé fyrir skuldbindingum sínum þegar þær gjaldfalla og grípa til aðgerða með sex mánaða fyrirvara ef áætluð sjóðsstaða viku verulega frá áætlaðri stöðu. Þrátt fyrir stefnu þar um er þó ekki hægt að útiloka að misræmi skapist milli kostnaðarliða og tekna vegna skammtímasveiflna í rekstri. Eiginfjárhlutfall félagsins hefur hækkað frá 2014 og um leið hafa möguleikar félagsins til lántöku rýmkað. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar nam 35,6% þann 31.3.2024, 36,3% í árslok 2023, 35,0% í árslok 2022 og 36,0% í árslok 2021. Í árslok 2023 hafði samstæðan yfirdráttarheimild til umræða frá viðskiptabanka allt að fjárhæð 1.200 m.kr. og var hún nýtt að hluta til á árinu 2023. Þann 31. desember 2023 var handbært fé alls 968 m.kr., ádregin yfirdráttarheimild var 545 m.kr. og handveðsett fjárhæð til tryggingar húsaleigu fyrir Fosshótel Reykjavík nam 787 m.kr. Þann 31. mars 2024 nam handbært fé alls 286 m.kr. og hafði félagið aðgang að skammtímalánalínunum að fjárhæð alls 1.000 m.kr. sem var ádregin að fjárhæð 355 m.kr. þann sama dag, 31. mars 2024.

Minnki aðgangur samstæðunnar að lausafé hefur það neikvæð áhrif á getu samstæðunnar til að standa við skuldbindingar sínar.

1.2.5 Mótaðila- og lánsáhætta

Félagið ber áhættu af fjárhagslegu tapi ef viðskiptamenn eða aðrir mótaðilar þess í fjármálagerningum standa ekki við umsamdar skuldbindingar sínar gagnvart félaginu. Tapsáhætta viðskiptakrafna ræðst einkum af aldri krafna, fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptavina.

Viðskiptakröfur félagsins má að stærstu leyti rekja til ferðaheildsala og annarra fyrirtækja í reikningsviðskiptum. Félagið telur áhættudreifingu viðskiptamanna vera innan ásættanlegra marka. Um 40% af stöðu viðskiptakrafna í árslok 2023 er vegna 10 stærstu viðskiptavina félagsins. Þar af nam staða stærstu einstöku viðskiptakröfu um 18% af heildarfjárhæð útistandandi krafna. Til samanburðar var um 60% af stöðu viðskiptakrafna í árslok 2022 vegna 10 stærstu viðskiptavina félagsins.

Mesta mögulega tapsáhætta Íslandshótela vegna viðskiptakrafna er bókfært virði viðskiptakrafna sem nam 696 m.kr. þann 31.3.2024. Mesta mögulega tapsáhætta Íslandshótela vegna krafna á tengda aðila er jöfn bókfærðu virði þeirra sem nam 38 m.kr. þann 31.3.2024. Nánari umfjöllun um viðskipti við tengda aðila má finna í kafla 4.6 *Viðskipti við tengda aðila* í útgefandalýsingu þessari.

Rekstur félagsins er þess eðlis að langstærsti hluti viðskiptanna er staðgreiddur eða greiddur með kreditkort. Gæði útistandandi krafna hafa sögulega verið góð og í undantekningartilvikum hefur þurft að nýta lögfræðinnheimtu. Félagið færir ekki niðurfærslu vegna handbærs fjár og vegna annarra krafna þar sem tapsáhætta er lítil og vænt útlánatap nemur óverulegum fjárhæðum. Félagið myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna og annarra krafna. Niðurfærslan er í meginatriðum almenn niðurfærsla þar sem tekið er tillit til aldurs krafna auk þess sem tekið er mið af árlegum afskriftum hjá félaginu.

Færsluhirðar sjá um umsýslu við kreditkortagreiðslur viðskiptavina og greiða fjármuni áfram til félagsins. Færsluhirðar bera fjárhagslega ábyrgð á þjónustu keyptri af félaginu. Félagið er með samninga við þrjá færsluhirða sem eru tveir innlendir og einn erlendur aðili. Uppgjör frá færsluhirðum eru á T+1 og T+2 og eru endurkröfur á félagið óverulegar. Fyrirframminnheimtar tekjur eru einnig óverulegar og halda kortafyrirtækin ekki þeim greiðslum eftir og renna greiðslurnar því til félagsins í samræmi við uppgjorsreglur.

Útistandandi kröfur félagsins sveiflast nokkuð innan ársins í samræmi við árstíðarsveiflu í tekjum félagsins. Markmið félagsins er að lágmarka útistandandi kröfur og miðað er við að um áramót sé dagafjöldi útistandandi krafna ekki hærrí en 20 dagar að meðaltali. Nokkrar líkur eru á sveiflum og félagið leggur kapp á að innheimtuferlar félagsins séu sem skilvirkastir og vandi val þeirra sem hafa heimild til þess að hefja reikningsviðskipti, en auk þess eru sett hámarks lánamörk á viðskiptavini félagsins.

Félagið ber áhættu af fjárhagslegu tapi ef viðskiptamenn eða aðrir mótaðilar þess standa ekki við umsamdar skuldbindingar sínar gagnvart félaginu. Við mat á væntu útlánatapi fyrir viðskiptakröfur beitir samstæðan einfölduðu virðisrýrnunarlíkani í samræmi við IFRS 9¹³. 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 tapssögu félagsins, leiðréttri fyrir framtíðarvæntingum um efnahagslega þróun ef þörf er á. Félagið framkvæmir framangreint

¹³ Alþjóðlegur reikningsskilastaðall sem tilgreinir kröfur um skráningu og mat fjármálagerninga þ.m.t. virðisrýmun, afskráningu og almenn áhættuvarnarreikningsskil.

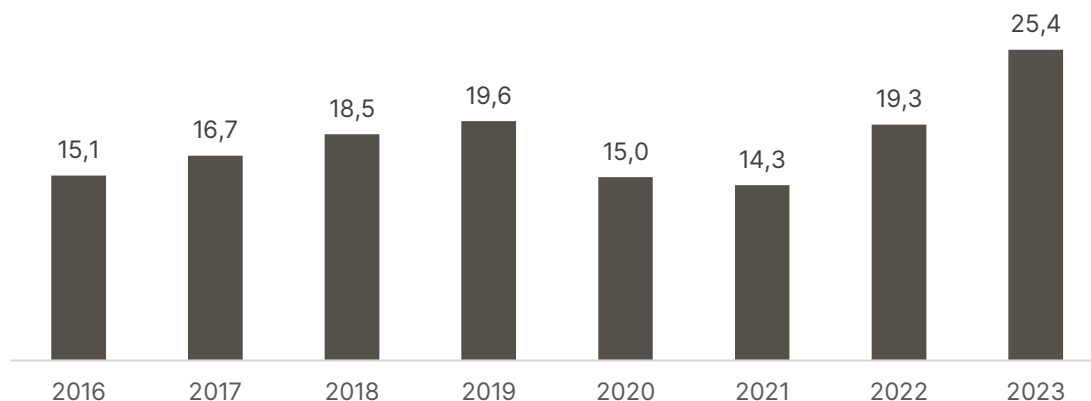
mat niður á einstaka viðskiptavini eða hópa viðskiptavina ef reynsla sýnir verulega frábrugðið tapmynstur fyrir ákveðna viðskiptavini eða hópa viðskiptavina. Í einhverjum tilfellum getur það leitt til frávíks frá metnu hlutfalli niður á hópa fyrir einstaka viðskiptamenn. Greiði viðskiptavinir ekki samningsbundnar greiðslur og/eða skaðist viðskiptasamband félagsins við þessa aðila, gæti það haft óveruleg áhrif á félagið.

1.2.6 Áhætta af tekjustýringu

Félagið beitir virkri tekjustýringu með tilliti til framboðs og eftirspurnar á hverjum tíma á hverjum stað fyrir sig með því að breyta og uppfæra verð á herbergjum á bókunarsíðum. Jafnframt er töluvert stór hluti viðskipta félagsins á samningsverðum sem gefin eru út árlega en kaupendur þar eru ferðaskrifstofur og ferðaheildsalar. Hluti af bókunum félagsins eru verðlagðar mörgum mánuðum áður en að þjónustan er veitt og greidd. Verðleggi Íslandshótel herbergi of hátt er hætta á að nýtingarhlutföll lækki, en of lág verðlagning getur leitt til þess að meðalverð verði lægri en ella. Óhagkvæm tekjustýring gæti því haft neikvæð áhrif á arðsemi félagsins.

Til að draga úr áhættu af tekjustýringu er félagið í samstarfi við YieldPlanet og styðst við hugbúnaðarlausnir sem nefnast Channel Manager og Price Optimizer. Hið fyrrnefnda er hefðbundin leið til að hámarka miðlæga virkni og afköst varðandi dreifingu á herbergjaframboði og verði en allar nettengdar sölurásir Íslandshótela eru tengdar inn á þetta kerfi. Hið síðarnefnda býður upp á gagnadrifnar ákvarðanir og ráðleggingar út frá framboði, bókuarstöðu, verðum, sögulegum gögnum o.fl. Tenging YieldPlanet gengur í tvær áttir, þ.e. til að stýra framboði frá seljanda og til að bóka herbergi frá kaupanda þannig að bókuarstaðan er ávallt rétt í rauntíma. Félagið áskilur sér rétt til að breyta samningsverðum komi til breytinga á efnahagssumhverfi, þar með talið vegna gjaldeyrissveiflna, skattabreytinga og hækkana á aðföngum. Þá hefur félagið dreifðar söluleiðir sem dregur einnig úr áhættuþættinum en betur er fjallað um þær í kafla 3.3 *Viðskiptavinir og söluleiðir*.

Meðalverð í íslenskum krónum hefur hækkað hjá Íslandshótelum síðustu ár en árin 2020 og 2021 skera sig úr þar sem gríðarlegur samdráttur var í eftirspurn erlendra ferðamanna þau ár vegna Covid-19. Félagið bauð þá áður óþekkt tilboðs- og pakkaverð fyrir innlenda markaðinn auk þess sem tímabundinn samningur var gerður við Sjúkratryggingar Íslands um útleigu nokkurra hótela sem var á lægri verðum en gengur og gerist í eðlilegu árferði. Meðalverð árið 2022 var svipað og árið 2019 en hækkaði talsvert árið 2023 og var um 8% hærra að raunvirði í ISK en á árinu 2019.



Mynd 8: Þróun á meðalverðum félagsins í þúsundum króna árin 2016-2023.

Veiking eða styrking íslensku krónunnar hefur áhrif á meðalverð félagsins en nánar er fjallað um áhrif gjaldmiðlaáhættu í kafla 1.2.1 *Gjaldmiðlaáhætta* í útgefandalýsingu þessari.

Verð og nýting hótelherbergja hefur veruleg áhrif á tekjur félagsins, og tekjur á hvert framboðið herbergi.

1.3 Áhætta tengd rekstri útgefanda

1.3.1 Almenn rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna, öryggi starfsmanna og viðskiptavina, tækni, netárása, skipulagi og ytri þátta. Mikilvægt er að vel sé haldið utan um almenna rekstraráhættu hjá félaginu. Rekstraráhætta er sá atburður, atvik eða annað sem veldur eða hefði getað valdið fjárhagslegu tjóni. Til þess að lágmarka rekstraráhættu félagsins þá er félagið með lögbundnar tryggingar, rekstrarstöðvunartryggingar og aðrar tryggingar til þess að takmarka fjárhagstjón ef tjón verður á fasteignum og munum, auk ábyrgðartrygginga. Þá eru starfsmenn þjálfaðir sérstaklega og verkferlar skipulagðir með viðeigandi hætti. Félagið er með utanaðkomandi almannatengil, lögfræðinga og aðra sérfræðinga sér til ráðgjafar ef upp koma mál sem þarfnast sérfræðilits.

Félagið býr við almenna rekstraráhættu sem tengist komu erlendra ferðamanna til landsins meðal annars vegna fækkunar flugfélaga sem bjóða flug til Íslands, verkfalla, gjaldþrota flugfélaga, kyrrsetninga flugvéla, heimsfaraldra og náttúruhamfara en það eru þættir sem eru utan áhrifasviðs stjórnar félagsins og er nánar fjallað um þá áhættu í fyrri köflum útgefandalýsingar þessarar, kafla 1.1 *Áhætta tengd efnahagsumhverfi og ferðaþjónustu*.

Félagið er einnig háð stöðugu aðgengi að birgðum og hvers kyns truflun á framboði birgða gæti haft áhrif á getu félagsins að veita þá þjónustu sem viðskiptavinir krefjast. Hækkun á kostnaði birgða eða tafir á sendingum gæti haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar í för með sér.

1.3.2 Grunninnviðir

Rekstur félagsins er háður grunninnviðum eins og vatnsveitu og dreifikerfi rafmagns. Truflanir eða skemmdir á grunninnviðum gætu haft neikvæð áhrif á rekstur félagsins. Rekstur félagsins krefst verulegs magns af rafmagni og vatni. Verði skortur á vatni og rafmagni á hótelum félagsins gæti það haft neikvæð áhrif á rekstur þeirra og þjónustu við gesti. Félagið dreifir þeirri rekstraráhættu með því að starfrækja hótél víðs vegar um landið.

Til eru nýleg dæmi um truflanir á grunninnviðum, til að mynda rof á vatnslögn til Vestmannaeyja og við eldgos á Reykjanesi þar sem hjáveitulögn varð fyrir skemmdum. Höfðu þessir atburðir neikvæð áhrif á rekstur fyrirtækja á svæðunum og ekki er hægt að útiloka að slíkir atburðir raungerist á öðrum svæðum. Íslandshótel rekur ekki hótél í Vestmannaeyjum né á Reykjanesi og varð því ekki fyrir truflunum vegna þessara atburða. Nánar er fjallað um svæðisbundna áhættu, þar á meðal áhættu vegna náttúruhamfara, í kafla 1.1.8 *Svæðisbundin áhætta*.

1.3.3 Upplýsingatækni og stafrænar lausnir

Mikið af upplýsingatækni kerfum eru notuð í rekstri félagsins, frá bókun og fram yfir eftirfylgni heimsóknar. Félagið notast við aðkeyptar lausnir sem sinna mismunandi tilgangi. Bókunarvélar og tengd kerfi eins og bókunarsíður eru einna mikilvægustu kerfi félagsins til að tryggja samkeppnisstöðu og góða nýtingu á hótelum þess.

Bilanir í tölvukerfum geta haft verulega neikvæð áhrif á rekstur félagsins. Þá gæti það haft alvarleg áhrif á félagið ef tölvukerfi skyldu bregðast þannig að vinnslugögn, persónuupplýsingar og/eða aðrir samningar myndu tapast eða yrðu gerðir opinberir. Þá er áhætta fólgin í því að öryggisbrestur eigi sér stað, til dæmis ef brotist væri inn í kerfi, gögnum eytt eða þau dulkóðuð eða komist yrði yfir viðkvæmar upplýsingar. Til að tryggja uppítíma, skilvirkni og öryggi kerfa og til að lágmarka orðsporsáhættu hefur félagið í samstarfi við sérfræðinga sett upp netbúnað sem er hýstur og rekinn hjá viðurkenndum og vottuðum aðilum. Tekin eru afrit af öllum vefþjónum samkvæmt skilgreindum ferlum og eftirlitsferlar eru til staðar.

Félagið meðhöndlar persónuupplýsingar viðskiptavina í samræmi við persónuverndarstefnu félagsins og leggur áherslu á trausta vinnslu á persónuupplýsingum eins og nánar er kveðið á um í kafla 1.4.3 *Persónuvernd* í útgefandalýsingu þessari.

Frá árinu 2022 hefur verið mikil uppbygging á grunn upplýsingakerfum félagsins. Uppfærsla og endurnýjun hefur staðið yfir á bókunar- og sölukerfi félagsins, auk þess sem fjárhagskerfi félagsins hefur verið uppfært. Samhliða nýtir félagið sér sjálfvirkar lausnir við dagleg verkefni frá upplýsingakerfum félagsins eins og afstemmingar, reglubundið eftirlit og sending reikninga til viðskiptavina. Þá hefur samskiptaforrit verið innleitt til að tryggja upplýsingaflæði til allra starfsmanna ásamt almennum kerfum fyrir mannauðsmál til að tryggja skilvirkni og að ferlum sé fylgt.

Ferðapjónusta hefur tekið stakkaskiptum síðustu ár og samhliða hafa orðið stafræn umskipti í greininni þar á meðal í hótélrekstri og mun félagið halda áfram uppbyggingu í upplýsingatækni í framhaldi af uppfærslu á grunnkerfum og innviðum. Á það bæði við um innleiðingu og uppfærslu stafrænna lausna fyrir viðskiptavinum sem og lausnir sem einfalda ferla og aðgerðir starfsfólks svo þau geti veitt betri þjónustu.

EKKI er hægt að tryggja að ekki komi upp brestir í upplýsingatæknikerfum félagsins sem gætu haft neikvæð áhrif á rekstur þess, afkomu og orðspor. Þá er ekki hægt að útiloka að ný tækni eða kröfur komi síðar fram sem geri núverandi búnað félagsins úreltan og krefjist þar með fjárfestingar í nýjum búnaði eða tækni. Ef félagið nær ekki að halda í við tækniþróun samkeppnisaðila gæti það haft í för með sér neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið.

1.3.4 *Fasteignir, viðhald og staðsetningar*

Samstæða Íslandshótela er eigandi að 16 hótelfasteignum um allt land, alls 80.765 m² að flatarmáli, auk annarra ótekjuberandi fasteigna, alls 4.243 m² sem samanstanda að stærstu leyti af starfsmannaaðstöðum en einnig af þróunareignum og vinnubúðum. Samstæðan er háð þeirri áhættu sem eignarhald fasteigna ber með sér. Neikvæðar markaðsaðstæður á fasteignamarkaði ásamt ófyrirséðum atburðum í rekstri fasteigna gætu haft neikvæð fjárhagsleg áhrif í för með sér.

Nánari umfjöllun um fasteignir félagsins er að finna í kafla 2.8 *Fasteignasafn félagsins* í útgefandalýsingu þessari.

Félagið og dótturfélög þess bera ábyrgð á að viðhald, endurnýjun og nýjar framkvæmdir fasteigna séu fullnægjandi fyrir reksturinn og gæðastig hótelanna. Ef slíkum framkvæmdum er ekki sinnt sem skyldi, ef gjaldfærsla og eignfærsla slíkra framkvæmda rúmast ekki innan áætlana félagsins, ef tafir verða á framkvæmdatíma eða félagið nær ekki að afla nauðsynlegs fjármagns vegna fjárfestinga, getur það haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar í för með sér, hvort heldur sem lítið er til mistaka í áætlanagerð, ófyrirséða atburða á framkvæmdatíma,

kvaða opinberra aðila eða þarfa og/eða væntinga viðskiptavina og starfsmanna. Þá eru fasteignir félagsins að miklu leyti til hannaðar fyrir hótélrekstur og getur það reynst félaginu erfitt að finna hentugt húsnæði af sömu stærðargráðu á sambærilegum staðsetningum, kæmi til þess að ekki væri hægt að halda áfram starfsemi í núverandi fasteignum. Félagið og dótturfélög treysta á ýmsa verktaka eða aðra þriðju aðila við að þróa, viðhalda og endurnýja fasteignasafn samstæðunnar. Þættir sem hafa áhrif á getu þeirra til að framkvæma skuldbindingar sínar gagnvart félaginu gætu haft neikvæð fjárhagleg áhrif í för með sér. Yfirstandandi framkvæmdir hjá félaginu eru vegna stækkunar á Hótel Reykjavík Grand en engar ákvarðanir hafa verið teknar um aðrar framkvæmdir. Félagið hefur skrifað undir viljayfirlýsingu um samstarf við uppbyggingu 120 herbergja hótels við Skógarböðin á Akureyri, en engin skuldbindandi ákvörðun hefur verið tekin um verkefnið. Nánar er fjallað um fyrirhugaðar framkvæmdir félagsins í kafla 5.7 *Þróun og framtíðaráform*.

Íslandshótel leggur mikla áherslu á að reglulegu viðhaldi fasteigna sé vel sinnt til þess að tryggja sem best að verðgildi þeirra haldi sér. Mikilvægt er að tryggja að þær fasteignir sem hýsa hótél félagsins séu í góðu ástandi þar sem ástand þeirra hefur áhrif á upplifun gesta. Félagið gerir áætlanir um viðhalds- og rekstrarkostnað hvernar fasteignar árlega. Ef slíkar áætlanir standast ekki eða komi til óvæntra útgjalda vegna viðhalds tiltekinna eigna gæti slíkt haft áhrif á afkomu félagsins.

Á árinu 2023 nam eignfærður kostnaður vegna byggingar á fasteignum 1.736 m.kr. Félagið ráðgerir að fjárfestingar ársins 2024 nemi 1.118 m.kr. en þar af áætlað félagið að fjárfestingar í fasteignum og lóðum nemi 830 m.kr. og aðrar fjárfestingar verði 288 m.kr.

Á árinu 2023 flutti félagið inn í nýjar höfuðstöðvar við Hallgerðargötu 13, 105 Reykjavík. Sú fasteign er leigð af þriðja aðila sem sinnir hefðbundnu viðhaldi fasteignarinnar og því er áhætta félagsins við fasteignina takmörkuð.

Markmið félagsins er að sinna hótél- og veitingasölu með ákveðnu gæðastigi og krefst starfsemin árlegra fjárfestinga í meðal annars lausafjármunum og fasteignum félagsins vegna almenns viðhalds. Hluti af viðhaldi hótela er reglubundið viðhald á herbergjum hótélanna sem kallar á tímabundna lokun þeirra sem getur valdið tekjumissi fyrir félagið. Leitast er við að sinna reglubundnu viðhaldi utan háannatíma.

Nánar er fjallað um áætlaðar fjárfestingar og viðhaldsfjárfestingar fyrir árið 2023 og 2024 í kafla 5.8 *Áætlanir og horfur* í útgefandalýsingu þessari.

1.3.5 Orðsporsáhætta

Íslandshótel treysta verulega á orðspor sitt og er það mikilvægt fyrir félagið að huga vel að öllum samskiptum sínum við gesti, starfsmenn, leigusala, birgja sem og aðra samstarfsaðila. Íslandshótel nýtir sér CRM hugbúnaðarlausn sem heldur utan um samskipti og snertifleti við gesti hótélanna á einum stað. Þar geta stjórnendur hótélanna fylgst með umsögnum á helstu bókunarsíðum, sem og svarað þeim. Einnig treystir félagið á þriðja aðila til þess að veita þjónustu félagsins, t.a.m. hefur félagið gert þjónustu- og verktakasamninga við Daga hf., kt. 460999-2439, og AP-þrif ehf., kt. 450706-0350 um þrif og ræstingar á tilteknum hótélum félagsins í Reykjavík. Mikilvægt er fyrir félagið að utanaðkomandi aðilar hugi vel að samskiptum og þjónustustigi við viðskiptavini.

Orðspor hótélanna hefur áhrif á herbergjaverð sem og tekjur af annarri þjónustu sem þau veita. Orðsporsáhætta er hætta á að félagið verði fyrir tekjumissi vegna neikvæðrar umfjöllunar um viðskiptahætti eða aðstöðu á hótélum félagsins. Slík neikvæð umfjöllun getur til dæmis komið

upp ef félaginu verða á mistök í rekstri, vegna kvartana frá gestum hótélanna eða ef félagið eða tengdur aðili þess er sakaður um eða dæmdur fyrir athæfi sem samrýmist ekki lögum. Rekstur veitingastaða á vegum félagsins getur einnig orðið fyrir skaða vegna neikvæðrar umfjöllunar, til dæmis ef upp kæmi matareitrun. Kostnaður við að endurbyggja skaðað traust getur verið umtalsverður og dregið úr sjóðstreymi félagsins. Ef orðspor eða trúverðugleiki félagsins verður fyrir tjóni vegna opinberrar eða almennrar umræðu getur það haft neikvæð áhrif á framtíðartekjur félagsins.

1.3.6 Samningsáhætta og mikilvægir samningar

Fjármögnunarsamningar sem útgefandi er aðili að geta falið í sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni samninganna og slíkt getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefandann. Það sama á við um aðrar fjárfestingar, löggerninga og fjármálagerninga útgefna af útgefanda. Á félaginu hvílir samningsbundin skylda til að uppfylla ýmis ákvæði fjármögnunarsamninga. Ef félagið yrði ófært um að standa við skuldbindingar sínar, eða hætti af einhverjum ástæðum að gera það, ættu lánveitendur rétt á að gjaldfella lán og krefjast endurgreiðslu, sem gæti haft í för með sér neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið ef endurfjármögnun reyndist óhagstæð eða ómöguleg. Gjaldfellingarheimildir lána félagsins snúa að hefðbundnum vanefndaákvæðum, t.d. vanefndum á samningsbundnum greiðslum og brotum á fjárhagsskilmálum. Einnig eru skilmálar er varðar breytingar á eignarhaldi, afleiðdar vanefndir (*e. cross-default*), breytingar á félagi, útgreiðslur, arðgreiðslur, kröfur um lágmarks eiginfjárlutfall og takmarkanir á veðsetningu. Sjá nánari umfjöllun í kafla 5.6.1 *Lánaskilmálar* í útgefandalýsingu þessari.

Á félaginu hvílir einnig samningsbundin skylda til að uppfylla ýmis ákvæði leigusamninga. Ef félagið yrði ófært um að standa við skuldbindingar sínar, eða hætti af einhverjum ástæðum að gera það, ættu leigusalar rétt á að rifta umræddum samningum, sem gæti haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar í för með sér fyrir félagið við það að missa hótél úr rekstri.

Á árinu 2021 var dótturfélagið Helgaland ehf., kt. 691209-3850 sameinað Íslandshótelum og Íslandshótelum í kjölfarið skipt þannig að Óttuhæð ehf., kt. 611021-1000 (nú Helgaland ehf.) tók yfir tiltekna eignir félagsins. Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.6.2 *Skipting og samruni Helgalands ehf.*, í útgefandalýsingu þessari.

Við félagaréttarlegu skiptingu félags stofnast óskipt ábyrgð milli hinna skiptu félaga á skuldbindingum sem voru til staðar þegar skiptingarátætlun var birt, þ.e. í ársbyrjun 2022. Þær skuldbindingar sem færðust yfir til Helgalands ehf. voru fyrst og fremst skuldbindingar við Landsbankann að fjárhæð kr. 399,5 milljónir, auk viðskiptaskulda og annarra skammtímaskulda. Ekki liggur fyrir hver raunábyrgð félagsins kann að vera og því ákveðin áhætta fólgin í því fyrir félagið.

Vegna hinnar óskiptu ábyrgðar milli félagsins og Helgalands ehf., sem myndaðist við skiptingu félagsins, var útbúin skaðleysyfirlýsing, dags. 28. júní 2022, þar sem Helgaland ehf. ábyrgist að halda félaginu skaðlausu af öllu beinu eða óbeinu tjóni sem kann að hljótaskast vegna kvaða á fasteigninni Sigtúni 30. Þrátt fyrir skaðleysyfirlýsinguna er alltaf hætt á að greiðsluskylda falli á félagið komi til þess að Helgaland verði ógreiðslufært.

1.3.7 Leiguáhætta

Íslandshótel geta lent í þeirri stöðu að því sé ófært að halda, framlengja eða endurnýja núverandi leigusamninga sína. Félagið er með, við útgáfu þessarar lýsingar, tvö hótél í rekstri í leigðum fasteignum í fullri eigu þriðja aðila og eru því um 80% af hótéleignum í eigu dótturfélaga, m.v. fjölda herbergja. Þau hótél sem eru í rekstri í leigðum fasteignum í fullri eigu

Þriðja aðila eru annars vegar Fosshótel Reykjavík þar sem leigusali er Íþaka fasteignir ehf. og hins vegar Fosshótel Austfirðir þar sem leigusali er Austureignir ehf. Austureignir ehf. er tengdur aðili félagsins en nánar er fjallað um leigusamninga í kafla 0 *Tafla 6: Ótekjuberandi fasteignir félagsins*

Leigusamningar í útgefandalýsingu þessari. Ekki er útilokað að félagið muni opna fleiri hótél í leigðum fasteignum.

Þessi leiguáhætta setur félagið í hættu ef félaginu tekst ekki að endurnýja gildandi samninga á hagstæðum kjörum, eða yfirleitt, við sína leigusala. Leigusamningar félagsins við þriðja aðila eru þó almennt gerðir til lengri tíma og með framlengingar- eða forleiguréttarákvæði. Takist félaginu þó ekki að halda, framlengja eða endurnýja á viðunandi kjörum, geta leigusamningar á hluta hótelasafnsins leitt til verulega aukins kostnaðar fyrir félagið og/eða leitt til þess að geta félagsins til að afla tekna dragist saman. Félagið, sem leigutaki, ber ábyrgð á að sinna viðhaldi á hinu leigða að innanverðu ásamt því að annast viðhald og þrif á lóð og bílastæðum.

Í leigusamningi Fosshótel Reykjavík ehf. við Íþöku fasteignir ehf. er kveðið á um að allar fastar innréttingar, búnaður og ljós séu eign leigusala að samningstíma loknum, en laus búnaður og aðrar innréttingar sem leigutaki leggur til séu eign leigutaka. Ef ekki kemur til endurnýjunar á þeim leigusamningi þá eru líkur á að fastafjármunir verði gjaldfærðir í ársreikningi félagsins árið sem leigusamningurinn rennur út. Hámarksgjaldfærslan vegna þessa væri að upphæð 160 m.kr. m.v. lok árs 2023. Fjárhæðin verður afskrifuð niður í hrakvirði við lok leigutíma þegar samningurinn á að renna út. Nánar er fjallað um leigusamninga félagsins í kafla 0 *Tafla 6: Ótekjuberandi fasteignir félagsins*

Leigusamningar í útgefandalýsingu þessari.

1.3.8 Vátryggingar

Samstæða Íslandshótela kaupir allar almennar vátryggingar vegna starfsemi sinnar, svo sem bruna- og húseignatryggingar, húftryggingar vinnuvéla, kæli- og frystivöruþryggingar, ábyrgðartryggingar ökutækja, tryggingar vegna lausafjár og birgða, rekstrarstöðvunartryggingar, ferðatryggingar starfsmanna, ábyrgðartryggingu fyrir stjórn og stjórnendur, slysatryggingu launþega, skemmdarverkatryggingu og almennar ábyrgðartryggingar vegna atvinnureksturs. Ekki er hægt að ábyrgjast að vátryggingar félagsins veiti fullkomna vörn gegn tjóni í öllum tilfellum sem ætlun félagsins er að tryggja sig fyrir. Þættir sem hafa áhrif á tryggingabótageiðslur eru meðal annars sjálfsábyrgð vátryggingartaka, mögulegar undanþágur frá greiðslu tjónabóta eða takmarkanir á bótaskyldu. Af þessu leiðir að félagið gæti í einhverjum tilfellum sjálft þurft að bera kostnað vegna tjóna þar sem vátryggingarfjárhæð er takmörkuð eða bótaskylda ekki til staðar. Slíkt tjón getur leitt til verulegs kostnaðar fyrir félagið. Tryggingarfélag félagsins tekur reglulega út allar starfsstöðvar félagsins og er það hluti af forvörnum til þess að lágmarka möguleika á tjóni.

1.3.9 Stefnumótunaráhætta

Stefnumótunaráhætta er hættan á að viðskiptalegar ákvarðanir, framkvæmd þeirra eða skortur á viðbrögðum við breytingum í rekstrarumhverfi leiði til rekstrartaps eða lakari fjárhagsstöðu. Viðskiptastefna félagsins mótast af skilgreindu hlutverki og markmiðum. Félagið hefur stækkað ört á undanförunum árum og því er mikilvægt að til staðar sé tækni, kerfi, ferlar og áætlanir til að styðja við þann vöxt. Unnið hefur verið undanfarin ár að uppbyggingu og endurbótum á innviðum félagsins í samvinnu við ráðgjafa og mun sú vinna halda áfram til að styðja við áframhaldandi vöxt.

Hætta er á að félaginu takist ekki að framkvæma yfirlýsta stefnu sína til hlítar, annað hvort vegna eigin ábyrgðar eða vegna þess að reksturinn er næmur fyrir komum erlendra ferðamanna og öðrum þáttum sem hafa áhrif á eftirspurn og verð í rekstri hótellanna. Ef viðskiptastefna félagsins reynist röng eða er ekki komið á framfæri með skilvirkum hætti er hætta á að reksturinn bíði skaða af hvort sem það komi fram með hægum vaxtarhraða í þróun eða með lægri rekstrarafkomu.

1.3.10 Vörumerki og hugverkaréttindi

Íslandshótel eiga vörumerki í gegnum sinn rekstur sem þau hefa reynt að tryggja eignarrétt sinn yfir. Það gæti haft áhrif á rekstur félagsins ef þau af einhverjum ástæðum geta ekki reitt sig áfram á mikilvæg hugverkaréttindi, svo sem vegna mistaka við skráningu eða eldri réttar annars aðila. Áhrifin gætu t.d. falist í því að það yrði nauðsynlegt að fjárfesta í nýju vörumerki, með tilheyrandi kostnaði. Vörumerki félagsins eru ekki færð sem bókfærð eign í ársreikningum félagsins. Félagið hefur sótt um skráningu á vörumerkinu Hótel Reykjavík Saga og er umsóknin til meðferðar hjá Hugverkastofu. Verði skráningu félagsins hafnað kann rétthafi skráðu vörumerkjanna SAGA og SAGA CLUB (þ.e. Icelandair) að koma í veg fyrir notkun félagsins á vörumerkinu Hótel Reykjavík Saga sem kann að leiða til þess að félagið muni reka Hótel Reykjavík Sögu undir öðru vörumerki. Þá var umsókn félagsins um vörumerkið Fröken Reykjavík Bar & Bistro hafnað af Hugverkastofu, en veitingastaður á Hótel Reykjavík Sögu er rekinn undir heitinu Fröken Reykjavík Kitchen & Bar. Eigandi vörumerkisins Fröken RVK – lounge & bar hefur sent félaginu athugasemdir varðandi heiti veitingastaðarins og áskilið sér rétt til beitingu réttarúrræða. Félagið hefur svarað erindinu og hafnað betri rétti viðkomandi. Kann það að leiða til frekari ágreinings um notkun félagsins á heiti veitingastaðarins.

1.3.11 Reikningsskilaaðferðir

Ársreikningar og árshlutauppgjör félagsins eru frá og með árinu 2019 útbúin í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (hér eftir nefnt „**International Financial Reporting Standards**“; „**IFRS**“). Alþjóðlegu reikningsskilastáðlarnir eru endurskoðaðir með reglulegu millibili og breytingar á þeim gætu haft áhrif á reiknaðan hagnað félagsins. Þá er einnig gerð sú krafa til stjórnenda að þeir leggi mat á ákveðin atriði og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda.

Áhætta getur skapast reynist mat stjórnenda og/eða forsendur þeirra langt frá raunaðstæðum. Helstu liðir sem stjórnendur félagsins beita mati á eru virði viðskiptakrafna, skuldabréfa og fasteigna. Nánar er fjallað um virðismat fasteigna í kafla 2.8 *Fasteignasafn félagsins* í útgefandalýsingu þessari.

1.4 Lagaleg áhætta, dóms- og ágreiningsmál

1.4.1 Gildandi lög og reglugerðir

Ákvæði ýmissa laga gilda um félagið, líkt og aðra lögaðila, auk reglna og reglugerða settum á grundvelli þeirra. Nánari umfjöllun um lagaumhverfi útgefanda er að finna í kafla 2.3 *Lagaumhverfi* í útgefandalýsingu þessari.

Meðal laga sem félaginu ber að fylgja eru lög nr. 2/1995 um hlutafélög, lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, lög nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald og lög nr. 95/2018 um pakkaferðir og samtengda ferðatilhögun. Í rekstri sínum ber Íslandshótel að fylgja samkeppnislögum nr. 44/2005. Þá á félagið fjölda fasteigna og ber félaginu að fylgja í því tilliti viðeigandi lögum og reglum.

Enn fremur gilda um reikningsskil og bókhald félagsins lög nr. 3/2006 um ársreikninga, lög nr. 145/1994 um bókhald og lög nr. 94/2019, um endurskoðendur og endurskoðun. Jafnframt gilda skattalög um félagið, svo sem lög nr. 90/2003 um tekjuskatt og lög nr. 50/1998 um virðisaukaskatt og lög nr. 87/2011 um gistináttaskatt. Þá eru ársreikningar félagsins útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS).

Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir gætu haft áhrif á starfsemi félagsins til lengri eða skemmri tíma. Slíkar breytingar gætu leitt til taps fyrir félagið eða með öðrum hætti haft neikvæð áhrif á arðsemi þess eða fjárhagslega stöðu. Íslandshótel geta ekki ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða stjórnvaldsákvarðana eftir dagsetningu útgefandalýsingar þessarar.

1.4.2 Verðbréfalöggjöf

Skuldabréf útgefin af Íslandshótelum hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum markaði og fylgja þar með lögum, reglum og reglugerðum sem gilda um útgefendur fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulögðum verðbréfamarkaði, eins og þau eru á hverjum tíma, meðal annars lögum nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, lögum nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, lögum nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum, lögum nr. 108/2007 um yfirtökur og reglugerðum settum á grundvelli laganna, reglum fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík (hér eftir nefnt „fjármálaeftirlitið“) um aðgerðir gegn markaðssvikum nr. 320/2022 og nr. 655/2023 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa, og reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga. Þá gilda um félagið reglur nr. 44/2023 um hlutverk og stöðu regluvarðar og skráningu samskipta samkvæmt lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum.

Útgefandi mun óska eftir því að hlutabréf félagsins verði tekin til viðskipta á aðalmarkaði Nasdaq Iceland og því áfram fylgja ofangreindum lögum og reglum sem útgefandi skráðra hlutabréfa.

Brot á framangreindum lögum og reglum kann að hafa fjárhagsleg áhrif á útgefanda. Brjóti útgefandi framangreind lög og reglur kann það enn fremur að hafa áhrif á orðspor hans sem getur haft neikvæð áhrif á verð fjármálagerninga sem hann hefur gefið út.

1.4.3 Persónuvernd

Félagið varðveitir og vinnur persónuupplýsingar frá viðskiptavinum sínum í samræmi við lög nr. 90/2018 um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga. Kröfur laganna fela í sér, og takmarkast ekki við, að innleiða stefnur og ferla sem eru til þess fallin að vernda persónuupplýsingar einstaklinga. Félagið hefur gefið út persónuverndarstefnu þar sem tiltekið er hvaða persónuupplýsingum félagið safnar um sína viðskiptavini og hvernig staðið er að vinnslu þeirra. Öflug persónuvernd er Íslandshótelum kappsmál og leggur félagið áherslu á að virða réttindi einstaklinga í samræmi við gildandi regluverk á hverjum tíma og tryggja áreiðanleika, trúnað og öryggi persónuupplýsinga sem unnið er með innan félagsins. Ef félagið gerist brotlegt við regluverk um persónuvernd getur félagið átt von á sekt sem getur numið allt frá 100 þús. kr. til 1,2 milljarða kr. eða sem nemur allt að 2% af árlegri heildarveltu fyrirtækisins á næstliðnu fjárhagsári, hvort heldur er hærra.

Félagið er með myndavélaeftirlit á starfsstöðum sínum í eigna- og öryggisskyni. Starfsmönnum og viðskiptavinum er gerð grein fyrir vöktuninni í viðeigandi persónuverndaryfirlýsingum og

með skiltum á starfsstöðum sem kveða á um að svæði séu undir myndavélaeftirliti. Samkvæmt persónuverndarstefnu félagsins er myndefni eytt innan 30 daga frá upptöku.

1.4.4 Dóms- og gerðardómsmál

Félagið kann á hverjum tíma að vera aðili að einhvers konar ágreiningsmálum sem upp koma af hálfu félagsins eða á hendur félaginu. Ágreiningsmál geta verið af ýmsum toga og geta til dæmis snert viðskiptavinum félagsins, birgja, starfsfólk, opinberar stofnanir og fleiri sem eru í samskiptum við félagið á hverjum tíma.

Stjórnsýslumál liggur fyrir hjá Hugverkastofu vegna skráningar á vörumerkinu Hótel Reykjavík Saga, auk þess sem ágreiningur er uppi um notkun félagsins á heitinu Fröken Reykjavík – Kitchen & Bar, líkt og fram kemur í kafla 1.3.10 *Vörumerki og hugverkaréttindi* í útgefandalýsingu þessari. Að öðru leyti en framan greinir er útgefanda ekki kunnugt um að nein stjórnsýslu-, dóms- eða gerðardómsmál, sem beint er gegn útgefanda, séu í gangi eða yfirvofandi.

Dótturfélag Íslandshótela, Fosshótel Reykjavík ehf. sem leigutaki, átti í ágreiningi við Íþöku fasteignir ehf., sem leigusali, á grundvelli leigusamnings á milli aðila, dags. 2. júlí 2013. Ágreininginn má rekja til þess að Fosshótel Reykjavík („FHR“) var lokað frá 1. apríl 2020 til 1. apríl 2021 sökum heimsfaraldurs Covid-19. Í ljósi ákvæða leigusamnings aðila taldi FHR að efnaskylda hafi fallið brott með lögmætum hætti og í dómsmeðferð ágreiningsins fór fram á, m.a. með vísan til ákvæða leigusamningsins, að leigugreiðslur fyrir fyrrnefnt tímabil sæti lækun vegna óviðráðanlegra ytri aðstæðna (*Force Majeure*). Málið fór fyrir Héraðsdóm Reykjaness, Landsrétt og síðast Hæstarétt. Dómur Hæstaréttar var kveðinn upp þann 19. febrúar 2024 og fól niðurstaða Hæstaréttar í sér að FHR var dæmt til að greiða Íþöku fasteignum ehf. leiguskuldina sem ágreiningur stóð um, alls um 426 m.kr. auk dráttarvaxta sem hefur verið greidd. Að öðru leyti en í þessu tiltekna dómsmáli hafa engin stjórnsýslu, dóms- eða gerðardómsmál haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu, gjaldhæfi eða arðsemi útgefanda undanfarna 12 mánuði.

1.5 Skattaleg áhætta

1.5.1 Skattskylda

Íslandshótel er íslenskt hlutafélag og ber sem slíkt ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi. Breyting á skattheimtu lögaðila og/eða öðrum opinberum gjöldum, hvort sem um beina eða óbeina skattheimtu er að ræða, felur í sér áhættu í rekstri félagsins og kann að leiða til þess að félagið þurfi að velta kostnaðarauka yfir í verðlag með tilheyrandi samdrætti í eftirspurn sem getur haft áhrif á afkomu félagsins.

Skattlagning á tekjur lögaðila fer samkvæmt lögum nr. 90/2003 um tekjuskatt ásamt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Tekjuskattshlutfall fyrirtækja er nú 21%, einu prósentustigi hærra en undanfarin ár. Í fjárlagafrumvarpi ríkisstjórnarinnar fyrir árið 2024 kemur fram að hækkunin gildi einungis í eitt ár og á tekjuskattur að öllu óbreyttu að lækka aftur í 20% árið 2025. Samkvæmt ársreikningi félagsins 2023 þá var yfirfæranlegt skattalegt tap 3,7 ma.kr. og mun hækkað tekjuskattshlutfall því hafa takmarkandi áhrif á félagið komi til þess að um tímabundna hækkun sé að ræða. Sértekjum skattstofnum á fyrirtækið hefur ekki fjölgað. Þá ber félaginu að greiða gistináttaskatt samkvæmt lögum nr. 87/2011 um gistináttaskatt. Vegna heimsfaraldurs Covid-19 var gistináttaskattur felldur niður tímabundið á tímabilinu 1. apríl 2020 til og með 31. desember 2023 vegna þeirrar gistiþjónustu sem er veitt og nýtt innan

framangreinds tímabils. Gistináttaskattur kom aftur til framkvæmda frá og með 1. janúar 2024. Gistináttaskattur er lagður á gistingu sem er seld til skemmri tíma og er 600 kr. auk 11% vsk. á gistinótt, eða 66 kr. Um er að ræða skatt sem er innheimtur sérstaklega og skilað í ríkissjóð og því ekki hluti af tekjum félagsins. Seldar gistinætur voru 444.296 á árinu 2023 og hefði innheimtur gistináttaskattur verið alls 267 m.kr. það ár. Ef hagnaður er af starfsemi dótturfélaga getur komið til þess að arður sé greiddur til Íslandshótela. Arðstekjur samkvæmt lögum um hlutafélög eru skattskyldar tekjur en jafnframt er í framangreindum lögum um tekjuskatt heimild til að draga frá tekjum lögaðila þá fjárhæð sem móttækin hefur verið í arð þannig að ekki komi til skattlagningar á viðkomandi tekjum, sbr. 9. tölulið 31. gr. laganna. Svipuð regla gildir um söluhagnað þannig að ef Íslandshótel myndu selja eitt af dótturfélögum sínum eða allt hlutfé með hagnaði þá væri slíkur söluhagnaður skattskyldur en heimilt væri að færa frádrátt jafnháan hagnaðinum, sbr. 9. a. tölulið 31. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Um söluhagnað fasteigna gilda reglur um söluhagnað fyrnanlegra eigna, en skattskyldan söluhagnað má færa á móti öðrum fyrnanlegum eignum. Eigi skattaðili ekki fyrnanlegar eignir á söluári er hægt að fresta söluhagnaði um tvenn áramót og afla þá fyrnanlegra eigna innan þess tíma en ella kemur til skattlagningar með 10% álagi.

Stærstur hluti eigna Íslandshótela eru fasteignir og hlutfé í dótturfélögum þar sem helstu eignir þeirra eru einnig fasteignir. Í lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 er kveðið á um að fasteignir skuli fyrndar um ákveðið hlutfall árlega, en í reikningsskilum félagsins eru tekjuberandi fasteignir félagsins metnar af stjórnendum þess á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við IAS 16. Þannig kann bókfært virði eigna að vera annað en skattalegt bókfært virði eigna. Í tilfelli félagsins er bókfært virði tekjuberandi fasteigna hærra en skattalegt bókfært virði þeirra sem leiðir til tekjuskattsskuldbindingar, þ.e. frestun á skatti sem félli til við skattalegan hagnað meðal annars af sölu fasteigna ef félagið seldi tekjuberandi fasteignir sínar á bókfærðu virði. Breyting á mati fasteigna hefur þannig bein áhrif á tekjuskattsskuldbindingu félagsins. Ofangreind skattfrestun getur falið í sér áhættu sem felst í því að skatthlutfall getur hafa breyst þegar skattalegur hagnaður eða tap er á endanum innleyst með sölu tekjuberandi fasteigna.

Félagið er rekið í nokkrum félögum sem hefur í för með sér meira umfang í skattalegu utanumhaldi. Þá hefur átt sér stað endurskipulagning fyrir skráningu sem getur haft í för með sér skattalega áhættu að einhverju leyti enda skilyrði skattalaga oft matskennd, þ.m.t. vegna samruna- og skiptinga félaga. Ef skilyrði laga nr. 90/2003 um tekjuskatt, sbr. 51., 52. og 54. gr. laganna, eru ekki uppfyllt kann m.a. að vera lítið svo á að einstaka eignir eða rekstur hafi verið seldur á markaðsverði sem kann að mynda skattskyldan söluhagnað.

1.5.2 Frjáls og sérstök skráning

Frjáls skráning, sbr. reglugerð nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, tekur til aðila sem í atvinnuskyni leigir skattskyldum aðila atvinnuhúsnæði, sbr. 6. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt („lög um virðisaukaskatt“). Frjáls skráning felur í sér undanþágu frá þeirri meginreglu sem tilgreind er í 8. tl. 3. mgr. 2. gr. laga um virðisaukaskatt um að útleiga á fasteign skuli undanþegin virðisaukaskatti. Skv. framangreindri reglugerð, sbr. einnig reglugerð nr. 192/1993 um innskatt er aðila sem skráður hefur verið frjálsri skráningu heimilt að telja virðisaukaskatt vegna rekstursins til innskatts.

Sérstök skráning er virðisaukaskattsskráning sem veitir aukinn innskattsrétt sem bundinn er ákveðnum skilyrðum. Heimild til sérstakrar skráningar er að finna í 4. mgr. 6. gr. laga um virðisaukaskatt og einnig í 1. mgr. 1. gr. reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu og sölu á fasteign. Þeir sem hafa heimild til að sækja um slíka skráningu eru aðilar sem

byggja eða eru í verulegum endurbótum á atvinnuhúsnæði, annað hvort á eigin lóð eða leigulóð og selja svo eða leigja áfram til skattskylds aðila samkvæmt lögum um virðisaukaskatt.

Sökum þess að allar hóteleignir félagsins eru með frjálsa skráningu þá er félagið með skuldbindingar utan efnahags í formi leiðréttingarskyldu virðisaukaskatts á þeim fasteignum sem nýttur hefur verið innskattur vegna. Mikilvægt er fyrir félagið að tryggja að kvöð um leiðréttingarskyldu komi ekki til endurgreiðslu vegna forsendubreytinga með því að tryggja að formskilyrði frjálsrar skráningar séu uppfyllt og að við sölu á húsnæði, sem leiðréttingarskylda hvílir á, séu kaupendur bærir til yfirtöku kvaðarinnar. Leiðréttingarkvaðir innskatts varðandi fasteignir fyrnast á 10-20 árum eftir því hvenær til þeirra var stofnað. Ef þær fyrnast ekki, t.a.m. vegna sölu eða breytingu á notkun eignar, þá munu þær koma til greiðslu. Mistök í meðhöndlun virðisaukaskattskvaðar geta valdið nokkrum kostnaði vegna uppgreiðslu kvaðar og beitingu álags og dráttarvaxta. Félagið hefur verið með virðisaukaskattskvaðir til skoðunar til að bæta yfirsýn og tryggja að kvaðir séu yfirteknar af kaupendum við yfirfærslu/sölu, hvort sem um er að ræða sölu innan samstæðu eða út fyrir hana.

2 Upplýsingar um útgefandann

2.1 Útgefandi

Lögformlegt heiti:	Íslandshótel hf.
Viðskiptaheiti:	Íslandshótel
Félagiform:	Hlutafélag í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög
Kennitala:	630169-2919
LEI númer:	549300DF0KH0FOD36067
Stofndagur:	2. janúar 1960
Höfuðstöðvar, lögheimili og aðsetur:	Hallgerðargata 13, 105 Reykjavík
Vefsíða:	www.islandshotel.is ¹⁴
Símanúmer:	+354 510 5600
Netfang:	islandshotel@islandshotel.is
Hlutafé:	616.742.132 hlutir, hver að nafnverði ein króna.
Eigin hlutir:	50.000.000 hlutir, samtals 8,1% af útistandandi hlutafé.
Auðkenni hjá Nasdaq Iceland:	IHOTEL
ISIN númer:	IS0000034262

Tafla 1: Upplýsingar um útgefandann

2.2 Tilgangur

Íslandshótel hf. er íslenskt hlutafélag og starfar í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995. Tilgangur félagsins samkvæmt 1. gr. gildandi samþykktu þess, dagsettum 12. mars 2024, er hótél- og veitingarekstur, rekstur ferðaskrifstofu, alhliða þjónusta við ferðamenn, verslunarrekstur, kaup, sala, útleiga og rekstur fasteigna, lánstarfsemi og skyldur rekstur. Félaginu er heimilt að taka þátt í starfsemi er samrýmist rekstri þess og gerast eignaraðili í öðrum félögum í því skyni.

2.3 Lagaumhverfi

Íslandshótel starfa í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög. Starfsemi félagsins fellur meðal annars undir eftirfarandi löggjöf og reglugerðir settar á grundvelli hennar:

- lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir
- lög nr. 85/2007 um veitingastaði, gistaði og skemmtanahald
- lög nr. 95/2018 um pakkaferðir og samtengda ferðatilhögun
- lög nr. 96/2018 um Ferðamálastofu

Þá gilda um félagið lög nr. 46/1980 um aðbúnað, hollustuhætti og öryggi á vinnustöðum, lög nr. 86/2018 um jafna meðferð á vinnumarkaði, lög nr. 150/2020 um jafna stöðu og jafnan rétt

¹⁴ Upplýsingar á vefsetri félagsins eru ekki hluti af útgefandalýsingu þessari nema þær upplýsingar séu felldar inn með tilvísun.

kynjanna og lög nr. 90/2018 um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga, auk annarra laga og reglugerða.

Enn fremur gilda um reikningsskil og bókhald félagsins lög nr. 3/2006 um ársreikninga, lög nr. 145/1994 um bókhald og lög nr. 94/2019, um endurskoðendur og endurskoðun. Jafnframt gilda skattalög um félagið, svo sem lög nr. 90/2003 um tekjuskatt og lög nr. 50/1998 um virðisaukaskatt og lög nr. 87/2011 um gistináttaskatt.

Þá hefur félagið farið að lögum nr. 80/2012 um menningarminjar við uppbyggingu á Hótel Reykjavík Sögu við Lækjargötu, auk þess sem fasteign félagsins í Aðalstræti 16, 101 Reykjavík, þar sem Hótel Reykjavík Centrum er staðsett, er jafnframt friðlýst skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

Félagið á annars vegar fjölda fasteigna og er hins vegar leigutaki í tilviki tveggja hótela og meðal laga sem félaginu ber að fylgja í því tilliti eru húsaleigulög nr. 36/1994, lög nr. 75/2000 um brunavarnir, lög nr. 160/2010 um mannvirki og skipulagslög nr. 123/2010.

Þá gilda lög um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar nr. 25/2023 um upplýsingagjöf félagsins.

Í rekstri félagsins ber félaginu að fylgja samkeppnislögum nr. 44/2005, en nánar er fjallað um samkeppnismarkað félagsins í kafla 3 *Markaðurinn og samkeppni* í útgefandalýsingu þessari. Starfsemi félagsins lýtur ýmsum opinberum reglum og eru helstu starfsstöðvar og rekstur félagsins háðar leyfisveitingu opinberra aðila.

Félagið nýtti sér úrræði ríkisstjórnarinnar vegna Covid-19 árin 2020 og 2021 og bar að fylgja í því tilliti lögum nr. 54/2006 um atvinnuleysistryggingar og lögum nr. 50/2020 um stuðning úr ríkissjóði vegna greiðslu hluta launakostnaðar á uppsagnarfresti.

Þar sem Ísland er aðili að samningum um hið Evrópska efnahagssvæði (EES) starfar félagið jafnframt í samræmi við lagasetningu frá Evrópusambandinu í þeim tilvikum sem hún er innleidd hér á landi af íslenskum stjórnvöldum.

Framangreind upptalning af lögum og reglum er ekki tæmandi talin en félagið hefur í þessum kafla dregið fram helstu lög sem snerta starfsemi félagsins.

2.4 Ágrip af sögu

Upphaflega hét félagið H og B hf., en það félag hélt utan um rekstur á Hótel Borg. Ólafur D. Torfason, stofnandi og stjórnarformaður félagsins, festi kaup á kennitölu þess félags árið 1990 og stofnaði til hótélrekstrar árið 1992 með opnun Hótels Reykjavíkur. Félagið í þeirri mynd sem það er þekkt í dag á því rætur að rekja til ársins 1992.

Félagið er við útgáfu á þessari útgefandalýsingu, miðað við herbergjafjölda, stærsta hótélkeðja landsins með herbergjaframboð sem telur alls 1.966 herbergi á 18 hótélum um land allt. Að auki býður félagið margvíslega funda-, ráðstefnu- og veisluþjónustu. Félagið á 16 af þeim 18 fasteignum sem hýsa hótélreksturinn. Nánari upplýsingar um fasteignir í eigu félagsins er að finna í kafla 2.8 *Fasteignasafn félagsins* í útgefandalýsingu þessari.

Íslandshótel eru nafn rekstrarfélagsins en hótelin sjálf eru rekin undir tveimur vörumerkjum: Hótel Reykjavík og Fosshótel. Fyrir utan að bjóða gisti- og veitingaþjónustu starfrækir félagið



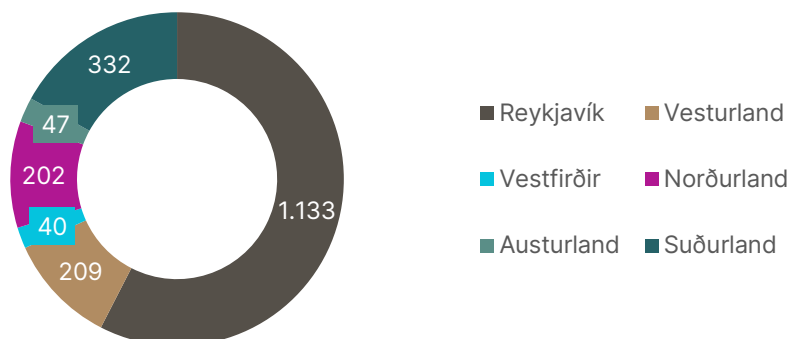
FOSSHÓTEL
AROUND ICELAND



HÓTEL
REYKJAVÍK
CENTRUM | GRAND | SAGA

meðal annars öfluga ráðstefnudeild og býður heildstæða þjónustu við ráðstefnur og fundi, stóra sem smáa. Þá starfrækir félagið baðhús, snyrtistofu og líkamsræktaraðstöðu á mörgum hótela sinna.

Hótelin eru dreifð um allt land en flest herbergi eru í Reykjavík alls 1.133, 209 eru á Vesturlandi, 40 á Vestfirðum, 202 á Norðurlandi, 47 á Austurlandi og 332 á Suðurlandi.



Mynd 9: Fjöldi hótélherbergja Íslandshótela eftir landsvæði.

Mikilvægir áfangar í sögu Íslandshótela

1992	Fyrsta hótelið, Hótel Reykjavík opnað með 30 herbergi.
1994	Holiday Inn keypt.
1995	Hótel Reykjavík Grand opnað 1995.
1996	Fosshótel keðjan stofnuð af hópi ferðaskrifstofa og tengdum fyrirtækjum og Gullteigur ráðstefnusalur á Hótel Reykjavík Grand opnaður.
1999	ÓDT Ráðgjöf kaupir 10% hlut í Fosshótelum.
2005	Hótel Reykjavík Centrum opnar og stækkun á Hótel Reykjavík Grand.
2007	Hótel Reykjavík Grand stækkar enn frekar og verður þar með stærsta hótél landsins með 311 herbergi.
2008-2009	ÓDT Ráðgjöf kaupir 68% hlut í Fosshótelum, rekstur tekinn yfir og endurskipulagður.
2012	Mikilvægt ár í sögu félagsins, öll hótelin sameinast undir rekstur sem Íslandshótel.
2013-2014	Fosshótel Vestfirðir, Fosshótel Austfirðir og Fosshótel Núpar opna. Fosshótel Vatnajökull stækkar.
2015	Fosshótel Reykjavík opnar með 320 herbergi og tekur við af Hótel Reykjavík Grand sem stærsta hótél landsins. Fosshótel Hekla opnar og Vakinn gæðavottun innleidd. Hlutfé félagsins aukið og hópur fjárfesta eignast 24,2% af útistandandi hlutfé.
2016	Fosshótel Húsavík stækkar, Fosshótel Jökulsárlón, Fosshótel Hellnar og Fosshótel Stykkishólmur opna og Best Western Reykjavík verður Fosshótel Rauðará.
2017	Fosshótel Mývatn opnar, Fosshótel Reykholt endurbætt, Fosshótel Núpar stækkar og fundarsalurinn Háteigur á Hótel Reykjavík Grand endurgerður. Félagið festir kaup á Sjallareitnum á Akureyri. Umfangsmikil stefnumótunarvinna; nýtt skipurit, stefna og gildi kynnt í nýrri stefnugrein félagsins.
2018	Nýtt merki og nýr vefur Íslandshótela.

2019-2021	Fosshótel Jökulsárlón, Fosshótel Reykholt og Fosshótel Stykkishólmur stækkuð og endurbætt.
2022	Hótel Reykjavík Saga við Lækjargötu opnar júlí 2022.
2023	Skrifstofa Íslandshótela flytur í nýjar höfuðstöðvar að Hallgerðargötu 13, 105 Reykjavík. Stefnugrein uppfærð og endurskipulagning á vörumerkjastefnu hefst. Alls 13 hótel af 18 fengu umhverfisstjórn Græna lykilsins.
2024	Ritað undir viljayfirlýsingu um uppbyggingu og rekstur 120 herbergja hótel við Skógarböðin á Akureyri. Fyrirhugað að öll opin hótel félagsins verði komin með umhverfisstjórn Græna lykilsins ¹⁵ á fyrri hluta ársins 2024.

Tafla 2: Mikilvægir áfangar í sögu Íslandshótela

2.5 Rekstur Íslandshótela

2.5.1 Hótel Íslandshótela

Hótel	Landsvæði	Eignarhald fasteignar	Opnunar-tímabil ¹⁶	Fjöldi herbergja	Opnunar ár ¹⁷	Stjörnur	Græni lykillinn
Fosshótel Barón	Reykjavík	Eiga	Allt árið	120	2004	★★★★	✓
Fosshótel Lind	Reykjavík	Eiga	Allt árið	78	1996	★★★★	✓
Fosshótel Rauðará	Reykjavík	Eiga	Allt árið	85	1992	★★★★	✓
Fosshótel Reykjavík	Reykjavík	Leiga	Allt árið	320	2015	★★★★★	✓
Hótel Reykjavík Grand	Reykjavík	Eiga	Allt árið	314	1995	★★★★★	✓
Hótel Reykjavík Centrum	Reykjavík	Eiga	Allt árið	89	2005	★★★★★	✓
Hótel Reykjavík Saga	Reykjavík	Eiga	Allt árið	130	2022	★★★★★	✓
Fosshótel Hellnar	Vesturland	Eiga	1. mar. - 31. okt.	39	2016	★★★★	✓
Fosshótel Reykholt	Vesturland	Eiga	15. jan.-15. des.	83	2005	★★★★	✓
Fosshótel Stykkishólmur	Vesturland	Eiga	15. jan.-15. des.	87	2016	★★★★	✓
Fosshótel Vestfirðir	Vestfirðir	Eiga 60%	1. maí - 15. okt.	40	2013	★★★★	1H 24
Fosshótel Húsavík	Norðurland eystra	Eiga	1. mar. - 10. des.	110	2005	★★★★	1H 24
Fosshótel Mývatn	Norðurland eystra	Eiga	20. jan. - 17. des.	92	2017	★★★★	✓

¹⁵ Nánar má lesa um skilyrði Græna lykilsins (e. Green Key) á eftirfarandi vefslóð:
<https://static1.squarespace.com/static/55371f97e4b0fce8c1ee4c69/t/6110fc7d9c1b137e0236d6c5/1628503166577/Green+Key+criteria+and+explanatory+notes+2022-2025+hotels+and+hostels.pdf>

¹⁶ Miðað við áætlað opnunartímabil hótela fyrir árið 2024.

¹⁷ Miðað við opunarár sem hótel í rekstri félagsins.

Fosshótel Austfirðir	Austurland	Leiga	1. mar. - 30. okt.	47	2014	★★★★	✓
Fosshótel Hekla	Suðurland	Eiga	Lokað ¹⁸	42	2015	★★★★	
Fosshótel Jökulsárlón	Suðurland	Eiga	Allt árið	125	2016	★★★★★	1H 24
Fosshótel Núpar	Suðurland	Eiga	Allt árið	99	2014	★★★★	✓
Fosshótel Vatnajökull	Suðurland	Eiga	25. jan. - 3. des.	66	1996	★★★★	1H 24

Tafla 3: Hótel Íslandshótela

Sérstaða Íslandshótela liggur meðal annars í kröftugri uppbyggingu félagsins og þeirri mikilvægu staðreynd að hótel félagsins eru staðsett hringinn í kringum Ísland.

2.5.2 Veitingastaðir, ráðstefnuhald og önnur þjónusta

Eftirfarandi eru þau hótel þar sem félagið rekur veitingastaði, útleigu á fundarsölum og/eða heilsulindir. Sölutekjur af veitingum (*e. food and beverage*) fyrir fjárhagsárið 2023 voru samtals 5.215 m.kr. eða samtals 31,1% af heildartekjum samstæðunnar. Þá voru aðrar tekjur svo sem tekjur af útleigu á ráðstefnu-, funda og veislusölum og tekjur frá heilsulindum samtals 325 m.kr. eða samtals 1,9% af heildartekjum samstæðunnar árið 2023.

Reykjavík



Hótel Reykjavík Saga er nýjasta hótel félagsins sem var opnað 20. júlí 2022. Á hótelinu er að finna veitingastaðinn Fröken Reykjavík Kitchen & Bar. Hótelið skartar einnig tveimur glæsilegum og rúmgóðum þaksvölum með frábæru útsýni og glerskála í tengibyggingu sem getur nýst fyrir margvíslegar tegundir af móttökum. Á hótelinu er líkamsrækt og heilsulind.



Hótel Reykjavík Grand er eitt glæsilegasta ráðstefnuhótel landsins með 11 ráðstefnu-, fundar- og veislusalí. Á hótelinu er að finna veitingastaðinn Grand Brasserie þar sem áhersla er á íslenska og norræna matargerð. Reykjavík Spa er síðan snyrti- og nuddstofa með líkamsrækt og fallettri heilsulind staðsett á hótelinu.



Hótel Reykjavík Centrum er staðsett við eina af elstu götum borgarinnar og er hluti hótelsins byggður á grunni frá árinu 1764. Á hótelinu er að finna Uppsali Bar & Café sem rekur bar og kaffihús og fundarherbergi. Í kjallara hússins er safn um landnám Íslands, Landnámssýningin (*e. the Settlement Exhibition Reykjavík*) sem rekið er af Reykjavíkurborg.



Fosshótel Reykjavík er stærsta hótel landsins, miðað við herbergjafjölda, og býður upp á þrjá fyrsta flokks ráðstefnu- og fundarsali. Á hótelinu er rekinn veitingastaðurinn Haust og Björgarðurinn á jarðhæð hótelsins þar sem er boðið upp á mikið úrval af íslenskum bjór. Líkamsrækt er á staðnum.

¹⁸ Fosshótel Hekla lokaði okt/nóv 2022 vegna viðhaldsþarfar og endurbóta á fasteigninni. Félagið hefur ekki tekið ákvörðun um hvenær hótellekstur hefst þar aftur.

Norður- og Austurland



Fosshótel Austfirðir er staðsett í franska spítalanum á Fáskrúðsfirði og fer starfsemi hótelsins fram í fjórum byggingum sem hafa verið endurgerðar í samvinnu við Minjavernd. Veitingastaðurinn L'Abri er rekinn á hótelinu og er innangengt frá gestamóttökunni í Franska safnið sem er rekið á staðnum.



Fosshótel Húsavík er staðsett í hjarta Húsavíkur. Á hótelinu er að finna veitingastað sem hefur notið mikilla vinsælda á Norðurlandi og var endurgerður árið 2017. Þá býður hótelið upp á sex ráðstefnu- og fundarsali.



Fosshótel Mývatn opnaði árið 2017 en við hönnun og byggingu var leitast við að nota eingöngu umhverfsvænt byggingarefni s.s. Svansvottaðar¹⁹ límtréseiningar. Á hótelinu er að finna veitingastað sem býður upp á einstakt útsýni og lögð áhersla á matseld úr hráefni úr nærumhverfi hótelsins. Heilsulind er að finna á hótelinu.

Vesturland og Vestfirðir



Fosshótel Reykholt er staðsett á söguslóðum í Borgarfirði. Notalegur veitingastaður og bar eru rekin á hótelinu. Þá býður hótelið upp á heilsulind með hvíldarsvæði, gufu, heitum pottum og líkamsrækt.



Fosshótel Vestfirðir er staðsett á Patreksfirði. Á hótelinu er rekinn veitingastaður sem sérhæfir sig í matreiðslu á fersku sjávarfangi og afurðum úr sveitinni.



Fosshótel Stykkishólmur er staðsett í Stykkishólmi og býður upp á útsýni yfir bæinn og eyjarnar í kring. Á hótelinu er rekinn veitingastaður þar sem lögð er áhersla á hráefni af Breiðafjarðarsvæðinu. Hótelið býður einnig upp á fundar- og ráðstefnusal.

Suðurland



Fosshótel Jökulsárlón er fyrsta flokks hótél sem opnaði við rætur Öræfajökuls í júní 2016. Hótelið er byggt úr Svansvottuðum límtréseiningum. Á hótelinu er að finna heilsulind og líkamsrækt. Þar er einnig rekinn veitingastaður, bar og fundarsalur.



Fosshótel Núpar er við hringveginn, í miðju eystra Eldhrauni, en þaðan er stórkostlegt útsýni yfir Vatnajökul og Lómagnúp. Á hótelinu er að finna veitingahús sem býður upp á útsýni yfir hraunbreiðurnar.



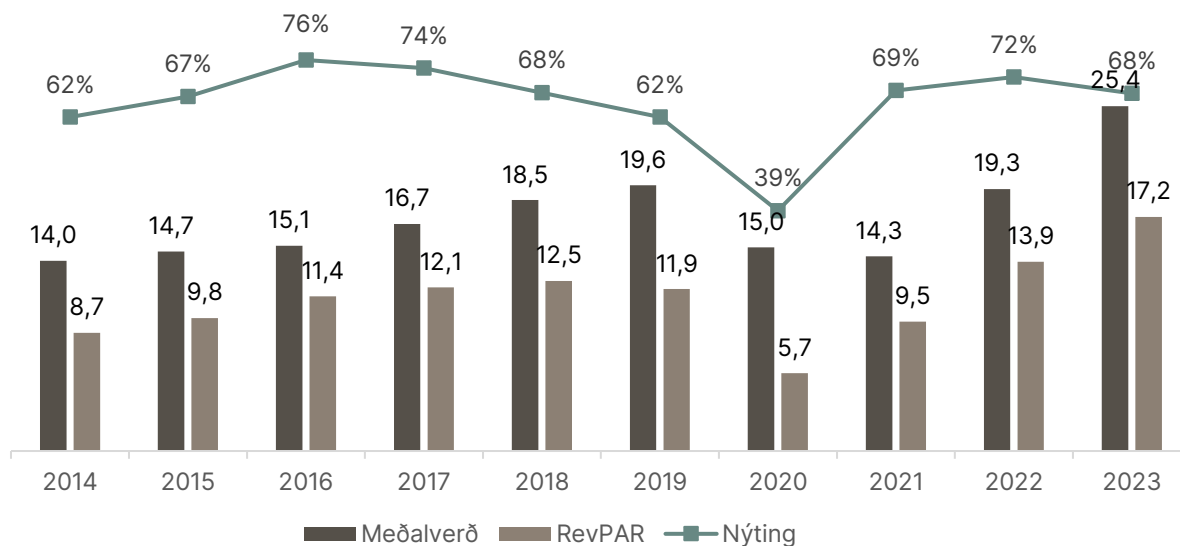
Fosshótel Vatnajökull er á fallegum stað rétt fyrir utan Höfn, með einstakt útsýni yfir Vatnajökul. Boðið er upp á fyrsta flokks matseðil á Fosshótel Vatnajökull Restaurant en auk þess er bar. Þá býður hótelið upp á tvo ráðstefnu- og fundarsali.

Árið 2021 fékk félagið ferðaskrifstofuleyfi samkvæmt lögum nr. 96/2018. Söluðeild Íslandshótela býður upp á þrens konar flokka í ferðapökkum þar sem munurinn liggur í

¹⁹ Upplýsingar um Svansvottun má finna á heimasíðu <https://svanurinn.is/>

ferðatímabili og dvalarlengd. Hægt er að kynna sér nánar ferðapakka Around Iceland Tours á vefsíðu félagsins, <https://www.islandshotel.is/explore-iceland/around-iceland-tours/>.²⁰ Framtíðarsýn félagsins fyrir Around Iceland ferðir mun þróast eftir vexti félagsins þar sem bókunarvælar á markaðnum styðja ekki við bókun margra hótela í einni bókun en félagið sér sóknartækifæri komi til þess.

2.5.3 Meðalverð, nýting og RevPAR



Mynd 10: Meðalverð, RevPAR og nýting hótelherbergja í þ.kr.

Félagið nýtir ýmsa mælikvarða til að meta rekstur félagsins og horfir þ.á.m. til meðalverðs, RevPAR (gistitekjur á hverja framboðna gistinótt) og nýtingu. Frá árinu 2016 hefur félagið náð árangri í að hækka RevPAR og meðalverð en RevPAR árið 2023 var 17,2 þ.kr. sem er 51% hækkun frá árinu 2016. Meðalverð hefur hækkað um 68% frá árinu 2016 til 2023. Nýting hótelherbergja var 68% árið 2023 sem er yfir meðaltali frá 2016 til 2023 sem var 66%.

2.6 Skipulag samstæðunnar

Íslandshótel er hlutfélag og markast starfsemi þess og stjórnskipulag af lögum nr. 2/1995 um hlutfélög. Sampykktir félagsins og starfsreglur stjórnar eru lögnum til fyllingar.

Samstæða útgefanda samanstendur af móðurfélaginu Íslandshótelum auk eftirtalinna dótturfélaga: A) Fosshótel Reykjavík ehf., kt. 691209-4740; B) Suðureignir ehf., kt. 470897-2449; C) Norðureignir ehf., kt. 461195-2029; D) Vestureignir ehf., kt. 700516-0320; E) Höfuðborgareignir ehf., kt. 560807-0660, F) Aðalstræti 100 ehf., kt. 660711-0580 (60%) og G) Húsaco ehf., kt. 550404-2140.

²⁰ Upplýsingar á vefsetri félagsins eru ekki hluti af útgefandalýsingu þessari nema þær upplýsingar séu felldar inn með tilvísun.



Mynd 11: Samstæða Íslandshótela hf.

Íslandshótel tilheyrir samstæðu ÓDT Ráðgjafar ehf., kt. 430504-4010 („ÓDT Ráðgjöf“), sem er í meirihlutaeigu Ólafs D. Torfasonar. Önnur félög í samstæðu ÓDT Ráðgjafar sem tengjast starfsemi Íslandshótela, beint eða óbeint, eru félögin Austureignir ehf., kt. 671016-0840, og Helgaland ehf., kt. 611021-1000. Austureignir ehf. á og rekur fasteignina að Hafnargötu 11-14 á Fáskrúðsfirði sem Íslandshótel leigja fyrir Fosshótel Austfirði, og Helgaland ehf., er eigandi lóðarinnar við Sigtún 30 (sjá nánar í kafla 2.6.2 *Skipting og samruni Helgalands ehf.*) og er í 100% eigu ÓDT Ráðgjafar. Sameiginlega er vísað til annarra félaga í samstæðu ÓDT sem systurfélaga Íslandshótela („systurfélög“). Nánari umfjöllun um viðskipti útgefanda við tengda aðila má finna í kafla 4.6 *Viðskipti við tengda aðila* í útgefandalýsingu þessari.

2.6.1 Dóttur- og hlutdeildarfélag Íslandshótela

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 innifalin í samstæðureikningi félagsins frá því að yfirráð hefjast þar til þeim lýkur. Íslandshótel er í ábyrgð að fjárhæð samtals 1.174 m.kr. fyrir þrjú dótturfélög við lok árs 2023, Fosshótel Reykjavík ehf., Norðureignir ehf. og Vestureignir ehf. Dótturfélög útgefanda eru öll með skráð aðsetur á Íslandi.

Útgefandi er háður dótturfélögum og skiptist starfsemin milli félaganna sem hér segir:

Íslandshótel hf. (móðurfélagið)	Rekur 18 hótél hringinn í kringum landið ásamt eignarhaldi á átta fasteignum fyrir hótélrekstur í Reykjavík. Í Reykjavík er um að ræða Sigtún 28, Rauðarárstíg 35,37,39 auk Rauðarárstígs 18, Aðalstræti 16, Barónsstíg 2-4, sem hýsa Hótel Reykjavík Grand, Fosshótel Rauðará, Fosshótel Lind, Hótel Reykjavík Centrum og Fosshótel Barón.
Fosshótel Reykjavík ehf.	Rekur Fosshótel Reykjavík við Þórunnartún. Fasteignin sem hótelið er rekið í er í leigu frá þriðja aðila.
Vestureignir ehf.	Á og rekur þrjár hótelfasteignir; Fosshótel Hellnar á Snæfellsnesi, Fosshótel Stykkishólm í Stykkishólmi og Fosshótel Reykholt í Borgarfirði, ásamt starfsmannahúsnæði.
Norðureignir ehf.	Á og rekur tvær hótelfasteignir á Norðurlandi; Fosshótel Húsavík og Fosshótel Mývatn, ásamt starfsmannahúsnæði, og fasteign til þróunar sem er staðsett á Sjallareitnum á Akureyri.

Suðureignir ehf.	Á og rekur fjórar hótelfasteignir á Suðurlandi; Fosshótel Vatnajökul, Fosshótel Jökulsárlón, Fosshótel Núpa og Fosshótel Heklu ²¹ , ásamt starfsmannahúsnæði.
Höfuðborgareignir ehf.	Á og rekur fasteignirnar Lækjargötu 12 og 10, Skólabrú 2 og Vonarstræti 4 í Reykjavík, sem hýsa Hótel Reykjavík Sögu.
Aðalstræti 100 ehf.	Á og rekur fasteignina Aðalstræti 100 á Patreksfirði, sem hýsir Fosshótel Vestfirði ásamt starfsmannahúsnæði á Patreksfirði.
Húsaco ehf.	Sérhæfir sig í innflutningi og heildsölu á innréttingum og öðrum vörum fyrir hótelrekstur.

Tafla 4: Dótturfélög Íslandshótela hf.

2.6.2 Skipting og samruni Helgalands ehf.

Helgaland ehf., kt. 691209-3850, áður dótturfélag Íslandshótela, var sameinað Íslandshótelum með félagaréttarlegum samruna þann 30. júní 2021. Í kjölfar sameiningarinnar var Íslandshótelum hf. skipt upp, þannig að Óttuhæð ehf. (nú Helgaland ehf.), kt. 611021-1000, tók yfir tiltekna eignir og skuldir Íslandshótela, þar á meðal þær sem runnu til Íslandshótela við fyrrnefndan samruna við Helgaland. Við lok skiptingarinnar var nafni Óttuhæðar ehf. breytt í Helgaland ehf.

Helsta eign Helgalands ehf., kt. 611021-1000 („**Helgaland**“) er óbyggt land við Sigtún 30, fastanúmer 201-9479. Bókfært virði lóðarréttindanna og annarra eigna sem færðust yfir við skiptinguna nam um kr. 1.292,8 milljónum. Jafnframt voru yfirteknar skuldir að fjárhæð um 400 m.kr., einkum langtímaskuld við Landsbankann. Áhrifin á eigið fé Íslandshótela hf. voru að hlutfé félagsins lækkaði um 26,9 m.kr., yfirverð hlutfjár lækkaði um 856,7 m.kr. og lögbundinn varasjóður félagsins lækkaði um 7,3 m.kr.

Tilgangur endurskipulagningarinnar var að skerpa á áherslum í rekstri og að skilja á milli fjárfestinga í fasteignum tengdum hótelum annars vegar og íbúða hins vegar, þar sem um er að ræða annars konar rekstur en aðalstarfsemi Íslandshótela. Samhliða skiptingunni var samið um kauprétt ÓDT og sölurétt S38 slhf. („**S38**“) á eignarhlutum S38 í Helgalandi. Söluréttur S38 var nýttur í mars 2024 og eignaðist ÓDT Ráðgjöf þar með allt hlutfé í Helgalandi.

2.7 Starfsemi Íslandshótela og skipurit

Íslandshótel er ein rótgrónasta og stærsta hótélkeðja landsins m.v. herbergjafjölda og eru hótelin staðsett hringinn í kringum Ísland. Á árinu 2023 voru stöðugildi félagsins 823 að meðaltali en fjöldinn er breytilegur eftir mánuðum. Í höfuðstöðvum félagsins eru um 52 stöðugildi.

Í skipuriti Íslandshótela er það rekstrarsvið hótela sem hefur umsjón með málefnum Reykjavíkur hótela og Fosshótela og heyrir undir framkvæmdastjóra rekstrarsviðs. Þá eru fjögur stoðsvið, fjármálasvið, sölu- og markaðssvið, mannauðs- og gæðasvið og upplýsingatæknisvið sem veita rekstrarsviði og forstjóra þjónustu. Regluvörður félagsins er Jóhann Karl Hermannsson lögmaður og starfsmaður Íslandshótela. Framkvæmdastjórn Íslandshótela er skipuð sex einstaklingum: forstjóra félagsins, framkvæmdastjóra

²¹ Fosshótel Hekla lokaði okt/nóv 2022 vegna viðhaldsþarfar og endurbóta á fasteigninni. Félagið hefur ekki tekið ákvörðun um hvenær hótelrekstur hefst þar aftur.

rekstrarsviðs, framkvæmdastjóra fjármálasviðs, framkvæmdastjóra sölu- og markaðssviðs, framkvæmdastjóra mannauðs- og gæðasviðs og framkvæmdastjóra upplýsingatæknisviðs. Stjórn félagsins stýrir einingunni þróun og fasteignir en stjórn hefur að mestu falið Ólafi D. Torfasyni umsjón með því verkefni og er til staðar samkomulag við hann um sérstök verkefni stjórnarformanns, sbr. nánar kafla 2.7.7. Skipurit félagsins má sjá á neðangreindri mynd:



Mynd 12: Skipurit Íslandshótela.

2.7.1 Skrifstofa forstjóra

Forstjóri Íslandshótela er Davíð Torfi Ólafsson. Forstjóri hefur umsjón með daglegum rekstri og áætlanagerð félagsins. Þá hefur stjórn félagsins falið forstjóra ábyrgð á daglegri áhættustýringu, að framfylgja stefnu stjórnar og innleiðingu á sjálfbærni vegferð félagsins. Forstjóri er talsmaður félagsins.

2.7.2 Rekstrarsvið

Framkvæmdastjóri rekstrarsviðs er Hjörtur Valgeirsson. Sviðið sér um rekstur á öllum hótelum Íslandshótela, bæði Fosshótelum og Reykjavíkurhótelum. Rekstrarsviðið skiptist í þrjár deildir: Veitingasvið, innkaup og gæðamál. Þá falla störf hótelstjóra undir rekstrarsviðið en alls eru sex hótelstjórar starfandi í Reykjavík og 10 hótelstjórar utan Reykjavíkur. Stöðugildi rekstrarsviðs eru fjögur auk hótelstjóranna og framkvæmdastjóra rekstrarsviðs.

- **Veitingasvið** sér um gæðamál veitinga á hótelum, ráðningar matreiðslumanna, kostnaðarstýringu, innkaup á mat og drykk ásamt aðstöðu og tækjamálum í eldhúsum hótelanna.

- **Innkaupasvið** sér um innkaup og birgðahald á hótélunum, umsjón með þvottahúsum, bruna- og öryggisvarnir, ýmiskonar útboð til birgja eða þjónustuaðila, sorp og hreinsistöðvar og vottunarkerfi.
- **Gæðasvið** ber ábyrgð á að auka skilvirkni á rekstrarsviði, samhæfir verkferla, þróar þjálfunarefni og eflir samskipti og upplýsingagjöf milli hótél og stoðsviða. Framkvæmir gæðaeftirlit á sviðum þjónustu og sinnir virku eftirliti með endurgjöf gesta.

2.7.3 Fjármálasvið

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs er Kolbrún Jónsdóttir. Fjármálasvið Íslandshótela skiptist í fimm deildir: Innheimtu, dagsuppgjör, laun, lánadrottnabókhald og uppgjör og lögfræðileg málefni. Stöðugildi fjármálasviðs eru 13 auk fjármálastjóra.

- **Innheimta** sér um útsendingu reikninga fyrir félagið, innheimtu, eftirfylgni og samskipti við innheimtufélög, afstemmingar og umsjón með verkefnum í tengslum við sjálfvirkar tæknilausnir sem einfalda meðal annars afstemmingar á reikningum og gjafabréfum.
- **Dagsuppgjör** sér um frágang dagsuppgjóra á hótélum, kortauppgjör og afstemmingar sjóða og kortalykla. Unnið er að frekari sjálfvirknivæðingu á þessum verkefnum.
- **Laun** keyrir mánaðarlegar launakeyrlur samstæðunnar en unnið er að rafrænu samþykktarferli á launum. Auk afstemminga og umsjón með skráningu launþegaupplýsinga.
- **Lánadrottnabókhald** sér um móttöku og bókun reikninga, gjaldkeravinnslu og afstemmingar lánadrottna.
- **Uppgjör og lögfræðileg málefni** sér um frágang árshluta- og ársuppgjóra auk virðisaukaskattsuppgjóra, regluvörslu, áætlunarvinnu, innra eftirlit, persónuverndar- og lögfræðileg málefni félagsins og skýrsluskil til eftirlitsaðila.

2.7.4 Sölu- og markaðssvið

Framkvæmdastjóri sölu- og markaðssviðs er Ásmundur Sævarsson. Sölu- og markaðssvið skiptist í fjórar deildir sem allar vinna náið saman; sala, tekjustýring, bókanir og markaðsmál. Stöðugildi eru 21 auk framkvæmdastjóra.

- **Söludeild** ber ábyrgð á tilboðsgerð og verðsamningum til endursöluaðila s.s. ferðaskrifstofa, ferðaskipuleggjenda og annarra viðskiptavina. Viðheldur og eflir tengsl og greinir ný tækifæri í einstaklings- og fyrirtækjasölu.
- **Bókunardeild** ber ábyrgð á móttöku og bókun hópa á vegum ferðaskrifstofa ásamt utanumhaldi og eftirfylgni. Bókunardeild starfar náið með sölu- og tekjustýringardeild sem og öllum hótélum innan keðjunnar.
- **Tekjustýringardeild** sér um allar dreifileiðir og verðlagningu á eigin bókunarvélum og hjá þriðju aðilum sem tengdir eru inn á innra kerfi félagsins, t. d. Booking og Expedia. Stýrir framboði, nýtingu og hlutfalli markhópa með það að markmiði að hámarka tekjur og byggir ákvarðanir á tölulegum gögnum hverju sinni.
- **Markaðsdeild** sér um markaðs- og kostnaðaráætlun, birtingaplön, stafræna markaðssetningu, vörumerkjastefnu, vefumsjón, vefþróun, skipulag viðburða, viðskiptatengslastjórnun (CRM) og markhópagreiningar.

2.7.5 Mannauðs- og gæðasvið

Framkvæmdastjóri mannaúðs- og gæðasviðs er Erna Dís Ingólfssdóttir. Sviðið skiptist í fjóra hluta: Mannauður, starfsþróun, gæðastjórnun og sjálfbærni og samfélag. Stöðugildi mannaúðs- og gæðasviðs eru fjögur auk framkvæmdastjóra.

- **Mannauður** sér um stefnumótun og samhæfingu starfseminnar, ráðningarferli og samninga við starfsmenn, jafnlaunakerfi, jafnréttismál, vottanir, gerð og innleiðing verkferla, kannanir og mælingar, samskipti við aðila vinnumarkaðsins, innri viðburðarstjórnun, innri samskipti og tengsl; stuðning við stjórnendur félagsins í mannaúðsmálum.
- **Starfsþróun** sér um mat á fræðslu- og þjálfunarþörf félagsins, starfsmanna- og frammistöðuviðtöl, starfsþróun, starfagreiningu, nema og starfsnám, námskeið, þekkingarstjórnun og; uppbyggingu, rekstur og þróun fræðslukerfis.
- **Gæðastjórnun** sér um öryggi og heilbrigði á gisti- og vinnustað, úttektir, áhættumat, viðbragðsáætlanir, forvarnir, fræðslu og upplýsingagjöf, eftirlit með úrbótum, gerð og innleiðing verkferla, eftirfylgni með lögum og reglugerðum; og stuðning við stjórnendur félagsins í gæðastjórnun.
- **Sjálfbærni og samfélag** styður við þróun og framsókn félagsins í sjálfbærni og samfélagslegri ábyrgð, vottanir svo sem Green Key og Svansvottun, utanumhald um sjálfbærnimælikvarða samstæðu Íslandshótela, framkvæmd og eftirlit, úttektir, skýrslugerð, upplýsingagjöf og fræðslu; og stuðning við deildir félagsins í sjálfbærnimálum.

2.7.6 Upplýsingatæknisvið

Framkvæmdastjóri upplýsingatæknisviðs er Rósa María Ásgeirsdóttir. Á sviðinu er teymi sérfræðinga sem bera ábyrgð á og stýra tækniþörfum félagsins. Stöðugildi upplýsingatæknisviðs eru fjögur auk framkvæmdastjóra. Upplýsingatæknisvið er ábyrgt fyrir því að veita tæknilega aðstoð, viðhalda tæknilegum innviðum, tryggja gagnaöryggi, stjórna netkerfum, samþætta kerfi, samskipti við birgja og styðja við og leiða framþróun á upplifun gesta.

- Tæknileg aðstoð. Starfsmenn höfuðstöðva og hótela fá stuðning við að leysa úr tæknilegum vandamálum sem koma upp við dagleg störf og svara fyrirspurnum notenda.
- Innviðir. Fylgst er með starfsemi og stöðu búnaðar og framkvæmdar stillingar og uppfærslur til að tryggja samfelldan rekstur kerfa.
- Gagnaöryggi. Innleiða og viðhalda búnaði í kringum eldveggi, vírusvarnir og dulkóðun gagna.
- Netstýring. Innleiða og viðhalda netkerfi félagsins. Tryggja áreiðanlega og örugga nettengingu á hótelum fyrir bæði gesti og starfsmenn.
- Samþætting kerfa. Unnið er með öllum sviðum félagsins við samþættingar kerfa til að tryggja samfelldan rekstur og einstaka gestrisni.
- Birgjar. Stuðningur við val á birgjum og kerfum, samningar um kerfi, búnað og þjónustu. Samskipti til að tryggja að lausnir skili væntum árangri og að viðeigandi stuðningur sé við áframhaldandi þróun þar sem það á við.

2.7.7 Þróun og fasteignir

Félagið hefur gert ráðgjafasamning við Ólaf D. Torfason, stjórnarformann félagsins, á grundvelli heimildar 5. másl. 1. mgr. 70.gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995, þar sem félagið hefur falið honum ákveðin verkefni til ráðgjafar við stjórn, meðal annars við fasteignaþróun félagsins. Verkefnin eru sérverkefni sem skilgreinast sem eftirfarandi:

a) Hafa umsjón með stærri fjárfestingarverkefnum félagsins og dótturfélaga þess sem stjórn félagsins hefur ákveðið að ráðast í eða skoða nánar. Í þessu felst að halda utan um uppbyggingu nýrra starfsstöðva og áfangastaða, fjárhagsskipan þeirra verkefna, sem og að halda utan um verkefni í tengslum við nýbyggingar, viðbyggingar eða endurbætur á fasteignum félagsins eða dótturfélaga þess.

b) Ráðgjöf í tengslum við mögulega nýtingu á fornminjum sem fundust við uppgröft í Lækjargötu, þróun á mögulegri sýningu á þeim minjum í Lækjargötu, auk annarra verkefna sem tengjast þróun heilsu- og menningartengdrar ferðapjónustu.

c) Önnur tilfallandi verkefni sem stjórn felur stjórnarformanni og eru á hans færi að sinna.

Laun stjórnarformanns samkvæmt fyrrnefndum samningi eru samtals kr. 2.330.000. á mánuði en þar að utan þiggur hann laun fyrir almenn störf sem stjórnarformaður skv. ákvörðun hluthafafundar.

Í samningnum er gagnkvæmur 12 mánaða uppsagnarfrestur sem tekur gildi í kjölfar þess að hlutabréf félagsins eru skráð á aðalmarkað Nasdaq Iceland.

Þá hafa Suðureignir ehf. ráðið Ingólf Haraldsson, sem hefur aðsetur á skrifstofu félagsins, og sinnir hann umsjón og eftirliti með viðhaldi og framkvæmdum með fasteignum Suðureigna ehf., Norðureigna ehf. og Vestureigna ehf.

Nánar er fjallað um fasteignir félagsins í kafla 1.3.4 *Fasteignir, viðhald og staðsetningar* og 2.8 *Fasteignasafn félagsins* Fasteignasafn félagsins í útgefandalýsingu þessari.

2.8 Fasteignasafn félagsins

Fasteignir Íslandshótela eru færðar til bókar meðal varanlegra rekstrarfjármuna. Tekjuberandi fasteignir samstæðunnar eru færðar á endurmetnu verði en aðrar fasteignir eru metnar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum. Endurmetnar eignir eru færðar á gangvirði og var endurmat síðast framkvæmt í árslok 2023 út frá virðismati þann 31.12.2023. Virðismat var fengið frá óháðum sérfræðingum þar sem stuðst var við núvirt sjóðstreymi. 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.

Bókfært virði fasteigna og lóða í eigu félagsins nam 51.501 m.kr., váttryggingarverðmæti 47.725 m.kr. og fasteignamat 19.313 m.kr. þann 31. desember 2023. Bókfært virði tekjuberandi fasteigna í eigu félagsins nam 48.890 m.kr. í árslok 2023. Tekjuberandi fasteignir félagsins eru eftirfarandi:

Nr.	Heimilisfang	Lýsing	Birt stærð (fermetrar)	Bókfært verð 31.12.2023 (m.kr.)
1.	Aðalstræti 16, 101 Reykjavík	Hótel Reykjavík Centrum	4.735	4.088
2.	Rauðarárstígur 35 -39, 101 Reykjavík	Fosshótel Rauðará	3.271	1.789
3.	Barónsstígur 2-4, 101 Reykjavík	Fosshótel Barón	4.086	3.306
4.	Rauðarárstígur 18, 101 Reykjavík	Fosshótel Lind	2.550	1.727
5.	Sigtún 28, 105 Reykjavík	Hótel Reykjavík Grand	18.465	11.827
6.	Reykholt, 320 Reykholti í Borgarfirði	Fosshótel Reykholt	4.695	1.373
7.	Borgarbraut 8, 340 Stykkishólmur	Fosshótel Stykkishólmur	3.806	1.732

8.	Hellnar (Brekubær), 365 Snæfellsbær	Fosshótel Hellnar	1.442	739
9.	Aðalstræti 100, 450 Patreksfjörður	Fosshótel Vestfirðir	1.653	543
10.	Ketilsbraut 22, 640 Húsavík	Fosshótel Húsavík	6.378	1.949
11.	Flatskali, Grímsstaðir, 660 Mývatn	Fosshótel Mývatn	4.593	2.163
12.	Lindarbakki, 781 Höfn í Hornafirði	Fosshótel Vatnajökull	3.316	1.182
13.	Hnappavellir 10, 785 Öræfi	Fosshótel Jökulsárlón	6.735	4.651
14.	Brjánsstaðir, 805 Selfoss	Fosshótel Hekla	1.898	658
15.	Núpar, 881 Kirkjubæjarklaustur	Fosshótel Núpar	4.309	2.846
16.	Lækjargata 12, Vonarstræti 4 og Skólalátrú 2, 101 Reykjavík	Hótel Reykjavík Saga	8.833	8.317
Samtals			80.765m²	48.890 m.kr.

Tafla 5: Tekjuberandi fasteignir félagsins

Bókfært virði ótekjuberandi fasteigna í eigu félagsins nam 2.821 m.kr. í árslok 2023.

Ótekjuberandi fasteignir félagsins eru eftirfarandi:

Nr.	Heimilisfang	Lýsing	Bókfært verð 31.12.2023 (m.kr.)
1.	Sigtún, Hornið	Bílakjallari	874
2.	Klappahraun 14 A-D, 660 Mývatn	Starfsmannahúsnæði	116
3.	Skólastígur 22, 340 Stykkishólmur	Starfsmannahúsnæði	32
4.	Sigtún 28	Lóð, samþykkt deiliskipulag fyrir stækkun á Hótel Reykjavík Grand	517
5.	Hnappavellir 10, 785 Öræfi	Vinnubúðir	1
6.	Holtabraut 12, 804 Selfossi	Starfsmannahúsnæði	12
7.	Hæðargarður 20, 781 Höfn í Hornafirði	Starfsmannahúsnæði	24
8.	Hæðargarður 15, 781 Höfn í Hornafirði	Starfsmannahúsnæði	8
9.	Glerárgata 5-7, 600 Akureyri	Atvinnu-/verslunarhúsnæði, samþykkt deiliskipulag fyrir hótel	472
10.	Garðarsbraut 17, 640 Húsavík	Starfsmannahúsnæði	174
11.	Brekustígur 1, 365 Snæfellsbær	Starfsmannahúsnæði	38
12.	Brekubær, 365 Snæfellsbær	Jörð og lóðir	17
13.	Reykholt, 320 Reykholti í Borgarfirði	Starfsmannahúsnæði	31
14.	Urðargata 18, 450 Patreksfjörður	Starfsmannahúsnæði	42
15.	Núpar, 880 Kirkjubæjarklaustur	Starfsmannahúsnæði	91
16.	Flatatún, 785 Öræfi	Starfsmannahúsnæði	87
17.	Hnappavellir, 785 Öræfi	Starfsmannahúsnæði	106
18.	Lækjargata 10, 101 Reykjavík	Atvinnu-/verslunarhúsnæði, rekstur ekki hafinn	179
Samtals			2.821

Tafla 6: Ótekjuberandi fasteignir félagsins

2.9 Leigusamningar

Félagið er með leigusamninga um leigu á hótelfasteignum við félög innan samstæðunnar og aðra aðila. Leigusamningar við dótturfélög eru á milli Íslandshótela hf. og Höfuðborgareigna ehf., Suðureigna ehf., Vestureigna ehf., Norðureigna ehf., og Aðalstrætis 100 ehf. Samningarnir byggja allir á sama formi og kveða þeir m.a. á um að leigugreiðslur séu bundnar

við vísitölu neysluverðs, forleigurétt og forkaupsrétt leigutaka.²² Eins og áður hefur komið fram eru öll dótturfélögin í 100% eigu Íslandshótela hf. nema Aðalstræti 100 ehf. sem er í 60% eigu félagsins. Leigusamningar innan samstæðu eru gerðir á armslengdargrundvelli líkt og um ótengda aðila sé að ræða. Leigusamningar við aðra aðila eru tveir. Þeir eru milli Íþöku fasteigna ehf. sem leigusala og Fosshótels Reykjavíkur ehf. sem leigutaka vegna leigu á Fosshótel Reykjavík, og milli Austureigna ehf. sem leigusala og Íslandshótela hf. sem leigutaka vegna leigu á Fosshótel Austfirðir. Austureignir ehf. er tengdur aðili félagsins en nánar er fjallað um tengda aðila í kafla 4.6 *Viðskipti við tengda aðila* Viðskipti við tengda aðila í útgefandalýsingu þessari.

Félaginu, sem leigutaka, er skylt að annast viðhald á hinu leigða að innan auk lóðar, en leigusala er skylt að annast viðhald á hinu leigða að utan. Samningarnir eru allir tímabundnir og því óuppsegjanlegir á leigutímanum. Hefðbundin riftunarákvæði eru til staðar komi til vanefnda. Leigusamningar við dótturfélög gilda styst til ársins 2038 og lengst til ársins 2055. Leigusamningur vegna Fosshótels Austfjarða gildir til ársins 2044, Fosshótels Vestfjarða gildir til ársins 2038 og leigusamningur vegna Fosshótels Reykjavíkur gildir til ársins 2035.

2.10 Sjálfbærnivegferð Íslandshótela

2.10.1 Sjálfbærnistefna

Íslandshótel hefur verið brauðryðjandi í sjálfbærri ferðaþjónustu og hefur sett sér stefnu í sjálfbærnimálum sem er hluti af framtíðarsýn félagsins um innleiðingu á sjálfbærni í rekstri og menningu félagsins.

Sjálfbærnistefnu er ætlað að skilgreina megináherslur Íslandshótela um sjálfbærni út frá viðmiðum um umhverfisþætti, félagslega þætti og góða stjórnarhætti (UFS viðmið), og greina þau áhrif sem starfsemi félagsins getur haft á sitt nærumhverfi.

Stefnt er að því að tilskipun Evrópusambandsins um sjálfbærniupplýsingagjöf stórra og/eða skráðra fyrirtækja, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) verði innleidd hér á landi innan skamms. Tilskipunin leysir af hólmi ófjárhagslega upplýsingaskyldu fyrirtækja sem sett er fram í gr. 66 d í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Þessi tilskipun innleiðir evrópska staðalinn fyrir sjálfbærnisráðgjafa (ESRS), (European Sustainability Reporting Standard) sem leggur áherslu á ófjárhagslega upplýsingagjöf.

Íslandshótel vinna markvisst að því að aðlaga starfsemi sína að nýjum stöðlum og þróa CSRD/ESRS aðlögunaráætlun í samstarfi við ráðgjafa. Sjálfbærniþróun Íslandshótela stuðlar að markmiðasetningu út frá mikilvægum umhverfis-, félags- og stjórnarháttum (UFS) með það að leiðarljósi að styðja og tryggja viðskiptalíkan félagsins til framtíðar.

2.10.2 Umhverfisþættir

Íslandshótel leggja áherslu á umhverfisvernd og vinnur að því að lágmarka umhverfisáhrif starfseminnar eins og kostur er. Félagið hefur sett sér sjálfbærnistefnu 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.

Íslandshótel hafa unnið að sjálfbærnivottun fyrir hótél- og veitingarekstur sinn. Félagið hefur skuldbundið sig til að fá sjálfbærnivottun fyrir öll hótél keðjunnar frá Græna lyklinum (e. Green Key), sem er í eigu FEE (Foundation for Environmental Education). Sjálfbærnivottun frá Græna

²² Leigugreiðslur samkvæmt leigusamningi við Höfuðborgareignir eru í EUR og því ekki bundnar vísitölu neysluverðs.

lyklinum þjónar sem staðfesting á því að hótél Íslandhótela uppfylli strangar kröfur staðalsins og sýnir að félagið styður við siðferðileg vinnubrögð, virka þátttöku í samfélaginu og umhverfisvænan rekstur. Auk þess er Hótél Reykjavík Grand með umhverfisstærð Svansins.

Íslandshótel eru með samning við Klappir um nýtingu á hugbúnaði til að fá rauntíma yfirsýn yfir helstu umhverfisáhrif rekstursins eins og orkunotkun, vatnsnotkun, flokkun úrgangs, eldsneytisinnkaup og kolefnislosun (CO₂). Hugbúnaðurinn gerir félaginu kleift að stjórna auðlindum sínum á skilvirkari hátt með það að markmiði að draga úr kostnaði, áhættu og umhverfisáhrifum rekstursins. Félagið stefnir að birtingu gagna hér að lútandi.

Félagið hefur mótað leiðbeinandi tillögur til þess að aðstoða ferðamenn og hótélgesti við að lágmarka umhverfisáhrif sín.

2.10.3 Félagslegir þættir

Íslandshótel leggja áherslu á samfélagslega ábyrgð og er stoltur aðili að FESTA²³, miðstöð um sjálfbærni, og er bakhjarl í hvatningarverkefninu Ábyrg ferðapjónusta. Hlutverk Festu er að efla samfélagsábyrgð Íslenskra fyrirtækja, auka vitund í samfélaginu og hvetja til samstarfs og aðgerða á sviði samfélagslegrar ábyrgðar. Aðildarfélag í Festu samþykkja siðareglur Festu sem kveða á um ástundun ábyrgðar starfsemi og að aðildarfélag gefi rétta mynd af samfélagsábyrgð sinni.

Íslandshótel eru einnig aðili að Safetravel²⁴ sem miðar að því að upplýsa ferðamenn á Íslandi með mikilvægum hætti í þeim tilgangi að draga úr áhættusamri hegðun, auka slysavarnir og tryggja örugg og þægileg ferðalög. Safetravel 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 ýmissa 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.

Íslandshótel hafa 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 eftirtaldar stefnur er varðar starfsmannamál félagsins:

- Starfsmannastefnu
- Starfsþróunarstefnu
- Forvarnarstefnu
- Jafnréttisstefnu og áætlun um jafnréttindi
- Launastefnu
- Jafnlaunastefnu
- Stefnu og viðbragðsáætlun vegna eineltis, kynferðislegrar og kynbundinnar áreitni og ofbeldi
- Starfskjarastefnu
- Fjarvistastefnu

²³ Vefslóð FESTA: <https://www.sjalfbaer.is/>

²⁴ Vefslóð Safetravel: <https://safetravel.is/>

- Gæðastefnu og vinnuverndarstefnu

Félagið hefur ekki mótað mannréttindastefnu en vísar að öðru leyti til jafnréttisstefnu félagsins.

Íslandshótel hlaut jafnlaunavottun frá Jafnréttisstofu árið 2019 og viðurkenningu Jafnvægisvogarinnar árin 2019-2023. Félagið hlaut Menntaverðlaun atvinnulífsins árið 2021.

2.10.4 Stjórnarhættir

Íslandshótel leggja áherslu á góð samskipti stjórnar, framkvæmdastjórnar og annarra hagaðila félagsins. Félagið fylgir leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar voru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, 6. útgáfa frá árinu 2021. Stjórn félagsins hefur sett fram og samþykkt starfsreglur stjórnar og endurskoðunarnefndar, starfkjarastefnu, stjórnarháttayfirlýsingu, reglur um innherja og meðferð innherjaupplýsinga.

2.10.5 Persónuvernd

Öflug persónuvernd er Íslandshótelum kappsmál og leggur félagið ríka áherslu á að virða réttindi einstaklinga og að meðferð persónuupplýsinga sé ávallt í samræmi við gildandi regluverk og í samræmi við bestu venjur í hótélrekstri. Félagið vinnur aðeins með þær persónuupplýsingar sem eru nauðsynlegar og í samræmi við þann tilgang sem liggur að baki söfnun upplýsinga. Sjá nánar um persónuvernd á heimasíðu félagsins www.islandshotel.is.

2.10.6 Spilling og mútur

Íslandshótel bera virðingu fyrir þeim áhrifum sem félagið hefur á samfélagið og hagsmunaaðila. Íslandshótel leggja áherslu á að starfsmenn og aðrir hagaðilar sýni virðingu, trúnað og heilindi í störfum sem og verkum sínum. Félagið leggur áherslu á að stunda ábyrga viðskiptahætti í samskiptum við viðskiptavini, starfsmenn og hagaðila. Starfsmönnum félagsins er óheimilt að veita eða þiggja mútur og ber að tilkynna um slíkt misferli.

2.10.7 Skýrslugjöf vegna Flokkunarreglugerðar ESB (e. EU taxonomy)

Flokkunarreglugerð ESB tók gildi á Íslandi 1. júní 2023 með lögum nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar. Lögin voru afturvirk til 1. janúar 2023 og gilda því um allt fjárhagsárið 2023.

Tilgangur reglugerðarinnar er að skilgreina hvaða atvinnustarfsemi telst vera umhverfislega sjálfbær út frá tæknilegum matsviðmiðum sem koma fram í framseldri reglugerð 2021/2139 og á að stuðla að gagnsæi í sjálfbærniupplýsingagjöf. Til þess að fyrirtæki geti talist umhverfislega sjálfbært í skilningi reglugerðarinnar þurfa þau að uppfylla viðmið fyrir umhverfislega sjálfbæra atvinnustarfsemi skv. 3.gr. reglugerðarinnar. Í fyrsta lagi þarf atvinnustarfsemin að stuðla verulega að einu eða fleiri umhverfismarkmiðum, á sama tíma má hún ekki skaða önnur markmið. Atvinnustarfsemin þarf að vera stunduð í samræmi við lágmarksverndarráðstafanir og að lokum að hlíta tæknilegum matsviðmiðum.

Umhverfismarkmiðin eru sex: mildun loftslagsbreytinga, aðlögun að loftslagsbreytingum, sjálfbær notkun og verndun vatns- og sjávarauðlinda, umskipti yfir í hringrásarhagkerfi, mengunarvarnir og eftirlit með mengun, og vernd og endurheimt líffræðilegrar fjölbreytni og vistkerfa. Tæknileg matsviðmið fyrir mildun og aðlögun að loftslagsbreytingum hafa verið innleidd með framseldri reglugerð 2021/2139 og atvinnustarfsemi sem þar er tekin fram fellur

undir upplýsingaskyldu á Íslandi en framseld reglugerð 2023/2486 um önnur umhverfismarkmið tók gildi innan ESB árið 2023 og bíður innleiðingar hér á landi.








Gerð er krafa á að fyrirtæki birti hlutfall veltu, fjárfestingagjalda og rekstrargjalda fyrir nýliðið rekstrartímabil á hæfri starfsemi, það er, starfsemi sem fellur undir flokkunarreglugerðina. Að sama skapi skal birta sömu lykilmælikvarða fyrir starfsemi sem uppfyllir öll viðmið reglugerðarinnar og telst vera samræmd starfsemi eða umhverfislega sjálfbær.







Á Íslandi gildir reglugerðin um fyrirtæki sem falla undir skyldu til að skila ófjárhagslegum upplýsingum skv. gr. 66.d í ársreikningalögum nr. 3/2006 og er Íslandshótel þar á meðal.

Íslandshótel hófu yfirferð á starfsemi sinni í samræmi við tæknileg matsviðmið þar sem starfsemi félagsins var borin saman við þau tæknilegu matsviðmið sem nú þegar hafa verið birt út frá umhverfismarkmiðunum um mildun loftslagsbreytinga og aðlögun að loftslagsbreytingum. Kjarnastarfsemi félagsins, sem er gisting, fellur ekki undir tæknileg matsviðmið í Flokkunarreglugerð ESB eins og er, en tekin var ákvörðun um að reikna út lykilmælikvarða fyrir flokk 7.7 kaup og eignarhald á byggingum til undirbúnings. Undir þann flokk falla fasteignir í eigu og leigu Íslandshótela til þriðja aðila. Kjarnastarfsemi Íslandshótela mun falla undir flokk 2.1 hótél, orlofshús, tjaldsvæði og álíka gisting undir umhverfismarkmiðinu vernd og endurheimt líffræðilegrar fjölbreytni og vistkerfa og Íslandshótel mun birta lykilmælikvarða út frá þeim flokki um leið og framseld reglugerð um önnur umhverfismarkmið mun taka gildi hér á landi.

2.10.8 Sjálfbærnivottanir félagsins

Með sjálfbærnimál í fararbroddi hafa Íslandshótel unnið markvisst að sjálfbærnivottun fyrir hótél- og veitingarekstur sinn. Félagið er í samstarfi við Vottunarstofuna Tún ehf., um innleiðingu á sjálfbærnivottun frá Græna lyklinum (e. *Green Key*) á öllum hótélum keðjunnar. Öll sjö hótél Íslandshótela í Reykjavík hafa nú hlotið sjálfbærnivottun frá Græna lyklinum. Þá hafa sex hótél félagsins á landsbyggðinni hlotið vottun en stefnt er að því að síðustu fjögur opin hótél Íslandshótela verði komin með vottunina á fyrri hluta ársins 2024. Græni lykillinn er alþjóðleg vottun á afburðagæðum á sviði umhverfisábyrgðar og sjálfbærrar starfsemi innan ferðaþjónustunnar. Vottun frá Græna lyklinum þjónar sem staðfesting á því að öll hótél Íslandshótela uppfylli strangar kröfur staðalsins og sýnir gestum að með vali þeirra á að gista hjá Íslandshótélum eru þeir að vernda umhverfið. Eftirfarandi þættir eru skoðaðir við innleiðingu á Græna lyklinum:

-  Þátttaka starfsmanna (e. *staff involvement*)
-  Umhverfisstjórnun (e. *environmental management*)
-  Upplýsingar fyrir gesti (e. *guest information*)
-  Vatn (e. *water*)
-  Orka (e. *energy*)
-  Þvottur og þrif (e. *washing and cleaning*)
-  Matur og drykkir (e. *food and beverage*)

-  Sorp (e. *waste*)
-  Stýring (e. *administration*)
-  Umhverfi innandyra (e. *indoor environment*)
-  Græn svæði (e. *green areas*)
-  Græn athafnasemi (e. *green activities*)
-  Samfélagsleg ábyrgð fyrirtækja (e. *corporate social responsibility*)

Tafla 7: Flokkar Græna lykilsins

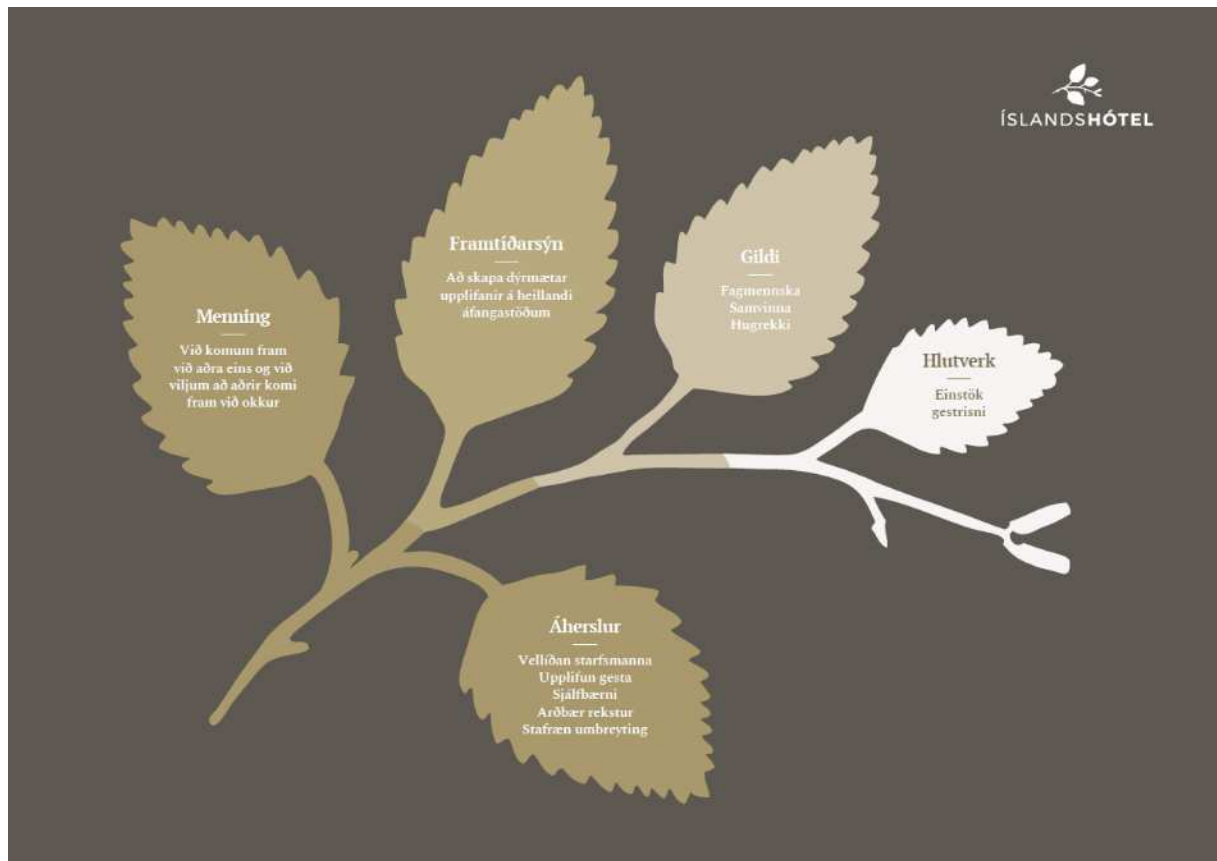
Félagið er hreykið af Svansvottun Hótel Reykjavík Grand en hótelið var vottað af norræna umhverfismerkinu Svanurinn árið 2012 og var jafnframt fyrsta hótelið á Íslandi til að hljóta slíka umhverfsvottun. Svanurinn er opinbert umhverfismerki Norðurlandanna og byggist á óháðri vottun og viðmiðum sem taka tillit til alls lífsferils vöru og þjónustu²⁵. Með tilkomu Svansins hefur Hótel Reykjavík Grand lágmarkað heildarumhverfisáhrif starfseminnar en þar er úrgangur flokkaður í yfir tuttugu mismunandi flokka. Þá eru Fosshótel Mývatn og Jökulsárlón byggð úr Svansvottuðum einingum.

Að lokum ber að nefna að vottunarstofan Tún staðfesti árið 2012 að Hótel Reykjavík Grand uppfyllti reglur um meðferð lífrænna matvæla við morgunverðarhlaðborð sitt. Íslandshótel var fyrsta íslenska fyrirtækið til að hljóta vottun á lífrænni veitingaþjónustu. Vottunin er veitt til 5 ára í senn og hlaut Hótel Reykjavík Grand endurvottun í lífrænni veitingaþjónustu árið 2018 sem rann út 2023. Í framhaldi ákvað félagið ekki að endurnýja vottunina þar sem Hótel Reykjavík Grand er bæði með Græna Lykilinn og Svansvottun en báðar vottanir eru með stranga staðla varðandi mat og matarsóun.

²⁵ Nánar má lesa um skilyrði Svansins á eftirfarandi vefslóð:
https://www.nordic-swan-ecolabel.org/49f5b9/contentassets/3692fdc8726942ee9ce164eb8bf415c1/criteria-document_055_hotels-and-other-accommodation-055_english2.pdf

2.11 Hlutverk, gildi og framtíðarsýn

Íslandshótel hafa mótað skýra framtíðarsýn og sett sér gildi sem eru til grundvallar allri starfsemi félagsins. Hlutverk félagsins er „Einstök gestrisni“ sem styður vel við markmið félagsins og þá menningu sem félagið hefur tileinkað sér. Gildi, menning, framtíðarsýn, áherslur og hlutverk félagsins eru sett fram í mynd hér að neðan.



Mynd 13: Menning, framtíðarsýn, gildi, hlutverk og áherslur Íslandshótela.

Félagið er með háleit markmið til framtíðar um að vera leiðandi í ferðapjónustu á Íslandi. Ísland býður upp á einstaka upplifun og meirihluti ferðamanna sem heimsækja Ísland gera það vegna náttúrufegurðar, norðurljósa, jökla og náttúrulega. Félagið leggur áherslu á að halda lykilstaðsetningum sínum við þekktu áfangastaði hringinn í kringum landið.

Félagið hefur sett sér það markmið að verða fyrsta sjálfbærnivottaða hótélkeðjan á Íslandi með öll sín hótél vottuð af Græna lyklinum (e. Green Key) og um leið halda áfram farsælli vegferð sinni til sjálfbærni í ferðapjónustu.

Einstök gestrisni er hornsteinn félagsins. Starfsfólk félagsins leitast við að fara fram úr væntingum hótélgesta með því að skilja gesti eftir með jákvæðar, hlýlegar minningar af upplifun sinni. Gestrisni og hæfni starfsfólks endurspeglar síðan í ánægðum viðskiptavinum félagsins og því leggur félagið mikið upp úr starfsánægju starfsfólks.

Framtíðarsýn félagsins er að skapa dýrmætar upplifanir á heillandi áfangastöðum og hefur félagið í því skyni kortlagt ýmsa möguleika til frekari vaxtar. Horft er til þess að nýta betur núverandi eignir félagsins, til að mynda með því að fjölga hótélherbergjum núverandi hótela og með því að þróa eignir sem eru ótekjuberandi og gera að tekjuberandi hóteleign. Félagið

er einnig opið fyrir tækifærum sem geta falist í ytri vexti. Þá er félagið að horfa til stafrænna lausna, m.a. snertilausra innritana og sjálfvirknivæddra hótela og eru slíkir möguleikar ásamt ytri vexti í viðvarandi skoðun hjá stjórnendum félagsins. Sjá nánar í kafla 5.7 *Þróun og framtíðaráform*

í útgefandalýsingu þessari.

3 Markaðurinn og samkeppni

Íslandshótel starfa á íslenskum hótelmarkaði og er leiðandi hótelfélag á Íslandi. Hótelrekstur er veigamesti þátturinn í starfsemi Íslandshótela en á öðrum mörkuðum sem félagið starfar á er markaðshlutdeild þess óveruleg. Gisting er helsta tekjustoðin en aðrar tekjustoðir eru veitingar, ráðstefnu- og ferðapjónusta.

Félagið hefur yfir að ráða 1.966 herbergjum í eigin rekstri á 18 mismunandi hótelum. Af hótelumum 18 eru 13 þeirra þriggja stjörnu en hin fimm eru fjögurra stjörnu. Hótel félagsins eru staðsett víðsvegar um landið en 58% herbergja eru í Reykjavík þar sem félagið er með áætlaða 21% hlutdeild²⁶. Önnur hótél skiptast á milli Vesturlands, Vestfjarða, Norðurlands eystra, Austurlands og Suðurlands.

Samkeppnisaðilar á hótelmarkaði eru fjölmargir og má þar nefna: Berjaya Iceland hotels, Center Hotels, Keahotels, Hótel Klett, Hótel Cabin, Hótel Örk, Hótel Ísland, Radisson Blu 1919, Hótel Frón og mörg fleiri hótél. Þá er félagið í samkeppni við önnur gistirými á markaði eins og nánar verður rakið síðar.

3.1 Íslenski hótelmarkaðurinn

Íslandshótel eru einungis með hótélstarfsemi á Íslandi. Á tímabilinu 2010-2019 hefur árlegur meðalvöxtur eftirspurnar eftir hótelum á Íslandi verið um 15%²⁷. Hótelmarkaðurinn dróst síðan mikið saman árið 2020 vegna útbreiðslu Covid-19 og seldar gistinætur voru um 1.488 þúsund samanboreið við 4.533 þúsund árið áður. Ferðapjónustan hér á landi hefur nú tekið við sér á ný og árið 2023 voru seldar gistinætur 5.258 þúsund talsins.²⁸ sem er 12% hækkun frá árinu 2022.

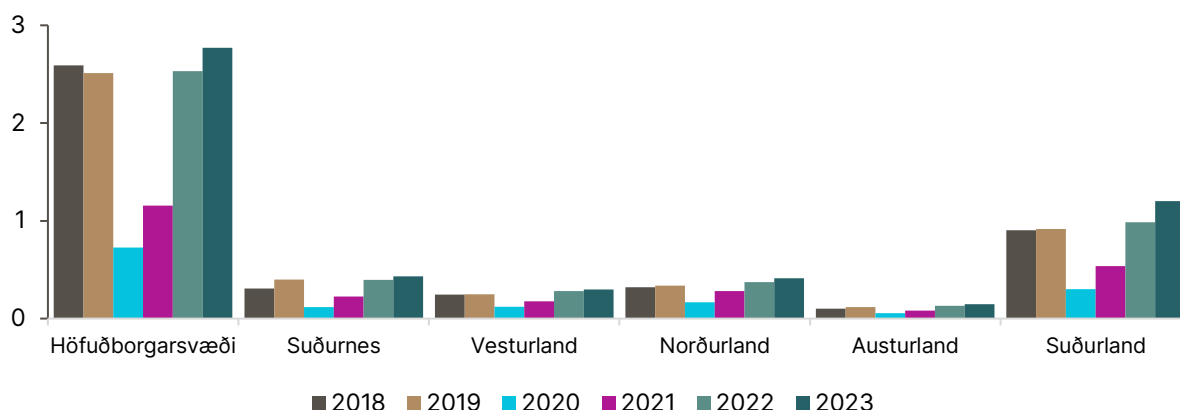
Nýting hótélherbergja hefur tekið við sér aftur eftir að hafa dregist saman árið 2020 og 2021 og hafa hótelin séð mikla fjölgun bókana. Á Mynd 14 og Mynd 15 má sjá hvernig seldar

²⁶ Hlutdeild m.v. fjölda hótélherbergja skv. heimild frá Hagstofu Íslands, vefslóð: <https://hagstofa.is/talnaefni/atvinnuvegir/ferdathjonusta/gisting/>

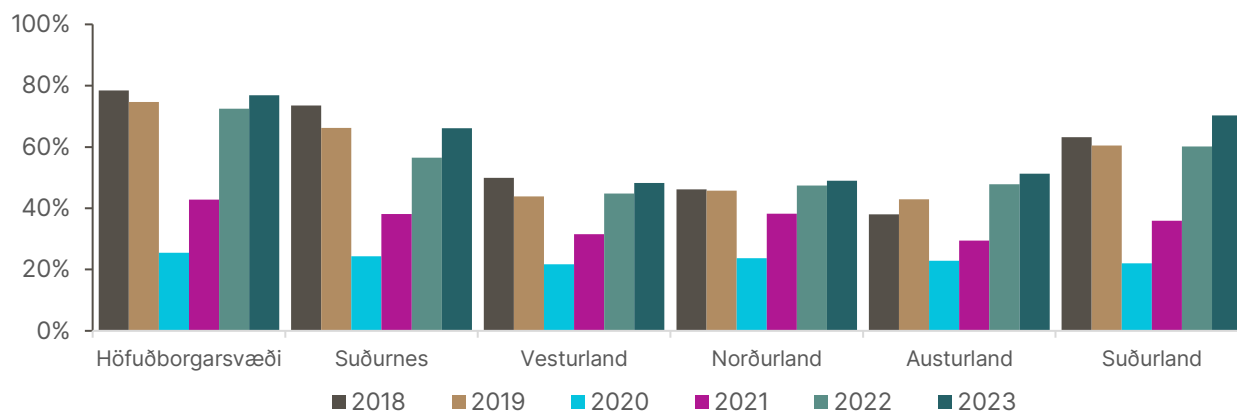
²⁷ Heimild frá Hagstofu Íslands, vefslóð: <https://hagstofa.is/talnaefni/atvinnuvegir/ferdathjonusta/gisting/>

²⁸ Heimild frá Hagstofu Íslands, vefslóð: <https://hagstofa.is/talnaefni/atvinnuvegir/ferdathjonusta/gisting/>

gistinætur og nýting hótélherbergja hefur þróast hér á landi frá 2018 til ársins 2023.



Mynd 14: Seldar gistinætur í milljónum á hótélum eftir landshlutum á árunum 2018-2023²⁹. Bráðabirgðatölur fyrir árið 2023.



Mynd 15: Nýting á hótélum eftir landshlutum á árunum 2018-2023³⁰. Bráðabirgðatölur fyrir árið 2023.

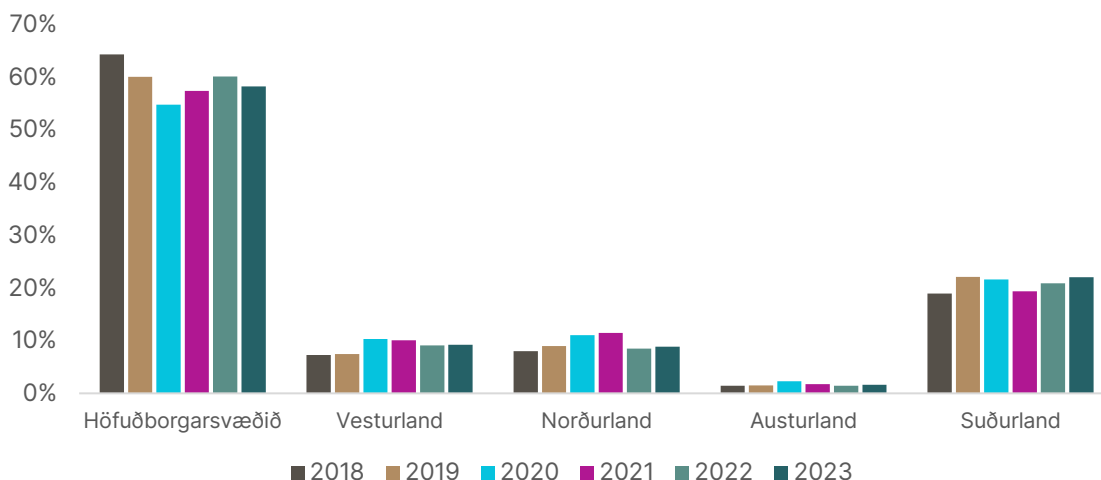
Íslandshótel eru með starfsemi um allt land og hefur félagið skilgreint eftirfarandi landfræðilega markaðsskiptingu. Flest hótelin og hótélherbergin eru á höfuðborgarsvæðinu þar sem stærstur hluti tekna verður til. Skiptast herbergi og tekjur eftir landsvæðunum eftir því sem hér segir:

Landsvæði	Fjöldi hótela	Fjöldi hótélherbergja	Hlutfall hótélherbergja
Höfuðborgarsvæðið	7	1.136	58%
Vesturland	3	209	11%
Vestfirðir	1	40	2%
Norðurland eystra	2	202	10%
Austurland	1	47	2%
Suðurland	4	332	17%
Samtals	18	1.966	100%

Tafla 8: Hótel og hótélherbergi Íslandshótela eftir landsvæðum.

²⁹ Heimild frá Hagstofu Íslands, vefslóð: <https://hagstofa.is/talnaefni/atvinnuvegir/ferdathjonusta/gisting/>

³⁰ Heimild frá Hagstofu Íslands, vefslóð: <https://hagstofa.is/talnaefni/atvinnuvegir/ferdathjonusta/gisting/>



Mynd 16: Hlutfall tekna Íslandshótela eftir landssvæðum³¹

Í heild eru rúmlega 11 þúsund hótélherbergi hér á landi samkvæmt gögnum frá Hagstofu Íslands.

Flest hótélherbergin eru á höfuðborgarsvæðinu. Hlutdeild Íslandshótela í framboðnum hótélherbergjum er hæst á Vesturlandi þar sem Íslandshótel eru með 33% af heildarfjölda framboðna hótélherbergja á svæðinu. Heildarfjöldi herbergja markaðarins og Íslandshótela skiptist eftirfarandi eftir landssvæðum:

Landssvæði	Íslandshótel	Alls ³²	Hlutdeild Íslandshótela ³³
Höfuðborgarsvæðið	1.136	5.521	21%
Suðurnes	0	938	0%
Vesturland	209	782	27%
Vestfirðir	40	121	33%
Norðurland vestra	0	182	0%
Norðurland eystra	202	1122	18%
Austurland	47	441	11%
Suðurland	332	2.539	13%
Samtals	1.966	11.646	17%

Tafla 9: Hótélherbergi eftir landshlutum í mars 2024.

3.1.1 Samanburður við önnur íslensk hótelfélög

Íslandshótel er leiðandi hótelfélag á Íslandi³⁴ en félagið er með 35% af hótélum fjögurra stærstu hótelfélaga landsins. Þá er næst stærsta félagið, Berjaya Iceland Hotels, með þrettán hótél sem dreifast um landið. Öll níu hótél Center hotels eru í Reykjavík en Keahotels eru með sex hótél í Reykjavík og fjögur á landsbyggðinni. Fjöldi hótela fjögurra stærstu hótélkeðjanna má sjá í eftirfarandi töflu:

Landssvæði	Reykjavík	Landsbyggð	Samtals	Hlutfall
------------	-----------	------------	---------	----------

³¹ Óendurskoðaðar tölur úr bókhalda

³² Heimild frá Hagstofu Íslands, vefslóð: <https://hagstofa.is/talnaefni/atvinnuvegir/ferdathjonusta/gisting/>. Bráðabirgðatölur.

³³ Markaðshlutdeild m.v. fjölda hótélherbergja

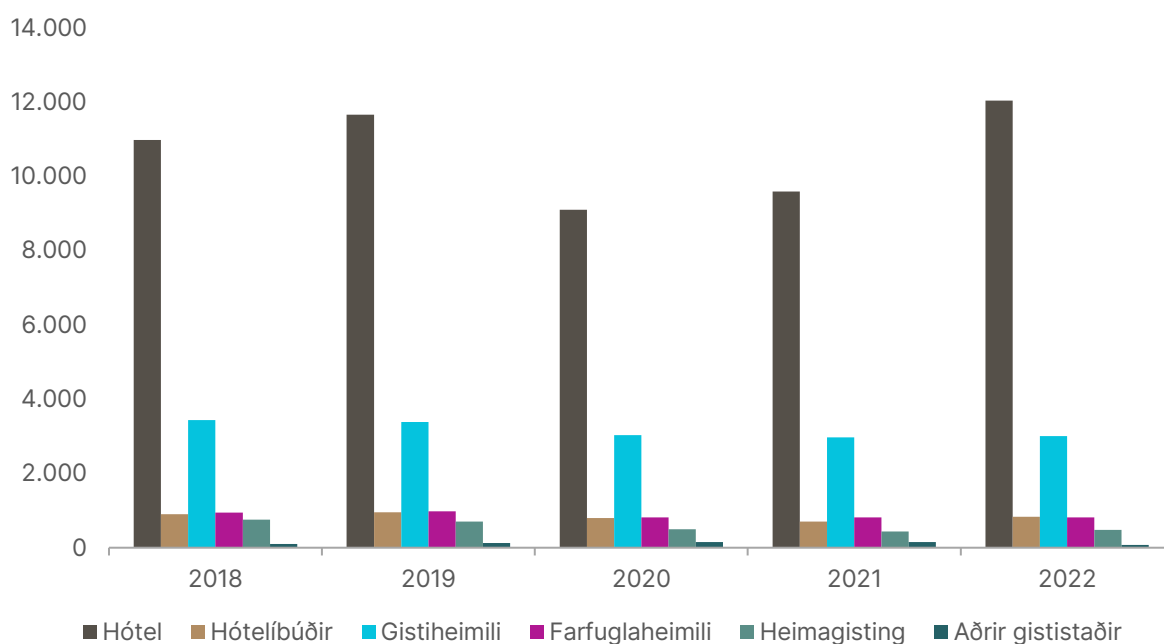
³⁴ Mælt í markaðshlutdeild framboðinna hótélherbergja.

Íslandshótel	7	11	18	36%
Center hotels	9	0	9	18%
Berjaya Iceland Hotels	7	6	13	26%
Keahotels	6	4	10	20%
Samtals	29	21	50	100%

Tafla 10: Fjöldi hótela í eigin rekstri í maí 2024³⁵.

3.2 Önnur gistirými

Íslandshótel keppir fyrst og fremst á hótelfermarkaðnum en þó eru hér á landi aðrir gistimöguleikar sem ferðamenn hafa kost á eins og t.d. gistiheimili, farfuglaheimili og heimagistingar. Fjöldi herbergja eftir tegund gistirýmis hér á landi samkvæmt Hagstofu Íslands má sjá á eftirfarandi mynd:



Mynd 17: Fjöldi herbergja á Íslandi eftir tegund gistirýmis³⁶

Airbnb-heimagisting (hér eftir „Airbnb“) hefur einnig verið að ryðja sér til rúms á markaðnum síðustu ár. Airbnb er vefsíða þar sem einstaklingar geta gerst gestgjafar og leigt út sínar eigin íbúðir til gistingar. Árin 2017 og 2018 var mikill vöxtur í Airbnb umfram fjölgun gistinátta í annars konar gistingu³⁷ sem má að töluverðu leyti rekja til breytingar á reglugerð sem tók gildi þann 1. janúar 2017, þar sem einstaklingum varð heimilt að leigja út heimili sitt og aðra fasteign sem viðkomandi hefur til persónulegra nota í allt að 90 daga á ári án þess að þurfa að sækja um rekstrarleyfi. Þann 4. mars síðastliðinn undirritaði menningar- og viðskiptaráðherra samning við Sýslumanninn á höfuðborgarsvæðinu um aukið eftirlit með heimagistingu og rekstrarleyfisskyldri gististarfsemi. Samningurinn felur í sér 30 m.kr. viðbótarframlag til

³⁵ Fjöldi hótela miðar við heimasíður hótellanna.

³⁶ Heimild frá Hagstofu Íslands, vefslóð: <https://hagstofa.is/talnaefni/atvinnuvegir/ferdathjonusta/gisting/>

³⁷ <https://www.landsbankinn.is/Uploads/Documents/Hagsja/2018-02-12-hotel-og-Airbnb.pdf>

heimagistingavaktarinnar, svokölluðu. Markmiðið er að hafa hvetjandi áhrif á einstaklinga til að skrá skammtímaútleigu sína hjá sýslumanni og endurnýja skráningu árlega.

Frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 85/2007, um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald (rekstrarleyfisskylda gististarfsemi) var samþykkt þann 30.4.2024. Með frumvarpinu verður sú lagalega breyting að rekstrarleyfisskyld gististarfsemi skal vera í samþykktu atvinnuhúsnæði og því ekki lengur heimilt að gefa út leyfi til reksturs gististaða í íbúðarhúsnæði. Frumvarpið er hluti af mótvægisáðgerðum ríkisstjórnarinnar gagnvart skammtímagistingu í íbúðarhúsnæði.

Airbnb fellur undir heimagistingu sem skilgreind er í 13. gr. reglugerðar um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald sem gisting gegn endurgjaldi á lögheimili einstaklings eða í einni annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota og er í hans eigu (þinglýst eign). Fjöldi útleigðra daga í báðum eignum samanlagt skal ekki fara yfir 90 daga á hverju almanaksári eða samanlagðar tekjur af leigu eignanna skulu ekki nema hærrí fjárhæð en kveðið er á um í 3. tl. 4. gr. laga um virðisaukaskatt, nr. 50/1988.

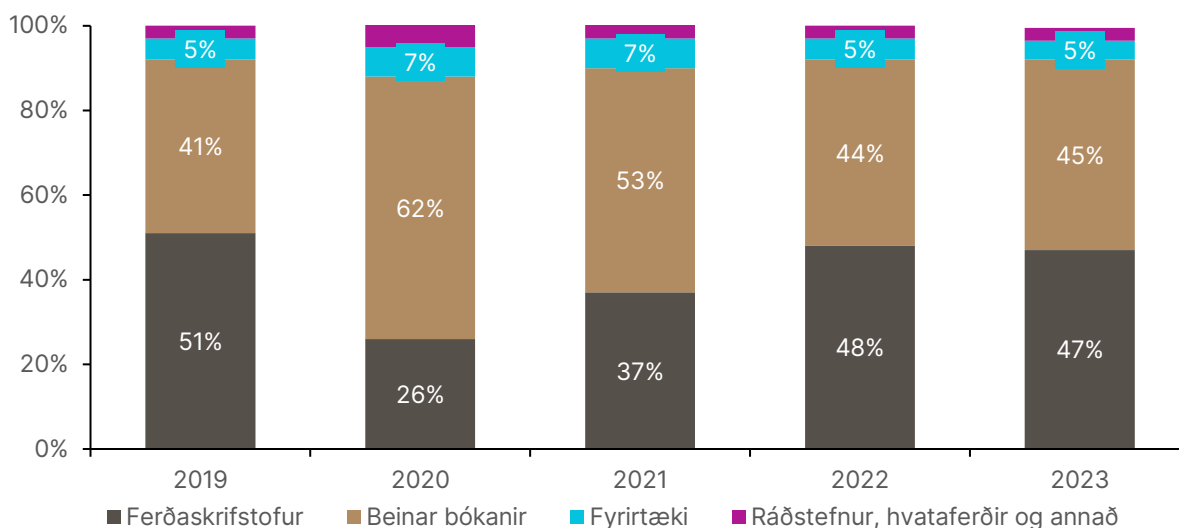
3.3 Viðskiptavinir og söluleiðir

Íslandshótel flokkar viðskiptavinina sína í fjóra mismunandi meginflokka. Aðgreining flokkanna byggir fyrst og fremst á bókanarleið og tilgangi dvalar.

Ferðaskrifstofur	Einstaklings- og hópabókanir gegnum ferða-skrifstofur, ferðaskipuleggjendur og ferðaheildsala. Verð eru ýmist föst eða breytileg, en bókanir á föstum verðum eru háðar framboði hverju sinni. Gerðir eru verðsamningar um föst verð til eins árs í senn
Beinar bókanir	Einstaklingar sem bóka sjálfir á breytilegum verðum í gegnum heimasíðu Íslandshótela eða í gegnum aðrar bókanarsíður, t.d. Booking.com og Expedia. Um 15% af gistitekjum koma frá eigin vef félagsins
Fyrirtæki	Viðskiptavinur eða hópur á vegum fyrirtækis sem gistir í nafni þess. Fyrirtækið fær tilboð eða er með samning um föst verð. Bókanir á föstum verðum eru háðar framboði hverju sinni
Ráðstefnur og hvataferðir	Fyrirtæki og einstaklingar sem bóka beint eða í gegnum þriðja aðila. Tilgangurinn getur verið margs konar s.s. hvataferðir, fundir, ráðstefnur, brúðkaup, árshátíðir og aðrir viðburðir

Tafla 11: Viðskiptavinaflokkar Íslandshótela.

Skiptingu bókana eftir flokkum viðskiptavina má sjá á mynd 18.



Mynd 18: Staðfestar bókanir eftir flokkun viðskiptavina Íslandshótelum

Af bókunarsíðum á netinu eru Expedia og Booking.com stærst og vefur Íslandshótela þar á eftir. Covid-19 áhrifin á bókanir voru minnst í gegnum vef félagsins, en þar var samdrátturinn töluvert minni en í gegnum erlendu síðurnar árið 2020. Þessi söluleið náði sér fljótt af stað þegar öllum takmörkunum vegna Covid-19 var aflétt í lok febrúar 2022. Árið 2023 komu 45% af bókunum í gegnum heimasíðu Íslandshótela eða aðrar bókunarsíður.

Varðandi ferðaskipuleggjendur, ferðaskrifstofur og ferðaheildsala þá felst munurinn milli þessara aðila í því hvernig ferðapjónustu eða þjónustupökkum er dreift áfram til viðskiptavina (hvort heldur í endursölu til fyrirtækja eða beint til ferðamanna). Árið 2019 komu 51% af bókunum félagsins í gegnum þessar söluleiðir. Bókunum fækkaði verulega í Covid-19 og árið 2020 varð um 83% samdráttur. Þessir milliliðir náðu sér fljótt af stað þegar öllum takmörkunum vegna Covid-19 var aflétt og árið 2023 komu 47% af bókunum félagsins í gegnum þá söluleið.

Íslandshótel eiga og reka veitingastaði, bari og heilsulindir á tilteknum hótélum eins og er útlistað í kafla 2.5.2 *Veitingastaðir, ráðstefnuhald og önnur þjónusta* í útgefandalýsingu þessari. Kjarnastarfsemi félagsins er aftur á móti sala á gistingu.

Mikil samkeppni er í veitingarekstri á höfuðborgarsvæðinu en félagið rekur fjóra veitingastaði í Reykjavík á hótélum sínum. Í Reykjavík er að finna fjölmarga veitingastaði og félagið nýtur samkeppnislegs aðhalds frá þeim stöðum. Það er því ljóst að félagið er ekki með mikla markaðshlutdeild á þessum markaði.

Sömu sögu má segja með þá veitingastaði sem félagið rekur utan höfuðborgarsvæðisins en þeir eru alls níu talsins. Á þeim stöðum sem veitingahúsin eru rekin er alla jafna hægt að nálgast aðra aðila sem bjóða upp á sölu á veitingum og því fær félagið einnig samkeppnislegt aðhald utan höfuðborgarsvæðisins. Bæði veitinga- og skyndibitastaði er að finna um allt land og þá býr félagið einnig við samkeppni frá öðrum aðilum í veitingasölu líkt og þjónustustöðvar bensínstöðva og matvöruverslana.

Tekjuhæsti veitingastaður félagsins utan höfuðborgarsvæðisins er Fosshótel Jökulsárlón Restaurant og tekjuhæsti veitingastaður félagsins á höfuðborgarsvæðinu er Grand Brasserie á Hótel Reykjavík Grand miðað við árið 2023.

Félagið rekur fjórar heilsulindir, tvær á höfuðborgarsvæðinu, Reykjavík Spa á Hótel Reykjavík Grand og Hótel Reykjavík Saga, auk þess tvær á landsbyggðinni, á Fosshótel Reykholti og á Fosshótel Jökulsárslóni.

Á höfuðborgarsvæðinu er að finna fjölda heilsulinda svo sem á öðrum hótélum, sjálfstætt starfandi heilsulindir og heilsulindir sem tengjast líkamsræktarstöðvum. Úti á landi eru helstu samkeppnisaðilar aðrar heilsulindir sem eru í nærumhverfi hótélanna en þar ber helst að nefna Krauma í Reykholti.

Yfir 25 ráðstefnu-, funda- og veislusalí eru í rekstri Íslandshótela. Meirihluti salanna er staðsettur í Reykjavík en sex þeirra eru á Norðurlandi, einn þeirra á Vesturlandi og tveir þeirra á Suðurlandi. Samkeppnin er mikil í Reykjavík, þá aðallega frá öðrum hótélum en einnig frá Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúsi. Aðrir staðir sem veita félaginu samkeppnislegt aðhald þegar kemur að funda- og ráðstefnusölum eru einstaka veitingahús, kvikmyndahús, listasöfn, íþróttahús, félagsheimili og safnaðarheimili. Á landsbyggðinni eru önnur hótél helsta samkeppni Íslandshótela er kemur að þessum markaði.

4 Stjórn og stjórnarhættir

4.1 Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Íslandshótela taka mið af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar eins og þær eru á hverjum tíma. Félagið fylgir *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja*, 6. útgáfu, sem gefnar voru út af Viðskiptaráði Íslands, Samtökum atvinnulífsins og Nasdaq Iceland hf. og tóku gildi frá og með 1. júlí 2021. Stjórn Íslandshótela starfar eftir starfsreglum sem byggðar eru á umræddum leiðbeiningum. Félagið vísar frá leiðbeiningunum að því leyti að tilnefningarnefnd félagsins er skipuð tveimur stjórnarmönnum sem hvorki eru óháðir félaginu né hluthöfum þess, en skipun núverandi nefndarmanna gildir fram að fyrsta aðalfundi félagsins eftir skráningu. Þá hefur stjórnarformaður skrifstofuaðstöðu hjá félaginu til að sinna verkefnum í samræmi við samkomulag við félagið um sérstök verkefni stjórnarformanns. Í tengslum við þau verkefni hefur stjórnarformaður skoðunaraðgang að bankareikningum og hreyfingum þeirra, fer yfir greiðsluáætlanir vegna fasteignaframkvæmda með forstjóra og hefur jafnframt heimild til samskipta við tiltekna starfsmenn félagsins, vegna þeirra verkefna sem heyra undir samkomulag um sérstök verkefni stjórnarformanns.

Upplýsingar um stjórnarhætti Íslandshótela má finna í samþykktum félagsins, dagsettum 12. mars 2024 og í stjórnarháttayfirlýsingu félagsins sem finna má í endurskoðuðum samstæðuársreikningi 2023 í kafla 7.5 *Skjöl felld inn með tilvísun* í útgefandalýsingu þessari.

Eins og fram kemur í samþykktum félagsins er æðsta vald í málefnum félagsins í höndum lögmætra hluthafafunda en stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda. Meginhlutverk stjórnar Íslandshótela er að stuðla að viðgangi félagsins, hafa eftirlit með daglegum rekstri þess og sjá til þess að félagið starfi í samræmi við gildandi lög og reglur. Einnig mótar stjórn stefnu félagsins og hefur eftirlit með því að henni sé fylgt. Stjórn félagsins ræður forstjóra sem hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins í samræmi við stefnu og fyrirmæli stjórnar.

4.2 Stjórn útgefanda

Stjórn félagsins skal skipuð fimm einstaklingum sem kjörnir eru á aðalfundi til eins árs í senn. Núverandi stjórn Íslandshótela var kjörin þann 12. mars 2024 og hana skipa þeir einstaklingar sem tilgreindir eru hér að neðan.

Stjórnarformaður og stofnandi

Nafn:	Ólafur D. Torfason
Fæðingardagur:	20. október 1951
Aðalstarf:	Sjálfstætt starfandi
Starfsstöð:	Sigtún 28, 105 Reykjavík
Menntun:	Stúdentspróf
Fyrri störf:	Framkvæmdastjóri forvera Íslandshótela.
Fyrst kjörinn:	Júlí 1993.
Núverandi stjórnarseta:	ÓDT Ráðgjöf ehf. Fosshótel Reykjavík ehf. Vestureignir ehf.

Höfuðborgareignir ehf.
 Norðureignir ehf.
 Suðureignir ehf.
 Austureignir ehf.
 Aðalstræti 100 ehf.
 Helgaland ehf.
 B12 ehf.
 Húsaco ehf.
 Heiðnaberg ehf.
 Ísafold fjárfestingarfélag ehf.
 Álalækur 1-3 ehf.

Stjórnarseta sl. 5 ár: Mánaberg ehf.
 Engin önnur stjórnarseta sl. 5 ár.

Eignarhald: Ólafur á 68,33% eignarhlut í Íslandshótelum, bæði í beinu eignarhaldi og í óbeinu eignarhaldi í gegnum félagið ÓDT Ráðgjöf sem hann á 98,08% eignarhlut í.

Stjórnarmaður

Nafn: Margit Johanne Robertet

Fæðingardagur: 3. mars 1965

Aðalstarf: Forstöðumaður framtakssjóðasviðs Kviku eignastýringar hf.

Starfsstöð: Katrínartún 2, 105 Reykjavík

Menntun: Verðbréfamiðlun, Háskólinn í Reykjavík, 2008
 Chartered Financial Analyst (CFA), 1994
 MBA, Rotterdam School of Management, 1993

Fyrri störf: Framkvæmdarstjóri fyrirtækjaráðgjafar, Auður Capital, 2007-2014
 Framkvæmdastjóri lánasviðs, Straumur-Burðarás fjárfestingarbanki, 2005-2007
 Director í fyrirtækjaráðgjöf, Credit Suisse, 1997-2005
 Vice President í mörkuðum, Barclays, 1993-1997

Fyrst kjörin: Maí 2015

Núverandi stjórnarseta: Matorka hf.
 Securitas hf.
 Rotovia hf.
 CP GP ehf.
 Eliot ehf.
 Embla Invest ehf.
 Fosshótel Reykjavík ehf.
 Fálkinn Ísmar ehf.
 Geymslur ehf.
 Iðunn framtakssjóður slhf.
 Iðnvélar ehf.
 Silfra framtakssjóður slhf.
 Silfra GP ehf.
 Höfuðborgareignir ehf.
 Norðureignir ehf.

Suðureignir ehf.
 Vestureignir ehf.
 Húsaco ehf.

Stjórnarseta sl. 5 ár: Eignarhaldsfélagið Njála ehf.
 Helgaland ehf.

Eignarhald: Engir hlutir

Stjórnarmaður

Nafn: Arnar Þór Másson

Fæðingardagur: 15. ágúst 1971

Aðalstarf: Sjálfstætt starfandi stjórnarmaður og ráðgjafi

Starfsstöð: Laufásvegur 65, 101 Reykjavík, Ísland

Menntun: Board Director Diploma, IMD, 2022
 M.S.c. í samanburðarstjórnmálum, LSE, 1997
 B.S.c. í stjórnmálafræði, Háskóli Íslands, 1995

Fyrri störf: Framkvæmdarstjóri mannauðs og stefnumótunar, Isavia, 2019-2020
 Alternate Director. EBRD (London), 2016-2019
 Skrifstofustjóri, forsætisráðuneytið, 2010-2016
 Háskóli Íslands, ritstjóri Stjórnmála og stjórnsýslu 2005-2010
 Fjármálaráðuneytið, staðgengill skrifstofustjóra 2001-2010
 Háskóli Íslands, aðjúnt 2000-2008
 Hagstofa Íslands, sérfræðingur 1999-2001

Fyrst kjörinn: Apríl 2022

Núverandi stjórnarseta: Marel hf.
 Síminn hf.
 Háskólaráð Háskóla Íslands
 Sprotar - eignarhaldsfélag Háskóla Íslands
 Festa – miðstöð um sjálfbærni

Stjórnarseta sl. 5 ár: Varamaður í stjórn, EBRD, 2016-2019.

Eignarhald: Engir hlutir

Stjórnarmaður

Nafn: Eiríkur S. Svavarsson

Fæðingardagur: 23. september 1972

Aðalstarf: Sjálfstætt starfandi lögmaður

Starfsstöð: Tjarnargata 4, 101 Reykjavík

Menntun: Viðurkenndur stjórnarmaður, Akademias, 2020

Málflutningsréttindi fyrir Hæstarétti, 2011
 Meistaránám í alþjóðlegri viðskiptalögfræði, University of Manchester, 2004
 Löggildur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali, 2002
 Málflutningsréttindi fyrir héraðsdómi, 1999
 M.S.c. í lögfræði, Háskóli Íslands, 1998

Fyrri störf: Framkvæmdarstjóri, Kjölfesta, 2016-2019
 Yfirmaður viðskiptasamninga, Landsvirkjun, 2004-2006
 Borgarlögmaður, Reykjavíkurborg, 1999-2003
 Stundakennsla á háskólastigi, 2002-2015

Fyrst kjörinn: Nóvember 2016

Núverandi stjórnarseta: Vestureignir ehf.
 Höfuðborgareignir ehf.
 Norðureignir ehf.
 Suðureignir ehf.
 Húsaco ehf.
 Helgaland ehf.
 Code lögmansstofa ehf.
 Meltún ehf.
 Northern Green energy ehf.

Stjórnarseta sl. 5 ár: Oddi hf.
 Meninga Ltd.

Eignarhald: Engir hlutir

Stjórnarmaður

Nafn: Sigríður Olgeirsdóttir

Fæðingardagur: 5. maí 1960

Aðalstarf: Sjálfstætt starfandi

Starfsstöð: Gróska, Bjargargata 1, 102 Reykjavík

Menntun: AMP, Harvard Business School, 2017
 MBA, Háskólinn í Reykjavík, 2007
 Endurmenntun í rekstrar- og viðskiptafræði, Háskóli Íslands, 1994
 Kerfisfræði, EDB-Skolen, 1984

Fyrri störf: Sviðsstjóri þjónustusviðs, Valka ehf, 2019-2021
 Framkvæmdarstjóri rekstrar- og upplýsingatæknisviðs, Íslandsbanki, 2010-2019
 Forstjóri, Humac á Íslandi, 2007-2008
 Framkvæmdarstjóri, Síminn, 2006-2007
 Framkvæmdarstjóri, Ax hugbúnaðarhús, 2001-2006
 Framkvæmdarstjóri og meðstofnandi, Ax Business Intelligence, 1999-2001
 Framkvæmdarstjóri og forstöðumaður, Tæknival, 1994-1999

Fyrst kjörin: Mars 2022

Núverandi stjórnarseta: Fosshótel Reykjavík ehf.
 Nova hf.
 Hagar hf.

DTE ehf.

Stjórnarseta sl. 5 ár: Opin Kerfi hf.
Varamaður í bankaráði Landsbankans hf.

Eignarhald: Engir hlutir

4.3 Undirnefndir stjórnar

4.3.1 Endurskoðunarnefnd

Endurskoðunarnefnd félagsins er skipuð stjórnarmönnum, Margit Johanne Robertet (formaður) og Sigríði Olgeirsdóttur ásamt Eymundi S. Einarssyni sem er löggiltur endurskoðandi.

Verksvið nefndarinnar er m.a. að tryggja gæði ársreikninga og annarra fjármálaupplýsinga útgefanda og óhæði endurskoðenda þess. Endurskoðunarnefnd skilar árlega skýrslu um störf sín til stjórnar félagsins.

Í skýrslu til stjórnar skulu koma fram upplýsingar um samskipti nefndarinnar við stjórn, endurskoðendur og starfsmenn félagsins. Þá skal gerð grein fyrir eftirliti nefndarinnar með vinnuferli við gerð reikningsskila, virkni innra eftirlits og áhættustýringu. Einnig skal gerð grein fyrir eftirliti nefndarinnar með endurskoðun ársreiknings félagsins og mati á óhæði endurskoðanda. Endurskoðunarnefnd ber ábyrgð á þeim skyldum sem koma fram í reglum þessum en ber ekki ábyrgð á reikningsskilum eða endurskoðun ársreikninga. Endurskoðunarnefnd skal meta skilvirkni sína ásamt því að fara yfir og endurskoða starfsreglur nefndarinnar eftir því sem þörf krefur. Stjórn setur nefndinni starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um hlutverk hennar.

4.3.2 Starfskjaranefnd

Starfskjaranefnd félagsins er skipuð stjórnarmönnum Ólafi D. Torfasyni (formaður), Arnari Þór Mássyni og Sigríði Olgeirsdóttur.

Hlutverk starfskjaranefndar er að hafa eftirlit með fylgni við starfskjarastefnu félagsins. Starfskjaranefnd skal vera leiðbeinandi fyrir stjórn og forstjóra um starfskjör og um gerð starfskjarastefnu. Skal nefndin fylgjast með því að starfskjör starfsmanna og stjórnenda félagsins séu innan ramma starfskjarastefnunnar og gefa stjórn skýrslu þar um í tengslum við aðalfund félagsins. Jafnframt skal nefndin fylgjast með þróun launasamninga, starfsmannafjölda og launaútgjalda. Stjórn setur nefndinni starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um hlutverk hennar.

4.3.3 Tilnefningarnefnd

Tilnefningarnefnd félagsins er skipuð stjórnarmönnum Ólafi D. Torfasyni og Margit Johanne Robertet fram að næsta aðalfundi félagsins. Samkvæmt samþykktum félagsins skulu nefndarmenn vera tveir til þrír og kjörnir á hluthafafundi til tveggja ára í senn. Nefndin skal vera sjálfstæð í störfum sínum og skal meirihluti nefndarmanna vera óháður félaginu og stjórnendum þess. Tilnefningarnefnd skal setja sér starfsreglur sem skulu samþykktar á hluthafafundi.

Hlutverk tilnefningarnefndar er að tilnefna einstaklinga til stjórnarsetu í félaginu. Nefndin skal leggja mat á hæfi frambjóðenda til þess að rækja hlutverk sitt og sjá til þess að sá hópur sem tilnefndur er til stjórnarsetu hafi nægilega breidd hvað varðar þekkingu, reynslu og bakgrunn út frá stefnu félagsins, þörfum og starfsemi hverju sinni. Tilnefningarnefnd skal sjá til þess að meðal frambjóðenda séu nægilega margir einstaklingar af báðum kynjum til þess að standast kröfur um stjórnarsetu kynjanna samkvæmt lögum. Tilnefningarnefnd skal jafnframt sjá til þess að meirihluti hinna tilnefndu frambjóðenda séu óháðir félaginu og daglegum stjórnendum þess.

4.4 Stjórnendur útgefanda

Forstjóri

Nafn:	Davíð Torfi Ólafsson
Fæðingardagur:	30. mars 1973
Aðalstarf:	Forstjóri Íslandshótel
Starfsstöð:	Hallgerðargata 13, 105 Reykjavík
Menntun:	Grunnskólapróf auk þess að hafa lokið ýmsum lengri og styttri námskeiðum og endurmenntun
Fyrri störf:	Framkvæmdarstjóri Fosshótel ehf. 2009-2012 Framkvæmdarstjóri Húsaco ehf. 2004-2009 Sölustjóri Íslenska Útvarpsfélagsins ehf. 1999-2004 Verslunarstjóri Garðakaups/Kaupgarðs 1993-1999
Núverandi stjórnarseta:	Aðalstræti 100 ehf. Dæsa ehf.
Stjórnarseta sl. 5 ár:	Húsaco ehf. Samtök Atvinnulífsins
Eignarhald:	Davíð á 0,08% hlut í Íslandshótelum í gegnum 0,12% hlut sinn í ÓDT Ráðgjöf ehf.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs

Nafn:	Kolbrún Jónsdóttir
Fæðingardagur:	20. júní 1962
Aðalstarf:	Fjármálastjóri Íslandshótel
Starfsstöð:	Hallgerðargata 13, 105 Reykjavík
Menntun:	Verðbréfamiðlun, Háskólinn í Reykjavík, 2012 Cand. Oecon. viðskiptafræði, Háskóli Íslands, 1987 Executive Education, Kenan-Flager Business School, 2000
Fyrri störf:	Framkvæmdastjóri Kjölfestu slhf., 2012-2016 Fjármálastjóri Vátryggingarfélag Íslands, 2008-2010 Útibússtjóri og forstöðumaður hjá Íslandsbanka, 1996-2008 Fjármálastjóri Húsasmiðjunnar, 1989-1996
Núverandi stjórnarseta:	Tópas ehf., varamaður í stjórn
Stjórnarseta sl. 5 ár:	Atmonia ehf., stjórnarformaður
Eignarhald:	Engir hlutir

Framkvæmdastjóri sölu- og markaðssviðs

Nafn:	Ásmundur Sævarsson
Fæðingardagur:	17. ágúst 1974
Aðalstarf:	Framkvæmdastjóri sölu- og markaðssviðs Íslandshótela
Starfsstöð:	Hallgerðargata 13, 105 Reykjavík
Menntun:	Mini MBA, Akademias, 2021 B.S.c. í viðskiptafræði, Coastal Carolina University, 1998
Fyrri störf:	Forstöðumaður vef- og stafrænnar markaðssetningar, Primera Travel Group, 2012-2015 Markaðsstjóri, Primera Travel Group, 2008-2012 Sérfræðingur í markaðsdeild, Icelandair, 2004-2008 Verkefnastjóri í markaðsdeild, Össur, 2002-2003 Verkefnastjóri í tæknideild, Teligent Inc., 1999-2001 Markaðsfulltrúi í markaðsdeild, Teligent Inc., 1998-1999
Núverandi stjórnarseta:	Engin stjórnarseta
Stjórnarseta sl. 5 ár:	AJJA ehf.
Eignarhald:	Engir hlutir

Framkvæmdastjóri mannauðs- og gæðasviðs

Nafn:	Erna Dís Ingólfssdóttir
Fæðingardagur:	28. nóvember 1982
Aðalstarf:	Framkvæmdastjóri mannauðs- og gæðasviðs Íslandshótela
Starfsstöð:	Hallgerðargata 13, 105 Reykjavík
Menntun:	M.S. í mannauðsstjórnun, Háskóli Íslands, 2017 B.A. í hönnun, University of Wales og Accademia Italiana, 2008 Advanced Diploma í ítölsku, Accademia Italiana, 2008
Fyrri störf:	Starfsþróunar- og gæðastjóri, Íslandshótel, 2016 - 2018 Hótelstjóri, Íslandshótel, 2008 - 2016
Núverandi stjórnarseta:	Samtök ferðaþjónustunnar
Stjórnarseta sl. 5 ár:	Engin stjórnarseta sl. 5 ár
Eignarhald:	Engir hlutir

Framkvæmdastjóri rekstrarsviðs

Nafn:	Hjörtur Valgeirsson
Fæðingardagur:	1. ágúst 1976
Aðalstarf:	Framkvæmdastjóri rekstrarsviðs Íslandshótela
Starfsstöð:	Hallgerðargata 13, 105 Reykjavík
Menntun:	MBA, Vlerick Management School, 2010 B.A. í hóteltjórnum, South Bank University, 2003
Fyrri störf:	Hótelstjóri, Fosshótel Reykjavík, 2016-2020 Hótelstjóri, Centerhotels Pingholt, 2014-2016 Hótelstjóri, Hótel Edda Laugarvatn, 2014 Gæðastjóri Green Compass Shanghai, 2012-2014 Rekstrarstjóri, The Bookworm Café Chengdu, 2011-2012 Móttökustjóri, Hilton Reykjavík Nordica, 2006-2009 Hótelstjóri, Hótel Edda, 2004 - 2006 Duty Manager, The Halkin London, 2003-2004 Front Desk Supervisor, Crowne Plaza London, 2001-2002 Gestamóttökustjóri, Hótel Holt, 1998-2000
Núverandi stjórnarseta:	Engin stjórnarseta
Stjórnarseta sl. 5 ár:	Engin stjórnarseta sl. 5 ár
Eignarhald:	Engir hlutir

Framkvæmdastjóri upplýsingatæknisviðs

Nafn:	Rósa María Ásgeirsdóttir
Fæðingardagur:	4. júní 1973
Aðalstarf:	Framkvæmdastjóri upplýsingatæknisviðs Íslandshótela
Starfsstöð:	Hallgerðargata 13, 105 Reykjavík
Menntun:	Tölvunarfræði, Háskólinn í Reykjavík, 2002
Fyrri störf:	Deildarstjóri hugbúnaðar, Valka/Marel Fish, 2021-2023 Forstöðumaður upplýsingastýringar og fjármálalausna, Íslandsbanki, 2019-2021 Forstöðumaður hugbúnaðarlausna, Íslandsbanki, 2017-2019 Deildarstjóri kjarnalausna, Íslandsbanki, 2015-2017 Deildarstjóri framlínulausna, Íslandsbanki, 2013-2015 Vörustjóri innheimtulausna, Íslandsbanki, 2008-2013 Forritari þjónustukerfa, Íslandsbanki, 2002-2008
Núverandi stjórnarseta:	Engin stjórnarseta

Stjórnarseta sl. 5
ár: Engin stjórnarseta sl. 5 ár

Eignarhald: Engir hlutir

4.5 Laun og hlunnindi forstjóra, lykilstjórnenda og stjórnar

Upplýsingar um laun og hlunnindi forstjóra, lykilstjórnenda og stjórnar samstæðunnar á síðastliðnu fjárhagsári eru tilgreindar í töflu hér að neðan.

Starfssamningar félagsins við lykilstjórnendur innihalda engin óvenjuleg ákvæði og eru í samræmi við hefðbundna samninga. Félagið hefur ekki lagt greiðslur til hliðar vegna lífeyrisframlags, starfsloka eða svipaðra hlunninda til viðbótar við það sem lög gera ráð fyrir. Félagið hefur ekki gert aðra samninga við lykilstjórnendur um greiðslu hlunninda við starfslok. Neðangreind tafla sýnir laun og hlunnindi stjórnarmeðlima fyrir fjárhagsárið 2023.

Nafn	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð
Ólafur D. Torfason	39.746.233 ³⁸	0 ³⁹
Margit Johanne Robertet	4.360.000 ⁴⁰	0 ⁴¹
Arnar Þór Másson	4.050.000	465.750
Eiríkur Sigurjón Svavarsson	4.050.000	465.750
Sigríður Olgeirsdóttir	4.240.000 ⁴²	596.700

Tafla 12: Laun og hlunnindi stjórnar fyrir fjárhagsárið 2023.

Félagið hefur skilgreint Davíð Torfa Ólafsson og Kolbrúnu Jónsdóttur sem lykilstjórnendur félagsins.

Neðangreind tafla sýnir laun og hlunnindi lykilstjórnenda félagsins fyrir fjárhagsárið 2023.

Nafn	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð
Davíð Torfi Ólafsson	30.446.466	3.725.625
Kolbrún Jónsdóttir	28.956.566	3.607.841

Tafla 13: Laun og hlunnindi lykilstjórnenda fyrir fjárhagsárið 2023.

Heildarfjárhæð sem útgefandi hefur lagt til hliðar eða safnað upp vegna lífeyris, starfsloka eða svipaðra hlunninda nam 0 m.kr. í lok árs 2023.

4.6 Viðskipti við tengda aðila

Tengdir aðilar eru þeir sem eiga 20% eða meira í félaginu, hlutdeildarfélag, dótturfélag, systurfélag, stjórnarmenn og nánir fjölskyldumeðlimir, forstjóri og lykilstjórnendur ásamt mökum þeirra og fjárhagslega tengdum aðilum.

Árin 2021 til 2023 voru þó nokkur viðskipti milli tengdra aðila. Þá voru viðskipti við stjórnarformann og forstjóra félagsins sem eru bundnir fjölskylduböndum, en forstjóri er sonur stjórnarformanns. Viðskipti milli Íslandshótela og þeirra dótturfélaga, sem eru skilgreind sem tengdir aðilar Íslandshótela, eru hefðbundinn hluti af rekstri félagsins og hafa verið færð út í samstæðureikningsskilum og því ekki tekið tillit til slíkra viðskipta þegar horft er til viðskipta við tengda aðila.

³⁸ Ólafur D. Torfason þiggur laun sem stjórnarformaður félagsins á grundvelli samnings við félagið

³⁹ Ólafur D. Torfason greiðir ekki í lífeyrissjóð sökum aldurs.

^{40, 37} Margit Robertet og Sigríður Olgeirsdóttir þiggja laun fyrir setu í stjórn og endurskoðunarnefnd félagsins.

⁴¹ Margit Robertet situr í stjórn fyrir hönd framtakssjóðs Kviku eignarstýringar hf. Stjórnarlaun greiðast til Kviku eignarstýringar og Kvika eignarstýring greiðir því mótframlag.

Félagið hefur gert leigusamninga við dótturfélög sín vegna allra hótélbygginga í eigu þeirra. Fosshótel Austfirðir er rekið í fasteign sem er í eigu Austureigna ehf., sem er síðan í eigu ÓDT Ráðgjafar. Leigusamningur vegna Fosshótela Austfjarða er frábrugðinn öðrum leigusamningum félagsins við félög innan samstæðunnar að því leyti að hann inniheldur viðbótarleigugjald sem nemur 10% af brúttó sölu af allri starfsemi á hótelinu. Ákvæði um viðbótarleigugjald var til staðar í yfirteknum leigusamning og því er leigusamningurinn uppbyggður líkt og um leigusamning við þriðja aðila sé að ræða. Nánar er fjallað um leigusamninga í kafla 2.9 *Leigusamningar* í útgefandalýsingu þessari.

Félagið hefur gert þjónustusamninga við dótturfélög sín þar sem félagið veitir þeim almenna þjónustu vegna reksturs skrifstofu og almenna stjórnun, og leggur auk þess til eftirtalda bókhalds- og reikningsskilagerð vegna starfsemi félaganna:

- Bókhalds- og greiðsluþjónustu.
- Reikningagerð og uppgjör krafna við viðskiptamenn og lánadrottna.
- Uppgjör og skil á virðisaukaskatti.
- Gerð og skil skattframtala, ársreikninga og eftir atvikum árshlutareikninga.
- Notkun og aðgangur að rekstrartengdum hugbúnaði og tengdri ráðgjöf.
- Aðra almenna aðstoð og tilfallandi verkefni hverju sinni.

Skilmálar þjónustusamninganna eru samhljóða og eru samningarnir ótímabundnir en uppsegjanlegir án fyrirvara. Greitt er fyrir þjónustuna með fastri mánaðarlegri þóknun þar sem tekið er mið af föstu tímagjaldi fyrir hvern unninn tíma í samræmi við samþykktu gjaldskrá.

Á árunum 2021-2023 var í gildi þjónustusamningur hjá félaginu um almenna þjónustu vegna skrifstofu og stjórnunar við ÓDT Ráðgjöf ehf. og eftirfarandi félög sem öll eru í eigu ÓDT Ráðgjafar að heild eða hluta: Austureignir ehf., kt. 671016-0840, B12 ehf., kt. 440515-2150, Heiðnaberg ehf., kt. 561012-0590 og Helgaland ehf., kt. 611021-1000. Um sömu þjónustu var að ræða og við dótturfélög félagsins að því undanskildu að félagið sá ekki um gerð og skil skattframtala eða ársreikninga. Gildistíma samningsins lauk 31. desember 2023 og var samningurinn ekki endurnýjaður. Sinnir félagið því ekki lengur þjónustu fyrir ÓDT Ráðgjöf og félög í eigu þess, að undanskildu Helgalandi ehf. Félagið gerði þjónustusamning við Helgaland ehf. um þjónustu vegna rekstur skrifstofu og þjónustu líkt og áður. Gildistími þjónustusamnings félagsins við Helgaland er frá 1. janúar 2024 til 31. desember 2026, og er gerður í tengslum við samkomulag Íslandshótela og Helgalands vegna uppbyggingar og framkvæmda á lóðunum að Sigtúni 28 og 30 í Reykjavík. Þjónustusamningar félagsins við dótturfélög og tengda aðila eru gerðir á armslengdargrundvelli líkt og um ótengda aðila sé að ræða.

Þann 24. janúar 2024 undirritaði félagið samkomulag við Helgaland ehf. sem felur í sér samstarf vegna uppbyggingar og framkvæmda á samliggjandi lóðum, þar sem Íslandshótel hyggst stækka Hótel Reykjavík Grand á lóðinni Sigtúni 28 og Helgaland hyggst reisa íbúðabyggð á lóðinni Sigtún 30. Samkvæmt samkomulaginu mun Helgaland ehf. taka að sér umsjón og eftirlit með ákveðnum framkvæmdum við stækkun hótelsins gegn þóknun, auk þess sem í samkomulaginu felst samstarf m.t.t. hagkvæmni í kostnaði, vinnu og skilvirkni framkvæmda. Samhliða samkomulaginu og sem hluti þess, gerði Íslandshótel leigusamning við ÓDT Ráðgjöf ehf. um byggingarkrana sem notaður verður við framkvæmdina. Stjórn Íslandshótela hefur ráðið sjálfstæðan eftirlitsaðila til að hafa eftirlit með framkvæmd samkomulagsins og samstarfi aðila. Til að tryggja armslengdarsjónarmið og hagsmuni aðila í ljósi eignatengsla voru fengnir sérfróðir utanaðkomandi aðilar til aðstoðar við gerð

samkomulagsins. Samkomulagið og upphaf framkvæmda samkvæmt því er háð fyrirvara um að fjármögnun framkvæmda sé tryggð og formleg ákvörðun stjórnar um stækkun hótelsins liggja fyrir.

Þá er í gildi ráðgjafasamningur á milli Íslandshótela og Ólafs D. Torfasonar sem stjórnarformanns félagsins þar sem félagið hefur falið honum ákveðin verkefni til ráðgjafar við stjórn varðandi fasteignapróun og umsjón með stærri fjárfestingarverkefnum félagsins og dótturfélaga þess. Samningurinn er gerður á grundvelli 5. másl. 1. mgr. 70 gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995. Ólafur þiggur laun samkvæmt samningnum en þar að auki þiggur hann laun fyrir almenn störf sem stjórnarformaður. Til að sinna verkefnum samkvæmt samningnum hefur stjórnarformaður skrifstofuaðstöðu hjá félaginu. Nánar er fjallað um samninginn í kafla 2.7.7 *Þróun og fasteignir* í útgefandalýsingu þessari.

Í lok árs 2023 var ritað undir samkomulag um uppgjör milli Íslandshótela og ÓDT Ráðgjafar vegna vinnu, ráðgjafar og óbeinnar fjárhagslegrar aðkomu ÓDT Ráðgjafar við undirbúning að skráningu Íslandshótela á aðalmarkað Nasdaq Iceland. Fjárhæð greiðslu var 26,5 m.kr. auk vsk. og var um að ræða fullnaðaruppgjör á öllum óuppgerðum kröfum ÓDT Ráðgjafar gagnvart félaginu og dótturfélögum þess. Eftirfarandi viðskipti⁴³ við tengda aðila áttu sér stað á fjárhagsárunum 2021 til 2023.

Móðurfélag félagsins er ÓDT Ráðgjöf. Sameiginlega er vísað til annarra félaga í samstæðu ÓDT sem systurfélaga Íslandshótela.

31.3.2024 (þús. kr.)	Sala til tengdra aðila	Kaup frá tengdum aðilum	Kröfur á tengda aðila	Skuldir við tengda aðila
Viðskipti við hluthafa	25.891	24.336	37.502	110.393
Lykilstjórnendur	0	0	7	80.630
Aðrir tengdir aðilar	0	0	15	0

Árið 2023 (þús. kr.)	Sala til tengdra aðila	Kaup frá tengdum aðilum	Kröfur á tengda aðila	Skuldir við tengda aðila
Móðurfélag	4.391	45.002	0	125.488
Lykilstjórnendur	821	641	0	103.306
Aðrir tengdir aðilar	4.553	179.231	36.289	76.906

Árið 2022 (þús. kr.)	Sala til tengdra aðila	Kaup frá tengdum aðilum	Kröfur á tengda aðila	Skuldir við tengda aðila
Móðurfélag	5.040	1.961	3.803	0
Lykilstjórnendur	0	0	81	598
Systurfélög	15.540	387.705	79.501	66.286

Árið 2021 (þús. kr.)	Sala til tengdra aðila	Kaup frá tengdum aðilum	Kröfur á tengda aðila	Skuldir við tengda aðila
Móðurfélag	4.800	5.675	0	445
Lykilstjórnendur	474	0	224	6.276
Systurfélög	1.182	384.040	26.748	179.323

Tafla 14: Viðskipti við tengda aðila fjárhagsárin 2021, 2022, 2023 og 31.3.2024.

⁴³ Hér er um að ræða hefðbundin viðskipti svo sem kaup og sala á þjónustu og vörum. Í töflu 10 um viðskipti tengdra aðila er eki að finna upplýsingar sem innihalda ekki félagaréttarlega skiptingu.

Frá 1. apríl 2024 og fram að birtingu lýsingar var keypt þjónusta af tengdum aðilum 12,2 m.kr. og seld þjónusta til tengdra aðila um 2,5 m.kr.

Viðskipti hafa verið töluverð á milli systurfélaga Íslandshótela og félaga innan samstæðu Íslandshótela og má þar helst nefna vörukaup af Húsaco ehf. („Húsaco“). Húsaco er heildsala sem sérhæfir sig í innkaupum og sölu á innréttingum, líni, rúmum og öðrum rekstrarfjármunum til hótélrekstrar og nýbygginga. Sala Húsaco til Íslandshótela nam um 198 m.kr. árið 2023 samanborið við 389 m.kr. árið 2022 og 369 m.kr. árið 2021. Afkoma félagsins sveiflast á milli ára vegna eðli starfseminnar.

Húsaco var í 55,6% eigu ÓDT Ráðgjafar og 44,4% í eigu Dæsu ehf., kt. 700806-0730, sem er félag í eigu Davíðs Torfa Ólafssonar, forstjóra Íslandshótela allt til ársloka ársins 2023. Þann 29. desember 2023 var undirritaður kaupsamningur á milli hluthafa Húsaco og Íslandshótela um kaup á öllu hlutfé Húsaco. Skuldir við tengda aðila í árslok 2023 eru meðal annars vegna kaupa á Húsaco. Kaupverð hlutfjár var 181,6 m.kr. sem greiðist í þremur greiðslum.

Gjalddagar greiðslna eru 15. júní 2024, 15. desember 2024 og 15. júní 2025. Fyrsta og önnur greiðsla eru að fjárhæð 66,6 m.kr. en þriðja greiðslan að fjárhæð 48,3 m.kr. Í kaupsamningi skuldbinda seljendur sig til að tryggja skaðleysi kaupanda vegna alls þess tjóns, beins og óbeins, sem og kostnaðar sem kann að falla til vegna endurákvörðunar skattvirkvalda eða dómstóla á opinberum gjöldum vegna starfsemi hins selda. Kaupsamningurinn er á milli hlutfélags, hluthafa og framkvæmdastjóra sem nemur að raunvirði minnst 1/10 hlutfjár á undirritunartíma, sbr. 95. gr. a. Laga um hlutfélög nr. 2/1995. Með vísan til framangreinds hefur stjórn félagsins leitað til löggilts endurskoðanda og með vísan til 2. mgr. 95. gr. a hfl., látið framkvæma sérfræðiskýrslu skv. 6.gr. hfl., sbr. 6. gr. a – 6.gr. c og 7.-8. gr. sömu laga. Sérfræðiskýrsla var unnin og staðfestir hún að ekki halli á Íslandshótel í viðskiptunum og eru verðmæti hlutabréfanna metin í samræmi við hið umsamda endurgjald.

4.7 Yfirlýsingar og hagsmunaaðrekstrar

Ólafur D. Torfason, stjórnarformaður Íslandshótela, er eigandi alls 68,33% hlutfjár í félaginu, þar af 67,8% endanlegan eignarhlut í gegnum félag í hans eigu, ÓDT Ráðgjöf, en Ólafur er eigandi 98,08% hluta í ÓDT Ráðgjöf sem á 69,11% hlutfjár í félaginu. Þá á félagið í viðskiptum við systurfélög sín sem getið er í kafla 4.6 *Viðskipti við tengda aðila* í útgefandalýsingu þessari og eru þau framkvæmd á armslengdargrundvelli.

Davíð Torfi Ólafsson, forstjóri Íslandshótela og Ólafur D. Torfason, stjórnarformaður félagsins, eru tengdir fjölskylduböndum en Davíð Torfi Ólafsson er sonur Ólafs D. Torfasonar. Davíð Torfi Ólafsson er eigandi 0,12% hlutfjár í ÓDT Ráðgjöf og þar með 0,08% í Íslandshótelum. Gunnhildur Erla Davíðsdóttir, dóttir Davíðs Torfa Ólafssonar, er starfsmaður félagsins sem verkefnastjóri gestamóttöku og heyrir undir Hjört Valgeirsson framkvæmdastjóra rekstrarsviðs.

Þórhallur Ólafsson, sonur Ólafs D. Torfasonar, er starfsmaður félagsins sem tekjustjóri og heyrir undir Ásmund Sævarsson framkvæmdastjóra sölu- og markaðssviðs. Þórhallur er eigandi að 0,12% hlutfjár í ÓDT Ráðgjöf og þar með 0,08% í Íslandshótelum.

Bryndís Ólafsdóttir og María Þórdís Ólafsdóttir, dætur Ólafs D. Torfasonar, eru starfsmenn félagsins og vinna við uppgjör á tilteknum hótelum og heyra undir deildarstjóra dagsuppgjöra. Bryndís og María Þórdís eru jafnframt hvor um sig eigendur að 0,12% hlutfjár í ÓDT Ráðgjöf og þar með 0,08% í Íslandshótelum. Ólafur Arnar Laufdal Arnarsson, sonur Bryndísar Ólafsdóttur, er starfsmaður í tekjustýringu félagsins.

Austureignir ehf., Helgaland ehf. og B12 ehf. eru félög í fullri eigu ÓDT Ráðgjafar. Austureignir ehf. á og rekur fasteignina að Hafnargötu 11-14 á Fáskrúðsfirði sem Íslandshótel leigja fyrir Fosshótel Austfirði. Helgaland ehf. er félag í uppbyggingu íbúðabyggðar á lóðinni Sigtún 30, samliggjandi lóðar við Hótel Reykjavík Grand að Sigtúni 28. Nánar er fjallað um tilurð og starfsemi Helgalands í kafla 2.6.2 og 4.6. B12 ehf., dótturfélag ÓDT Ráðgjafar, er eigandi að fasteign í Brautarholti 10-14, 105 Reykjavík. Fasteignin er leigð til Hótel Eyja ehf., kt. 630615-2320, sem rekur þar hótel og því er leigutakinn í samkeppni við Íslandshótel.

Margit Robertet er framkvæmdastjóri S38 slhf., sem er eigandi 22,32% hlutar í Íslandshótelum, og Eddu slhf. sem er óbeinn eigandi 8,24% hlutar í Íslandshótelum í gegnum eignarhlut sinn í S38 slhf.

Stjórnarmenn og framangreindir aðilar í framkvæmdastjórn hafa á síðastliðnum fimm árum ekki verið sakfelldir vegna svikamála og ekki verið dæmdir vanhæfir til að starfa sem aðilar að stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn útgefanda eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda, né heldur sætt opinberri ákæru eða viðurlögum lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsaðila á tímabilinu. Þeir hafa ekki verið framkvæmdastjórar, stjórnendur eða umsjónarmenn fyrirtækja sem hafa orðið gjaldþrota eða farið í skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum.

Að öðru leyti eru ekki til staðar nein hagsmunatengsl eða hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa stjórnarmanna og lykilstjórnenda fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra, eða skyldustarfa þeirra fyrir aðra en útgefanda sem máli skipta fyrir fyrirhugað útboð á hlutafé í Íslandshótelum.

Þá er athygli fjárfesta vakin á hugsanlegum hagsmunaárekstrum umsjónaraðila sem koma fram í útgefandalýsingu þessari í kafla 7.3 *Hugsanlegir hagsmunaárekstrar* í útgefandalýsingu þessari.

5 Fjárhagsyfirlit

Í þessum kafla má finna yfirlit um þróun rekstrar, efnahags og sjóðstreymi samstæðu Íslandshótela fyrir rekstrarárin 2021, 2022, 2023 og fyrsta ársfjórðung 2023 og 2024. Upplýsingar um fjárhag Íslandshótela sem birtar eru í lýsingu þessari eru fengnar úr ársreikningum samstæðu félagsins sem samanstendur af móðurfélaginu Íslandshótelum hf. og sjö dótturfélögum. Íslandshótel eignaðist Húsaco ehf. árið 2023 og bættist við samstæðu Íslandshótela það ár. Öll dótturfélög, utan Aðalstrætis 100 ehf., eru í 100% eigu móðurfélagsins (hér eftir „**samstæðan**“ eða „**samstæða Íslandshótela**“) fyrir fjárhagsárin 2021, 2022 og 2023. Ársreikningar samstæðu Íslandshótela fyrir tímabilið sem sögulegar fjárhagsupplýsingar ná yfir í lýsingu þessari voru endurskoðaðir og áritaðir af Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Dalvegi 30 201 Kópavogi, (hér eftir „**Deloitte**“), og fyrir hönd Deloitte af Ingva Birni Bergmann, löggiltum endurskoðanda og aðila að Félagi löggiltra endurskoðenda, án fyrirvara. Endurskoðandi útgefanda hefur hvorki sagt sig frá né verið leystur undan starfsskyldum sínum á framangreindu tímabili.

Samstæðureikningar fyrir rekstrarárin 2021, 2022 og 2023 eru gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaða („**IFRS**“) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga. Samstæðuárshlutareikningar fyrir fyrstu þrjá mánuði ársins 2023 og 2024 eru gerðir í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, og eru óendurskoðaðir. Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér vel framangreinda samstæðuársreikninga og samstæðuárshlutareikninga, þ.m.t. skýringar við þá og lýsingar á mikilvægum reikningsskilaaðferðum. Samstæðuársreikningana og samstæðuárshlutareikninga í heild sinni er að finna í kafla 7.5 *Skjöl felld inn með tilvísun* í útgefandalýsingu þessari.

5.1 Atburðir eftir reikningsskiladag

Engar mikilvægar breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu né fjárhagslegri afkomu samstæðunnar frá lokum síðasta ársfjórðungs.

5.2 Rekstrarreikningur og yfirlit yfir heildarafkomu samstæðu

<i>Fjárhæðir eru í þús. kr.</i>	1.1.2024- 31.3.2024	1.1.2023- 31.3.2023	2023	2022	2021
Sala á gistingu og veitingum	2.832.636	2.370.179	16.459.895	13.072.432	6.789.672
Aðrar tekjur	141.295	83.277	324.555	360.658	273.297
Rekstrartekjur alls	2.973.932	2.453.456	16.784.450	13.433.089	7.062.969
Vörunotkun	(458.781)	(409.380)	(2.344.619)	(2.003.258)	(1.021.185)
Laun og launatengd gjöld	(1.553.772)	(1.448.028)	(6.994.212)	(6.204.234)	(2.896.543)
Húsnæðiskostnaður	(511.161)	(433.853)	(953.884)	(824.353)	(579.420)
Annar rekstrarkostnaður	(247.473)	(115.018)	(1.535.307)	(1.121.537)	(564.140)
Rekstrargjöld alls	(2.771.187)	(2.406.279)	(11.828.021)	(10.153.383)	(5.061.288)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir afskriftir	202.744	47.178	4.956.428	3.279.707	2.001.681

Afskriftir og virðisrýrnun	(506.130)	(431.433)	(1.637.929)	(1.396.459)	(1.175.383)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir fjármagnsliði	(303.386)	(384.255)	3.318.499	1.883.248	826.298
Fjármunatekjur	19.529	9.386	43.381	29.942	10.773
Fjármagnsgjöld	(624.542)	(468.648)	(2.740.683)	(2.026.043)	(994.085)
Hrein fjármagnsgjöld	(605.013)	(459.263)	(2.697.302)	(1.996.101)	(983.311)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	(908.399)	(843.518)	621.197	(112.853)	(157.013)
Tekjuskattur	181.680	168.704	(123.170)	18.965	32.325
Hagnaður (tap) fyrir hlutdeild minnihluta	(726.719)	(674.814)	498.027	(93.888)	(124.688)
Hlutdeild móðurfélagsins	(724.052)	(676.495)	495.311	(94.893)	(120.802)
Hlutdeild minnihlutaeigenda	(2.668)	1.680	2.716	1.005	(3.886)
Önnur heildarafkoma					
Liðir færðir beint á eigið fé sem síðar verða ekki endurflokkaðir í gegnum rekstrarreikning					
Endurmat fasteigna og lóða			1.969.100	1.343.183	4.071.856
Tekjuskattur af endurmati fasteigna og lóða			(393.820)	(266.141)	(814.371)
Önnur heildarafkoma samtals			1.575.280	1.077.042	3.278.285
Heildarhagnaður ársins			2.073.307	983.154	3.153.596
Hlutdeild móðurfélagsins			2.041.951	969.669	3.136.682
Hlutdeild minnihlutaeigenda			31.356	13.485	16.914

Tafla 15: Rekstrarreikningur og yfirlit yfir heildarafkomu samstæðu Íslandshótela árin 2021-2023, ásamt samanburði á fyrstu 3 mánuðum árin 2024 og 2023.

Rekstrartekjur á árinu 2023 voru talsvert hærri en á árunum 2022 og 2021 sem má að miklu leyti rekja til samdráttar í komu erlendra ferðamanna vegna Covid-19 þau ár. Í lok febrúar 2022 var öllum opinberum sóttvarnaraðgerðum vegna Covid-19 aflétt hérlendis en þrátt fyrir það vörðu áhrifin af faraldrinum lengur og höfðu áhrif á rekstur félagsins árið 2022. Rekstrartekjur námu 16.784 m.kr. árið 2023 sem jafngildir um 25% hækkun frá árinu 2022. Rekstrartekjur námu 13.433 m.kr. árið 2022 samanborið við 7.063 m.kr. árið 2021 og jafngildir það um 90% hækkun frá árinu 2021.

Rekstrartekjur samanstanda af sölu á gistingu og veitingum auk annarra tekna. Sala á gistingu og veitingum nam 16.460 m.kr. árið 2023, 13.072 m.kr. árið 2022 og 6.790 m.kr. árið 2021. Gistitekjur sem hlutfall af heildartekjum félagsins voru 67% árið 2023, 63% árið 2022 og 60% árið 2021. Tekjur af veitinga- og ráðstefnuhlutanum voru 31% árið 2023, 34% árið 2022 og 36% árið 2021.

Aðrar tekjur samstæðunnar samanstanda af umboðslaunum, salaleigu og öðrum tilfallandi tekjum. Aðrar tekjur árið 2023 námu 325 m.kr. samanborið við 361 m.kr. árið 2022 og 273 m.kr. árið 2021.

Rekstrargjöld námu 11.828 m.kr. árið 2023 samanborið við 10.153 m.kr. árið 2022 og 5.061 m.kr. árið 2021.

Þann 23. janúar 2023 var boðað til ótímabundins verkfalls frá og með 7. febrúar hjá starfsmönnum Eflingar sem starfa hjá Íslandshótelum og Fosshótel Reykjavík. Verkfallið varði til 28. febrúar 2023 og hafði veruleg áhrif á rekstur félagsins og hafði neikvæð áhrif á afkomu fyrsta ársfjórðungi ársins 2023. Stjórnendur félagsins áætla að tekjutap félagsins vegna þessa hafi numið rúmum 330 m.kr.

Rekstrarhagnaður (tap) fyrir afskriftir („EBITDA“) nam 4.956 m.kr. árið 2023, eða um 29,5% af rekstrartekjum, 3.280 m.kr. árið 2022 eða um 24,4% af rekstrartekjum og 2.002 m.kr. árið 2021, sem jafngildir um 28,3% af rekstrartekjum.

Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til 10% niðurlagsverði er náð. Afskriftarhlutföll fasteigna og lóða er 0-3% á ári; áhalda, tækja og búnaðar er 0-10% á ári og óefnislegra eigna er 10-25%, eins og sjá má í skýringum með samstæðureikningum Íslandshótela. Afskriftir og virðisrýrnun fastafjármuna nam 1.638 m.kr. árið 2023 samanborið við 1.396 m.kr. árið 2022 og 1.175 m.kr. árið 2021.

Hrein fjármagnsgjöld námu 2.697 m.kr. árið 2023 en 1.996 m.kr. árið 2022 og 983 m.kr. árið 2021. Lánveitendur og skuldabréfaeigendur veittu Íslandshótelum frestun á vaxtagreiðslum langtímalána að hluta til á árinu 2021. Nánari umfjöllun um frestun á afborgunum og vöxtum langtímalána er að finna í kafla 5.6.3 *Úrræði vegna Covid-19* Úrræði vegna Covid-19 í útgefandalýsingu þessari.

Tekjuberandi fasteignir samstæðunnar eru færðar á endurmetnu verði, byggt á núvirtu sjóðstreymismati, en aðrar fasteignir eru metnar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum. Hækkun bókfærðs verðs vegna endurmats er fært í aðra heildarafkomu. Á árinu 2023 nam endurmat fasteigna 1.969 m.kr., 1.343 m.kr. árið 2022 og 4.072 m.kr. árið 2021.

Rekstartekjur á fyrsta ársfjórðungi ársins 2024 voru 2.974 m.kr. samanborið við 2.453 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2023 sem er rúmlega 20% hækkun á milli tímabila. Rekstrargjöld á sama tímabili á árinu 2024 námu samtals 2.771 m.kr. samanborið við 2.406 m.kr. á sama fjórðungi ársins 2023 sem er 15% hækkun á rekstargjöldum. Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir (EBITDA) var jákvæður á fyrsta ársfjórðungi 2024, samtals 203 m.kr., eða um 6,8% af rekstartekjum. Vert er að benda á að afkoma fjórðungsins er í samræmi við áætlanir félagsins enda þarf að taka tillit til árstíðasveiflu félagsins þar sem meirihluti afkomunnar myndast yfir háönn, sjá nánar í kafla 1.1.6 Árstíðasveifla.

5.3 Efnahagsreikningur samstæðu

<i>Fjárhæðir eru í þús. kr.</i>	31.3.2024	2023	2022	2021
Fasteignir og lóðir	51.611.137	51.501.286	48.569.747	44.602.962
Áhöld, tæki og búnaður	1.487.061	1.555.588	1.488.482	1.253.636
Óefnislegar eignir	259.922	240.983	13.932	23.195
Leigugeignir	7.461.450	7.570.112	7.050.910	6.931.705

Eignarhlutar í öðrum félögum	2.174	2.231	2.465	2.402
Fastafjármunir	60.821.744	60.870.201	57.125.536	52.813.898
Birgðir	95.163	84.041	81.957	45.309
Viðskiptakröfur	695.758	829.032	534.140	433.085
Kröfur á tengda aðila	37.524	36.289	83.385	26.973
Aðrar eignir og skammtímakröfur	14.167	52.022	71.923	197.939
Handbært fé	286.387	967.574	1.202.746	1.230.087
Veltufjármunir	1.128.998	1.968.957	1.974.151	1.933.393
Eignir samtals	61.950.742	62.839.158	59.099.687	54.747.291
Hlutfé	566.742	566.742	566.742	566.742
Yfirverð hlutfjár	2.223.869	2.223.869	2.223.869	2.223.869
Annað bundið eigið fé	16.745.888	16.745.890	15.397.027	14.794.620
Óráðstafað eigið fé	2.391.501	3.115.485	2.422.396	2.055.137
Eigið fé hluthafa móðurfélags	21.928.000	22.651.985	20.610.034	19.640.367
Hlutdeild minnihlutaeigenda	127.738	130.406	99.050	85.565
Eigið fé alls	22.055.738	22.782.391	20.709.084	19.725.932
Leiguskuldbinding	7.643.224	7.759.662	7.170.521	6.988.279
Tekjuskattskuldbinding	4.906.970	5.088.650	4.536.101	4.283.001
Langtímalán	22.957.562	22.048.983	22.571.899	20.460.606
Skuldir við tengda aðila	48.267	48.267	0	0
Langtímaskuldir og skuldbindingar	35.556.023	34.945.561	34.278.521	31.731.886
Viðskiptaskuldir	631.127	1.215.094	1.041.078	1.149.603
Skuldir við tengda aðila	142.756	257.433	66.883	186.043
Næsta árs afborganir langtímalána	942.479	884.289	905.772	508.603
Næsta árs afborganir leiguskuldbindinga	540.552	480.793	425.157	370.351
Skuldir við lánastofnanir	355.379	545.280		
Aðrar skammtímaskuldir	1.726.689	1.728.317	1.673.193	1.074.873
Skammtímaskuldir	4.338.981	5.111.206	4.112.082	3.289.473
Skuldir alls	39.895.004	40.056.767	38.390.603	35.021.358
Eigið fé og skuldir samtals	61.950.742	62.839.158	59.099.687	54.747.291

Tafla 16: Efnahagsreikningur samstæðu Íslandshótela í árslok 2021 – 2023, ásamt stöðu efnahagsreiknings í lok fyrsta ársfjórðungs ársins 2024.

Heildareignir samstæðunnar þann 31. desember 2023 námu 62.839 m.kr. Þar af námu fastafjármunir 60.870 m.kr. Fasteignir og lóðir voru metnar á 51.501 m.kr. í árslok 2023 en Íslandshótel eiga 16 hótelfasteignir auk ótekjuberandi fasteigna og lóða. Nánari umfjöllun um fasteignir og lóðir er að finna í kafla 2.8 *Fasteignasafn félagsins* í útgefandalýsingu þessari. Aukning í fasteignum og lóðum má aðallega rekja til framkvæmda á Hótel Reykjavík Sögu að Lækjargötu 12 sem hefur verið í byggingu frá árinu 2018. Hóтелиð opnaði þann 20. júlí 2022 með 122 herbergi en öll 130 herbergi hótelsins voru komin í rekstur í apríl 2024 og hóтелиð þar með fullklárað, að undanskilinni fasteigninni að Lækjargötu 10.

Tekjuskattsskuldbinding var bókfærð á 5.089 m.kr. í árslok 2023 en þar af eru frádregin vænt greiðsluáhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi að fjárhæð 731 m.kr. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði var 3.657 m.kr. í árslok 2023.

Veltufjármunir félagsins námu 1.969 m.kr. í árslok 2023. Handbært fé og viðskiptakröfur eru stærsti hluti af veltufjármunum félagsins. Viðskiptakröfur eru færðar samkvæmt upphaflegu viðskiptaverði að teknu tilliti til gengisbreytinga og að frádreginni niðurfærslu sem gerð er til að mæta áhættu sem fylgir kröfueign félagsins. Viðskiptakröfur námu 829 m.kr. í árslok 2023 og hafa aukist töluvert frá árslokum 2021 sem má aðallega rekja til aukinnar starfsemi félagsins eftir Covid-19.

Heildarskuldir samstæðunnar námu 40.057 m.kr. í árslok 2023. Þar af námu langtímalán ásamt næsta árs afborgunum 22.941 m.kr. Langtímalán voru 49% óverðtryggð í krónum, 35% gengistryggð í evrum og 17% verðtryggð í krónum í árslok 2023. Nánari umfjöllun um fjármögnun félagsins er að finna í kafla 5.6 *Fjármögnun félagsins* í útgefandalýsingu þessari.

Heildareignir samstæðunnar þann 31. mars 2024 námu 61.951 m.kr. Þar af námu fastafjármunir 60.822 m.kr. Veltufjármunir félagsins námu 1.129 m.kr., þar af voru viðskiptakröfur 696 m.kr. og handbært fé 286 m.kr.

Heildarskuldir samstæðunnar námu 39.895 m.kr. þann 31. mars 2024. Þar af námu langtímalán ásamt næsta árs afborgunum 23.912 m.kr.

Fjárhæðir eru í þús. kr.	2023	2022	2021
Óverðtryggðar skuldir í krónum	11.129.673	11.741.769	16.373.262
Gengistryggðar skuldir í evrum	7.932.750	8.071.979	1.147.945
Verðtryggðar skuldir í krónum	3.878.680	3.694.514	3.476.954
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	22.941.104	23.508.262	20.998.161
Lántökukostnaður	(7.832)	(30.591)	(28.953)
Næsta árs afborganir	(884.289)	(905.772)	(508.603)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals	22.048.983	22.571.899	20.460.606

Tafla 17: Langtímaskuldir samstæðu Íslandshótela árin 2021 – 2023.

Skammtímaskuldir námu samtals 5.111 m.kr. í árslok 2023, 4.112 m.kr. í árslok 2022 og 3.289 m.kr. í árslok 2021. Eigið fé samstæðunnar nam 22.782 m.kr. í árslok 2023, 20.709 m.kr. í árslok 2022 og 19.726 m.kr. í árslok 2021. Í lok árs 2023 skiptist eigið fé í hlutfé 567 m.kr., yfirverð hlutfjár 2.224 m.kr., sérstakt endurmat 15.764 m.kr., annað bundið eigið fé 982 m.kr., óráðstafað eigið fé 3.115 m.kr. og hlutdeild minnihlutaeigenda 130 m.kr.

Endurmatsreikningur samstæðunnar samanstendur af endurmatshækkunum rekstrarfjármuna að teknu tilliti til tekjuskatts. Endurmatsreikning skal leysa upp til jafns við fjárhæð árlegrar afskriftar af mismun á endurmetnu verði og kostnaðarverði. Einnig skal leysa upp endurmatsreikning ef hin endurmetna eign er seld, tekin úr notkun eða fullafskrifuð, svo og ef forsendur fyrir endurmatinu eru ekki lengur fyrir hendi, sbr. 31. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga.

Félagið greiddi engan arð árin 2023, 2022 og 2021. Eiginfjárhlutfall félagsins var 35,6% í lok mars 2024. Eiginfjárhlutfall félagsins var 36,3% í árslok 2023, 35,0% í árslok 2022 og 36,0% í árslok 2021.

5.4 Sjóðstreymisyfirlit samstæðu

<i>Fjárhæðir eru í þús. kr.</i>	1.1.2024- 31.3.2024	1.1.2023- 31.3.2023	2023	2022	2021
Rekstrarhreyfingar					
Hagnaður (tap) ársins fyrir tekjuskatt	(908.399)	(843.518)	621.197	(112.853)	(157.013)
Rekstrarliðir án áhrifa á fjárstreymi:					
Afskriftir og virðisrýrnun	506.130	431.433	1.637.929	1.396.459	1.175.383
Hagnaður af sölu fastafjármuna	0	0	(1.917)	0	(9.756)
Fjármagnstekjur og fjármagnsgjöld	605.013	459.263	2.697.302	1.996.101	983.311
Hreint veltufé frá (til) rekstrar án vaxta og skatta	202.744	47.178	4.954.511	3.279.707	1.991.924
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum					
Vörubirgðir, breyting	(11.122)	(6.319)	(1.526)	(36.648)	(14.740)
Tengdir aðilar, breyting	(115.912)	(6.793)	70.271	(186.854)	143.391
Skammtímakröfur, breyting	145.729	(255.617)	(232.771)	76.203	(326.478)
Skammtímaskuldir, breyting	(579.725)	514.975	55.647	371.330	243.624
Alls	(561.030)	246.246	(108.380)	224.031	45.797
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta	(358.286)	293.424	4.846.131	3.503.738	2.037.721
Innborgaðir vextir	3.976	487	43.381	23.400	5.045
Greiddir vextir	(458.343)	(422.876)	(1.931.070)	(1.023.413)	(144.903)
Handbært fé frá rekstri	(812.653)	(128.965)	2.958.442	2.503.725	1.547.712
Fjárfestingarhreyfingar					
Kaupverð rekstrarfjármuna	(405.016)	(582.920)	(2.005.193)	(3.501.100)	(1.715.456)
Eignfærðir vextir	(22.302)	(15.637)	(74.887)	(207.442)	(111.374)
Söluverð rekstrarfjármuna	0	0	2.540	0	33.911
Fjárfestingarhreyfingar	(427.317)	(598.557)	(2.077.539)	(3.708.542)	(1.792.918)
Fjármögnunarhreyfingar					
Tekin ný langtímalán	1.180.000	0	0	2.436.862	1.562.980
Afborganir langtímalána	(194.859)	(185.799)	(770.542)	(529.738)	(121.040)
Greiddir vextir leiguskuldbindinga	(111.520)	(95.484)	(387.024)	(355.772)	(349.791)
Afborganir leiguskuldbindinga	(141.584)	(87.767)	(481.293)	(391.296)	(347.836)
Skammtímalán við lánastofnanir, breyting	(189.902)	367.232	509.080	0	0

Fjármögnunarhreyfingar	542.135	(1.818)	(1.129.779)	1.160.055	1.094.105
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	(697.835)	(729.340)	(248.876)	(44.761)	848.898
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé	16.648	8.103	13.704	17.420	0
Áhrif skiptingar dótturfélags			0	0	(51.471)
Handbært fé í ársbyrjun	967.574	1.202.746	1.202.747	1.230.087	432.659
Handbært fé í lok árs/tímabilsins	286.387	481.509	967.574	1.202.747	1.230.087

Tafla 18: Sjóðstremisýfirlit samstæðu Íslandshótela árin 2021 – 2023 ásamt samanburði á fyrstu 3 mánuðum árin 2024 og 2023.

Hreint veltufé frá rekstri nam 4.955 m.kr. árið 2023 samanborið við 3.280 m.kr. árið 2022 og 1.992 m.kr. árið 2021. Handbært fé frá rekstri nam 5.014 m.kr. árið 2023 samanborið við 3.504 m.kr. árið 2022 og 2.038 m.kr. árið 2021. Hækkun á milli ára má aðallega rekja til betri rekstrarafkomu.

Fjármögnunarhreyfingar voru neikvæðar um 1.130 m.kr. árið 2023 samanborið við að þær voru jákvæðar um 1.160 m.kr. árið 2022 og jákvæðar um 1.094 m.kr. árið 2021.

Hreint veltufé frá rekstri nam 203 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2024. Hreint veltufé frá rekstri nam 47 m.kr. á sama tíma 2023. Fjármögnunarhreyfingar voru jákvæðar að fjárhæð 542 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2024.

5.4.1 Fjárfestingar

Fjárfestingarhreyfingar voru neikvæðar um 2.078 m.kr. árið 2023, 3.709 m.kr. árið 2022, og 1.793 m.kr. árið 2021 en fjárfestingarhreyfingar á fyrsta ársfjórðungi árs 2024 voru neikvæðar um 427 m.kr. Stærsta fjárfesting félagsins eru framkvæmdir á Hótel Reykjavík Sögu sem hófust á árinu 2018 auk almenns viðhalds á fasteignum og lausafjármunum. Nettó fjárfestingar í varanlegum rekstrarfjármunum námu 2.288 m.kr. árið 2023, 3.733 m.kr. árið 2022, 1.666 m.kr. árið 2021 og 1.789 m.kr. árið 2020.

Eftirfarandi tafla sýnir nettó fjárfestingar útgefanda vegna rekstrarfjármuna síðastliðin þrjú fjárhagsár ásamt tímabilinu 1. janúar 2024 til 31. mars 2024:

<i>Fjárhæðir eru í þús. kr.</i>	1.1.2024- 31.3.2024	2023	2022	2021
Fasteignir og lóðir	353.395	1.736.340	3.311.052	1.423.580
Áhöld og tæki	73.922	321.239	422.326	242.277
Óefnislegar eignir	0	229.993	0	0
Samtals	427.317	2.287.572	3.733.378	1.665.857
Gjaldfært viðhald fasteigna	37.435	119.072	111.709	74.764

Tafla 19: Nettó fjárfestingar⁴⁴ Íslandshótela á tímabilinu 2021 til 31.3.2024. Óendurskoðaðar tölur úr bókhaldi útgefanda fyrir árið 2024.

⁴⁴ Tölur fengnar úr sundurlíðun rekstrarfjármuna í ársreikningum. Nettó fjárfestingar er reiknað sem viðbót að frádrögnum því sem var selt á sama tímabili

Eðlilegar viðhaldsfjárfestingar fasteigna Íslandshótela eru metnar vera 200-300 m.kr. á ári að meðaltali sem samsvarar um 0,5% af brunabótamati.

Frá 1. apríl 2024 til birtingu lýsingar voru fjárfestingar félagsins vegna fasteigna 74 m.kr. og gjaldfært viðhald var 6,7 m.kr.

5.5 Sögulegur fjárhagur frá 2018

Í töflunni hér að neðan má sjá valdar rekstrartölur úr ársreikningum félagsins frá árunum 2018 til 2023, fjölda hótélherbergja félagsins í árslok og fjölda erlendra ferðamanna til Íslands á hverju ári. Rekstrartölur og fjöldi erlendra ferðamanna ná yfir tímabilið 1. janúar til 31. desember en efnahagsstærðir og fjöldi hótélherbergja miða við stöðu þann 31. desember ár hvert.

<i>Fjárhæðir eru í þús. kr.</i>	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Rekstrartekjur alls	16.784.450	13.433.089	7.062.969	3.594.068	11.511.018	12.096.037
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir afskriftir	4.956.428	3.279.707	2.001.681	(9.569)	3.320.150	3.385.968
Hagnaður (tap) ársins án hlutdeild minnihlutaeigenda	495.311	(94.893)	(120.802)	(2.158.563)	1.109.091	1.430.745
Heildareignir	62.839.158	59.099.687	54.747.291	49.659.374	50.364.367	39.571.723
Eigið fé	22.782.391	20.709.083	19.725.932	17.388.869	19.134.874	16.810.173
Eiginfjárhlutfall	36,3%	35,0%	36,0%	35,0%	38,0%	42,5%
Fjöldi hótélherbergja	1.958	1.940	1.833	1.829	1.801	1.776
Nýting hótélherbergja ⁴⁵	68%	72%	66%	39%	62%	68%
Fjöldi erlendra ferðamanna til Íslands (þúsund) ⁴⁶	2.224	1.715	698	486	2.013	2.342

Tafla 20: Valdar fjárhagstölur frá 2018 til 2023.

5.6 Fjármögnun félagsins

Bókfært eigið fé félagsins nam 22.782 m.kr. í árslok 2023 og var eiginfjárhlutfall 36,3%.

Langtímaskuldir við lánveitendur félagsins námu 22.941 m.kr. í árslok 2023, þ.m.t. næsta árs afborganir. Þar af námu skuldir við lánastofnanir alls 19.307 m.kr. og staða skráðs skuldabréfs 3.634 m.kr. Þá námu skammtímaskuldir við lánveitendur 545 m.kr. í árslok 2023. Bókfært verð veðsettra fasteigna og rekstrarfjármuna nam 51.501 m.kr. í árslok 2023. Almenn forsenda í fjármögnun félagsins fyrir framkvæmdir er 30% eigið fé og 70% lánsfé til langs tíma.

Fyrirhugaðar eru framkvæmdir við stækkun á Hótel Reykjavík Grand og er gert ráð fyrir að þær verði fjármagnaðar með eiginfjárframlagi og lánsfjármagni. Heildarfjárfesting í verkefninu er áætluð 13,2 ma.kr. og er ráðgert að verkefnið verði fjármagnað með 30% eiginfjárframlagi og 70% með lánsfé.

Eiginfjárframlag verður fjármagnað annars vegar með sjóðstreymi úr rekstri félagsins og hins vegar með sölu á eigin hlutabréfum í eigu félagsins, í fyrirhuguðu útboði.

⁴⁵ Opnunartími hótela og leiga ákveðnum hótélum félagsins til Sjúkratrygginga Íslands árin 2020, 2021 og 2022 hefur áhrif á nýtingarhlutfall.

⁴⁶ Heimild frá Ferðamálastofu, vefslóð: <https://www.ferdamalastofa.is/is/tolur-og-utgafur/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna>

Lánsfjárförf verkefnisins er áætluð 9 ma.kr. sem dreifist yfir framkvæmdatíma verkefnisins, en þó að stærstum hluta á árinu 2027. Fyrir liggur vilyrði fyrir lánsfjármögnun frá viðskiptabanka félagsins vegna framkvæmda við stækkun Hótel Reykjavík Grand.

5.6.1 Lánaskilmálar

Lánssamningar félagsins eru við tvær lánastofnanir og auk þess er félagið með skráð skuldabréf á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Skilmálar lánssamninga félagsins eru hefðbundnir en mismunandi á milli lánssamninga. Skilmálar skráða skuldabréfsins fela meðal annars í sér ákvæði um að vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af rekstrarhagnaði (EBITDA) skuli ekki vera hærra en sjö á hverju tólf mánaða tímabili, eiginfjárlutfall án óefnislegra eigna skal á hverjum prófunardegi vera 20% eða hærra, og takmarkanir á arðgreiðslum og sölu veðsettra fasteigna sem falla undir veðandlagið. Jafnframt er gjaldfellingarheimild ef vanefndir verða á öðrum skuldbindingum félagsins.

Skilmálar lánssamninga við lánastofnanir fela meðal annars í sér mismunandi fjárhagsleg skilyrði milli lánssamninga og félaga innan samstæðunnar. Til að mynda eru ákvæði um lágmarks eiginfjárlutfall, afborgunarþekju⁴⁷, vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af rekstrarhagnaði fyrir afskriftir (EBITDA), bann við frekari fjárfestingum umfram ákveðin mörk, bann við breytingum á yfirráðum félagsins og takmarkanir á heimild til greiðslu arðs.

5.6.2 Skráð skuldabréf

Íslandshótel eru með einn útistandandi skuldabréfaflokk sem ber auðkennið IH 140647 og er skráður á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Skuldabréfin voru seld í lokuðu útboði sem voru gefin út þann 14. júní 2017. Útgáfan nam 2.860 m.kr. að nafnverði og voru seld á ávöxtunarkröfunni 4,01%.

Skuldabréfaflokkurinn er verðtryggður með vísitölu neysluverðs og greiðist með 120 jöfnum greiðslum (e. annuity), fjórum sinnum á ári, í fyrsta sinn 14. september 2017 og á þriggja mánaða fresti þar á eftir á 14. degi mánaðarins, með lokagjald daga þann 14. júní 2047. Skuldabréfin bera 3,95% fasta vexti.

Eftir 14. júní 2027 er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfin, að hluta eða öllu leyti, og skal útgefandi þá greiða 0,5% uppgreiðslugjald af fjárhæð umfram hina samningsbundnu afborgun höfuðstóls og vaxta.

Fyrsti viðskiptadagur með skuldabréfin var þann 30. maí 2018.

5.6.3 Úrræði vegna Covid-19

Þegar tekjugrundvöllur félagsins af erlendum ferðamönnum hvarf nánast að öllu leyti í byrjun árs 2020 vegna Covid-19 greip félagið til ýmissa mótvægisáðgerða. Meðal mótvægisáðgerða sem snéru að fjármögnun félagsins voru frysting og framlenging lána, undanþágur frá fjárhagslegum skilmálum og aukið aðgengi að lausafé. Viðskiptabankar félagsins samþykktu að fresta öllum greiðslum, bæði afborgunum og vaxtagreiðslum, á lánssamningum félagsins frá október 2020 til júní 2022 og lengja lánstímann sem því nemur. Jafnframt veittu viðskiptabankar félagsins undanþágu frá því að standast fjárhagsleg skilyrði sem kveðið er á um í lánssamningum félagsins vegna mælinga sem voru framkvæmdar 31.12.2020, 30.06.2021, 31.12.2021, 30.06.2022 og 31.12.2022. Félög innan samstæðunnar hófu að greiða

⁴⁷ Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir (EBITDA) / vextir + afborganir

vexti af langtímaskuldum sínum í febrúar 2022 og afborganir hófust í júlímánuði það ár. Félagið uppfyllti fjárhagslegar kvaðir lánsamninga og skuldabréfs þann 31. mars 2024.

Skuldabréfaeigendur IH 140647 samþykktu þann 28. ágúst 2020 skilmálabreytingu og undanþágu frá fjárhagslegum kvöðum til og með 30. júní 2021. Þá samþykktu skuldabréfaeigendur þann 1. desember 2021 breytingu á sérstökum skilyrðum skuldabréfsins þannig að útgefanda var veitt undanþága frá þeim fjárhagslegu skilyrðum sem sett eru í stafliðum I. og II. um takmörkun skuldsetningar og eiginfjárvöð á tímabilinu frá og með 30. júní 2021 til og með 30. júní 2022. Enn fremur var samþykkt að skuldabréfaeigendur myndu ekki krefjast gjaldfellingar eða grípa til annarra samningsbundinna úrræða gagnvart útgefanda samkvæmt skilmálum skuldabréfanna um fjárhagsleg skilyrði á sama tímabili. Þann 8. desember 2022 samþykktu skuldabréfaeigendur eftirfarandi breytingar á skilmálum skuldabréfsins. Samþykkt var breyting á sérstökum skilyrðum skuldabréfsins þannig að skuldabréfaeigendur samþykktu breytingu á því fjárhagslega skilyrði sem sett var í staflið I. um takmörkun skuldsetningar, þannig að á prófunardeginum 31. desember 2022 skyldu vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af rekstrarhagnaði EBITDA ekki vera hærra en átta (8). Útgefandi skyldi aftur standast upphafleg fjárhagsleg skilyrði samkvæmt skuldabréfunum á ný frá og með prófunardeginum 30. júní 2023.

Þann 31. desember 2023 fékk félagið staðfestingu frá eftirlitsaðila um að öllum skilyrðum skuldabréfaflokksins hafi verið fylgt og engar athugasemdir gerðar.

5.7 Þróun og framtíðaráform

Félagið er í viðvarandi skoðun á tækifærum til uppbyggingar og þróunar á núverandi rekstri félagsins, hvort sem það er til ytri sem innri vaxtar eða aukinnar hagræðingar með frekari áherslum á snjallvæðingu. Þá er félagið ávallt að skoða tækifæri til að auka gæði hótélanna og upplifun hótélgesta.

Í upphafi árs 2018 hóf félagið framkvæmdir á Hótel Reykjavík Sögu í Lækjargötu. Hótelið opnaði þann 20. júlí 2022 með 122 herbergi í rekstri af 130 herbergjum. Í apríl 2024 voru öll 130 herbergi hótelsins komin í rekstur og hótelið fullklárað, að undanskilinni fasteigninni að Lækjargötu 10 og sýningarskála.

Félagið á ótekjuberandi eignir á borð við lóðir og íbúðarhúsnæði en bókfært virði þeirra nam 2.821 m.kr. í árslok 2023. Á meðal ótekjuberandi eigna félagsins eru framkvæmdir að Sigtúni 28, Hótel Reykjavík Grand, þar sem fyrirhuguð er stækkun á hótelinu um 140 herbergi og 12 fundarsali. Hafist var handa við fyrsta áfanga framkvæmdanna, sem felur í sér byggingu bílakjallara við núverandi hótél, í upphafi árs 2023 og eru þær á lokastigi. Heildarkostnaðaráætlun hljóðar upp á 13,2 ma.kr. en þar af er búið að fjárfesta fyrir 1.277 m.kr. Ráðgert er að stækkað Hótel Reykjavík Grand verði tekið í gagnið á árinu 2027. Fyrirhuguð fjárfesting verður fjármögnuð með fé úr rekstri samstæðu Íslandshótela, sölu á eigin hlutum Íslandshótela í útboðinu og með lánsfjármögnun frá viðskiptabanka. Framvinda fyrirhugaðra framkvæmda mun taka mið af rekstrarárangri félagsins, markaðsaðstæðum og efnahagsumhverfi á hverjum tíma.

Í upphafi árs 2024 ritaði Íslandshótel undir viljayfirlýsingu, með eigendum og rekstraraðilum Skógarbaðanna í Vaðlaskógi við Akureyri, um samstarf um uppbyggingu og rekstur hótels við Skógarböðin. Gert er ráð fyrir allt að 120 herbergja fjögurra stjörnu hóteli m.a. með veitingastað og heilsulind sem mun tengjast núverandi Skógarböðum. Hönnunarvinna er langt á veg komin og gert er ráð fyrir því að byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni muni liggja fyrir á fyrri hluta ársins

2024. Í framhaldi af útgáfu byggingarleyfis, og áður en framkvæmdir hefjast, munu aðilar gera með sér bindandi samning varðandi framkvæmd, eignarhald fasteignar og samstarf, en gert er ráð fyrir því að rekstur hótelsins verði í höndum Íslandshótela. Með fyrirvara um samning aðila og fjármögnun er samkvæmt viljayfirlýsingunni stefnt á opnun hótelsins á árinu 2026.

Lóð félagsins á Sjallareitnum á Akureyri er á meðal ótekjuberandi fasteigna en þar er samþykkt í deiliskipulagi að reisa 135 herbergja hótél. Jafnframt er heimild til stækkunar á Fosshóteli Vatnajökli um 44 herbergi. Fosshótel Hekla lokaði um mánaðarmótin október/nóvember 2022. Stefnumótun er yfirstandandi um framtíð hótelsins en á meðal möguleika er til skoðunar að ráðast í heildstæðar endurbætur og stækkun á hótelinu. Fosshótel Mývatn er þriggja stjörnu hótél en þar er tækifæri til þess að uppfæra það yfir í fjögurra stjörnu hótél. Á Fosshóteli á Austfjörðum er heimild fyrir stækkun um 33 herbergi en eins og áður hefur verið getið er fasteignin sem hýsir Fosshótel Austfirði ekki í eigu félagsins heldur tengds aðila, en verði stækkun að veruleika fjölgar framboðnum hótélherbergjum í rekstri Íslandshótela. Við dagsetningu útgefandalýsingar þessarar liggja ekki fyrir ákvarðanir um að ráðast í ofangreinda stækkunarmöguleika, áætlanir um tímasetningar eða áætlaðan framkvæmdakostnað umfram það sem áður hefur verið tiltekið í þessum kafla.

Íslandshótel leggur ríka áherslu á uppbyggingu innviða félagsins og á árunum 2023-2024 hefur félagið fjárfest fyrir um 200 m.kr. í uppbyggingu bókunar-, fjárhags- og netkerfa. Stafræn uppbygging er hluti af framtíðarverkefnum félagsins með bættri þjónustu við viðskiptavinum sem og aukinni arðsemi félagsins.

Hátt vaxtastig og há verðbólga hafa íþyngjandi áhrif á rekstrarumhverfi félagsins. Eldsumbrot á Reykjanesi hafa haft áhrif á komu ferðamanna til landsins og má gera ráð fyrir að áhrifa þess gæti á efnahagsumhverfið á næstu misserum. Félagið rekur engin hótél á Reykjanesi.

5.8 Áætlanir og horfur

Stjórnendur félagsins framkvæma ítarlega fjárhagsáætlun einu sinni á ári fyrir næsta fjárhagsár. Áætlunin er unnin með þátttöku lykilstjórnenda og starfsfólks og er uppfærð ef tilefni er til. Einnig eru ýmsar mögulegar sviðsmyndir rýndar sérstaklega með tilliti til verulegra utanaðkomandi áhrifa eins og þörf er á.

Við útgáfu á þessari útgefandalýsingu er undirliggjandi EBITDA ársins 2024 metin á bilinu 5,6-6,0 ma.kr. og að EBITDA framlegð sé á bilinu 30-32% Rekstraráætlun ársins 2024 tekur mið af því að fjöldi ferðamanna til landsins verði um 2,3 milljónir, nýting verði á bilinu 68-72% og að meðalverð hækki um 5-8%. Í undirliggjandi EBITDA er horft framhjá áætluðum kostnaði við skráningu (65 m.kr.) sem fellur til á árinu ásamt greiðslu á launauppbót (100m.kr.) vegna skattgreiðslu starfsmanna tengt hlutabréfagjöfum til þeirra.

Framangreind áætlun ársins 2024 eru byggðar á forsendum sem að einhverju leyti eru utan áhrifasviðs þeirra sem sitja í stjórn eða framkvæmdastjórn Íslandshótela líkt og efnahagsaðstæðum og þróun í þjóðfélaginu en einnig forsendum sem eru að miklu leyti innan áhrifasviðs stjórnenda líkt og verð á gistinóttum og ýmis kostnaður.

Horft til næstu ára gerir félagið ráð fyrir áframhaldandi vexti sem er drifinn áfram af hóflegri fjölgun ferðamanna, fjárfestingum í nýjum hótélum og stækkunum hótela í rekstri. Horft er til þess að nýtingarhlutfall verði 68-72% og að meðalverð verði í samræmi við eftirspurn og gæði herbergja með það að markmiði að hámarka RevPAR á hverjum tíma. Viðhaldspörf hótélherbergja er að jafnaði um 2-3 m.kr. á 12-15 ára fresti. Félagið gerir ráð fyrir að EBITDA hlutfall rekstrar verði að jafnaði um 33-35%.

Stjórn Íslandshótela hefur samþykkt fjárfestingaráætlun ársins 2024 að fjárhæð 1.118 m.kr. en þar af áætlar félagið að fjárfestingar í fasteignum og lóðum nemi 830 m.kr. og aðrar fjárfestingar verði 288 m.kr. Samþykktar fjárfestingar verða fjármagnaðar með handbæru fé frá rekstri og lánveitingum.

6 Hlutfé og hluthafar

6.1 Hluthafar

Í hlutaskrá Íslandshótela voru þrjú skráðir hluthafar á dagsetningu útgefandalýsingar þessarar. Tveir hluthafar eiga meira en 10% hlut atkvæðisréttar, ÓDT Ráðgjöf með 75,21% og S38 slhf. með 24,20% að eigin hlutum félagsins undanskildum. Við dagsetningu útgefandalýsingar þessarar á félagið 50.000.000 eigin hluti eða sem nemur 8,11% útgefins hlutfjár. Hluthafalista við dagsetningu útgefandalýsingar þessarar má sjá í töflu hér að neðan.

Hluthafi	Fjöldi hluta	Hlutfallsleg eign	Hlutfallsleg eign án eigin bréfa
ÓDT Ráðgjöf ehf.	426.246.757	69,11%	75,21%
S38 slhf.	137.151.596	22,24%	24,20%
Ólafur D. Torfason	3.343.779	0,54%	0,59%
Samtals virkir hlutir	566.742.132	91,89%	100,0%
Eigin hlutir	50.000.000	8,11%	
Útgefni hlutir samtals:	616.742.132	100,0%	

Tafla 21: Hluthafalisti Íslandshótela m.v. 31.03.2024

Stærsti hluthafi Íslandshótela er ÓDT Ráðgjöf, sem fer með 75,21% atkvæðisréttar í félaginu. ÓDT Ráðgjöf fer því með atkvæðisrétt umfram skilgreind mörk um yfirráð í félagi eins og það er skilgreint í lögum nr. 108/2007 um yfirtökur sem miðast við 30% atkvæðisréttar. Stærsti eigandi ÓDT Ráðgjafar er Ólafur D. Torfason og fer hann með 98,08% hlut í ÓDT ráðgjöf. Ólafur D. Torfason á einnig 0,54% beinan eignarhlut í félaginu og á hann því samanlagt, beint og óbeint, 68,33% hlut í Íslandshótelum og 74,36% af atkvæðisrétti í félaginu. ÓDT Ráðgjöf hyggst selja sem nemur 29,89% af hlut sínum í Íslandshótelum í fyrirhuguðu útboði sem lýst er í verðbréfalýsingu dagsettri 13. maí 2024, og því minnka eign sína í félaginu í 48,46%. Ólafur hyggst selja 0% af beinum eignarhlut sínum í útboðinu. ÓDT Ráðgjöf og Ólafur D. Torfason munu því eiga samanlagt 49,00% hlut í félaginu og samsvarandi atkvæðisrétt eftir ráðstöfun eigin hluta.

Annar stærsti hluthafi Íslandshótela er S38 slhf. sem fer með 24,20% atkvæðisréttar í félaginu. Stærstu eigendur S38 slhf., í lok árs 2023 eru Edda slhf. með 34,04% hlut, Kjölfesta slhf. með 26,36% hlut, Gildi lífeyrissjóður með 17,42% hlut, Stapi lífeyrissjóður með 16,93% hlut og Birta lífeyrissjóður með 5,23% hlut. S38 slhf. hyggst selja sem nemur 60,42% af hlut sínum í Íslandshótelum í fyrirhuguðu útboði sem lýst er í verðbréfalýsingu félagsins dagsettri 13. maí 2024.

S38 slhf. mun framselja 39,58% af hlutabréfum sínum í Íslandshótelum til þriggja hluthafa sinna, Gildi-lífeyrissjóðs, Birtu-lífeyrissjóðs og Stapa-lífeyrissjóðs, fyrir fyrirhugaða skráningu félagsins. Eftir framsalið nemur eignarhlutur Gildi-lífeyrissjóðs 3,87%, Birtu-lífeyrissjóðs 1,16% og Stapa-lífeyrissjóðs 3,77% í félaginu. Framsalið mun fara fram með þeim hætti að hlutfé í S38 verður lækkað, svo að hluthafar þess félags móttaki greiðslu í formi annarra eigna en reiðufjár. Áætlað er að hlutfjárlækkunin muni eiga sér stað þegar sölugengi hluta Íslandshótela liggur fyrir í kjölfar útboðsins. Leitast verður við að fá undanþágu frá innköllunarskyldu við hlutfjárlækkunina svo framsal hlutabréfanna komist til framkvæmda áður en hlutabréf í Íslandshótelum eru tekin til viðskipta á aðalmarkaði Nasdaq Iceland. KPMG Law ehf., kt. 550217-1040, starfar sem ráðgjafi S38 við framsalið.

Íslandshótel eiga 50.000.000 eigin hluti sem nema 8,11% af útgefnum hlutum félagsins og er því þriðji stærsti hluthafinn. Eigin hlutir teljast ekki til atkvæðisréttar. Í fyrirhuguðu útboði verður 3.040.000 eigin hlutum ráðstafað í starfsmannagjafir sjá nánar í kafla 5.7 *Hlutabréfagjafir til starfsmanna* í verðbréfalýsingu, og eftirstandandi 46.960.000 eigin hlutir verða boðnir til sölu í útboðinu. Fyrirhugað er að ráðstafa andvirði seldra eigin hluta til að greiða upp skammtímalán, nýta í fjármögnun framkvæmda og til almennra félagsþarfa eins og þurfa þykir. Útgefanda er ekki kunnugt um að hann sé beint eða óbeint í eigu eða undir yferráðum annarra en hér að framan er lýst. Útgefanda er ekki kunnugt um annað eignarhald í Íslandshótelum en að framan greinir eða að félaginu sé stjórnað af öðrum aðilum en greint er frá í útgefandalýsingu þessari. Jafnframt er útgefanda ekki kunnugt um að til staðar sé fyrirkomulag sem síðar gæti leitt til breytinga á yferráðum í félaginu utan þess sem framan er greint.

Í apríl 2015 var undirritað hluthafasamkomulag á milli S38 slhf., ÓDT Ráðgjafar og Íslandshótela hf. sem meðal annars útlistar sameiginleg markmið og framtíðarsýn fyrir félagið. Hluthafasamkomulagið mun falla niður við skráningu félagsins.

Fari aðili og þeir sem hann er í samstarfi við með yferráð í félagi þegar verðbréf þess eru tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði verður hann ekki tilboðsskyldur samkvæmt 7. mgr. 100. gr. laga nr. 108/2007, um yfirtökur, en sú undanþága gildir þó ekki ef viðkomandi aðili missir yferráðin en nær þeim að nýju. Þá er þeim starfsmönnum sem móttaka hlutabréf að gjöf óheimilt að eiga viðskipti með fyrrgreinda hluti í þrjú mánuði frá töku bréfanna til viðskipta. Sjá nánar umfjöllun um uppbyggingu á eignarhaldi í kafla 1.2 *Uppbygging á eignarhaldi Íslandshótela* í verðbréfalýsingu félagsins dagsettri 13. maí 2024.

6.2 Hlutfé

Hlutfé Íslandshótela samkvæmt 2. gr. gildandi samþykktá nemur kr. 616.742.132 og skiptist það í jafnmarga hluti sem hver er að fjárhæð ein króna og eru þeir allir í einum og sama flokki. Allir útgefni hlutir hafa þegar verið greiddir. Allir hlutir hafa jafnan rétt m.v. fjárhæð og fylgir eitt atkvæði hverri krónu í hlutfé. Íslandshótel eiga 50.000.000 eigin hluti. Bókfært virði þess hlutar var í árslok 2023 kr. 1.679.506.712.

Hlutabréf félagsins eru gefin út með rafrænum hætti samkvæmt ákvæðum laga um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga. Hlutaskrá samkvæmt ákvæðum fyrrnefndra laga skoðast sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í félaginu og skal arður og tilkynningar, á hverjum tíma, sendast hverjum þeim er skráður er eigandi viðkomandi hluta í hlutaskrá félagsins. Öllum tilkynningum til hluthafa og úthlutun réttinda, þ.á.m. úthlutun arðs, skal beint eða úthlutað til þess aðila sem á þeim tíma er skráður eigandi viðkomandi hlutar í hlutaskrá félagsins. Samkvæmt 2. gr. samþykktá félagsins er heimilt að hækka hlutfé félagsins með ályktun hluthafafundar og þarf til þess 2/3 af hlutum þess hlutfjár í félaginu sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutfjár.

6.3 Réttindi

Allir hlutir í Íslandshótelum tilheyra sama flokki og eru jafnrétt háir. Réttindi hluthafa eru háð gildandi löggjöf og samþykktum félagsins á hverjum tíma. Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu. Hluthöfum er ekki skylt að þola innlausn hluta sinna nema lög mæli fyrir um.

Hluthafar hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutafjäreign sína. Nýti einhver hluthafi forgangsrétt sinn ekki (hvort sem er í heild eða hluta) skal þeim hluthöfum sem nýtt hafa forgangsrétt sinn boðnir viðkomandi hlutir í hlutfalli við hlutafjäreign þeirra hluthafa áður en öðrum er boðin áskrift að viðkomandi hlutum. Heimilt er að víkja frá forgangsrétti í samræmi við ákvæði laga um hlutafélög.

Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til sölu á hlutum sínum umfram það sem leiðir af lögum og má því selja og veðsetja hlutina nema annað leiði af lögum. Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa og reglum sem settar eru á grundvelli þeirra.

Hlutabréf fyrir eignarhlutum í Íslandshótelum eru gefin út með rafrænum hætti í kerfi Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, Reykjavík (hér eftir „**Nasdaq verðbréfamiðstöð**“), samkvæmt ákvæðum laga nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga. Eignarskráning rafbréfs í verðbréfamiðstöð veitir skráðum eiganda þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að og skal jafngilda skilríkjum um eignarrétt að rafbréfinu gagnvart útgefanda. Forgangsröð ósamrýmanlegra réttinda ræðst af því hvenær skráning reikningsstofnunar í kerfi verðbréfamiðstöðvar er framkvæmd. Aðeins reikningsstofnanir og aðrir aðilar sem gert hafa aðildarsamning við Nasdaq verðbréfamiðstöð hafa heimild til milligöngu um eignarskráningu eða aðgang að verðbréfamiðstöðinni, skv. 6. gr. laga nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar.

Eigandi getur ekki nýtt réttindi sín samkvæmt hlut nema hluturinn hafi verið skráður á hans nafn í hlutaskrá útgefandans í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar. Eigendur hlutanna eiga rétt á að neyta atkvæðisréttar á hluthafafundum, fá greiddan arð, hafa forkaupsrétt að aukningarhlutum í hlutfalli við hlutafjäreign sína, nema slíkum rétti hafi verið afsalað, og eiga rétt á að fá greitt af eignum útgefanda við slit eða gjaldþrot hans í samræmi við hlutafjäreign sína nema lög og samþykktir kveði á um annað.

6.3.1 Atkvæðisréttur

Eitt atkvæði er fyrir hvern einnar krónu hlut í útgefanda. Hluthafar geta með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimild til að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn. Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í landslögum eða gildandi samþykktum útgefanda, falli atkvæði að jöfnu skal tillaga ekki talin samþykkt. Við stjórnarkjör skal hlutkesti ráða fái tveir einstaklingar eða fleiri jafn mörg atkvæði. Hluthafa skal þó ávallt gefinn kostur á að greiða atkvæði, bréflaga eða rafrænt, um þau mál sem eru á dagskrá hluthafafundar.

Með tillögum um slit og skipti á félaginu eða samruna við annað félag eða önnur félög skal fara sem um breytingar á samþykktum þess í samræmi við 12. gr. samþykktta félagsins. Þarf atkvæði hluthafa sem ráða minnst 2/3 hlutum af heildarhlutafé félagsins til að ákvörðun um slit eða samruna verði gild.

6.3.2 Arðgreiðslur

Aðalfundur tekur ákvörðun um úthlutun arðs og greiðslur í varasjóð að fenginni tillögu stjórnar um ráðstöfun ágóðans. Óheimilt er að ákveða á aðalfundi meiri úthlutun arðs en stjórn félagsins leggur til eða samþykkir. Arðgreiðslur skulu inntar af hendi eigi síðar en sex mánuðum frá samþykkt úthlutunar.

Um arðsúthlutun og tillögu í lögbundinn varasjóð fer eftir ákvæðum laga nr. 2/1995 um hlutafélög eins og þau eru á hverjum tíma. Að öðru leyti en að ofan greinir eru ekki settar neinar skorður við ákvörðun um úthlutun arðs.

Arðgreiðslustefna er til staðar hjá félaginu en stefnt er að því að hluthöfum verði greiddur árlega út arður af hlutafjáreign sinni í félaginu. Stefnt skal að því að greiða á bilinu 20-40% af hagnaði eftir skatt. Við mótun tillögu um arðgreiðslu skal litið til fjárhagsstöðu félagsins, fyrirætlana um fjárfestingar og stöðu efnahagsmála. Arðgreiðslustefna er samþykkt af stjórn og skal endurskoðuð árlega.

Nánar er fjallað um arðgreiðslur og arðgreiðslustefnu í kafla 5.6 *Arðgreiðslur og kaup á eigin bréfum* í verðbréfalýsingu félagsins dagsett 13. maí 2024.

Útgefandi skal einnig fylgja lánaskilmálum og skilmálum skráðs skuldabréfs sem kveða á um takmarkanir á arðgreiðslum. Sjá nánari umfjöllun í kafla 5.6.1 *Lánaskilmálar* í útgefandalýsingu þessari.

Á árinu 2020 fékk félagið frestun á staðgreiðslu launa og greiðslu tryggingagjalds að fjárhæð 211 m.kr., en eftirstöðvar í árslok 2023 voru að fjárhæð 166 m.kr. og er í skilum. Félagið hafði ekki heimild til útgreiðslu arðs fram til ársins 2022 þar sem skuldin var ekki að fullu greidd. Félagið er ekki bundið af framangreindum takmörkunum um arðsúthlutun. Ekki var greiddur arður til hluthafa á árinu 2023 og ekki stendur til að greiða arð á árinu 2024, vegna rekstrarárs 2023.

6.4 Þróun hlutafjár

Útgefnir hlutir í lok árs 2023 eru alls kr. 616.742.132 en þar af voru kr. 50.000.000 í eigu félagsins. Nafnverð hvers hlutar félagsins er ein íslensk króna.

Hlutafjárlækkun átti sér stað við skiptingu og samruna dótturfélagsins Helgalands ehf. árið 2021, en við það lækkaði hlutafé félagsins um 26,9 milljónir króna. Fyrir hlutafjárlækkun námu útgefnir hlutir því alls kr. 643.642.132. Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.6.2 *Skipting og samruni Helgalands ehf.* í útgefandalýsingu þessari.

Að öðru leyti hefur hlutafé ekki tekið breytingum, hvorki til hækkunar né lækkunar, á síðustu fimm árum.

6.5 Kaupréttir og hlutir til starfsmanna

Samkvæmt starfskjarastefnu félagsins, sem sett er skv. 79. gr. a. laga nr. 2/1995, um hlutafélög, er ekki heimilt að veita kauprétt í formi afhendingar hlutabréfa, kaup- og söluréttar, forkaupsréttar og annars konar umbunar sem tengdar eru hlutabréfum í félaginu eða þróun verðs á hlutabréfum í félaginu. Fyrirkomulag slíkra kjara skal lagt fyrir hluthafafund til samþykktar, ásamt upplýsingum um helstu skilmála og áætlaðan kostnað.

Heimilt er að greiða starfsmönnum félagsins kaupauka á grundvelli sérstaks kaupaukakerfis sem stjórn félagsins samþykkir, að fengnu álit starfskjaranefndar. Heimildir og form kaupauka skal ávallt taka mið af 79 gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995.

Þá hefur félagið tekið ákvörðun um að gefa 632 fastráðnum starfsmönnum Íslandshótela hluti í félaginu, sem þakklætisvott og í tilefni af skráningu félagsins á markað. Magn hluta fer eftir starfsaldri og starfshlutfalli en hámarksupphæðin verður 500.000 kr. að markaðsvirði, m.v. gengið 50 sem er lágmarksgengi í útboðinu. Áætlað er að uppgjör viðskiptanna eigi sér stað stuttu eftir töku bréfanna til viðskipta og er um að ræða úthlutun á eigin hlutum félagsins til

Þess að uppfylla fyrrgreinda skuldbindingu. Starfsmönnum er óheimilt að eiga viðskipti með fyrrgreinda hluti í þrjá mánuði frá töku bréfanna til viðskipta.

7 Tilkyning til fjárfesta

Útgefandalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefandans dagsettri 13. maí 2024 sem varðar og birt er í tengslum við almennt útboð á áður útgefnum hlutum í Íslandshótelum og umsókn um að hlutabréf í Íslandshótelum hf., verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Hvort tveggja fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga og lög nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði, og falla útgefandi og fjármálagerningar sem hann gefur út þar undir.

Um útgáfu hlutabréfanna gilda íslensk lög og eru þau verðbréf í skilningi laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Um hlutabréfin gilda enn fremur lög nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga.

Útgefandalýsing þessi er gerð í samræmi við lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Með þessum lögum var innleidd reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129, um lýsingu sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði verðbréfa eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Nánari útfærslu á reglugerðinni er að finna í framseldri reglugerð framkvæmdastjórnar (ESB) 2019/980, en báðar þessar reglugerðir njóta lagagildis á Íslandi. Þá hefur lýsingin verið útbúin í samræmi við íslensk lög og reglugerðir á þeim degi sem hún er dagsett og fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum 1 og 11 við framselda reglugerð (ESB) nr. 2019/980. Útgefandalýsing þessi uppfyllir ákvæði 1. viðauka í framseldri reglugerð (ESB) nr. 2019/980, sem varðar lágmarkskröfur um upplýsingar sem koma eiga fram í útgefandalýsingu fyrir hlutabréf. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga sem eru í gildi hverju sinni (hér eftir „reglur Nasdaq Iceland“).

Lýsingin er á íslensku og er eingöngu birt á Íslandi. Lýsingin er óskipt í einu skjali en samanstendur af þremur hlutum; Útgefandalýsingu þessari, verðbréfalýsingu dagsettri 13. maí 2024 og samantekt og eftir atvikum viðaukum sem kunna að vera gerðir í samræmi við 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Lýsinguna í heild sinni má nálgast á vef útgefanda, <https://www.islandshotel.is/is/um-okkur/fjarfestar> og verður aðgengileg þar í 10 ár.

Lýsingin er útbúin af Íslandsbanka og byggir alfarið á gögnum frá útgefanda og stjórnendum hans. Lýsingin er útbúin í tengslum við umsókn Íslandshótela um að hlutabréf verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og almennt útboð hlutabréfa í Íslandshótelum eins og lýst er í lýsingunni.

Upplýsingar sem fram koma í lýsingunni skal ekki undir neinum kringumstæðum túlka sem tilboð, meðmæli eða leiðbeiningar um að kaupa, halda eða selja hlutabréf í útgefanda og skulu ekki mynda grundvöll fyrir aðrar fjárfestingaákvæðanir. Lýsingin inniheldur upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda á þeim degi sem hún er dagsett. Fjárfestar eru hvattir til þess að kynna sér efni lýsingarinnar vel, sérstaklega kafla 1 *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu þessari sem og í verðbréfalýsingu dagsettri 13. maí 2024.

Eftir birtingu lýsingar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af Íslandshótelum eða varðar útgefanda og/eða hlutabréf útgefin af útgefanda. Upplýsingar í útgefandalýsingu þessari eru byggðar á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem hún er dagsett og geta breyst frá því að skjölin eru staðfest af fjármálaeftirlitinu og þar til

fyrirhuguð viðskipti geta hafist með verðbréf á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varðar upplýsingar í útgefandalýsingu þessari eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda sem máli geta skipt við mat á verðbréfum koma fram á þessu tímabili þá skal útbúa og birta viðauka við lýsingu í samræmi við ákvæði laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Viðaukinn skal staðfestur innan fimm virkra daga og birtur á sama hátt og upprunaleg lýsing. Í samræmi við ákvæði fyrrnefndra laga nr. 14/2020 og 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129 skulu fjárfestar sem þegar hafa samþykkt að kaupa eða skrá sig fyrir fjármálagerningum sem viðkomandi lýsing varðar, áður en viðaukinn er birtur, hafa rétt til að afturkalla samþykki sitt innan tveggja virkra daga frá birtingu viðaukans.

Útgefandalýsingu þessari eða öðrum skjölum sem eru hluti af lýsingu útgefanda, skal ekki á nokkurn hátt dreifa (hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt) til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landa. Útgefandalýsingu þessari skal þannig meðal annars ekki dreifa á einn eða annan hátt til landa utan Íslands, sér í lagi til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japan. Útgefandi, seljendur, umsjónaraðilar eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar til þriðja aðila á útgefandalýsingu þessari eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingunni.

Útgefandalýsingu þessa eða önnur skjöl sem tilheyra lýsingu útgefanda, má ekki undir neinum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, seljenda, umsjónaraðila útboðs og með töku til viðskipta á Nasdaq Iceland hf. eða annarra aðila. Fjárfestar eru minntir á að kaup á hlutabréfum eru í eðli sínu áhættufjárfesting sem byggist á væntingum en ekki loforðum og fjárfesting í fjármálagerningum sem gefnir eru út af Íslandshótelum eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig. Fjárfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í verðbréfum útgefanda og taka tillit til þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á verðbréfum útgefanda sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem fjárfesting í verðbréfum útgefnum af útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Útgefandalýsing þessi inniheldur í einhverjum tilvikum framsýnar yfirlýsingar (*e. forward looking statements*). Þessar framsýnu yfirlýsingar eru byggðar á núverandi áætlunum og væntingum en eru ekki ábyrgð eða trygging fyrir tilteknum árangri í framtíðinni. Þær byggja á ákveðnum væntingum sem eru sanngjarnar við útgáfu framsýnnar yfirlýsingar en geta reynst rangar. Þá eru slíkar framsýnar yfirlýsingar háðar ýmsum áhættum og óvissu og fjárfestar ættu ekki að treysta á þessar framsýnu yfirlýsingar. Félaginu sem og ráðgjöfum þess ber engin skylda til endurskoða, staðfesta eða gefa út opinberlega ef breytingar eru gerðar á framsýnum yfirlýsingum til að endurspeglar atburði eða aðstæður sem eiga sér stað eftir útgáfudag útgefandalýsingar þessarar.

Fyrirhugað er að uppfylla skilyrði Nasdaq Iceland um hlutafjárdreifingu með almennu útboði á þegar útgefnum hlutum í eigu seljenda, sem lýst er í verðbréfalýsingu útgefanda, dagsettri 13. maí 2024. Það telst almennt útboð til íslenskra fjárfesta í skilningi d liðar 2. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129. Markmið seljenda með útboðinu er annars vegar að það geri Íslandshótelum kleift að uppfylla skilyrði Nasdaq Iceland hf. um dreifingu hlutabréfa sem tekin eru til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. og stuðla þannig að auknum seljanleika hlutabréfanna og

dreifðara eignarhaldi og hins vegar að gera upplýsingar um félagið aðgengilegar fyrir hluthafa félagsins, viðskiptavini og allan almenning.

Stjórn Íslandshótela mun óska eftir því að öll útgefin hlutabréf í félaginu verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. Í kjölfar þess að lýsingin hefur verið staðfest af fjármálaeftirlitinu mun Nasdaq Iceland hf. fara yfir umsóknina og tilkynna opinberlega hvort hún verði samþykkt og þá hvort verðbréfin verði tekin til viðskipta. Tilkynningin mun einnig greina frá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur verði með hlutabréfin á hinum skipulega verðbréfamarkaði en Nasdaq Iceland hf. tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Seljendur áskilja sér rétt til að falla frá útboðinu ef Nasdaq Iceland hf. hafnar umsókn útgefanda um að hlutabréf í félaginu verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. eða samþykkir hana ekki í síðasta lagi 30. maí 2024. Seljendur áskilja sér jafnframt rétt til að fresta útboðinu, framlengja það eða falla frá því hvenær sem er fram að tilkynningu Nasdaq Iceland hf. um að hlutabréf í félaginu verði tekin til viðskipta, ef einhverjir atburðir eiga sér stað sem seljendur telja gefa tilefni til þess að ætla að markmið seljenda með útboðinu náist ekki, svo sem eitthvað sem varðar útboðið sjálft, útgefandann eða seljendur, neikvæð þróun á efnahagsumhverfi eða verðbréfamarkaði á Íslandi eða erlendis. Ef seljendur taka ákvörðun um að falla frá útboðinu samkvæmt framansögðu munu þar með allar áskriftir fyrir hlutum í útboðinu sem og úthlutanir á grundvelli þeirra dæmast ógildar. Komi til þess að fallið verði frá útboðinu eða útboðstímabilið framlengt verður tilkynnt þar um opinberlega.

Komi til þess að útboðinu verði frestað eða útboðstímabilið verði framlengt verður birtur viðauki við útgefandalýsingu þessa, í samræmi við 2. mgr. 23 gr. lýsingarreglugerðarinnar, þar sem gerð verður grein fyrir hvenær útboðið hefst að nýju og hvað það mun standa lengi yfir. Jafnframt verða birtar allar mikilvægar nýjar upplýsingar sem komið hafa fram frá staðfestingu útgefandalýsingar þessarar sem máli skipta fyrir mat fjárfesta á hlutabréfum í félaginu. Þátttaka í útboðinu af hálfu fjárfesta er háð skilyrðum sem meðal annars varða markaðssetningu útboðsins og fjárræði. Útboðið er markaðssett á Íslandi og er þátttaka í því heimil öllum þeim einstaklingum og lögaðilum sem hafa bæði íslenska kennitölu og eru fjárráða í skilningi lögræðislaga nr. 71/1997 með þeim takmörkunum sem af lögum kunna að leiða.

Frá því að útgefandi óskar eftir því að hlutabréfin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland gilda um útgefandann og hlutabréfin ákvæði laga, reglugerða og reglna um útgefendur verðbréfa og verðbréf sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og þau eru á hverjum tíma, meðal annars lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum, lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, lög nr. 108/2007 um yfirtökur, reglugerð nr. 977/2021 um tilkynningar um raunveruleg eða möguleg brot á lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglur fjármálaeftirlitsins nr. 320/2022 um aðgerðir gegn markaðssvikum. Þá gilda um félagið reglur nr. 44/2023 um hlutverk og stöðu regluvarðar og skráningu samskipta samkvæmt lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum.

Umsókn útgefanda um töku hlutabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland telst vera fullgild þegar lýsing staðfest af fjármálaeftirlitinu hefur verið birt. Þegar hlutabréf útgefanda hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland verður félagið skilgreint sem eining tengd almannahagsmunum í skilningi laga nr. 3/2006, um ársreikninga, og laga nr. 94/2019, um endurskoðendur og endurskoðun.

7.1 Staðfesting af hálfu fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands

Útgefandalýsing þessi, dagsett 13. maí 2024, hefur verið yfirfarin og staðfest af fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands, sem er lögbært yfirvald samkvæmt lögum um lýsingu verðbréfa sem boðin eru á almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði nr. 14/2020 og reglugerð (ESB) 2017/1129. Fjármálaeftirlitið staðfestir aðeins útgefandalýsingu þessa í þeim skilningi að hún uppfylli kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129. Ekki ber að líta á staðfestingu fjármálaeftirlits á útgefandalýsingu þessari sem stuðning við útgefandann sem útgefandalýsing þessi varðar.

7.2 Endurskoðendur útgefanda

Endurskoðandi útgefanda á því tímabili sem sögulegar fjárhagsupplýsingar taka til í lýsingu þessari var Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Dalvegi 30, 201 Kópavogi, og fyrir þeirra hönd Ingvi Björn Bergmann kt. 190481-3879. Ingvi er löggiltur endurskoðandi, einn af eigendum hjá Deloitte og sviðsstjóri Endurskoðunarviðs. Ingvi hefur víðtæka reynslu og þekkingu í endurskoðun og reikningsskilum og hefur meðal annars stýrt alþjóðlegum verkefnum. Þá er Ingvi meðlimur í félagi löggiltra endurskoðenda. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla.

Deloitte hefur starfað á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar í lýsingunni taka til. Þá hefur Deloitte ekki hafnað að veita áritun á árs- eða árshlutareikninga félagsins á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar í lýsingunni taka til. Deloitte var endurkjörð endurskoðandi félagsins á aðalfundi þess 12. mars 2024. Deloitte hefur verið endurskoðandi félagsins síðan á aðalfundi þess árið 2018.

7.3 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli fjárfesta er vakin á hugsanlegum hagsmunaárekstrum aðila sem sitja í stjórn og yfirstjórn Íslandshótela sem koma fram í útgefandalýsingu þessari í kafla 4.7 *Yfirlýsingar og hagsmunaárekstrar*.

Athygli fjárfesta er vakin á hagsmunum seljenda í fyrirhuguðu útboði, upplýsingar um seljendur koma fram í kafla 3.1.2 *Seljendur* í verðbréfalýsingu félagsins dagsett 13. maí 2024.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka og fyrirtækjaráðgjöf Kviku banka hafa umsjón með töku hlutabréfanna til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Athygli er vakin á þeim hagsmunum sem umsjónaraðilar kunna að hafa:

Íslandsbanki

Vakin er athygli á þeim hagsmunum sem Íslandsbanki, sem umsjónar- og söluaðili, kann að hafa í tengslum við fyrirhugað almennt útboð á hlutabréfum félagsins og ósk um að hlutabréf félagsins verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland:

- Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hefur umsjón með fyrirhuguðu almennu útboði hlutafjár og töku þess til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, meðal annars með markaðssetningu, sölu og umsjón með gerð lýsingar. Íslandsbanki mun fá greidda þóknun úr hendi útgefanda og seljenda.
- Íslandsbanki hf., veitir Íslandshótelum almenna bankapjónustu, svo sem á sviði verðbréfavíðskipta og gjaldeyrisviðskipta. Fyrir slík viðskipti fær Íslandsbanki greiddar þóknanir frá félaginu.
- Íslandsbanki hf. er lánveitandi Íslandshótela.

Kvika banki

Vakin er athygli á þeim hagsmunum sem Kvika banki hf., sem umsjónar- og söluaðili, kann að hafa í tengslum við fyrirhugað almennt útboð á hlutabréfum félagsins og ósk um að hlutabréf félagsins verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Að mati Kviku eru viðvarandi ráðstafanir bankans fullnægjandi til að takast á við hvers konar hagsmunaárekstra sem annars kynnu að myndast vegna neðangreinds:

- Fyrirtækjaráðgjöf Kviku hefur umsjón með fyrirhuguðu almennu útboði hlutfjár og töku þess til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, meðal annars með markaðssetningu. Gerð útgefenda- og verðbréfalýsingar, ut anumhald tilboðsbókar og umsjón skráningarkerfis (IPO.is) verður í höndum Íslandsbanka og er ekki hluti af verkefnum Kviku banka fyrir seljendur. Kvika mun fá greidda þóknun úr hendi seljenda. Þóknun fyrirtækjaráðgjafar er háð söluandvirði þeirra hlutabréfa Íslandshótela hf. sem verða seld í frumútboðinu. Því hærra verð og því meira magn sem selt er í frumútboðinu mun skila sér í hærri þóknun til fyrirtækjaráðgjafar Kviku. Hlutverk Kviku í útboðinu er hins vegar takmarkað og ekkert annað svið innan Kviku hefur haft aðkomu að verkefninu skv. samningi. Sinni önnur svið/dótturfélög t.a.m. móttöku/miðlun/framkvæmd viðskiptafyrirmæla, fjárfestingaráðgjöf, eða eignastýringu í tengslum við kaup í útboðinu er það á sama grundvelli og með sömu forsendum og aðrir aðilar á markaði sinna viðskiptum f.h. sinna viðskiptavina.
- Einn söluaðili í útboðinu er framtakssjóðurinn Edda slhf. sem á 24,04% í S38 slhf. Edda slhf. er í rekstri Kviku eignastýringar hf., dótturfélags Kviku banka hf. Sjóðurinn fær greidda árangurstengda þóknun. Kvika eignastýring hf. er sjálfstætt dótturfélag, starfsstöð þess aðskilin og fjarri starfsstöð fyrirtækjaráðgjafar bankans og starfssvið aðgangsstýrð raunlægt og kerfislega.
- Margit Robertet, forstöðumaður framtakssjóða Kviku eignastýringar hf. er framkvæmdastjóri EDDU slhf. og S38 slhf. Hún situr jafnframt í stjórn Íslandshótela fyrir hönd S38 slhf.
- AC GP5 ehf., dótturfélag Kviku eignastýringar hf., á óverulegan hlut, eða 0,02%, í S38 slhf. Félagið er ábyrgðaraðili S38 slhf. Stjórnarmaður félagsins er Hannes Frímánn Hrólfsson, framkvæmdastjóri Kviku eignastýringar hf.

Útgefanda er ekki kunnugt um frekari hagsmunaárekstra.

Hvorki félaginu, Íslandsbanka eða Kviku er skylt að meta hvort kaup á hlutabréfum sem þessi lýsing tekur til séu viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt lögum nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Umsjónaraðilar og félagið fara fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu.

Umsjónaraðilar hafa sett sér stefnu um hagsmunaárekstra og reglur um ráðstafanir gegn hagsmunaárekstrum. Það verklag er sett á grundvelli laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga ásamt viðmiðunarreglum Evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar („EBA“) um innri stjórnarhætti en í verklaginu er tekið á því hvernig bankinn tekur á mögulegum hagsmunaárekstrum.

7.4 Gildistími og aðgengi að lýsingu

Lýsing útgefanda dagsett 13. maí 2024 samanstendur af þremur skjölum, samantekt, verðbréfalýsingu, og útgefandalýsingu þessari dagsettri 13. maí 2024 og eftir atvikum

viðaukum sem kunna að vera gerðir í samræmi við 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð. Eftir birtingu lýsingarinnar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefanda eða varða hann.

Gildistími lýsingar þessarar er 12 mánuðir frá staðfestingu hennar. Lýsingin er gefin út rafrænt á vef Íslandshótela, <https://www.islandshotel.is/is/um-okkur/fjarfestar> og verður þar aðgengileg á gildistíma hennar.

7.5 Skjöl felld inn með tilvísun

Eftirfarandi skjöl eru felld inn með tilvísun í útgefandalýsingu þessa og skoðast sem órjúfanlegur hluti af henni:

- Endurskoðaður samstæðureikningur Íslandshótela hf. 2023, ásamt áritun óháðs endurskoðanda, vefslóð: [Ársreikningur 2023 \(vettvangur.is\)](https://www.islandshotel.is/is/um-okkur/fjarfestar/arsreikningur-2023)
- Endurskoðaður samstæðuársreikningur Íslandshótela hf. 2022, ásamt áritun óháðs endurskoðanda, vefslóð: [Ársreikningur 2022 \(vettvangur.is\)](https://www.islandshotel.is/is/um-okkur/fjarfestar/arsreikningur-2022)
- Endurskoðaður samstæðuársreikningur Íslandshótela hf. 2021, ásamt áritun óháðs endurskoðanda, vefslóð: [Ársreikningur 2021 \(vettvangur.is\)](https://www.islandshotel.is/is/um-okkur/fjarfestar/arsreikningur-2021)
- Samþykktir Íslandshótela hf. dagsettar 12. mars 2024, vefslóð: [SKM_C25824032213430 \(vettvangur.is\)](https://www.islandshotel.is/is/um-okkur/fjarfestar/skm-c25824032213430)

Ársreikningarnir hafa verið endurskoðaðir af Deloitte sem eru endurskoðendur útgefanda. Fjárhagsár útgefanda er almanaksárið 1. janúar til 31. desember ár hvert.

Útgefandalýsingu þessa skal lesa í samhengi við öll þau skjöl sem vísað er til með tilvísun. Lýsingu þessa skal lesa og túlka á þeim grundvelli að öll þau skjöl sem vísað er til með tilvísun séu eins og áður segir órjúfanlegur hluti af útgefandalýsingu þessari.

Meðan útgefandalýsingin er í gildi er heimilt að skoða skjöl sem vísað er til hér að framan en slíkt aðgengi er tryggt í 10 ár frá birtingu lýsingar á vef félagsins, <https://www.islandshotel.is/is/fjarfestar/>.

7.6 Skjöl til sýnis

Á meðan útgefandalýsing þessi, dagsett 13. maí 2024, er í gildi er heimilt, eftir atvikum, að skoða eftirfarandi skjöl (eða afrit þeirra) á skrifstofu Íslandshótela hf., Hallgerðargötu 13, 105 Reykjavík. Skjölin eru auk þess aðgengileg á rafrænu formi á vefsíðu félagsins.

- Verðbréfalýsing og útgefandalýsing Íslandshótela hf., dagsett 13. maí 2024
- Fjárfestakynning Íslandshótela hf., dagsett 13. maí 2024
- Endurskoðaðir samstæðureikningar Íslandshótela hf., fyrir árin 2021-2023.
- Sjálfbærnistefna Íslandshótela hf., vefslóð: <https://www.islandshotel.is/is/fjarfestar/stjornarhaettir/stefnur/>
- Samþykktir Íslandshótela hf. dagsettar 12. mars 2024, vefslóð: [Samþykktir Íslandshótela \(vettvangur.is\)](https://www.islandshotel.is/is/um-okkur/fjarfestar/samþykktir-islandshotela)

7.7 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar í útgefandalýsingu þessari byggja meðal annars á gögnum sem útgefandi hefur aflað sér frá þriðja aðila. Þar er meðal annars um að ræða upplýsingar frá Hagstofu Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanka Íslands og Ferðamálastofu.

Útgefandi staðfestir að þær upplýsingar sem fengnar eru frá þriðja aðila hafi verið endurgerðar með réttum hætti, að því marki sem honum er kunnugt um og honum er unnt, að upplýsingarnar séu réttar og engum staðreyndum, sem geri upplýsingar ónákvæmar eða villandi, hafi verið sleppt. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem á við.

7.8 Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar fyrir hönd útgefanda

Forstjóri og stjórnarformaður Íslandshótela hf., kt. 630169-2919, Hallgerðargötu 13, 105 Reykjavík, lýsa því yfir fyrir hönd útgefanda að samkvæmt þeirra bestu vitund séu upplýsingarnar sem þessi lýsing hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hefur verið sleppt sem gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 13.maí 2024
Fyrir hönd Íslandshótela hf.

Ólafur D. Torfason
formaður stjórnar Íslandshótela hf.

Davíð Torfi Ólafsson
Forstjóri Íslandshótela hf.

7.9 Skilgreiningar og tilvísanir

„ADR“	Gistitekjur sem hlutfall af seldum gistinóttum
„Aðalmarkaður“ eða „Aðalmarkaður Nasdaq Iceland“	Aðalmarkaður Nasdaq Iceland. sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, nema annað megi skilja af samhenginu eða tekið sé fram í textanum
„Covid-19“	Heimsfaraldur kórónuveirunnar 2019-nCoV
„Deloitte“	Deloitte ehf., kt. 5210982449, Dalvegi 30, 201 Kópavogi
„EBA“	Evrópska bankaeftirlitsstofnunin
„EBITDA“	Hagnaður (tap) fyrir afskriftir, fjármagnsliði og skatta
„EES“	Hið Evrópska efnahagssvæði
„ESB“	Evrópusambandið
„fjárhagsárið 2023“	Fjárhagstímabilið 1. janúar til 31. desember 2023
„fjárhagsárið 2022“	Fjárhagstímabilið 1. janúar til 31. desember 2022
„fjárhagsárið 2021“	Fjárhagstímabilið 1. janúar til 31. desember 2021
„Fjármálaeftirlitið“	Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands, kt. 560269- 4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, Ísland
„fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka“ eða „umsjónaraðili“	Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi
„fyrirtækjaráðgjöf Kviku“ eða „umsjónaraðili“	Fyrirtækjaráðgjöf Kviku banka hf., kt. 540502- 2930, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Íslandi
„hlutir“ eða „hlutabréfin“	Hlutabréf útgefin af Íslandshótelum hf. sem hafa verið skráð hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð í flokki hlutabréfa með auðkennið IHOTEL og ISIN númerið IS0000034262, nema annað megi skilja af samhengi textans.
„IFRS“	International Financial Reporting Standards eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002
„Íslandsbanki“	Íslandsbanki hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi.
„Íslandshótel“, „útgefandinn“ eða „félagið“	Íslandshótel hf., kt. 630169-2919, Hallgerðargata 13, 105 Reykjavík.
„króna“ eða „kr.“	Hugtakið „króna“ eða skammstöfunin „kr.“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til gjaldmiðilsins íslenskrar krónu
„lýsingarreglugerð“	Reglugerð Evrópusambandsins og ráðsins (ESB) nr. 2017/1129 frá 14. júní 2017 um lýsingu sem birta skal við almenn útboð verðbréfa eða vegna töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og um niðurfellingu á tilskipun 2003/71/EB,“
„lýsingin“	Samanstendur af útgefandalýsingu þessari, verðbréfalýsingu og samantekt, dagsettri 13. maí 2024
„lög um hlutafélög“	Lög nr. 2/1995 um hlutafélög

„lög um lýsingar“	Lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði
„lög um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði“	Lög nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði
„lög um markaði fyrir fjármálagerninga“	Lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga
„lög um verðbréfamiðstöðvar“	Lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga
„lög um yfirtökur“	Lög nr. 108/2007 um yfirtökur
„m.kr.“	vísar til milljóna íslenskra króna
„ma.kr.“	vísar til milljarða íslenskra króna
„Nasdaq Iceland“	Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Ísland
„Nasdaq verðbréfamiðstöð“	Nasdaq CSD SE, (útbú á Íslandi), kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,
„ÓDT Ráðgjöf“	ÓDT Ráðgjöf ehf., kt. 430504-4010, Sigtúni 27, 105 Reykjavík
„reglur Nasdaq Iceland“	Reglur fyrir útgefendur hlutabréfa, gefnar út af Nasdaq Iceland, 1. Febrúar 2021. (<i>e. Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares</i>)
„RevPAR“	Gistitekjur sem hlutfall af framboðnum gistinóttum
„S38 slhf.“	S38 slhf., 640415-1850, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík
„samkeppnislög“	Lög nr. 44/2005 um samkeppni
„samstæðan“	Samstæða Íslandshótela hf.,
„seljendur“	vísar sameiginlega til ÓDT Ráðgjöf ehf., kt. 430504-4010, S38 slhf., 640415-1850, Ólafur D Torfason, kt. 201051-7899 og Íslandshótela hf., kt. 630169-2919
„Skuldabréfin, IH140647“ og „skuldabréfaflokkurinn“	Skuldabréfaflokkur útgefinn af Íslandshótelum með auðkenninu IH140647 og ISIN IS0000028892
„umsjónaraðilar“	vísar sameiginlega til fyrirtækjaráðgjafar Íslandsbanka og fyrirtækjaráðgjafar Kviku
„útgefandalýsingin“	Útgefandalýsing Íslandshótela hf., dagsett 13. maí 2024
„verðbréfalýsingin“	Verðbréfalýsing Íslandshótela hf., dagsett 13. maí 2024
„viðskiptavakar“	vísar sameiginlega til Íslandsbanka og Kviku banka
„Vottunarstofan Tún ehf.“	Vottunarstofan Tún ehf., kt. 511094-2249, Þarabakka 3, 109 Reykjavík

nema annað sé af samhengi augljóst. Þegar vísað er til laga og reglugerða í lýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða með áorðnum breytingum.

8 Árshlutareikningur fyrsta ársfjórðungs 2024 samstæðu Íslandshótela



ÍSLANDSHÓTEL

SAMSTÆÐUÁRSHLUTAREIKNINGUR

1. JANÚAR - 31. MARS 2024

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

Efnisyfirlit

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

Skýrsla stjórnar og áritun forstjóra

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

Samandreginn samstæðuárshlutareikningur Íslandshótela fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2024 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samstæðuárshlutareikning Íslandshótela hf. og dótturfélaga. Samandreginn árshlutareikningur Íslandshótela hf. hefur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2023.

Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur samstæðu Íslandshótela hf. námu 2.974 m.kr. á tímabilinu samanborið við 2.453 m.kr. fyrir sama tímabil árið 2023. Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir (EBITDA) samstæðunnar nam 202,7 millj. króna á tímabilinu samkvæmt rekstrarreikningi samanborið við 47,2 millj.króna fyrir sama tímabil árið á undan. Tap tímabilsins var 726,7 m.kr. samanborið við 674,8 m.kr. fyrir sama tímabil árið 2023. Bókfært eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 22.059 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Afkoma samstæðu Íslandshótela hf. á fyrsta ársfjórðungi ársins 2024 er í samræmi við áætlanir og árstíðarsveiflur í rekstri.

Framtíðarhorfur

Stjórn Íslandshótela ásamt starfsfólki og ráðgjöfum vinnur að skráningu félagsins á Aðalmarkað Kauphallarinnar í byrjun sumars. Í aðdraganda skráningar mun félagið hefja almennt hlutafjárútböð þar sem um helmingur hlutafjár verður boðin almenningi og fagfjárfestum til kaups.

Íslandshótel hafa skrifað undir viljayfirlýsingu varðandi rekstur og uppbyggingu hótels við Skógarböðin á Akureyri.

Óvissuþættir í rekstri og áhrif ytra umhverfis

Hátt vaxtastig og há verðbólga hafa íþyngjandi áhrif á rekstrarumhverfi félagsins. Eldsumbrot á Reykjanesi hafa haft áhrif á komu ferðamanna til landsins og má gera ráð fyrir að áhrifa þess gæti á efnahagsumhverfið á næstu misserum. Félagið rekur engin hótél á Reykjanesi.

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 samstæðunnar 31. mars 2024, rekstrarárangri og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, 1. janúar til 31.mars 2024.

Stjórn og forstjóri Íslandshótela hf. hafa staðfest árshlutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2024.

Reykjavík, 13. maí 2024.

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 31. mars 2024

		2024	2023
Skýr.		1.1-31.3	1.1-31.3
Rekstrartekiur			
Sala á gistingu og veitingum	4	2.832.636	2.370.179
Aðrar tekjur		141.295	83.277
		2.973.932	2.453.456
Rekstrargjöld			
Vörunotkun		(458.781)	(409.380)
Laun og launatengd gjöld		(1.553.772)	(1.448.028)
Annar rekstrarkostnaður		(758.634)	(548.870)
		(2.771.187)	(2.406.279)
Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir			
		202.744	47.178
Afskriftir		(506.130)	(431.433)
Rekstrartap fyrir fjármagnsliði			
		(303.386)	(384.255)
Fjármunatekjur		19.529	9.386
Fjármagnsgjöld		(624.542)	(468.648)
Hrein fjármagnsgjöld		(605.013)	(459.263)
Tap fyrir tekjuskatt			
		(908.399)	(843.518)
Tekjuskattur		181.680	168.704
Tap tímabilsins			
		(726.719)	(674.814)
Skipting taps:			
Eigendur móðurfélagsins		(724.052)	(676.495)
Hlutdeild minnihlutaeigenda		(2.668)	1.680
Heildarafkoma tímabilsins			
		(726.719)	(674.814)
Tap á hlut			
Grunn tap og þynnt tap á hlut í krónum		(1,28)	(1,19)

Efnahagsreikningur 31. mars 2024

	Skýr.	31.3.2024	31.12.2023
Eignir			
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Fasteignir og lóðir.....		51.611.137	51.501.286
Áhöld, tæki og búnaður.....		1.487.061	1.555.588
Óefnislegar eignir.....		259.922	240.983
Leigugeignir.....		7.461.450	7.570.112
Eignarhlutar í öðrum félögum.....		2.174	2.231
Fastafjármunir		<u>60.821.744</u>	<u>60.870.201</u>
Birgðir		95.163	84.041
Viðskiptakröfur		695.758	829.032
Kröfur á tengda aðila		37.524	36.289
Aðrar eignir og skammtímakröfur		14.167	52.022
Handbært fé		286.387	967.574
Veltufjármunir		<u>1.128.998</u>	<u>1.968.957</u>
Eignir samtals		<u>61.950.742</u>	<u>62.839.158</u>
Eigið fé			
Hlutfé		566.742	566.742
Yfirverð hlutfjár		2.223.869	2.223.869
Annað bundið eigið fé		16.745.888	16.745.890
Óráðstafað eigið fé		2.391.501	3.115.485
Eigið fé hluthafa móðurfélags		<u>21.928.000</u>	<u>22.651.985</u>
Hlutdeild minnihlutaeigenda		127.738	130.406
Eigið fé alls		<u>22.055.738</u>	<u>22.782.391</u>
Skuldir			
Leiguskuldbinding		7.643.224	7.759.662
Tekjuskattskuldbinding		4.906.970	5.088.650
Langtímalán	5	22.957.562	22.048.983
Skuldir við tengda aðila		48.267	48.267
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>35.556.023</u>	<u>34.945.561</u>
Viðskiptaskuldir		631.127	1.215.094
Skuldir við tengda aðila		142.756	257.433
Næsta árs afborganir langtímalána	5	942.479	884.289
Næsta árs afborganir leiguskuldbindinga		540.552	480.793
Skuldir við lánastofnanir		355.379	545.280
Aðrar skammtímaskuldir		1.726.689	1.728.317
Skammtímaskuldir		<u>4.338.981</u>	<u>5.111.206</u>
Skuldir alls		<u>39.895.004</u>	<u>40.056.767</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>61.950.742</u>	<u>62.839.158</u>

Eiginfjáryfirlit 31. mars 2024

	Tilheyrir hluthöfum Íslandshótelá hf.						
	Hlutfé	Bundið eigið fé			Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minni- hlutaeigenda	Samtals
		Yfirverð hlutfjár	Annað bundið eigið fé*	Sérstakt endurmat			
31.3.2024							
Eigið fé 1.1.2024	566.742	2.223.869	981.918	15.763.972	3.115.485	130.406	22.782.391
Heildarafkoma					(724.052)	(2.668)	(726.719)
Afskrifað sérstakt endurmat				(98.150)	98.150		0
Hagnaður dótturfélaga umfram arðgreiðslur			98.082		(98.082)		0
Eigið fé samtals 31.03.2024	566.742	2.223.869	1.080.000	15.665.822	2.391.502	127.738	22.055.738
31.3.2023							
Eigið fé 1.1.2023	566.742	2.223.869	893.101	14.503.926	2.422.396	99.050	20.709.084
Heildarafkoma					(676.495)	1.680	(674.814)
Afskrifað sérstakt endurmat				(88.290)	88.290		0
Hagnaður dótturfélaga umfram arðgreiðslur			68.902		(68.902)		0
Eigið fé samtals 31.03.2023	566.742	2.223.869	962.003	14.415.636	1.765.289	100.730	20.034.270

*Annað bundið eigið fé í lok tímabilsins samanstendur af lögbundnum varasjóð 153,6 m.kr. og bundnu eigin fé vegna afkomu dótturfélaga 926,4 m.kr.

Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 31. mars 2024

	Skýr.	2024 1.1.-31.3	2023 1.1.-31.3	
Rekstrarhreyfingar				
Tap tímabilsins fyrir tekjuskatt .....	(	908.399 )	(	843.518)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Afskriftir og virðisrýrnun		506.130		431.433
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		605.013		459.263
Hreint veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		<u>202.744</u>		<u>47.178</u>
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:				
Vörubirgðir, breyting .....	(	11.122 )	(	6.319)
Tengdir aðilar, breyting .....	(	115.912 )	(	6.793)
Skammtímakröfur, breyting		145.729	(	255.617)
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	579.725)		514.975
		<u>(561.030)</u>		<u>246.246</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta	(	358.286)		293.424
Innborgaðir vextir		3.976		487
Greiddir vextir rekstartengdra skulda .....	(	458.343 )	(	422.876)
Handbært fé frá rekstri	(	812.653 )	(	128.965)
Fjárfestingarhreyfingar				
Kaupverð rekstrarfjármuna .....	(	405.016 )	(	582.920)
Eignfærðir vextir .....	(	22.302 )	(	15.637)
Fjárfestingarhreyfingar	(	427.317 )	(	598.557)
Fjármögnunarhreyfingar				
Tekin ný langtímalán		1.180.000		0
Afborganir langtímalána .....	(	194.859 )	(	185.799)
Greiddir vextir leiguskuldbindinga .....	(	111.520 )	(	95.484)
Afborganir leiguskuldbindinga .....	(	141.584 )	(	87.767)
Skammtímalán við lánastofnanir, breyting .....	(	189.902)		367.232
Fjármögnunarhreyfingar		<u>542.135</u>	(	1.818)
Lækkun (hækkun) á handbæru fé .....	(	697.835 )	(	729.340)
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé		16.648		8.103
Handbært fé í ársbyrjun		967.574		1.202.746
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>286.387</u>		<u>481.509</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 Hallgerðargötu 13 í Reykjavík, Íslandi.

Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1.1.2024 - 31.3.2024 hefur að geyma árshlutareikning móðurfélagsins, Íslandshótel hf., auk dótturfélaga þess, Fosshótel Reykjavík ehf., 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 samstæðufélags eða dótturfélags. Íslandshótel hf. er 75% í eigu ÓDT Ráðgjafar ehf. og er því dótturfélag þess. Félagið er hluti af samstæðuársreikning ÓDT Ráðgjafar ehf.

Stjórn félagsins og framkvæmdastjóri staðfestu samstæðuárshlutareikninginn þann 13. maí 2024.

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 2023. 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 2023. 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 2023. Breytingar á gangvirði eru færðar í gegnum aðra heildarafkomu á endurmatsreikning meðal eigin fjár. Samstæðan fékk óháðan matsaðila til að framkvæma virðismat þann 31.12.2023. Sjá skýringu 12 í ársreikningi 2023 fyrir nánari upplýsingar. Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söliverð 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.)

Við innleiðingu á IFRS 16 um leigusamninga er lagt mat á tímalengd leigusamninga sem og ávöxtunarkröfu til afvöxtunar á samningum. Mat og forsendur þess eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og á þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

3. 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 auk þess sem rekstur eins félags er fólgin í innkaupum á lausafé og rekstrarvörum 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:

	2024	2023
	1.1.- 31.3.	1.1.- 31.3.
Seld gisting	1.840.921	1.491.137
Seldar veitingar	991.716	879.042
Samtals sala á gistingu og veitingum	2.832.636	2.370.179

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	31.3.2024	31.12.2023
Óverðtryggðar skuldir í krónum	10,19% - 11,74%	12.175.838	11.129.673
Gengistryggðar skuldir í evrum	6,51 - 6,96%	7.868.214	7.932.750
Verðtryggðar skuldir í krónum	3,95% - 4,65%	3.868.106	3.878.681
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir		23.912.158	22.941.104
Lántökukostnaður		(12.118)	(7.832)
Næsta árs afborganir		(942.479)	(884.289)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals		22.957.562	22.048.983

Skýringar

5. Langtímaskuldir (frh.)

Framangreind vaxtahlutföll eru í samræmi við gildandi vaxtakjör langtímalána félagsins 31.03.2024, en kunna að breytast miðað við breytingar á markaðsvöxtum á lánamörkuðum.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig á næstu árum:

Árið 2024 / 2025	942.479
Árið 2025 / 2026	907.898
Árið 2026 / 2027	1.070.599
Árið 2027 / 2028	1.394.574
Árið 2026 / 2027	828.157
Síðar	<u>18.768.452</u>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	<u>23.912.158</u>

9 Fjárfestakynning Íslandshótela



ÍSLANDS
HÓTEL

Fjárfestakynning
Maí 2024





Íslandshótel í hnotskurn

▶ [Smelltu hér fyrir myndband](#)

Íslandshótel

í hnotskurn

Íslandshótel er ferðapjónustufyrirtæki sem rekur 18 hótel um allt land undir vörumerkjunum Fosshótel og Hótel Reykjavík

Meginstarfsemi félagsins er hótalgisting en auk þess rekur félagið veitingastaði á hótelnunum og hefur þá sérstöðu að eiga megnið af fasteignum sem hýsa hótel fyrirtækisins

- » **Leiðandi** í ferðapjónustu á einstökum markaði í **vaxandi atvinnugrein**
- » **Stærsta hótelkeðja Íslands** með sterka sögu og vel staðsett hótel hringinn í kringum landið
- » Brautryðjandi í **sjálfbærri ferðapjónustu**, **ánægt starfsfólk** og **einstök gestrisni**
- » **Traustur** efnahagur, stórt **fasteignasafn** og arðbært **viðskiptalíkan**
- » Íslandshótel er í kjörstöðu til að grípa tækifæri til **innri** og **ytri vaxtar**



Íslandshótel

í tölum¹



18

Hótel

1.966

Hótelherbergi

16

Eigin hótelasteignir

85 þús.m²

Stærð eigin fasteigna



16,8 ma.kr.

Rekstrartekjur

5,0 ma.kr.

EBITDA

30%

EBITDA%

2,1 ma.kr.

Heildarafkoma



53,4 ma.kr.

Fastafjármunir án leigueigna

24,0 ma.kr.

NIBD² án leiguskuldbindinga

22,1 ma.kr.

Eigið fé

36%

Eiginfjárlutfall

Áfangar í sögu Íslandshótela



1992-1997

Fyrsta hótél opnar og Holiday Inn keypt sem varð að Hótél Reykjavík Grand - 109 herbergja ráðstefnuhótél



2005-2008

Stækkun Hótél Reykjavík Grand um 202 herbergi

Hótél Reykjavík Centrum opnar

Íslandshótel eignast meirihluta í Fosshótelum



2012-2014

Öll hótél sameinuð undir merkjum Íslandshótela

Þrjú ný hótél opna og eitt stækkað



2015

Hlutafjárukning þar sem lífeyrissjóðir bættust í eigendahóp í gegnum S38 slhf.



2015-2017

Opna fimm ný hótél, þar á meðal Fosshótél Jökulsárlón

Stækkun klárast á tveimur hótélum



2018-2022

Stækkun á þremur hótélum

Hótél Reykjavík Saga opnar

Stærsta hótélkeðja Íslands stefnir á markað



14.-22. maí 2024

Almennt hlutafjárútbod



12,9 ma.kr. (41,7%)

Stærð útbods miðað við lágmarksverð og hlutfall af útgefnu hlutafé



2,3 ma.kr. (18,3%)

Fjárhæð seldra eigin hluta miðað við lágmarksverð og hlutfall af heildarstærð útbods



Fyrsti viðskiptadagur 30. maí

Fyrirhuguð skráning á Aðalmarkað Nasdaq Iceland

Hluthafar og seljendur í útbóði

ÓDT Ráðgjöf ehf.

Ólafur D. Torfason er stofnandi Íslandshótela og stærsti hluthafi ÓDT Ráðgjafar ehf. Einnig á Ólafur sjálfur 0,5% hlut í Íslandshótelum. ÓDT Ráðgjöf ehf. mun selja 20,7% af útgefnu hlutafé félagsins í útbóðinu og mun þá ÓDT Ráðgjöf ehf. ásamt Ólafi beint eiga samtals 49,0% af hlutafé í Íslandshótelum eftir útbod

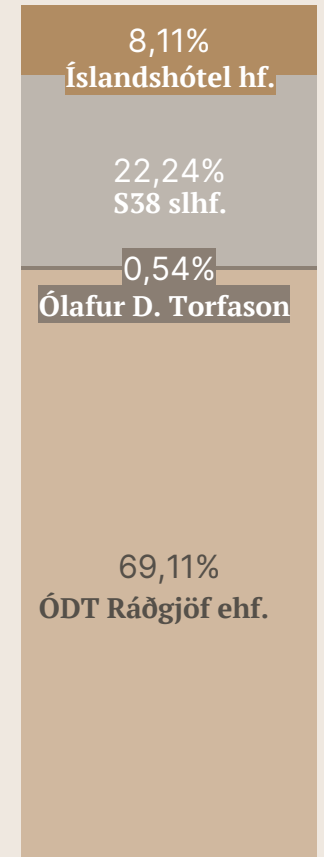
S38 slhf.

S38 framselur um 40% af hlutafé sínu í Íslandshótelum til þriggja hluthafa sinna, Gildi-lífeyrissjóðs, Birtu lífeyrissjóðs og Stapa lífeyrissjóðs fyrir útbóðið, alls 8,8% hlut en um 60% af hlutum S38 slhf. verða seldir í útbóðinu og þar með mun S38 slhf. hverfa úr hluthafahóp félagsins

Eigin hlutir

Öllum eigin hlutum félagsins verður ráðstafað í útbóðinu. Í tilefni skráningar á markað hefur félagið tekið ákvörðun um að gefa 632 fastráðnum starfsmönnum Íslandshótela 3.040.000 hluti í félaginu (0,49% af útgefnu hlutafé), sem þakklætisvott fyrir vel unnin störf og í tilefni af skráningu félagsins á markað. Aðrir eigin hlutir félagsins, 46.960.000 verða boðnir til sölu með það að markmiði að styðja við fyrirhugaðar fjárfestingar og áframhaldandi vöxt félagsins

Hluthafar fyrir útbod





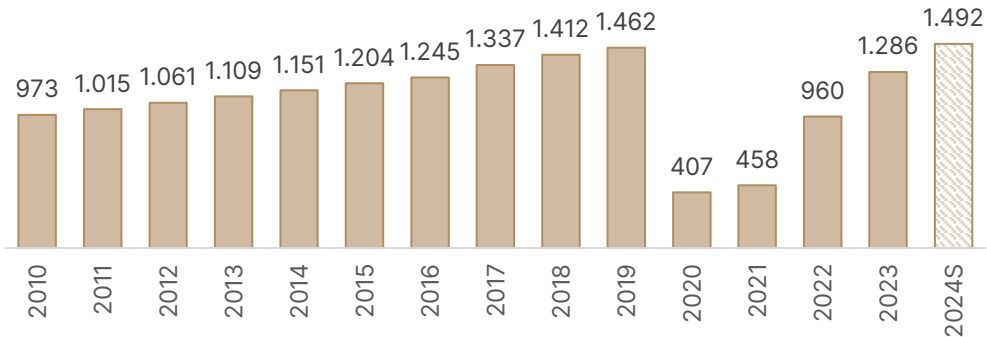
Markaðurinn

Ferðafjónusta er vaxandi á heimsvísu og undirstöðuatvinnugrein héraendis

Ferðapjónusta er vaxandi á heimsvísu

Undirstöðuatvinnugrein á Íslandi

Ferðavilji hefur aukist á undanförunum árum
Komur ferðamanna á heimsvísu í milljónum¹



88%

Fjöldi ferðamanna á heimsvísu árið 2023 náði 88% af sögulegu hágildi og jókst um 34%, eða 326 milljónir, frá 2022¹

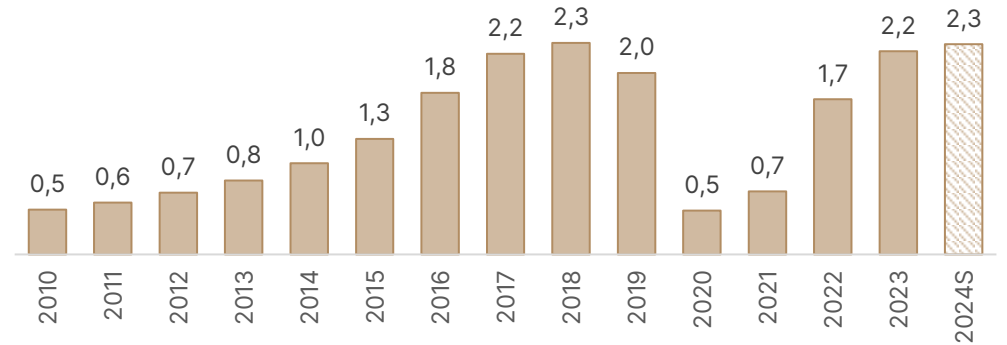
1,6 milljarðar

Áætlað er að millistétt muni vaxa um 54% á heimsvísu frá 2020 til 2030, sem jafngildir fjölgun um 1,6 milljarða manns²

21%

Verg landsframleiðsla á mann á heimsvísu hefur aukist um 21% að raunvirði frá árinu 2010³

Ferðapjónusta orðin lykilatvinnugrein hérlendis
Erlendir ferðamenn um öryggisleit KEF í milljónum⁴



32%

Ferðapjónusta er stærsta útflutningsgrein Íslendinga en 32% af útflutningstekjum Íslands árið 2023 má rekja til erlendra ferðamanna⁵

8,8%

Hlutfall ferðapjónustu af landsframleiðslu hérlendis árið 2023 var 8,8% og hefur hlutfallið aldrei verið hærra⁴

43%

Flugfargjöld til og frá Íslandi hafa lækkað um 43% að raunvirði frá 2010⁵

Ísland er eftirsóttur áfangastaður

Fjöldi ferðamanna nálgast sögulegt hágildi



2,3 milljónir

Ferðamenn væntanlegir til landsins 2024



26 flugfélög¹

Fjöldi flugfélaga sem fljúga til Íslands sumarið 2024



Ánægðir ferðamenn²

95% ferðamanna ánægðir eða mjög ánægðir með Íslandsvöl

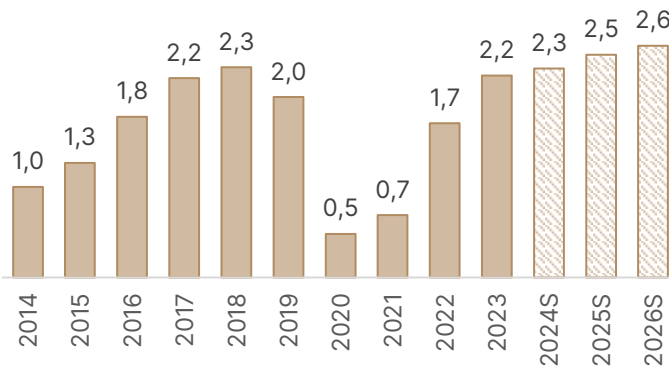


17% endurkoma²

Hlutfall ferðamanna 2023 sem höfðu áður komið til Íslands

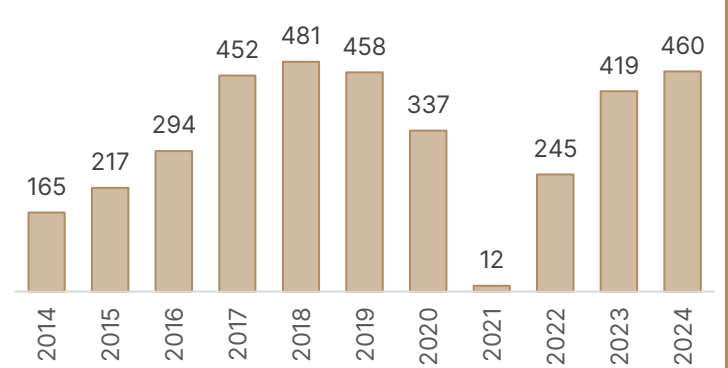
Aukningu er spáð í fjölda ferðamanna

Erlendir ferðamenn um öryggisleit KEF, í milljónum³



Fjöldi ferðamanna á 1F hvers árs

Erlendir ferðamenn um öryggisleit KEF, í þúsundum³



Einstök náttúra

Einn helsti hvati fyrir heimsóknum ferðamanna²



Ævintýraferðamennska

Ísland er efst á lista yfir þau lönd sem þykja hafa hvað mesta möguleika í ævintýraferðamennsku⁴



Öruggur áfangastaður

Ísland er talið öruggasti áfangastaður í heimi af Global Peace Index⁵

2023 metár í fjölda seldra gistinguáttu

Árið 2023 var metár í heildarfjölda seldra gistinguáttu hérlandis. Hlutdeild Íslendinga hefur farið vaxandi undanfarin ár

5,3 milljónir Seldar gistinguætur á hótélum námu 5,3 milljónum árið 2023, samanborið við 4,7 milljónir árið 2022

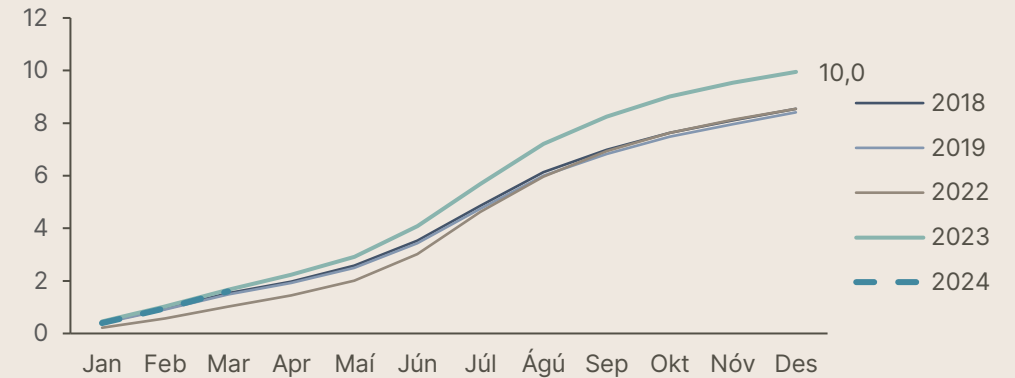
12% Seldar gistinguætur á hótélum árið 2023 voru 12% fleiri en fyrra metár 2019

944 þúsund Seldar gistinguætur á hótélum til Íslendinga á árinu 2023 voru 944 þúsund, samanborið við 458 þúsund árið 2018 og 934 þúsund árið 2022

18% Hlutdeild Íslendinga í fjölda seldra gistinguáttu á hótélum var 18% árið 2023, samanborið við 10% hlutdeild árið 2018

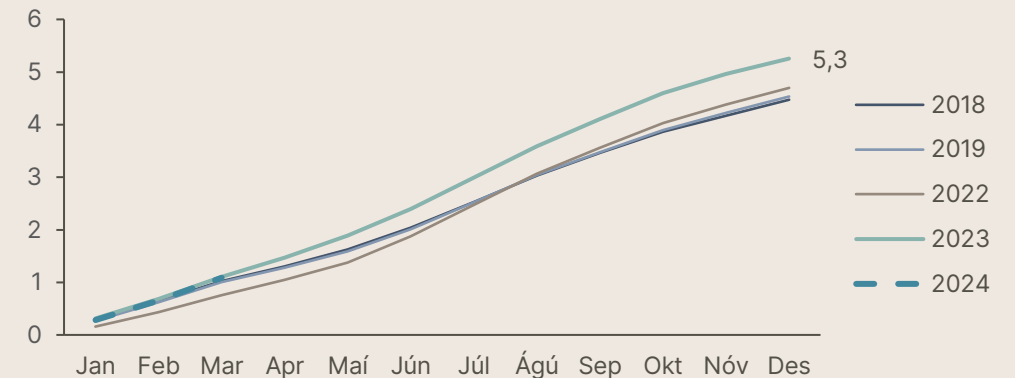
Seldar gistinguætur á öllum tegundum skráðra gistinguáttu

Uppsafnaðar gistinguætur yfir árið, í milljónum¹



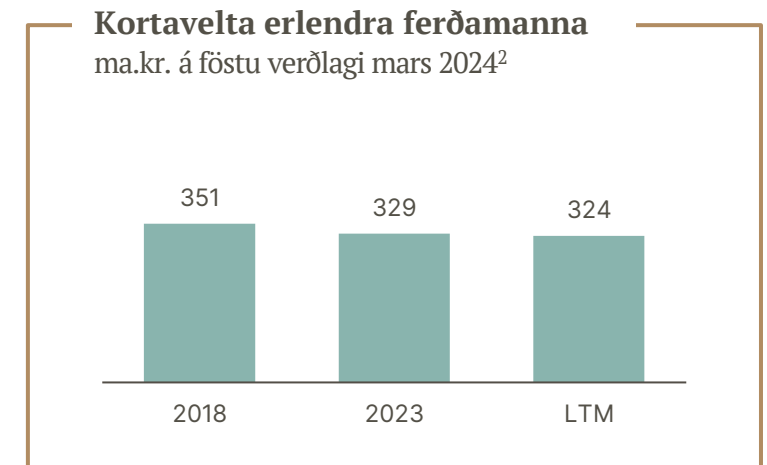
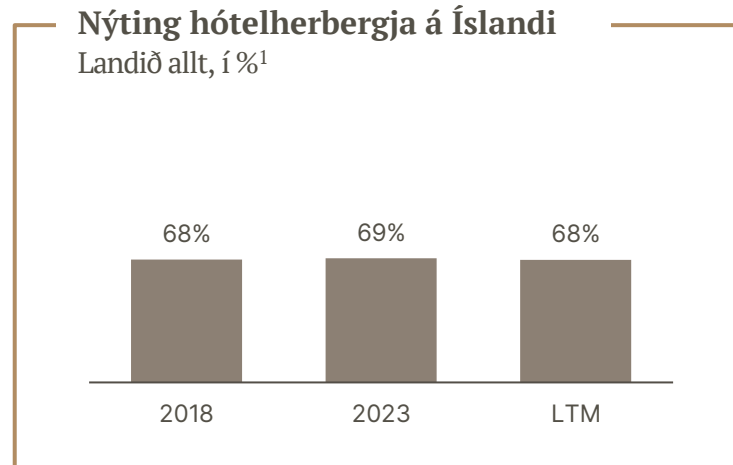
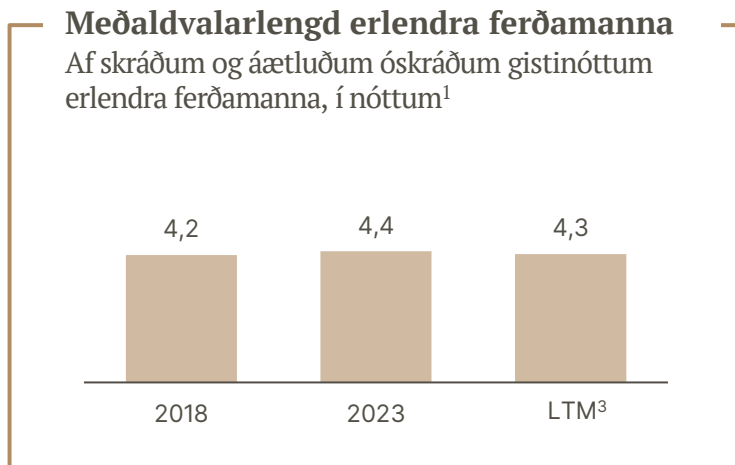
Seldar gistinguætur á hótélum

Uppsafnaðar gistinguætur yfir árið, í milljónum¹



Dvalarlengd helst stöðug

Undanfarnir 12 mánuðir sambærilegir 2018 sem var metár í fjölda ferðamanna



Dvalarlengd og nýting herbergja hérlendis helst stöðug

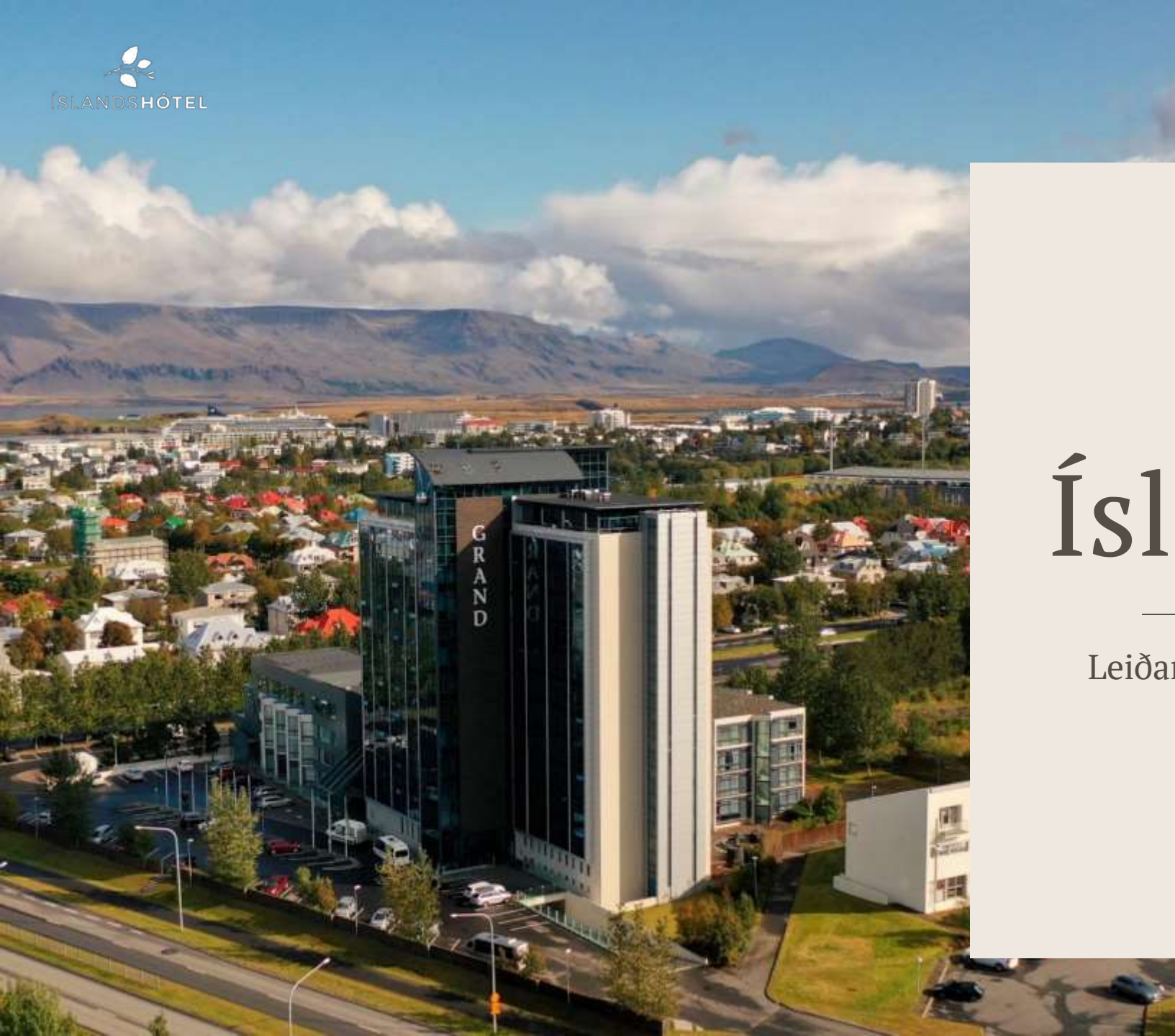
4,3 dagar Meðaldvalarlengd erlendra ferðamanna síðastliðna 12 mánuði sem er sambærilegt við meðaldvalarlengd 2018 og 2023

68% Meðalnýting hótelherbergja á Íslandi síðustu 12 mánuði, óbreytt miðað við 2018

Jákvæð þróun í kortaveltu ferðamanna til gistingu

27% Hlutfall gistingu af erlendra kortaveltu síðastliðna 12 mánuði, samanborið við 23% árið 2018

2,1% Árleg raunhækkun erlendra kortaveltu á hvern ferðamann til gistingu frá 2014 til 2023



Íslandshótel

Leiðandi afl í íslenskri ferðapjónustu

Íslandshótel er leiðandi afl í íslenskri ferðapjónustu



Íslandshótel er **rótgróið félag** með yfir 30 ára sögu í hótélrekstri



Félagið rekur hótél undir vörumerkjunum **Hótel Reykjavík** og **Fosshótel**



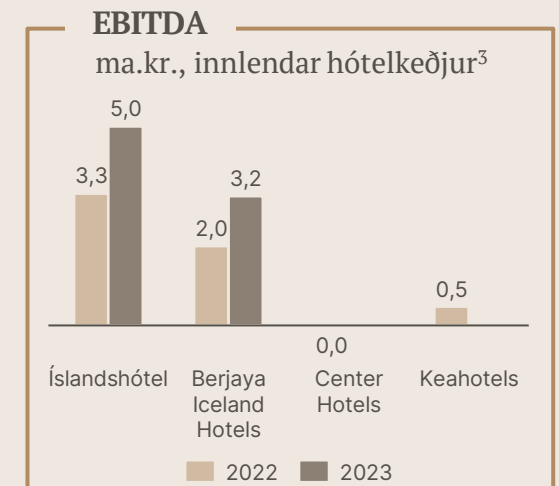
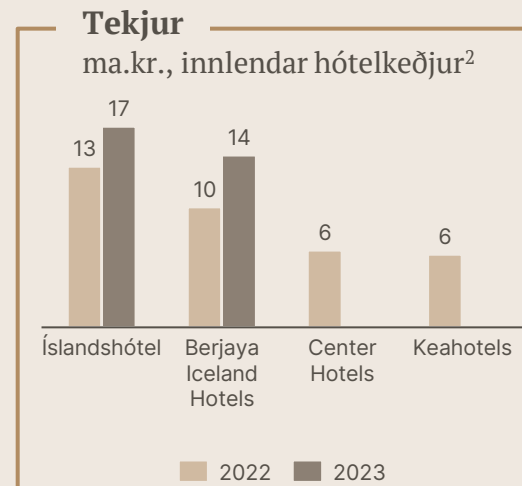
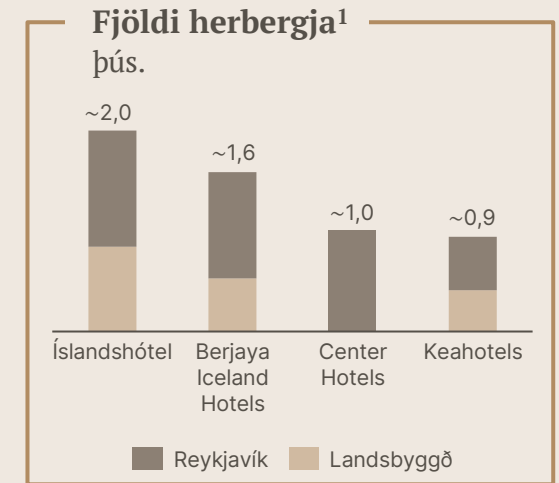
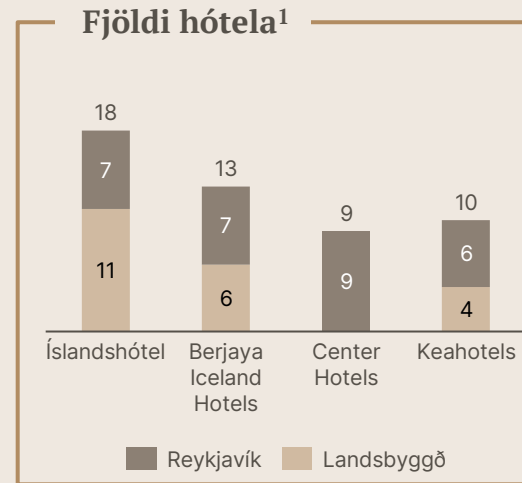
Íslandshótel **eiga og reka** megnið af fasteignunum sem félagið nýtir til rekstrar



Eini aðilinn á hótélmarkaðnum með staðsetningar **umhverfis landið**



Markaðshlutdeild Íslandshótela er um **17%**, sé miðað við fjölda herbergja á hótélum í mars 2024⁴ og því er nægt rými til vaxtar



Lykilstaðsetningar hringinn um landið



Íslandshótel er eini aðilinn á hótelmarkaðnum sem býður upp á hótél hringinn í kringum landið en hótélín eru við lykilstaðsetningar við hringveginn og vinsæla ferðamannastaði



Dýrmætar upplifanir á heillandi áfangastöðum

▶ [Smelltu hér fyrir myndband](#)

Þjónustuframboð sem höfðar til ólíkra viðskiptavina

Hótelgisting



Íslandshótel reka 18 hótél víðsvegar um landið sem höfða til viðskiptavina úr öllum áttum. Hótelin eru allt frá fáguðu ráðstefnuhóтели í Reykjavík til staðbundinnar upplifunar í námunda við stórbrotna náttúru

Veitingastaðir



Íslandshótel eiga og reka 13 veitingastaði um land allt sem hafa sannkallaða matarástríðu. Mikill metnaður er lagður í að bjóða úrval rétta sem eldaðir eru úr fyrsta flokks hráefni með ferskleika að leiðarljósi

Viðburðir



Íslandshótel bjóða upp á yfir 25 ráðstefnu-, fundar- og veislusali sem hýsa fjölda viðburða, meðal annars ráðstefnur, sölufundi, námskeiðahald, fyrirlestra, sýningar, árshátíðir, brúðkaup og fleira

Heilsulindir



Á völdum hótélum Íslandshótela rekur félagið heilsulindir, sem eru fjórar eins og er. Félagið sér fram á frekari tækifæri í framboði á slíkri aðstöðu, til að mynda við Skógarböðin á Akureyri

Fjölbreyttar söluleiðir og virk tekjustýring

undirstaða aukinnar verðmætasköpunar

Íslandshótel skipta viðskiptavinum sínum í fjóra meginflokka byggt á bókunarleið og tilgangi dvalar

Beinar bókanir

Einstaklingar sem bóka sjálfir á breytilegum verðum í gegnum heimasíðu Íslandshótela eða í gegnum aðrar bókunarsíður, t.d. Booking.com og Expedia. Um 15% af gistitekjum koma frá eigin vef félagsins

Fyrirtæki

Viðskiptavinur eða hópur á vegum fyrirtækis sem gistir í nafni þess. Fyrirtækið fær tilboð eða er með samning um föst verð. Bókanir á föstum verðum eru háðar framboði hverju sinni

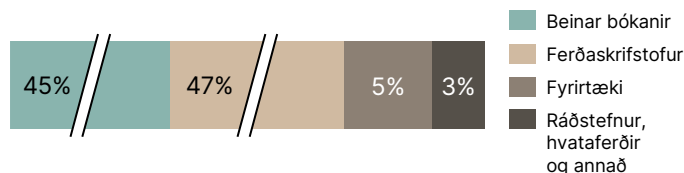
Ferðaskrifstofur

Einstaklings- og hópabókanir gegnum ferðaskrifstofur, ferðaskipuleggjendur og ferðaheildsala. Verð eru ýmist föst eða breytileg, en bókanir á föstum verðum eru háðar framboði hverju sinni. Gerðir eru verðsamningar um föst verð til eins árs í senn

Ráðstefnur og hvataferðir

Fyrirtæki og einstaklingar sem bóka beint eða í gegnum þriðja aðila. Tilgangurinn getur verið margs konar s.s. hvataferðir, fundir, ráðstefnur, brúðkaup, árhátíðir og aðrir viðburðir

Staðfestar bókanir eftir flokkun viðskiptavina
2023, hlutfall af heild %



Meirihluti bókana berst með beinum bókunum eða gegnum ferðaskrifstofur. Ráðstefnur og hvataferðir skipa þó mikilvægan sess í tekjamyndun félagsins, þar sem hver bókun telur að jafnaði fleiri nætur og hærri tekjur á hvern gest

Tekjustýring

Sölu- og tekjustýring

Félagið beitir virkri tekjustýringu með tilliti til framboðs og eftirspurnar á hverjum tíma á hverjum stað fyrir sig með því að uppfæra verð herbergja

Kvik verðlagning (e. algorithms)

Stuðst er við kvika verðlagningu og eru allar sölurásir tengdar inn á miðlægt kerfi sem birtir bókunarstöðuna rétt í rauntíma og býður upp á gagnadrifnar ákvarðanir og ráðleggingar

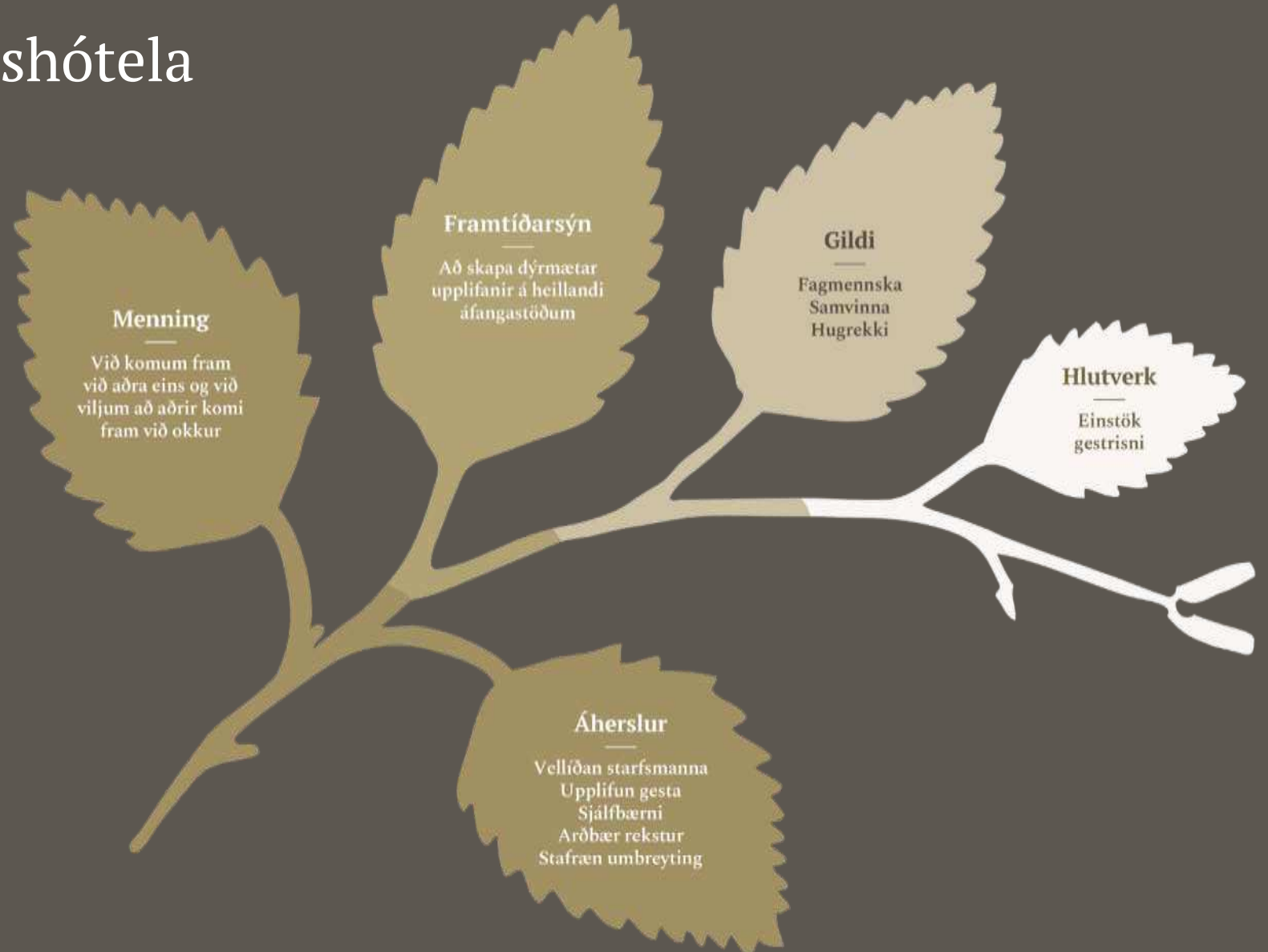
Markaðssetning

Markaðssetning Íslandshótela er gagnadrifin og nýtir félagið leitarvélabestun auk þess að styðjast við mælingar á sýnileika og samstarf við birtingarhús hérlandis og erlendis

Dreifileiðir

Viðskiptavinir geta ýmist bókað gistingu í gegnum bókunarsíðu Íslandshótela eða í gegnum þriðja aðila. Beinar og óbeinar dreifileiðir henta mismunandi mörkuðum og markhópum en gegna allar mikilvægu hlutverki fyrir heildina

Þjónustuloforð Íslandshótela



Hlutverk Íslandshótela er einstök gestrisni sem styður vel við markmið félagsins og þá menningu sem félagið hefur tileinkað sér

Ánægt starfsfólk er drifkraftur starfseminnar

Gildi Íslandshótela eru til grundvallar allri starfsemi félagsins

Fagmennska – Samvinna - Hugrekki



Yfir 50 þjóðerni mynda öfluga heild

Starfsfólk Íslandshótela er samheldinn hópur ólíkra einstaklinga sem myndar öfluga liðsheild



Tækifæri til að vaxa innan félagsins

10 af **16** hóteltjórum ráðnir innan félagsins

3 af **6** í framkvæmdastjórn ráðin innan félagsins



Starfsánægja mælist 4,3 af 5

Starfsánægja hefur farið vaxandi undanfarin ár

Starfsfólk sem fær tækifæri til vaxtar, virðingu og hvatningu í starfi er lykillinn að einstakri gestrisni

Einstök gestrisni og hæfni starfsfólks endurspeglast í ánægðum viðskiptavinum¹

Hótel Reykjavík Saga

Hótel Reykjavík Centrum

Wonderful 9.1
151 reviews

Fabulous 8.7
716 reviews

Fosshótel Mývatn

Fosshótel Jökulsárlón

Superb 9.0
1,071 reviews

Fabulous 8.8
4,077 reviews

Fosshótel Austfirðir

Hótel Reykjavík Grand

Fabulous 8.6
506 reviews

Very good 8.1
1,611 reviews

Starfsánægja mælist 4,3 af 5

Gæði og tengsl	4,5
Sjálfstæði til ákvörðunartöku	4,2
Stuðningur frá stjórnendum	4,4
Kröfur um árangur	4,1
Skýr framtíðarsýn	4,2
Áhugi, virðing og hollusta	4,3
Þjálfun og þróun	4,1
Starfsánægja	4,3



Áratuga reynsla stjórnenda

Framkvæmdastjórn, efri röð frá vinstri: Ásmundur Sævarsson, framkvæmdastjóri sölu- og markaðssviðs, Rósa María Ásgeirsdóttir, framkvæmdastjóri upplýsingatæknisviðs, Erna Dís Ingólfssdóttir, framkvæmdastjóri mannauðs- og gæðasviðs, Hjörtur Valgeirsson, framkvæmdastjóri rekstrarsviðs

Neðri röð frá vinstri: Davíð Torfi Ólafsson, forstjóri, Kolbrún Jónsdóttir, framkvæmdastjóri fjármálasviðs

Áralöng sjálfbærnivegferð

Sjálfbærni sífelld mikilvægari í augum ferðamanna

2012

Hótel Reykjavík
Grand er fyrsta hótel
Íslandshótela til að fá
Svansvottun



2016

Íslandshótel hlaut
stjörnuflokkun Vakans
fyrir sex hótel



2017

Fosshótel Mývatn er
fyrsta hótelið á Íslandi
sem hefur fjárfest í
þriggja þrepa fráveitukerfi



2019

Íslandshótel hlaut
jafnlaunavottun í fyrsta
skipti árið 2019, en
hefur síðan hlotið
jafnlaunavottun árlega



2021

Íslandshótel hlaut
Menntaverðlaun
atvinnulífsins



2022

Samningur við
Vottunarstofuna
Tún um **Green Key**
vottun á öllum
hótelum keðjunnar



2024

13 hótel félagsins
eru komin með
Green Key vottun



Sjálfbærnivottun starfseminnar stendur yfir og stefnt er á að öll opin hótel félagsins verði orðin **Green Key vottuð** sumarið 2024

Félagið leggur mikla áherslu á viðskipti í heimabyggð og eftirfylgni með sjálfbærnimælikvörðum. Að sama skapi eru neytendur farnir að gera ríkari kröfu um sjálfbærni

Green Key vottun veigamikíð skref

Íslandshótel verða fyrsta sjálfbærnivottaða hótelkeðja landsins

Markviss sjálfbærnivinna

Green Key er útbreiddasta alþjóðlega viðurkennda umhverfisvottunin fyrir ferðaþjónustu. Lögð er áhersla á að minnka umhverfisáhrif rekstrar, draga úr rekstrar-kostnaði og stuðla að sjálfbærni

Vottun frá Green Key er staðfesting á því að hótelin uppfylla strangar kröfur vottunaraðila

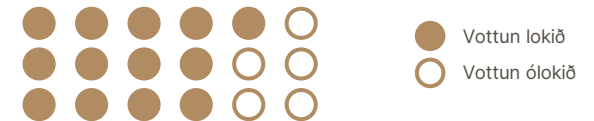
Mælanleiki

Íslandshótel hafa gert samning um notkun á hugbúnaði til að fá rauntíma yfirsýn yfir helstu umhverfismælikvarða rekstrar

Hugbúnaðurinn gerir félaginu kleift að stýra björgum sínum á skilvirkan hátt með það að markmiði að auka hagkvæmni og sjálfbærni í rekstri


Framvinda

Öll sjö hótel Íslandshótela í Reykjavík hafa nú hlotið sjálfbærnivottun frá Green Key. Þá hafa sex hótel félagsins á landsbyggðinni hlotið vottun en stefnt er að því að öll opin hótel Íslandshótela verði komin með vottunina sumarið 2024




Áhrifaþættir





 Þátttaka starfsmanna


 Umhverfisstjórnun

 Upplýsingar fyrir gesti


 Vatn

 Orka

 Þvottur og þrif


 Matur og drykkur


 Sorp

 Stýring

 Umhverfi innandyrna

 Græn svæði

 Græn athafnasemi

 Samfélagsleg ábyrgð fyrirtækja

Félag með reynslu af árangursríkum vexti

Dæmi um vöxt félagsins



Hótel Reykjavík Saga
130 herbergi
Opnað 2022



Fosshótel Mývatn
92 herbergi
Opnað 2017



Fosshótel Jökulsárlón
125 herbergi
Opnað 2016, stækkað 2019



Fosshótel Núpar
99 herbergi
Keypt 2013, stækkað 2017



Fosshótel Vatnajökull
Stækkað 2014



Hótel Reykjavík Grand
314 herbergi
Keypt 1994, stækkað 1997 og 2007

Árangursríkur vöxtur hefur einkennt starfsemi Íslandshótela, bæði með uppbyggingu og kaupum á hótélum

Íslandshótel búa að ríkri reynslu af þróun, framkvæmdum og uppbyggingu hótelfasteigna

Nýlegar hótélbyggingar ásamt stækkunum hafa fengið frábærar viðtökur í einkunnargjöf bókunarsíðna¹

Rými til vaxtar á völdum svæðum styrkir félagið enn frekar

Vel staðsett hótel

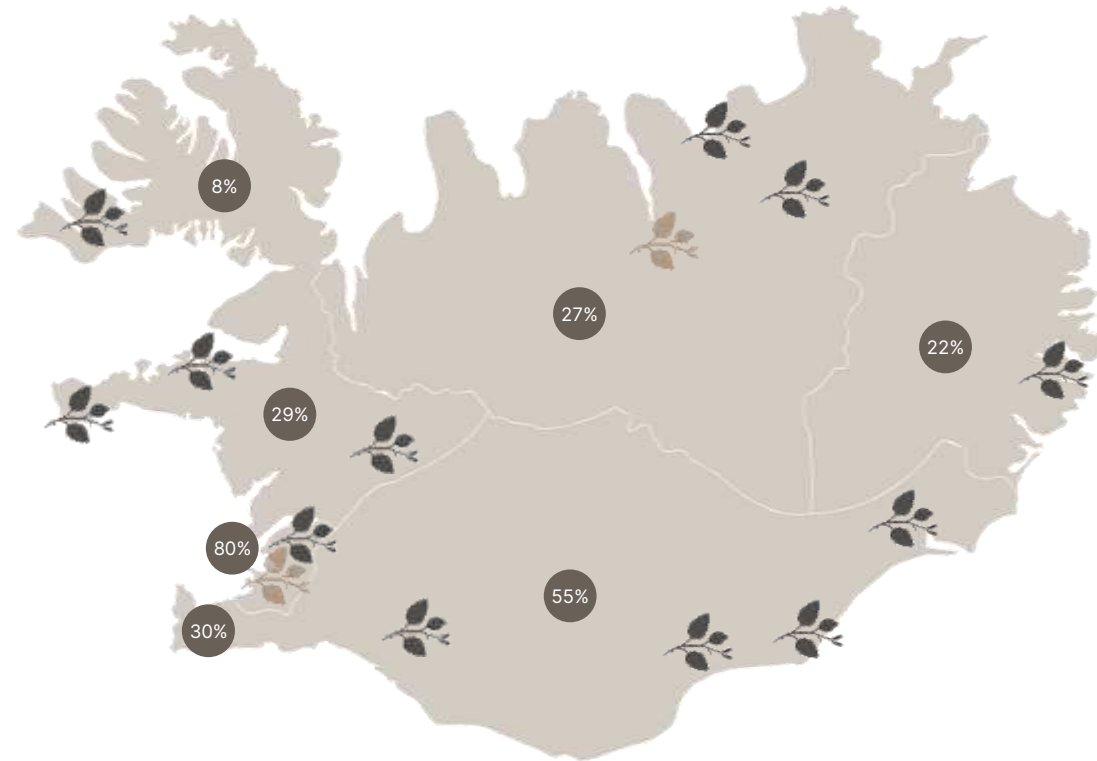
Íslandshótel leggja áherslu á að bjóða hótulgistingu við þekktu og vinsæla áfangastaði hringinn í kringum landið

Fjölbreytni

Hótelum félagsins er ætlað að þjóna breiðum og fjölbreyttum hópi viðskiptavina sem hafa ólíkar þarfir og væntingar

Dreifð áhætta

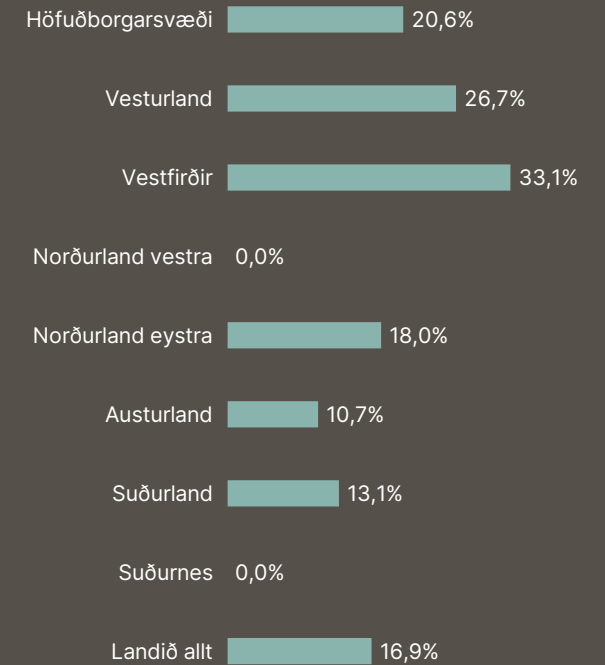
Dreift net hótela dregur úr rekstraráhættu tengdri staðsetningu og staðháttum



 Íslandshótel  Áætluð uppbygging eða stækkanir  Hlutfall ferðamanna sem gista á landsvæði¹

Markaðshlutdeild Íslandshótela

Hlutfall af fjölda herbergja á hótelum eftir landshlutum²



Þrátt fyrir sterka viðveru Íslandshótela á hótelmörkaði er enn **nægt rými til vaxtar**

Áframhaldandi þróun og aukin hagræðing í rekstri

Framtíðarsýn félagsins er að skapa dýrmætar upplifanir á heillandi áfangastöðum og hefur félagið í því skyni kortlagt ýmsa möguleika til frekari vaxtar



Stækkun Hótel Reykjavík Grand
140 herbergi og 12 ráðstefnusalir
Tekin í gagnið á árinu 2027



Hótel við Skógarböðin
120 herbergi
Stefnt að opnun á árinu 2026



Fosshótel Vatnajökull
Stækkun um 44 herbergi möguleg



Fosshótel Austfirðir
Stækkun um 33 herbergi möguleg



Sjallareiturinn á Akureyri
135 herbergja hótel



Fosshótel Hellnar, Vestfirðir og Stykkishólmur
Heimild til stækkunar

Innri vöxtur

Félagið horfir til frekari nýtingar eigna með því að fjölga herbergjum á núverandi hótelum og með áframhaldandi þróun annarra eigna

Ytri vöxtur

Arðbær rekstur og traustur efna-
hagur gera Íslandshótel vel í stakk
búin til ytri vaxtar, til að mynda með
kaupum á hótelum eða hótel-
fasteignum

Stafræn uppbygging

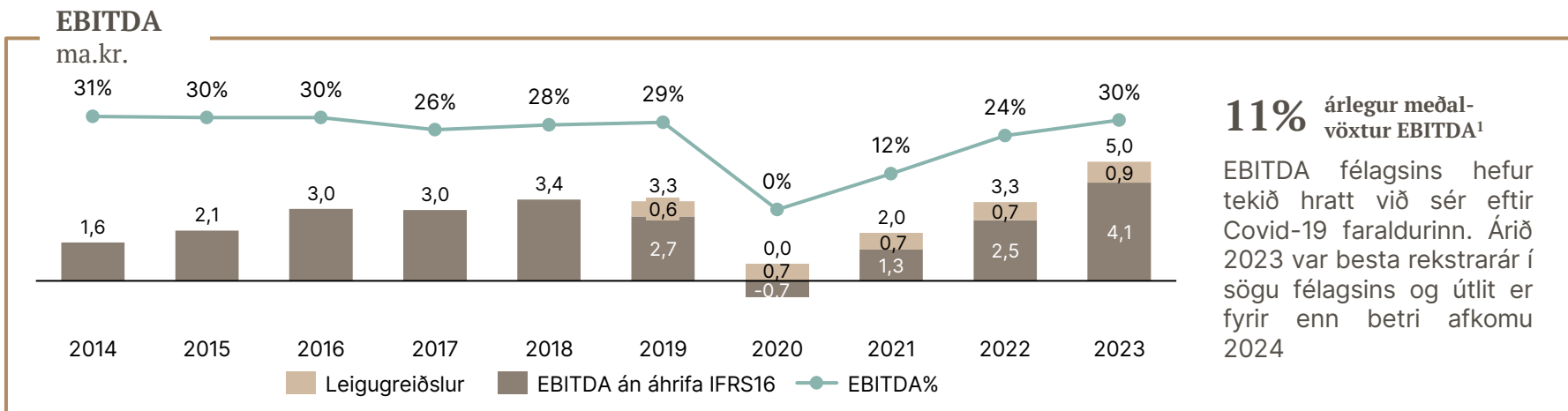
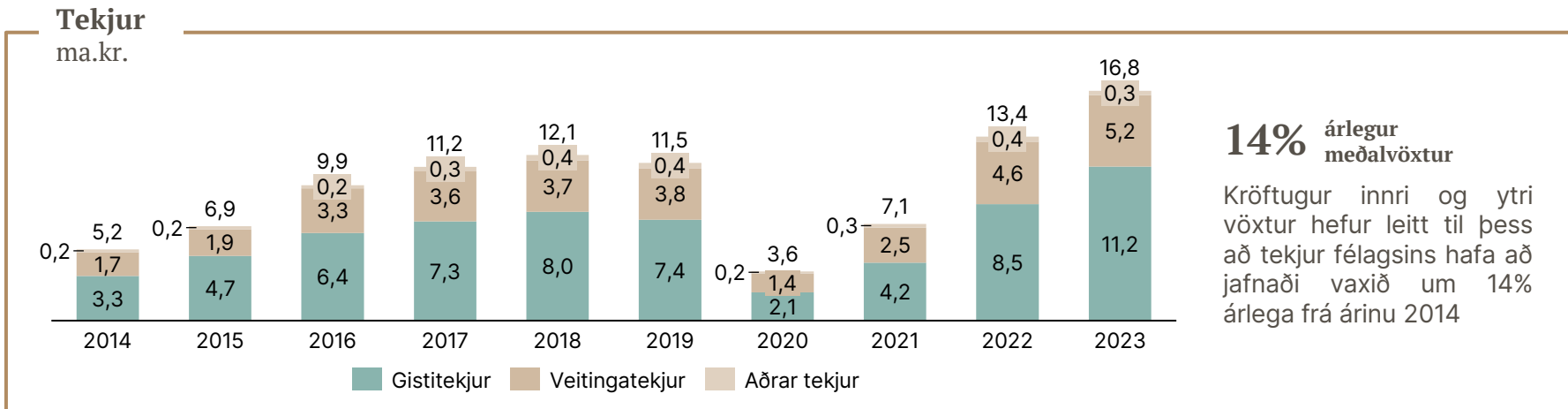
Íslandshótel hafa lagt áherslu á
stafræna uppbyggingu til að
hámarka upplifun viðskiptavina og
stuðla að hagkvæmni. Félagið horfir
til frekari sjálfvirknivæðingar í rekstri,
sem núverandi tölvukerfi styðja við

Fjárhagur

Á traustum grunni

Arðbær rekstur

í krefjandi rekstrarumhverfi síðustu ára



Tekjuvöxtur

Rekstur Íslandshótela hefur gengið vel þrátt fyrir þær áskoranir sem ferðapjónustan hefur tekist á við síðastliðin ár

Félagið hefur reynslu af krefjandi rekstrarumhverfi og er vel í stakk búið til að grípa tækifæri sem framtíðin ber í skauti sér

2019-2023



Boeing 737 MAX vélar Ícelandair kyrrsettar og endalok WOW air



Verkföll



Jarðhræringar á Reykjanesi

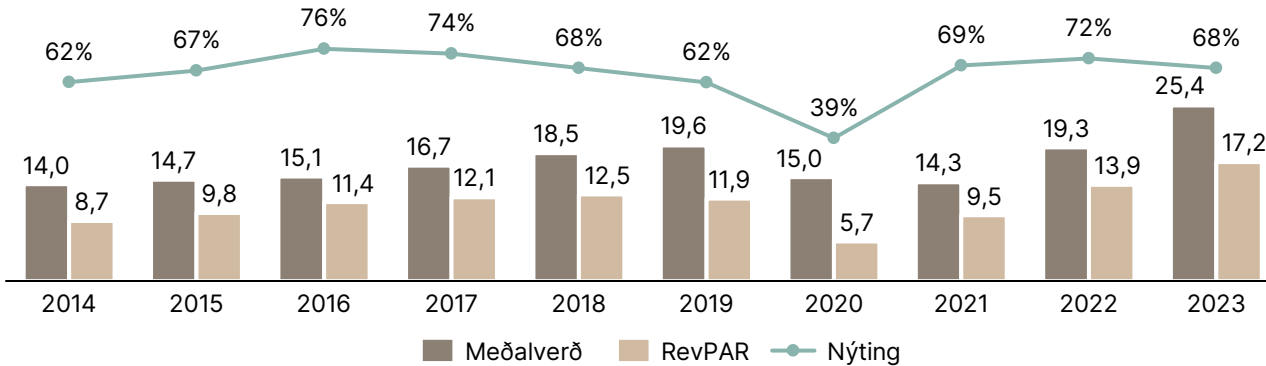


Ferðatakmarkanir vegna Covid-19

¹Við útreikning á árlegum meðalvexti EBITDA hefur EBITDA verið aðlöguð fyrir áhrifum IFRS16

Hærrí meðalverð samhliða auknum gæðum herbergja

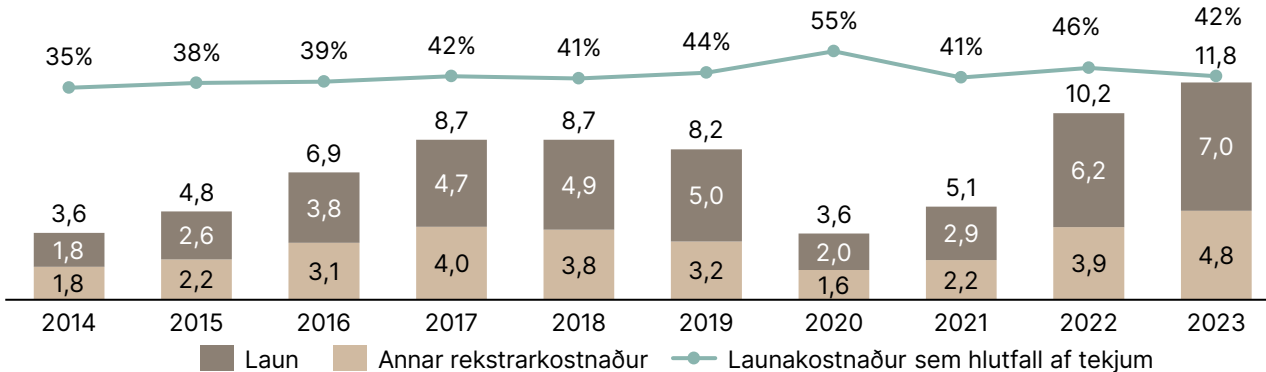
Meðalverð, nýting og RevPAR¹
þús.kr., %



7,9% árlegur meðalvöxtur RevPAR

Samhliða endurbótum, fjárfestingum í nýjum og gæðameiri hótélum og markvissri tekjustýringu hefur RevPAR hækkað um 7,9% árlega að meðaltali, sem jafngildir 3,9% árlegri raunhækkun

Rekstrarkostnaður²
ma.kr.



Rík
kostnaðarvitund

Launakostnaður á hvert stöðugildi hefur aukist um 68% frá 2014 en á sama tíma hefur félaginu tekist að halda aftur af áhrifum þess á framlegð

Lykilmælikvarðar

Félagið nýtir ýmsa mælikvarða til að meta rekstur þess og horfir þ. á m. til **meðalverðs**, og **nýtingar** sem saman mynda **RevPAR¹**

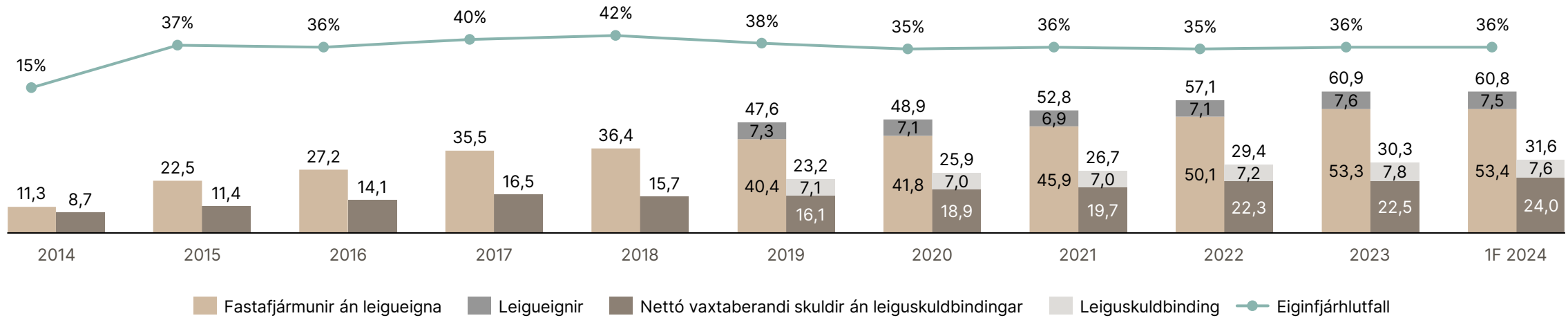
RevPAR (Revenue Per Available Room) er **einn af lykilmælikvörðum í hótélrekstri**. RevPAR er skilgreint sem gistitekjur á hverja framboðna gistinótt, eða margfeldi nýtingar og meðalverðs

Tekjustýring Íslandshótela er í sífældri þróun, með það fyrir augum að **hámarka RevPAR** á hverjum tíma

¹Meðalverð eru gistitekjur á hverja selda gistinótt, nýting er skilgreind sem hlutfall seldra gistinátta af framboðnum gistinóttum og RevPAR er gistitekjur á hverja framboðna gistinótt ²Frá 2019 eru leigugreiðslur ekki flokkaðar sem rekstrargjöld samkvæmt IFRS16

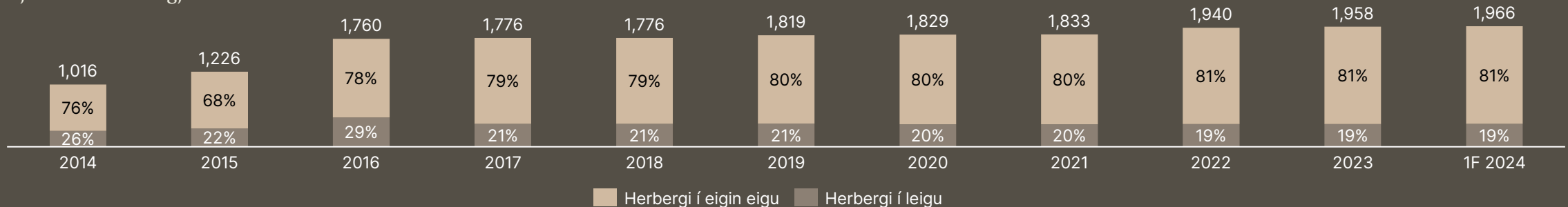
Traustur efnahagur eykur sveigjanleika í rekstri

Heilbrigð eiginfjárstaða endurspeglast í hóflegri skuldsetningu¹
ma.kr.



Herbergjafjöldi hefur tæplega tvöfaldast frá 2014

Fjöldi hótélherbergja



¹Frá og með 2015 hafa fastafjármunir verið færðir á gangvirði

Skráning á markað skapar grundvöll fyrir hagkvæmari fjármögnun

Virði og veðsetning fasteigna 31.3.2024



51,6 ma.kr.

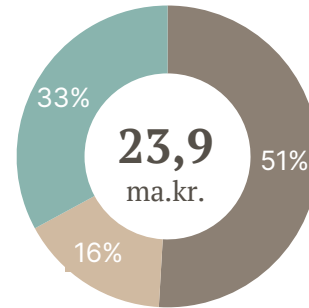
Bókfært virði
fasteigna og lóða



46%

Veðsetningarhlutfall
fasteigna og lóða¹

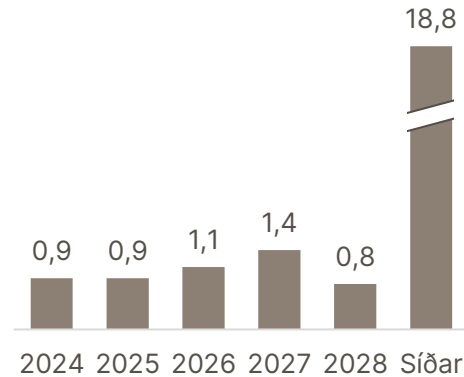
Skipting langtímalána % af vaxtaberandi skuldum²



■ Óverðtryggt (12,0%) ■ Verðtryggt (4,0%) ■ Lán í evrum (8,0%)

**23,9
ma.kr.**

Afborgunarferill langtímalána ma.kr.



Áhrif vaxtalækkana á hagnað

239 m.kr.

aukning í hagnaði fyrir
skatta³ ef vextir
langtímalána lækka um 1%

Fasteignasafn veitir sveigjanleika í breytilegum markaðsaðstæðum



Íslandshótel sjá styrk í eignarhaldi á fasteignum, sem hjálpar
félaginu að takast á við sveiflur í rekstri



Fasteignasafn félagsins, sem telur um 85 þúsund fermetra, er
hóflega veðsett

Möguleikar á hagstæðari fjármögnun í kjölfar skráningar



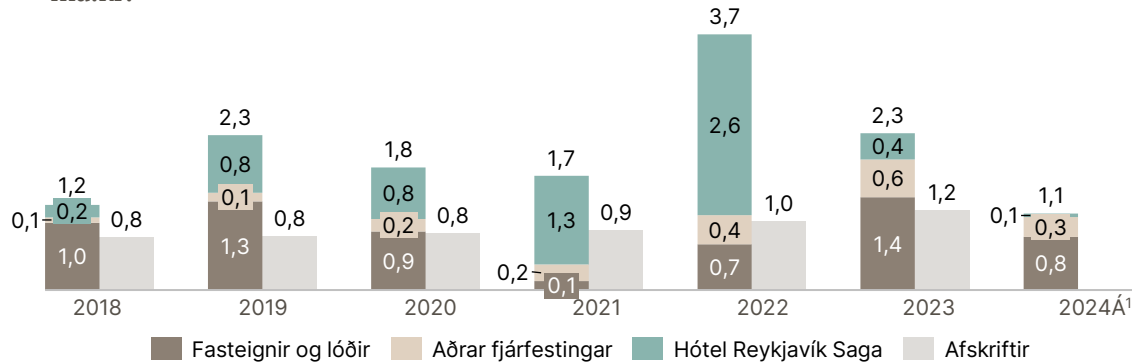
Lítill endurfjármögnunaráhætta er til staðar, en með skráningu á markað
horfir félagið m.a. til þess að ná hagstæðari fjármögnunarkjörum



Tækifæri geta falist í auknu hlutfalli verðtryggðra lána hjá samstæðunni
sem gæti aukið sjóðstreymi félagsins um u.þ.b. 1 ma.kr. árlega

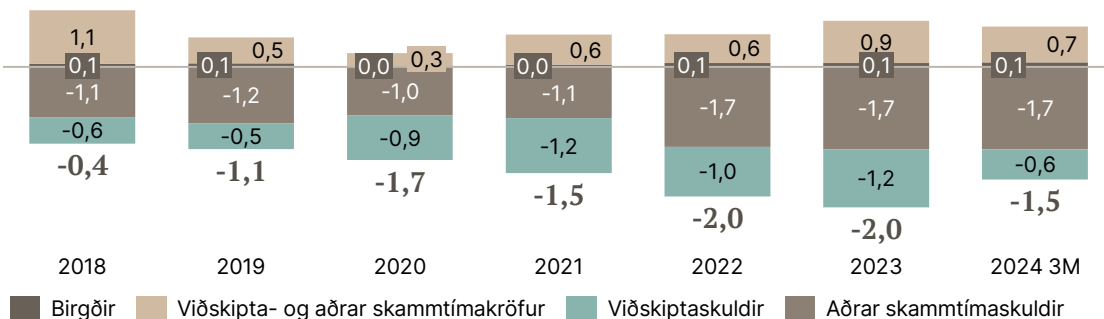
Fjárfestingar síðustu ára hafa drifið vöxt

Nettó fjárfestingar og afskriftir rekstrarfjármuna
ma.kr.



- Félagið hefur farið í miklar fjárfestingar á undanförunum árum
- Stærstu fjárfestingar undanfarinna ára eru framkvæmdir á Hótel Reykjavík Saga sem sýndar eru sérstaklega á grafinu hér til hliðar
- Félagið hefur einnig fjárfest töluvert í eigin hótélum en þar má helst nefna 25 ný herbergi á Fosshótel Jökulsárlóni, endurbætur og stækkun á Fosshótel Stykkishólmi og fyrsta áfanga í stækkun Hótel Reykjavík Grand
- Félagið áætlar að eðlilegar viðhaldsfjárfestingar fasteigna nemi um 200-300 m.kr. á ári að meðaltali, sem samsvarar um 0,5% af brunabótamati
- Viðhaldspörf hótélherbergja er að jafnaði um 2-3 m.kr. á 12-15 ára fresti

Fjárbinding í veltufjármunum
ma.kr., hreint veltufé



- Hlutfall hreinna veltufjármuna af rekstrartekjum hefur numið -10% að meðaltali á árunum 2018-2023 að undanskildum Covid-19 árum 2020-2021
- Félagið heldur á litlum birgðum og því samanstanda hreinir veltufjármunir aðallega af viðskiptakröfum og viðskiptaskuldum ásamt öðrum skammtíma kröfum og skuldum
- Viðskiptakröfur sveiflast eftir árstíma en almennt eru viðskiptakröfur hærri á háönn en í lok árs
- Félagið gerir ráð fyrir að til langs tíma muni hreinir veltufjármunir haldast óbreyttir í hlutfalli af rekstrartekjum

Stækkun Hótel Reykjavík Grand

Fyrsti áfangi framkvæmda er langt á veg kominn. Ráðgert er að stækkunin verði tekin í gagnid á árinu 2027



Á Hótel Reykjavík Grand er fyrirhuguð stækkun á hótelinu um **140 herbergi** og **12 fundar- og ráðstefnusali**



Hótelid verður eftir stækkun **stærsta hótel landsins** með **454 herbergi** og **23 fundar- og ráðstefnusali**



Hafist var handa við **fyrsta áfanga framkvæmdanna**, sem felur í sér byggingu bílakjallara við núverandi hótel, í upphafi árs 2023 og eru þær á lokastigi



Heildarkostnaðaráætlun hljóðar upp á **13,2 ma.kr.** en þar af er búið að fjárfesta fyrir **1,3 ma.kr.**



Fyrirhuguð fjárfesting verður **fjármögnuð** með fé úr rekstri samstæðu Íslandshótela, sölu á eigin hlutum í hlutafjárútboði og með lánsfjármögnun frá viðskiptabanka



Uppgjör fyrsta ársfjórðungs 2024

Öflugur tekjuvöxtur frá fyrra ári en hafa má í huga að verkfallsaðgerðir settu strik í reikninginn á fyrsta ársfjórðungi 2023

203 m.kr. EBITDA Íslandshótela á fyrsta ársfjórðungi 2024 var 203 m.kr., samanborið við 47 m.kr. á sama tímabili árið 2023

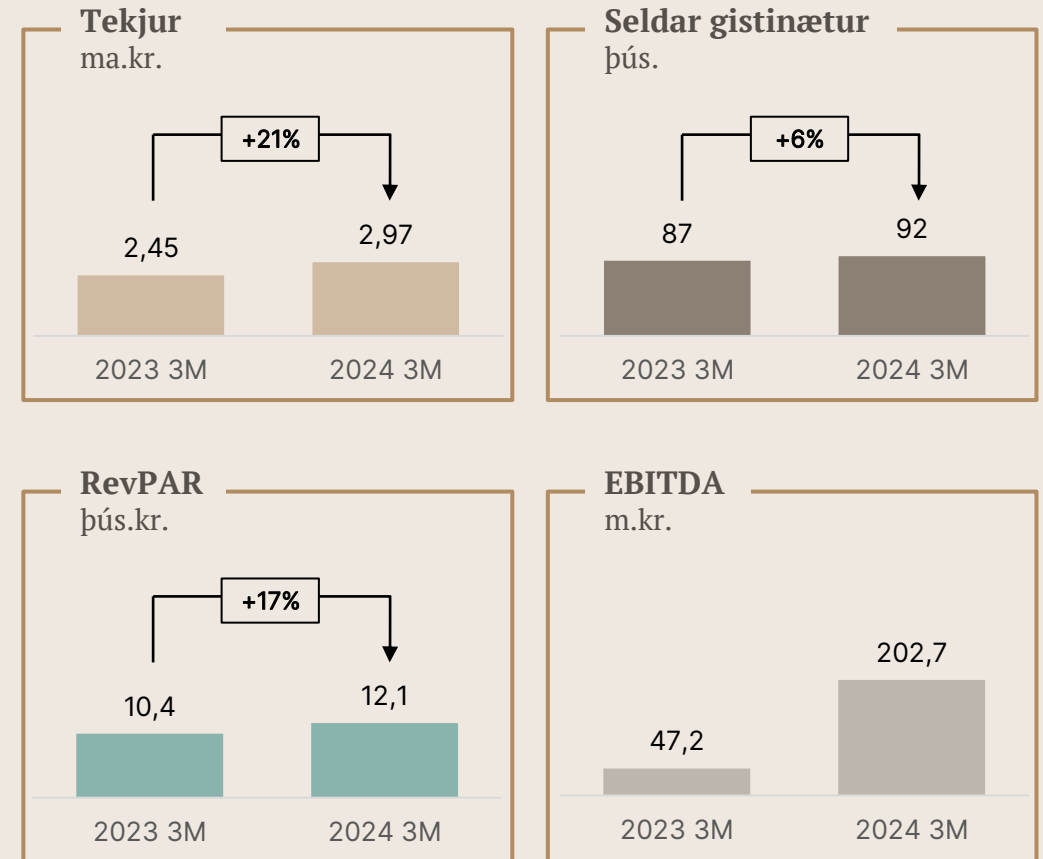
21% Tekjur Íslandshótela jukust um 21% milli ára

92 þúsund Seldar gistinætur Íslandshótela á tímabilinu voru 92 þúsund sem samsvarar 6% hækkun milli ára

12,1 þús.kr. RevPAR á fyrsta ársfjórðungi 2024 var 12,1 þús.kr., 17% hærra en á sama tímabili árið 2023

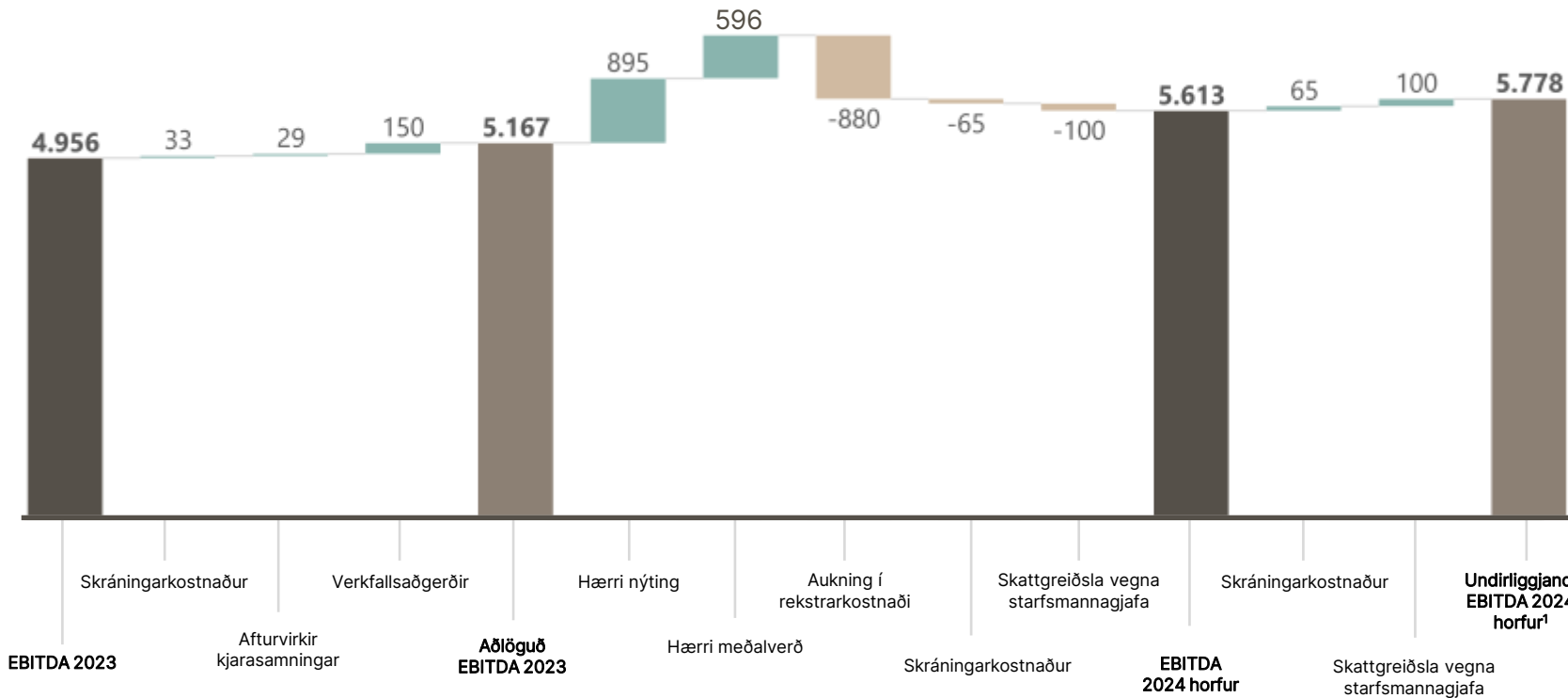
15% Rekstrarkostnaður hækkar um 15% á milli ára vegna aukinna umsvifa og kjarasamningsbundinna launahækkana

Afkoma fjórðungsins er í samræmi við áætlanir félagsins enda þarf að taka tillit til árstíðasveiflu félagsins þar sem meirihluti afkomunnar myndast yfir háönn



Undirliggjandi EBITDA 2024 áætluð 5,6-6,0 ma.kr.

EBITDA þróun
ma.kr.



Góðar horfur fyrir árið 2024

Leiðrétt fyrir einskisliðum nam EBITDA ársins 2023 um **5,2 ma.kr.**

Gert er ráð fyrir að undirliggjandi EBITDA ársins 2024 verði **5,6-6,0 ma.kr.** sem jafngildir 30-32% EBITDA framlegð

Forsendur áætlunar 2024 eru að fjöldi ferðamanna til landsins verði um 2,3 milljónir, að **nýtingarhlutfall verði 68-72%** og að **meðalverð hækki um 5-8%**

Almennt er horft til þess að meðalverð verði í samræmi við **eftirspurn** og **gæði herbergja** með það að markmiði að **hámarka RevPAR** á hverjum tíma

Markmið félagsins til framtíðar er að EBITDA sé að jafnaði **33-35% af heildartekjum**

¹Miðgildi áætlunar sem er sett fram á bilinu 5,6-6,0 ma.kr.

Hlutfjárútböð

Stærsta hótélkeðja Íslands stefnir á markað

Lykildagsetningar útboðs

Maí 2024						
M	Þ	M	F	F	L	S
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

- **13. maí**
Fjárfestakynning og lýsing birt
- **14. – 22. maí**
Áskriftartímabil hefst kl. 10:00 þriðjudaginn 14. maí og lýkur kl. 16:00 miðvikudaginn 22. maí
- **16. maí**
Opinn fjárfestafundur
- **23. maí**
Niðurstöður útboðs birtar og innheimtukröfur stofnaðar
- **28. maí**
Gjald- og eindagi áskrifta
- **30. maí**
Afhending hluta og fyrsti dagur viðskipta

Skilmálar fyrirhugaðs hlutafjárútboðs

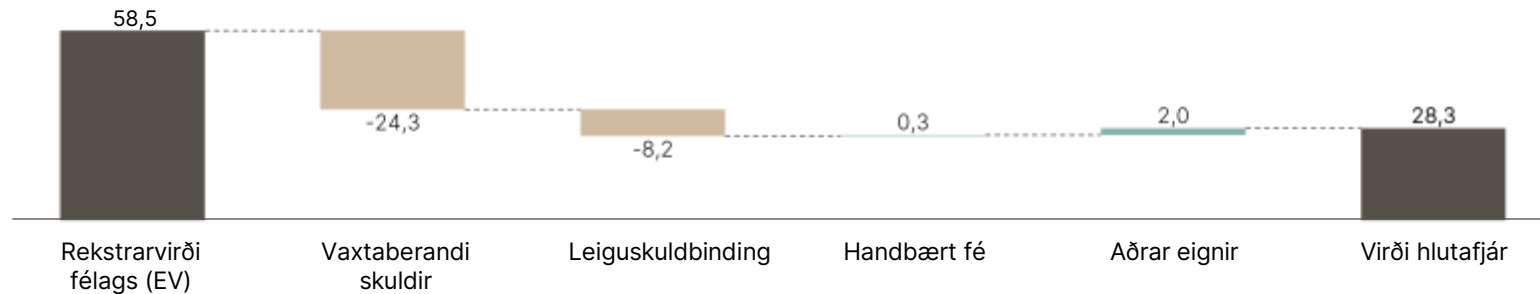
	Tilboðsbók A	Tilboðsbók B
Tilboðsverð	Fast verð 50,0 kr. á hlut	Tilboð skulu gerð á eða yfir lágmarksverði 50,0 kr. á hlut. Salan fer fram á föstu verði, sem ákvarðast jafnt og það lægsta af samþykktum tilboðum
Stærð útboðs	51.441.994 hlutir (20% af útboði)	205.767.978 hlutir (80% af útboði)
Stærð áskrifta	Áskriftir að kaupverði 100 þ.kr. – 20 m.kr	Áskriftir að kaupverði yfir 20 m.kr.
Reglur varðandi úthlutun	Áskriftir verða skertar hlutfallslega, þó þannig að leitast verður við að skerða ekki áskriftir undir 1.000.000 kr.	Komi til umframáskrifta er meginreglan sú að áskriftir verða metnar á grundvelli verðs. Ekkert hámarksverð er tilgreint
Áskriftartímabil	Frá 10:00 þriðjudaginn 14. maí til 16:00 miðvikudaginn 22. maí	
Aðrar upplýsingar	Fyrirhugað er að birta niðurstöður útboðsins eigi síðar en í lok dags þann 23. maí	

Eiginfjárbrú og samanburðarkennitölur

Virði alls hlutafjár um 28 ma.kr. á lágmarksgengi

Eiginfjárbrú miðuð við lágmarksverð á hlut

Virði fyrir útboð („Pre-money“), byggt á stöðu efnahags 31.03.2024, ma.kr.



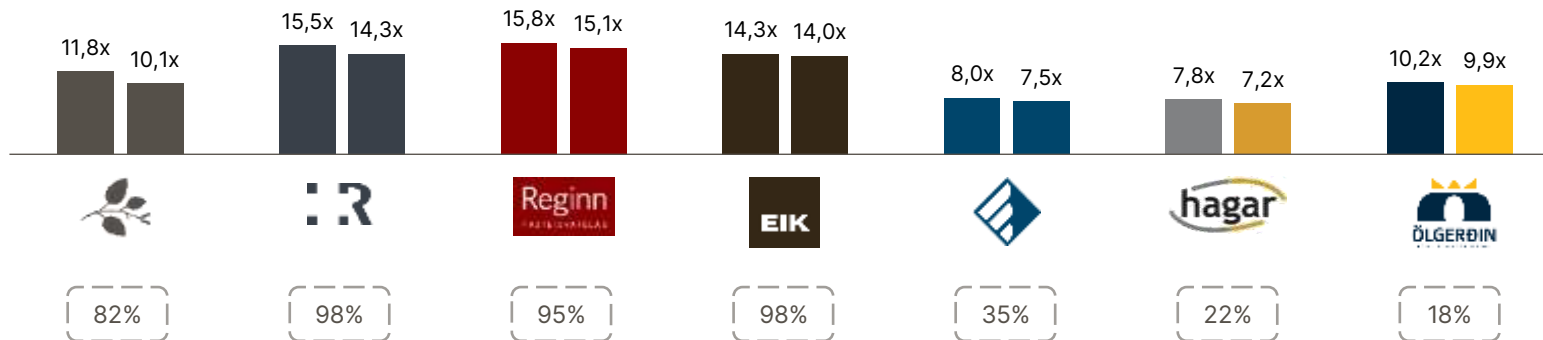
Verð á hlut í útboðinu er **50,0 kr.** í tilboðsbók A en í tilboðsbók B er lágmarkstilboð **50,0 kr.** fyrir hvern hlut.

Rekstrarvirði er um **58,5 ma.kr.**, og **virði hlutafjár** er um **28,3 ma.kr.** miðuð við lágmarksgengi

Samanburðarkennitölur á skráðum félögum hérlendis¹

Rekstrarvirði („EV“)/EBITDA, 2023 og 2024²

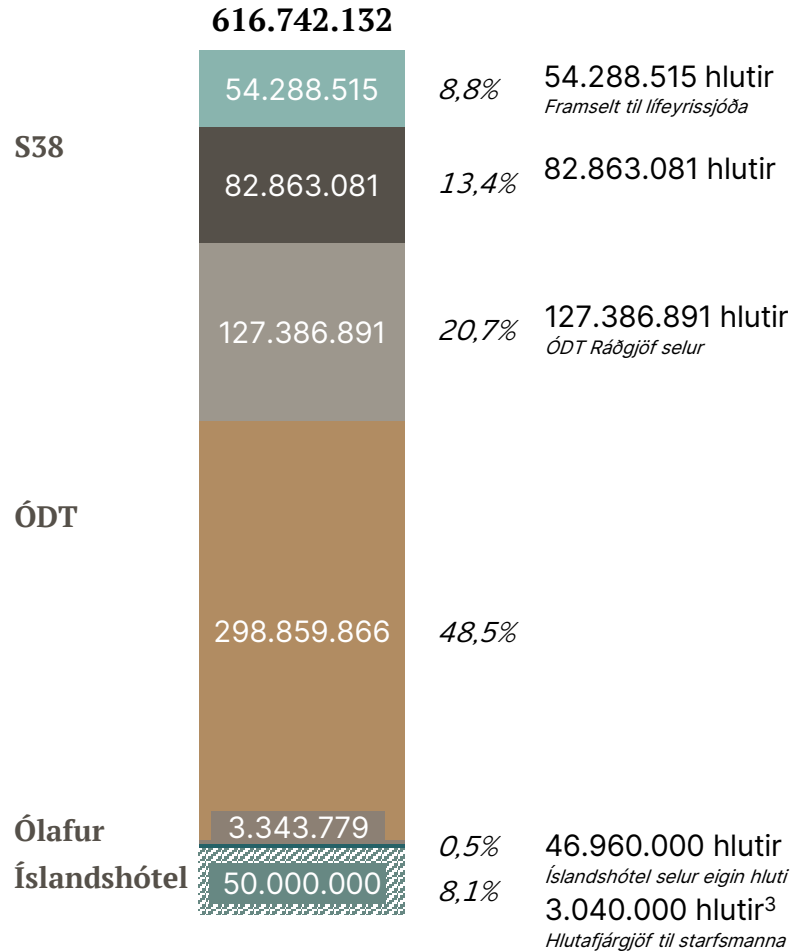
Hlutfall fasteigna og lóða af heildareignum 31.12.2023³



Aðrar eignir samanstanda af bókfærðu virði **Fosshótel Heklu**, fasteign félagsins á **Sjallareitnum** og fyrsta áfanga í **stækkun Hótel Reykjavík Grand**

¹Efnahagsstölur miða við nýjustu birtu fjárhagsupplýsingum hjá hverju félagi fyrir sig þann 13.5.2024. Þróunareignir fasteignafélaga eru flokkaðar undir aðrar eignir og eru því ekki hluti af rekstrarvirði. Efnahagsstaða Eikar og Reita leiðrétt fyrir arðgreiðslum eftir birtingu uppgjörs ²Miðgildi áætlana fyrir árið 2024. Gert er ráð fyrir 6% verðbólgu á árinu 2024 fyrir áætlanir á föstu verðlagi ³Hjá Högum og Ölgerðinni er miðuð við efnahag 29.02.2024

Yfirlit og samantekt útboðs

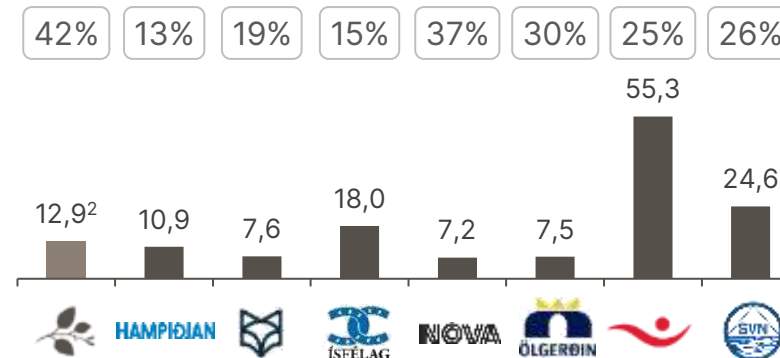


Hluthafasamsetning eftir viðskipti¹

ÓDT Ráðgjöf ehf.	48,5%
Ólafur D. Torfason	0,5%
Gildi-lífeyrissjóður	3,9%
Stapi lífeyrissjóður	3,8%
Birta lífeyrissjóður	1,2%
Starfsmenn - gjafir	0,5%
A-Bók	8,3%
B-Bók	33,4%

Stærð hlutafjárútboða

Samanburður við önnur útboð, ma.kr. og % af útgefnu hlutafé



Meirihluti hlutafjár skiptir um hendur

Alls verða seldir 257.209.972 hlutir í útboðinu sem samsvarar 41,7% af útgefnu hlutafé

Félagið hyggst selja 46.960.000 eigin hluti, eða um 7,6% af útgefnu hlutafé

Sala eigin hluta mun styðja við fyrirhugaðar fjárfestingar og áframhaldandi vöxt

Félagið hefur ákveðið að gefa fastráðnum starfsmönnum félagsins hlutabréf sem þakklætisvott fyrir vel unnin störf. Úthlutun fer eftir starfsaldri og er að hámarki 500.000 kr. á hvern starfsmann²

Lífeyrissjóðirnir Gildi, Stapi og Birta, hluthafar í S38 slhf. munu fá hluti sína í Íslandshótelum framselda til sín eftir útboð en fyrir töku hluta til viðskipta

¹Án tillits til mögulegrar þátttöku í útboði og miðað við að skipting á milli tilboðsbóka sé óbreytt ²Fjárhæð miðast við lágmarksgengi í útboði og samsvarar um 0,5% af útgefnu hlutafé ³Starfsmönnum er óheimilt að eiga viðskipti með gefna hluti í þrjá mánuði frá töku þeirra til viðskipta

Íslandshótel

Að skapa dýrmætar upplifanir á heillandi áfangastöðum



Stærsta hótélkeðja Íslands
með sterka sögu og vel
staðsett hótél hringinn í
kringum landið



Leiðandi í ferðapjónustu
á einstökum markaði í
vaxandi atvinnugrein



Traustur efnahagur,
stórt **fasteignasafn** og
arðbær rekstur



Brautryðjandi í sjálfbærri
ferðapjónustu, ánægt
starfsfólk og einstök
gestrisni



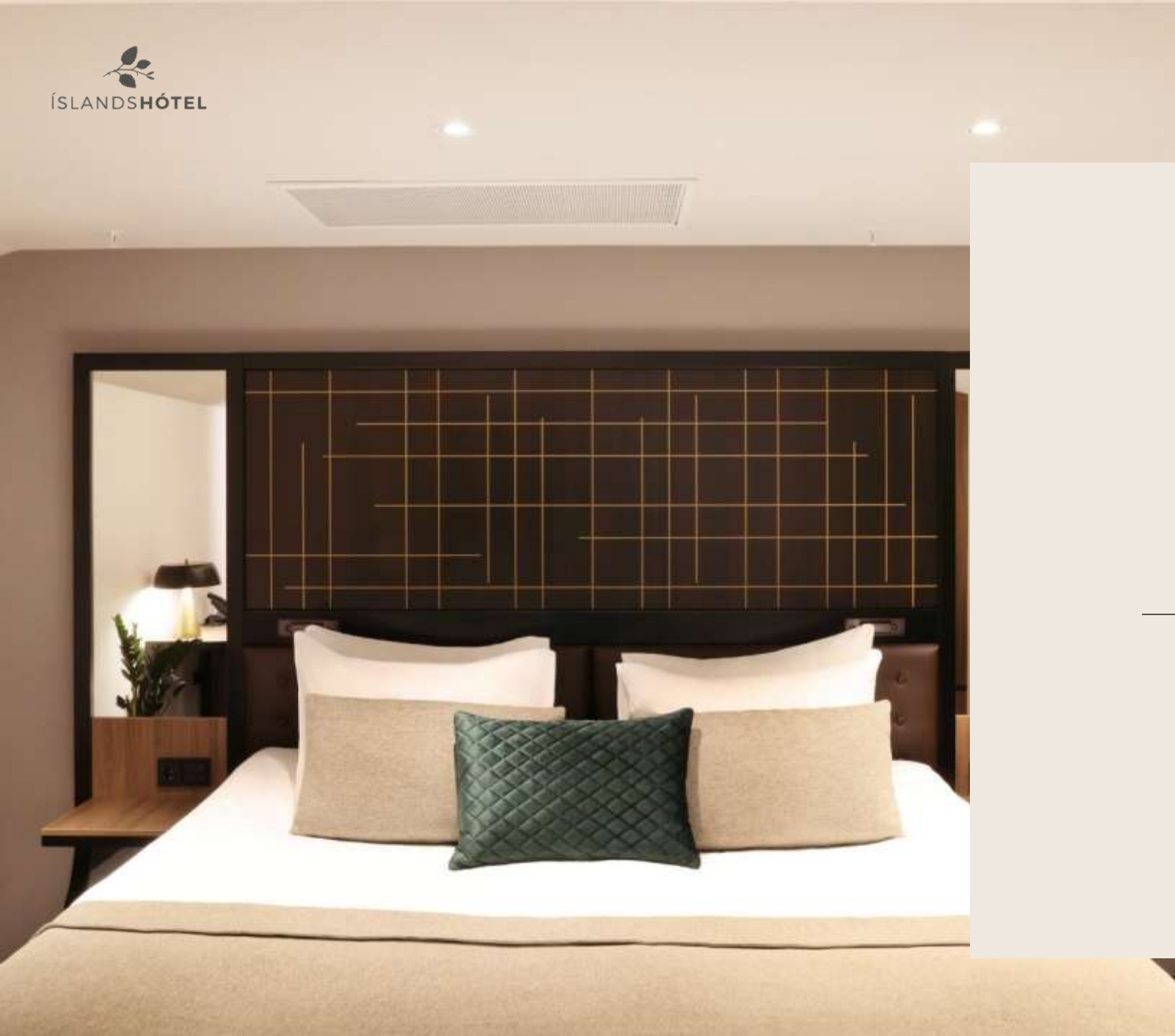
Íslandshótel er í
kjörstöðu til að grípa
tækifæri til **innri** og **ytri**
vaxtar

Fyrirvari og áskilnaður um trúnað

- Kynning þessi (hér eftir „kynningin“) hefur verið útbúin af Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf. (hér eftir „Íslandsbanki“), Fyrirtækjaráðgjöf Kviku banka hf. (hér eftir „Kvika“) og Íslandshótelum hf. (hér eftir „félagið“ eða „Íslandshótel“), í tengslum við fyrirhugaða skráningu Íslandshótela á aðalmarkað Nasdaq Iceland og er eingöngu ætluð til upplýsinga í tengslum við fyrirhugað hlutfjárútbod félagsins (hér eftir „útboðið“). Íslandsbanki og Kvika eru ráðgjafar félagsins og eigenda þess (sameiginlega eru Íslandsbanki og Kvika nefndir „ráðgjafarnir“). Félagið og ráðgjafarnir skulu einir hafa heimild til að veita upplýsingar um kynninguna og eiga ráðgjafarnir höfundarrétt að kynningunni og framsetningu upplýsinga í henni, nema annað sé sérstaklega tekið fram eða leiða megi af eðli máls. Ráðgjafarnir bera enga ábyrgð á upplýsingum sem þriðji aðili veitir.
- Samkvæmt bestu vitund ráðgjafanna eru upplýsingarnar í fjárfestakynningu þessari í öllum veigamiklum atriðum í samræmi við þær staðreyndir sem kunnar eru á útgáfudegi. Kynning þessi er hins vegar byggð á upplýsingum frá félaginu, eigendum þess, utanaðkomandi aðilum og opinberum upplýsingum þar sem það á við. Ráðgjafarnir hafa ekki staðreynt eða lagt mat á réttmæti upplýsinganna með sjálfstæðum könnunum. Ráðgjafarnir (ásamt öllum félögum innan sömu samstæðu og starfsmönnum) geta því ekki ábyrgst að upplýsingar í þessari kynningu, og/eða að ályktanir sem dregnar eru af slíkum upplýsingum, séu réttar hvort sem þær koma frá ráðgjöfum, félaginu eða þriðja aðila. Slík ábyrgð er hér með undanskilin og eru ráðgjafarnir því með engum hætti ábyrgir fyrir hvers konar tjóni eða tapi, af hvaða tagi sem er, sem tengist fjárfestakynningunni, innihaldi hennar, eða tengist útboðinu, þar með talið en ekki takmarkað við villur, ónákvæmni, yfirsjónir eða misvísandi upplýsingar í fjárfestakynningunni. Þá eru ráðgjafarnir ekki á neinn hátt skaðabótaskyldir vegna tjóns sem hlýst af beinni eða óbeinni notkun á fjárfestakynningunni eða vegna útboðsins. Ráðgjafar eru ekki skuldbundnir að uppfæra upplýsingar í kynningunni, veita viðbótaupplýsingar eða leiðrétta villur nema að svo miklu leyti sem lög gera kröfu um áður en fjármálagerningar félagsins eru teknir til viðskipta.
- Kynningin er eingöngu hugsuð til upplýsingagjafar en ekki sem grunnur fyrir ákvarðanatöku þeirra sem fá hana í hendur. Viðtakandi kynningar getur ekki reitt sig á upplýsingar í þessari kynningu eingöngu og ber að framkvæma sjálfstæða könnun á réttmæti upplýsinga og þeirra ályktana sem hér eru dregnar. Þeim sem hyggjast taka þátt í fyrirhuguðu útboði ber að kynna sér efni lýsingar félagsins, sem samanstendur af samantekt, verðbréfalýsingu og útgefendalýsingu. Lýsinguna ætti að lesa í samhengi við þau skjöl sem vísað er til með tilvísun í lýsingu sem skoðast sem órjúfanlegur hluti hennar. Lýsingin er samin af félaginu og staðfest af fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands. Hvers konar ákvörðun um að skrá sig fyrir eða kaupa fjármálagerninga í hvaða útboði sem er skal byggja á upplýsingum í lýsingu og öðrum lykilupplýsingum sem gefnar eru út af félaginu. Ákvörðun um þátttöku í útboðinu byggir því eingöngu á skoðun viðtakanda á félaginu. Eftir birtingu lýsingar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefanda á hverjum tíma eða varða hann og, eftir atvikum, leita sér viðeigandi ráðgjafar áður en fjárfestingarákvörðun er tekin.
- Upplýsingar sem koma fram í þessari kynningu eru almenns eðlis og taka ekki mið af fjárhagsstöðu, fjárfestingaráformum eða sérstöku þörfum viðtakanda. Móttaka kynningarinnar skal ekki vera talin fela í sér fjárfestingarráðgjöf af hálfu ráðgjafanna eða nokkurs konar ráðleggingar, tilboð eða hvatningu um hvers konar fjárfestingar í fjármálagerningum félagsins eða annars konar ráðgjöf af neinu tagi í neinni lögsögu. Ráðgjöfunum ber hvorki skylda til að meta né hafa metið hvort þátttaka í útboði og fjárfesting í fjármálagerningum félagsins sé viðeigandi fyrir viðtakanda eða tryggja vernd skv. lögum nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Fjárfestar einir bera ábyrgð á því að greina og leggja eigið mat á hvers konar fjárfestingu og eru hvattir til að setja fram eigin áætlanir á grundvelli þeirra greininga.
- Fjárfesting í fjármálagerningum felur í sér margvíslega áhættu. Fjárfestum er bent á að kynna sér upplýsingar um áhættuþætti í tengslum við fjárfestingar í fjármálagerningum áður en tekin er ákvörðun um fjárfestingu. Upplýsingar um áhættuþætti er tengjast félaginu og útboðinu má finna í lýsingu félagsins en jafnframt má finna almennar upplýsingar um eðli og áhættu ýmissa tegunda fjármálagerninga á heimasíðum ráðgjafanna. Athugið að raungerist einn eða fleiri áhættuþættir, eða ef forsendur bregðast, getur raunverulegur árangur og framtíðarþróun félagsins verið mjög ólík því sem lýst er í fjárfestakynningu þessari.
- Fyrirtækjaráðgjafar Íslandsbanka og Kviku eru hvor um sig hluti af samstæðu Íslandsbanka hf. annars vegar og Kviku banka hf. hins vegar. Hvor ráðgjafi fyrir sig á meðal annars í viðskiptum á sviði lánastarfsemi, verðbréfamíðlunar, eignastýringar og fjárfestingaráðgjafar, eigin viðskipta, viðskiptabankþjónustu, sjóðastýringar o.fl. Aðilar innan hversrar starfseiningar starfa sjálfstætt og aðskilnaður er á milli starfssviða og félaga innan samstæðu, bæði í húsnæði og kerfislega, með þeim hætti sem lög og reglur kveða á um. Ekki er hægt að útiloka að fyrirtækjaráðgjöf eða önnur félög, svið eða deildir innan samstæðu ráðgjafa eða aðilar þeim tengdir eða viðskiptavinir ráðgjafa kunni að hafa hagsmuna að gæta er tengjast félaginu eða útboðinu. Til að koma í veg fyrir hvers konar hagsmunaárekstra innan ráðgjafa er meðal annars fullur aðskilnaður milli starfssviða til að koma í veg fyrir og stýra upplýsingaflæði milli starfsmanna mismunandi sviða og koma þannig í veg fyrir að trúnaðar- og innherjaupplýsingar berist milli einstakra deilda. Þá starfa deildir bankans eftir verklagi og reglum ráðgjafa sem miða að því að komið sé í veg fyrir hagsmunaárekstra eða þeir takmarkaðir að svo miklu leyti sem hægt er.
- Þessi kynning bætir innihaldið upplýsingar um fyrri og/eða framtíðarframmistöðu og -árangur félagsins, atvinnugreinarinnar og hagkerfi heimsins. Tilvísun í fortíðarárangur er ekki áreiðanleg vísending um framtíðarárangur og spár um framtíðarárangur eru ekki áreiðanleg vísending um árangur. Kynning þessa má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri félagsins eða um ávöxtun fjármuna af hálfu félagsins, ráðgjafanna eða annarra aðila. Ekki er hægt að ábyrgjast á nokkurn hátt að fyrirætlanir eða spár í fjárfestakynningunni gangi eftir. Hvers konar yfirlýsingar í kynningu þessari sem vísa til áætlaðra eða væntrar framtíðarafkomu eða starfsemi í framtíðinni eru lýsingar á framtíðarhorfum og háðar ýmsum óvissu- og áhættuþáttum sem gætu leitt til þess að raunveruleg útkoma getur verið mjög ólík þeirri þróun sem búist var við í veigamiklum atriðum.
- Fjárfestum er bent á að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í fjármálagerningum félagsins kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.
- Útboðið er áætlað sem opið hlutfjárútbod og verður lýsing félagsins einungis gefin út á Íslandi og í samræmi við íslensk lög. Dreifing á kynningu þessari og útboðið, þar með talið áskrift eða kaup á hlutum í félaginu er takmörkuð í ákveðnum lögsögum. Kynning þessi er ekki tilboð um eða hvatning til áskriftar eða kaupa á hlutum í félaginu í neinni lögsögu þar sem slíkt tilboð eða sala væri ólögleg. Af því leiðir að ekki má dreifa kynningu þessari né hvers konar auglýsingum eða útboðsgögnum í neinni lögsögu, nema þegar kringumstæður eru í samræmi við öll viðeigandi lög og reglur.
- Um kynningu þessa gilda íslensk lög. Rísi ágreiningur vegna kynningarinnar skal reka málið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.



ÍSLANDSHÓTEL



Viðauki

Saga Íslandshótela



1992

Fyrsta hótelið, Hótel Reykjavík opnað með 30 herbergi



1994

Holiday Inn keypt



1995

Hótel Reykjavík Grand opnað



1996

Fosshótel keðjan stofnuð af hópi ferðaskrifstofa og tengdum fyrirtækjum.
Gullteigur ráðstefnusalur á Hótel Reykjavík Grand opnaður



1999

ÓTD Ráðgjöf kaupir 10% hlut í Fosshótelum



2005

Hótel Reykjavík Centrum opnar og stækkun á Hótel Reykjavík Grand

Saga Íslandshótela



2007

Hótel Reykjavík Grand stækkar enn frekar og verður þar með stærsta hótel landsins með 311 herbergi

FOSSHOTEL
AROUND ICELAND

2008-2009

ÓDT Ráðgjöf kaupir 68% hlut í Fosshótelum, rekstur tekinn yfir og endurskipulagður



ÍSLANDSHÓTEL

2012

Mikilvægt ár í sögu félagsins, öll hótelin sameinast undir rekstur sem Íslandshótel



2013-2014

Fosshótel Vestfirðir, Fosshótel Austfirðir og Fosshótel Núpar opna

Fosshótel Vatnajökull stækkar



2015

Fosshótel Reykjavík opnar með 320 herbergi og tekur við af Hótel Reykjavík Grand sem stærsta hótel landsins

Fosshótel Hekla opnar og Vakinn gæðavottun innleidd

Hlutfé félagsins aukið og hópur fjárfesta eignast 24,2% af útistandandi hlutfé



2016

Fosshótel Húsavík stækkað, Fosshótel Jökulsárlón, Fosshótel Hellnar og Fosshótel Stykkishólmur opna og Best Western Reykjavík verður Fosshótel Rauðará

Saga Íslandshótela



2017

Fosshótel Mývatn opnar, Fosshótel Reykholt endurbætt, Fosshótel Núpar stækkað og fundarsalurinn Háteigur á Grand hótél endurgerður. Félagið festir kaup á Sjallareitnum á Akureyri

Umfangsmikil stefnumótunarvinna; nýtt skipurit, ný stefna og gildi kynnt í nýrri stefnugrein félagsins

2018

Nýtt merki og vefur Íslandshótela

2019-2021

Fosshótel Jökulsárlón, Fosshótel Reykholt og Fosshótel Stykkishólmur stækkuð og endurbætt

2022

Hótel Reykjavík Saga við Lækjargötu opnar júlí 2022

2023

Skrifstofa Íslandshótela flytur í nýjar höfuðstöðvar að Hallgerðargötu 13, 105 Reykjavík

Stefnugrein uppfærð og endurskipulagning á vörumerkjastefnu hefst

Alls 13 hótél af 18 fengu umhverfisvottun Græna lykilsins

2024

Ritað undir viljayfirlýsingu um uppbyggingu og rekstur 120 herbergja hótels við Skógarböðin á Akureyri

Fyrirhugað að öll opin hótél félagsins verði komin með umhverfisvottun Græna Lykilsins á fyrri hluta árs 2024

Skipulag samstæðu

Íslandshótel hf.

Rekur 18 hótél hringinn í kringum landið ásamt eignarhaldi á átta fasteignum fyrir hótélrekstur í Reykjavík

-  Hringinn í kringum landið
-  Hótél Reykjavík Grand
Fosshótel Rauðará
Fosshótel Lind
Hótél Reykjavík Centrum
Fosshótel Barón
-  Rekstur 18 hótela
-  8 hótelfasteignir
-  Leigusamningur við Austureignir ehf.



¹Hótél Reykjavík Saga er rekið í fjórum fasteignum

Félagið á 16 af þeim 18 fasteignum sem hýsa hótélreksturinn. Móðurfélagið, Íslandshótel hf., sér um rekstur hótélanna ásamt eignarhaldi á átta hótelfasteignum í Reykjavík. Eignarhald annarra fasteigna í eigu Íslandshótela fer fram í gegnum dótturfélög

Íslandshótel hf. hefur gert leigusamninga við dótturfélög sín vegna allra hótélbygginga í eigu þeirra. Þeir samningar gilda styst til ársins 2038 og lengst til 2055

Leigusamningar við aðra aðila eru tveir, annars vegar við Íþöku fasteignir ehf. vegna leigu á Fosshótel Reykjavík og hinsvegar við Austureignir ehf. vegna leigu á Fosshótel Austfirðir

Íslandshótel leggja ríka áherslu á samfélagslega ábyrgð

Svansvottun

Hótel Reykjavík Grand var Svansvottað árið 2012 og var fyrsta hótelið á Íslandi til að hljóta slíka vottun

Þá eru Fosshótel Mývatn og Jökulsárlón byggð úr Svansvottuðum einingum

Aðili að Festa

Íslandshótel eru stoltur aðili að FESTA, miðstöð um samfélagslega ábyrgð

Hlutverk Festu er að efla samfélagsábyrgð íslenskra fyrirtækja, auka vitund í samfélaginu og hvetja til samstarfs og aðgerða á sviði samfélagslegrar ábyrgðar

Hleðslustöðvar við öll hótél

Íslandshótel hafa gert samning við Orku náttúrunnar og Ísorku um uppsetningu hleðslustöðva við öll hótél Íslandshótela sem styður enn frekar við sjálfbærni ferðafélagsins

Regnbogavottun

Markmiðið með Regnbogavottun Íslandshótela er að gera starfsemi félagsins hinseginvænni, bæði fyrir starfsfólk og viðskiptavinum og koma þannig í veg fyrir beina eða óbeina mismunun í garð hinsegin fólks. Gert er ráð fyrir að Regnbogavottun verði kláruð á árinu 2024

Jafnlaunavottun

Íslandshótel hlutu jafnlaunavottun fyrst 2019 og hafa hlotið hana árlega síðan þá

Til að framfylgja jafnlaunastefnu hafa Íslandshótel innleitt jafnlaunakerfi sem nær til allra starfsmanna og tryggir jafna stöðu og jafnan rétt kynjanna

Menntaverðlaun atvinnulífsins

2021 hlutu Íslandshótel Menntaverðlaun Atvinnulífsins fyrir stefnumiðaða og markvissa vinnu í fræðslu- og menntamálum starfsmanna

Safetravel

Íslandshótel er aðili að Safetravel sem miðar að því að upplýsa ferðamenn á Íslandi í þeim tilgangi að draga úr áhættusamri hegðun, auka slysavarnir og tryggja örugg og þægileg ferðalög

Ábyrg ferðapjónusta

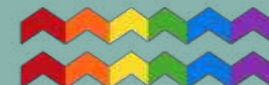
Félagið er bakhjarl í hvatningarverkefninu, Ábyrg ferðapjónusta

Tilgangur verkefnisins er að stuðla að því að Ísland verði ákjósanlegur áfangastaður ferðamanna um ókomna tíð sem styður við sjálfbærni fyrir komandi kynslóðir

Styrkir til samfélagsmála

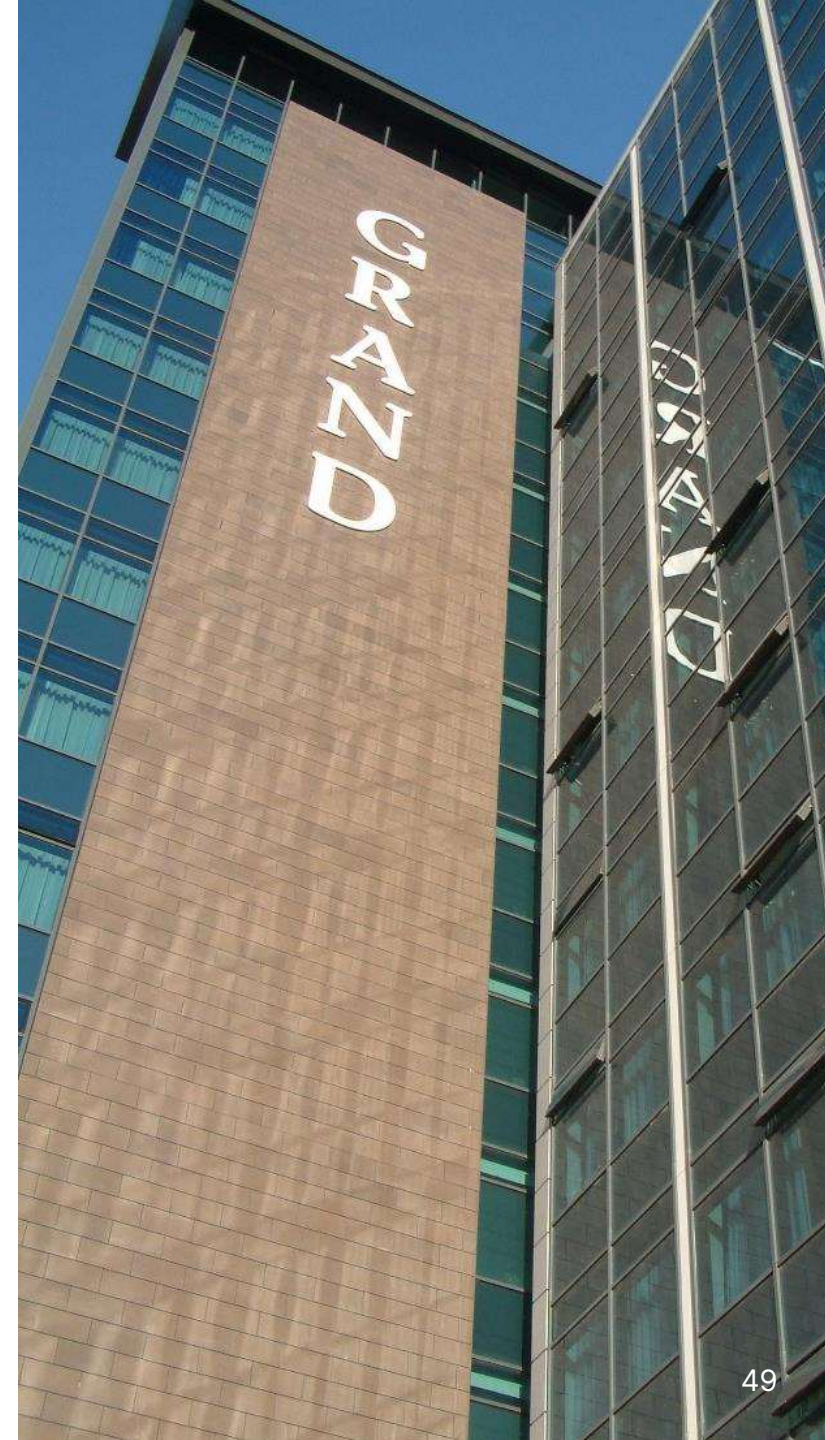
Íslandshótel veita styrki til ýmissa málefna og eru umhverfis-, forvarnar-, og líknarmál þar fremst í flokki

Nýlega gerðu Íslandshótel samning um samstarf við Íþróttasamband fatlaðra og renna þannig styrkari stoðum undir starfsemi sambandsins



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu (m.kr.)	2022	2023
Sala á gistingu og veitingum	13.072	16.460
Aðrar tekjur	361	325
Rekstrartekjur	13.433	16.784
Vörunotkun	(2.003)	(2.345)
Laun og launatengd gjöld	(6.204)	(6.994)
Húsnæðiskostnaður	(824)	(954)
Annar rekstrarkostnaður	(1.122)	(1.535)
Rekstrargjöld	(10.153)	(11.828)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir afskriftir (EBITDA)	3.280	4.956
Afskriftir og virðisrýrnun	(1.396)	(1.638)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir fjármagnsliði (EBIT)	1.883	3.318
Hrein fjármagnsgjöld	(1.996)	(2.697)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	(113)	621
Tekjuskattur	19	(123)
Hagnaður (tap) ársins	(94)	498
Endurmat fasteigna og lóða	1.343	1.969
Tekjuskattur af endurmati fasteigna og lóða	(266)	(394)
Heildarafkoma ársins	983	2.073
þar af eigendur móðurfélags	970	2.042
þar af hlutdeild minnihlutaeiganda	13	31



Efnahagsreikningur

Eignir (m.kr.)	31.12.2022	31.12.2023	31.3.2024
Fasteignir og lóðir	48.570	51.501	51.611
Áhöld, tæki og búnaður	1.488	1.556	1.487
Óefnislegar eignir	14	241	260
Leigueignir	7.051	7.570	7.461
Eignarhlutar í öðrum félögum	2	2	2
<i>Fastafjármunir samtals</i>	<i>57.126</i>	<i>60.870</i>	<i>60.822</i>
Birgðir	82	84	95
Viðskiptakröfur	534	829	696
Kröfur á tengda aðila	83	36	38
Aðrar eignir og skammtímakröfur	72	52	14
Handbært fé	1.203	968	286
<i>Veltufjármunir samtals</i>	<i>1.974</i>	<i>1.969</i>	<i>1.129</i>
Eignir samtals	59.100	62.839	61.951

Eigið fé og skuldir (m.kr.)	31.12.2022	31.12.2023	31.3.2024
Hlutfé	567	567	567
Yfirverð hlutfjár	2.224	2.224	2.224
Annað bundið eigið fé	15.397	16.746	16.746
Óráðstafað eigið fé	2.422	3.115	2.392
Hlutdeild minnihlutaeiganda	99	130	128
<i>Eigið fé samtals</i>	<i>20.709</i>	<i>22.782</i>	<i>22.056</i>
Leiguskuldbinding	7.171	7.760	7.643
Tekjuskattskuldbinding	4.536	5.089	4.907
Langtímalána	22.572	22.049	22.958
Skuldir við tengda aðila	-	48	48
<i>Langtímaskuldir og skuldbindingar samtals</i>	<i>34.279</i>	<i>34.946</i>	<i>35.556</i>
Viðskiptaskuldir	1.041	1.215	631
Skuldir við tengda aðila	67	257	143
Næsta árs afborganir langtímalána	906	884	942
Næsta árs afborganir leiguskuldbindinga	425	481	541
Skuldir við lánastofnanir	-	545	355
Aðrar skammtímaskuldir	1.673	1.728	1.727
<i>Skammtímaskuldir samtals</i>	<i>4.112</i>	<i>5.111</i>	<i>4.339</i>
<i>Skuldir samtals</i>	<i>38.391</i>	<i>40.057</i>	<i>39.895</i>
Eigið fé og skuldir samtals	59.100	62.839	61.951

Hótel Íslandshótela



Hótel Reykjavík Grand

11.827 m.kr.
Bókfært verð 31.12.2023

Allt árið
Opnunartímabil

314
Fjöldi herbergja

4
Stjörnur

18.465 m²
Birtir fermetrar

Eiga
Eignarhald fasteignar



Hótel Reykjavík Saga

8.317 m.kr.
Bókfært verð 31.12.2023


Allt árið
Opnunartímabil

130
Fjöldi herbergja

4
Stjörnur

8.833 m²
Birtir fermetrar

Eiga
Eignarhald fasteignar



Fosshótel Jökulsárlón

4.651 m.kr.
Bókfært verð 31.12.2023

Allt árið
Opnunartímabil

125
Fjöldi herbergja

4
Stjörnur

6.735 m²
Birtir fermetrar

Eiga
Eignarhald fasteignar



Hótel Reykjavík Centrum

4.088 m.kr.
Bókfært verð 31.12.2023

Allt árið
Opnunartímabil

89
Fjöldi herbergja

4
Stjörnur

4.735 m²
Birtir fermetrar

Eiga
Eignarhald fasteignar



Fosshótel Barón

3.306 m.kr.
Bókfært verð 31.12.2023

Allt árið
Opnunartímabil

120
Fjöldi herbergja

3
Stjörnur

4.086 m²
Birtir fermetrar

Eiga
Eignarhald fasteignar



Fosshótel Núpar

2.846 m.kr.
Bókfært verð 31.12.2023

Allt árið
Opnunartímabil

99
Fjöldi herbergja

3
Stjörnur

4.309 m²
Birtir fermetrar

Eiga
Eignarhald fasteignar



Fosshótel Mývatn

2.163 m.kr.
Bókfært verð 31.12.2023


20. jan – 17. des
Opnunartímabil

92
Fjöldi herbergja

3
Stjörnur

4.593 m²
Birtir fermetrar

Eiga
Eignarhald fasteignar



Fosshótel Rauðará

1.789 m.kr.
Bókfært verð 31.12.2023

Allt árið
Opnunartímabil

85
Fjöldi herbergja

3
Stjörnur

3.271 m²
Birtir fermetrar

Eiga
Eignarhald fasteignar



Fosshótel Lind

1.727 m.kr.
Bókfært verð 31.12.2023

Allt árið
Opnunartímabil

78
Fjöldi herbergja

3
Stjörnur

2.550 m²
Birtir fermetrar

Eiga
Eignarhald fasteignar

Hótel Íslandshótela



Fosshótel Húsavík

1.949 m.kr.
Bókfært verð 31.12.2023

1. mars – 10. des
Opnunartímabil

110
Fjöldi herbergja

3
Stjörnur

6.378 m²
Birtir fermetrar

Eiga
Eignarhald fasteignar



Fosshótel Stykkishólmur

1.732 m.kr.
Bókfært verð 31.12.2023

15. jan – 15. des
Opnunartímabil

87
Fjöldi herbergja

3
Stjörnur

3.806 m²
Birtir fermetrar

Eiga
Eignarhald fasteignar



Fosshótel Reykholt

1.373 m.kr.
Bókfært verð 31.12.2023

15. jan – 15. des
Opnunartímabil

83
Fjöldi herbergja

3
Stjörnur

4.695 m²
Birtir fermetrar

Eiga
Eignarhald fasteignar



Fosshótel Vatnajökull

1.182 m.kr.
Bókfært verð 31.12.2023

25. jan – 3. des
Opnunartímabil

66
Fjöldi herbergja

3
Stjörnur

3.316 m²
Birtir fermetrar

Eiga
Eignarhald fasteignar



Fosshótel Hekla

658 m.kr.
Bókfært verð 31.12.2023

Lokað
Opnunartímabil

42
Fjöldi herbergja

3
Stjörnur

1.898 m²
Birtir fermetrar

Eiga
Eignarhald fasteignar



Fosshótel Hellnar

739 m.kr.
Bókfært verð 31.12.2023

1. mars – 31. okt
Opnunartímabil

39
Fjöldi herbergja

3
Stjörnur

1.442 m²
Birtir fermetrar

Eiga
Eignarhald fasteignar



Fosshótel Vestfirðir

543 m.kr.
Bókfært verð 31.12.2023

1. maí – 15. okt
Opnunartímabil

40
Fjöldi herbergja

3
Stjörnur

1.653 m²
Birtir fermetrar

Eiga 60%
Eignarhald fasteignar



Fosshótel Reykjavík

Árið 2035
Gildistími leigusamnings

Allt árið
Opnunartímabil

320
Fjöldi herbergja

4
Stjörnur

Leiga
Eignarhald fasteignar



Fosshótel Austfirðir

Árið 2044
Gildistími leigusamnings

1. mars – 30. okt
Opnunartímabil

47
Fjöldi herbergja

3
Stjörnur

Leiga
Eignarhald fasteignar



ÍSLANDSHÓTEL