



IH140647

Skuldabréfaflokkur

Útgefandi: Íslandshótel hf.

Höfuðstólsfjárhæð: 2.860.000.000 kr.

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku skuldabréfaflokks til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallar Íslands hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík („Kauphöllin“). Skuldabréfin eru gefin út af Íslandshótelum hf., kt. 630169-2919, Sigtúni 38, 105 Reykjavík („Íslandshótel“, „félagið“ eða „útgefandi“). Höfuðstólsfjárhæð útgefinna skuldabréfa er 2.860.000.000 sem er jöfn heildarheimild flokksins. Flokkurinn er auðkenndur með IH140647. Öll útgefin bréf hafa verið seld. Kauphöllin mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin á Aðalmarkaði verður og verður það gert með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Lýsing þessi er gerð í samræmi við íslensk lög og reglugerðir. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 hefur verið innleidd í íslenskan rétt, þar á meðal lög nr. 108/2007 um verðbréfiðskipti. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingaskyldu í lýsingum skv. viðaukum IX og XIII við fylgiskjal 1 við reglugerð nr. 243/2006. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* útgefnum af Kauphöllinni dags. 1. janúar 2018.

Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu og er gefin út á íslensku í einu óskiptu skjali.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar sem skuldabréfin varða eru hvattir til að kynna sér vel upplýsingar í þessari lýsingu, einkum þær er fjalla um áhættuþætti.

Lýsingu þessari skal ekki dreifa til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef dreifing hennar brýtur í bága við lög eða reglur viðkomandi lands.

Lýsing þessi er dagsett 14. maí 2018

Umsjónaraðili töku til viðskipta



EFNISYFIRLIT

1	ÁHÆTTUÞÆTTIR	3
1.1	Áhætta tengd skuldabréfunum	3
1.2	Áhætta tengd atvinnugrein útgefanda	4
1.3	Áhætta tengd rekstri útgefanda	5
1.4	Áhætta tengd veðandlaginu	6
1.5	Lagaleg áhætta, dóms- og ágreiningsmál	6
2	ÚTGEFANDI	8
2.1	Um Íslandshótel	8
2.2	Starfsemi og skipulag	8
2.3	Stjórn og stjórnendur útgefanda	9
2.4	Hlutfé og hluthafar	12
3	SKULDABRÉFIN	13
3.1	Skilmálar og sérstök skilyrði útgáfunnar	13
3.2	Veðandlagið	19
3.3	Fyrirkomulag sölu, söluandvirði og ávöxtun	19
3.4	Umsókn um töku til viðskipta	19
3.5	Tilgangur	19
3.6	Ráðgjafar	19
3.7	Kostnaður	20
4	FJÁRHAGSYFIRLIT	21
4.1	Rekstrarreikningur	21
4.2	Efnahagsreikningur	22
4.3	Sjóðstreymisyfirlit	23
5	TILKYNNING TIL FJÁRFESTA	24
5.1	Yfirlýsing útgefanda	25
5.2	Yfirlýsing endurskoðanda	25
5.3	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar	26
5.4	Skilgreiningar og tilvísanir	26
5.5	Gildistími og aðgengi að lýsingu	27
5.6	Skjöl til sýnis	27
5.7	Upplýsingar frá þriðja aðila	27
6	ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFAFLOKKSINS	28
7	SAMÞYKKTIR ÍSLANDSHÓTELA	42
8	ENDURSKOÐAÐIR ÁRSREIKNINGAR ÚTGEFNDA	47
9	SKÝRSLA REITUNAR	101
10	VERÐMAT PWC	112

1 ÁHÆTTUÞÆTTIR

Fjárfesting í skuldabréfum útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur hækkað eða lækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum eða eftir atvikum hluta hennar.

Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel efni lýsingarinnar og upplýsingar um rekstur og starfsemi útgefandans sem þar er að finna. Einkum er mikilvægt að kynna sér vel efni þessa kafla 1 um áhættuþætti. Fjárfestar eru hvattir til að leggja sjálfstætt mat á þá áhættu sem felst í því fyrir þá að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda, m.a. með tilliti til lagalegrar og skattalegrar stöðu sinnar.

Hér á eftir fer umfjöllun um þá áhættuþætti sem stjórn Íslandshótela álitur að skipti máli fyrir skuldabréf þau sem lýsing þessi tekur til, svo meta megi áhættu sem tengist þeim og getu útgefandans til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum í tengslum við skuldabréfin. Kafli 1 inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem stjórn Íslandshótela telur skv. hennar bestu vitund eiga sérstaklega við um útgefanda, atvinnugrein hans og skuldabréfin. Þáttunum er ekki skipað í röð eftir mikilvægi. Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og útgefandi getur ekki sagt til um líkur þess að þeir eigi sér stað. Ennfremur er til staðar sá möguleiki að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar gagnvart skuldabréfaeigendum vegna annarra þátta en hér eru nefndir og teljast, miðað við fyrirliggjandi upplýsingar á staðfestingardegi lýsingar þessarar, ekki til áhættuþátta.

1.1 Áhætta tengd skuldabréfunum

1.1.1 Markaðs- og seljanleikaáhætta

Markaðsáhætta skuldabréfanna er sú að virði þeirra getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldabréfa sveiflast almennt á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði bréfanna og en ef hún lækkar þá eykst virði bréfanna. Margvísleg atriði geta valdið verðbreytingum á fjármálagerningum, þar með talið skuldabréfum útgefanda, s.s. almennt efnahagsástand, breytingar á lögum og reglum fjármálamarkaða, skattalöggjöf og aðrir ófyrirséðir atburðir sem eru utan áhrifasviðs útgefanda.

Skuldabréfin eru verðtryggð og bundin vísitölu neysluverðs og getur breyting á vísitölunni því haft áhrif á virði skuldabréfanna til hækkunar eða lækkunar.

Til tryggingar skilvísri greiðslu veitir útgefandi veð í tryggingarbréfum sem þinglýst er á fyrsta veðrétt fasteigna í hans eigu. Ef virði undirliggjandi eignar („veðandlagsins“) rýrnar getur það haft áhrif á virði skuldabréfanna. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlagsins né það hlutfall skulda af virði þess sem birt er í lýsingu þessari haldist óbreytt. Til þess gæti komið að verðmæti veðandlagsins við sölu dugi ekki til endurgreiðslu skuldabréfanna. Þá skal á það bent að útgreiðsla bóta í tilfelli bruna tekur mið af brunabótamati sem kann að vera annað og lægra en bókfært virði eða áætlað endursöluvirði á hverjum tíma.

Seljanleikaáhætta er sú hætta að fjárfestar geti ekki selt skuldabréf útgefin af félaginu þegar vilji stendur til eða að ekki sé hægt að selja á því verði sem væntingar standa til þar sem framboð þeirra er meira en svo að markaðurinn taki við þeim á tilteknu verði. Útgefandi hefur ekki áður gefið út skuldabréf sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Þrátt fyrir að sótt verði um töku skuldabréfanna til viðskipta er ekki hægt að ábyrgjast skilvirknan markað með þau. Engin skylda hvílir á útgefanda að viðhalda slíkum skilvirkum markaði. Ekki hefur verið samið um viðskiptavakt með skuldabréfin og slíkt stendur ekki til.

1.1.2 Endurgreiðsluáhætta

Útgefandinn skuldbindur sig til að endurgreiða skuldabréfin á gjalddaga og er sú skylda bein og óskilyrt. Skuldabréfaeigendur njóta trygginga í veðandlaginu sem eru fasteignir í eigu útgefanda. Eignirnar eru í notkun útgefanda sjálfs sem nýtir þær í daglegum rekstri sínum. Nánari upplýsingar um eignirnar er að finna í kafla 3.2 *Veðandlagið* í lýsingu þessari.

Til að draga úr endurgreiðsluáhættu hefur útgefandi samþykkt sérstök ákvæði um gjaldfellingarheimildir sem m.a. fela í sér að útgefandi má ekki vanefna greiðslur samkvæmt öðrum skuldaskjöllum, hann má ekki breyta tilgangi sínum eða starfsemi að neinu leyti sem teldist verulegt, útgefandi skal einnig halda skilyrði um veðþekju og fjárhagslegan styrk. Samkvæmt upphaflegum skilmálum skuldabréfaflokksins bar útgefanda að sjá til þess að skuldabréfin væru tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði eigi síðar en 31. janúar 2018 auk þess sem útgefandi ber tilkynningarskyldu gagnvart eigendum skuldabréfanna. Á fundi skuldabréfaeigenda þann 26. janúar 2018 var samþykkt einróma að lengja frest útgefanda til töku skuldabréfanna til viðskipta fram til 31. maí 2018.

Greiði útgefandi ekki umsamdar greiðslur vegna skuldabréfaflokksins geta skuldabréfaeigendur, fyrir atbeina veðgæsluaðila, gengið að fasteignunum og leyst þær til sín, sbr. ákvæði um gjaldfellingarheimildir svo sem nánar er fjallað um í kafla 3.1 *Skilmálar og sérstök skilyrði útgáfunnar* í lýsingu þessari.

1.1.3 Uppgjörsáhætta

Sú áhætta er til staðar, í tengslum við möguleg viðskipti með bréfin, að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst var sökum þess að mótaðili greiðir eða afhendir ekki greiðslu á réttum tíma.

1.1.4 Uppgreiðsluáhætta

Frá og með 15. júní 2027 er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfaflokkinn, að hluta eða öllu leyti, gegn 0,5% uppgreiðslugjaldi af fjárhæð umfram hina samningsbundnu afborgun höfuðstóls og vaxta. Uppgreiðslur samkvæmt framangreindu geta einungis farið fram á gjalddögum og skal við slíkar greiðslur miða við vísitölu neysluverðs á þeim degi sem uppgreiðslan fer fram.

1.1.5 Gjaldfelling og skilmálabreytingar háðar samþykki

Útgefanda er heimilt að breyta skilmálum skuldabréfaflokksins og skal ákvörðun um breytingar tekin á þar til bærum fundi skuldabréfaeigenda. Slíkar breytingar teljast samþykktar ef 90% skuldabréfaeigenda, miðað við fjárhæð, sem mæta á slíkan fund hafa veitt þeim samþykki sitt.

Virkjist heimild til gjaldfellingar á eftirstöðvum skuldabréfaflokksins er ákvörðun um hana háð samþykki þriðjungs skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð eða að lágmarki samþykkis tveggja skuldabréfaeigenda á fundi sem boðaður hefur verið af veðgæsluaðila skuldabréfaflokksins í þeim tilgangi. Sé gjaldfelling samþykkt eru allir skuldabréfaeigendur bundnir af ákvörðuninni.

1.2 Áhætta tengd atvinnugrein útgefanda

1.2.1 Áhætta tengd komu ferðamanna

Sala á gistingu og veitingum til erlendra ferðamanna er langstærsti tekjuliður félagsins. Varanlegur samdráttur í komu ferðamanna til landsins, t.d. vegna fækkunar flugfélaga sem bjóða flug til Íslands, verkfalla, gjaldþrota flugfélaga, verulegrar hækkunar flugfargjalda t.d. vegna eldsneytisverðbreytinga eða náttúruhamfara myndu hafa neikvæð áhrif á tekjur og hagnað félagsins.

1.2.2 Áhætta tengd framboði vinnuaflds

Ferðapjónusta er fremur vinnuafldsrek starfsgrein og sem stendur ríkir mikil samkeppni um gott starfsfólk. Slíkt ástand leiðir ósjaldan til hækkana samningsbundinna launa sem og launaskriðs. Ennfremur getur skortur á fólki leitt til þess að félagið er undirmannað á álagstímum sem getur leitt til tafa við afgreiðslu og óánægju viðskiptavina. Allt framangreint gæti leitt til aukins kostnaðar og/eða lægri tekna og hagnaðar félagsins. Íslandshótel leggja áherslu 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.

1.2.3 Árstíðarsveifla

Þrátt fyrir að eftirtektarverður árangur hafi náðst í að fjölga komum ferðamanna til landsins utan háannatíma (júní - ágúst) eru sumarmánuðirnir enn mikilvægustu mánuðirnir í rekstri félagsins. Í þessu samhengi er sérstaklega bent á að vetrardvalir ferðamanna hérlendis eru jafnan styttri og telja þ.a.l. færri gistinætur. Á árinu 2017 mátti rekja u.þ.b. 40% tekna til háannar. Af því leiðir að félagið er sérstaklega viðkvæmt fyrir áföllum sem myndu hafa neikvæð áhrif á sölu á þessum árstíma.

1.2.4 Samkeppni

Hörð samkeppni ríkir á íslenskum hótél- og gistimarkaði sem eðli máls samkvæmt hefur áhrif á verð og þjónustustig. Félagið stýrir herbergjaframboði sínu með það fyrir augum að hámarka hvort tveggja, verð og nýtingu. Framboðsaukning, ss. vegna innkomu nýrra aðila á markaðinn, væri að óbreyttu til þess fallin að lækka meðalverð og/eða draga úr nýtingu.

1.3 Áhætta tengd rekstri útgefanda

1.3.1 Gengisáhætta

Starfrækslugjaldmiðill félagsins er íslenskar krónur („ISK“), en hluti tekna og gjalda félagsins er í öðrum gjaldmiðlum og því ber félagið gengisáhattu. Sá erlendi gjaldmiðill sem mestu máli skiptir fyrir Íslandshótel er evra. Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð á gengi viðskiptadags en peningalegar eignir og skuldir eru færðar miðað við gengi í árslok og gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

Breytingar í gengi gjaldmiðla hafa einnig áhrif á eftirspurn eftir þjónustu fyrirtækisins. Sem dæmi þá getur mikil styrking ISK gagnvart helstu viðskiptamyntum gert verðlag á Íslandi óhagstæðara fyrir ferðamenn sem aftur gæti dregið úr komu þeirra til landsins og/eða leitt til þess að neyslumynstur þeirra hérlendis breyttist. Dæmi um slíkt væri ef gestir kjósa í auknum mæli að nýta aðra gistimöguleika en hótél.

1.3.2 Vaxta, fjármögnunar- og lausafjánhætta

Íslandshótel bera vaxtaáhattu af lántökum sínum og ávöxtun lausafjármuna. Breytingar á vöxtum hafa bæði áhrif á fjármagnskostnað félagsins sem og fjármagnstekjur og því afkomu á hverjum tíma. Stærsti hluti eða 77% núverandi lánsfjármögnunar er óverðtryggður á breytilegum vöxtum. Vegin meðalkjör lánsfjármögnunar voru um 5,05% m.v. 31.12.2017. Vaxtaberandi skuldir félagsins m.v. sama tíma námu um 17,3 milljörðum króna.

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. Vaxtahækkanir, sem slíkt ástand myndi líklega leiða af sér, hefðu bein áhrif á afkomu og hagnað Íslandshótela. Félagið ver sig ekki sérstaklega gegn vaxtabreytingum. 100 punkta breyting á nafnvöxtum hefði breytt afkomu Íslandshótela um 105 m.kr. fyrir tekjuskatt m.v. þann 31. desember 2017, reiknað á ársgrundvelli.

Lausafjánhætta er sú áhætta að félagið verði ófært um að standa við skuldbindingar sínar á gjalddaga. Íslandshótel gera mánaðarlegar áætlanir um sjóðstreymi og spár um lausafjárþörf.

Markmið félagsins er að eiga alltaf laust fé fyrir skuldbindingum sínum þegar þær gjaldfalla. Þrátt fyrir stefnu þar um er þó ekki hægt að útiloka að misræmi skapist milli gjalda og tekna vegna skammtímasveiflna í rekstri. Félagið hefur aðgengi að veltufjármögnun hjá viðskiptabanka sínum til að mæta slíkum sveiflum.

Komi til þess að gjaldfellingarheimild á eftirstöðvum skuldabréfaflokksins þarf þriðjung skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð, eða að lágmarki tvo skuldabréfaeigendur, að samþykkja gjaldfellingu á þar til gerðum fundi.

1.3.3 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.

Viðskiptakröfur félagsins má að stærstu leyti rekja til ferðaheildsala og annarra fyrirtækja í reikningsviðskiptum. Félagið telur áhættudreifingu viðskiptamanna vera innan ásættanlegra marka. Mestu mögulegu tapsáhættu Íslandshótela vegna lánsáhættu er bókfært virði viðskiptakrafna sem nam 969,9 m.kr. þann 31.12.2017.

1.3.4 Stjórnvaldsaðgerðir og –ákvæðanir

Ferðapjónusta er mikilvæg atvinnugrein og hefur verið mikið til umræðu á vettvangi stjórnmalanna undanfarið ár. Ákvæðanir og stefna stjórnvalda í málefnum greinarinnar, sem m.a. geta ráðist af þróun stjórnála á Íslandi eða einstökum pólitískum atburðum, geta haft bein eða óbein áhrif á starfsemi ferðapjónustufyrirtækja þ.m.t. Íslandshótela. Dæmi um slíkt væri hækkuð eða breytt skattheimta 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.

1.4 Áhætta tengd veðandlaginu

Til tryggingar efndum veitir útgefandi veð í sérstöku veðandlagi. Veðandlagið samanstendur af atvinnuhúsnæði sem félagið nýtir í daglegum rekstri sínum. Það felur því í sér áhættu fyrir fjárfesta ef notagildi fasteigna veðandlagsins rýrnar, t.d. vegna tjóns, skemmda, leyndra galla eða annars sem draga myndi úr þeim tekjum sem skapa má með notkun þeirra.

1.5 Lagaleg áhætta, dóms- og ágreiningsmál

Frá því að útgefandi óskar eftir því við Kauphöll Íslands að skuldabréfaflokkurinn verði tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði gilda um hann og skuldabréfin sem hann gefur út reglur Fjármálaeftirlitsins („FME“), kt. 541298-3209, Höfðatúni 2, Reykjavík, nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja, reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik auk reglugerðar nr. 707/2008 um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Umsóknin telst virk frá og með þeim tíma að birt hafi verið staðfest lýsing sem tekur til skuldabréfaflokksins og töku til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Samþykki Kauphöll Íslands að taka skuldabréfaflokkinn til viðskipta mun útgefandi lúta *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* sem gefnar voru út af Kauphöll Íslands þann 1. janúar 2018 í samræmi við lög nr. 110/2007 um kauphallir. Útgefanda ber að fara eftir framangreindum lögum og reglum, sem meðal annars fela í sér upplýsingaskyldu. Brot á þeim kann að hafa fjárhagsleg áhrif á útgefanda. Brjótí útgefandi framangreindar reglur kann það enn fremur að hafa áhrif á orðspor hans sem getur haft neikvæð áhrif á verð fjármálagerninga sem hann hefur gefið út.

Útgefanda er ekki kunnugt um að nein stjórnsýslumál, dóms- eða gerðardómsmál, sem beint er gegn útgefanda, séu í gangi, séu yfirvofandi eða hafi verið í gangi sem kunna að hafa eða hafa undanfarna 12 mánuði haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu, gjaldhæfi eða arðsemi útgefanda. Útgefandi telur þó rétt að benda á að rekstrarleyfi hótels þess við Mývatn er til bráðabirgða en

félagið hefur væntingar um að varanlegt rekstrarleyfi verði gefið út þegar núverandi leyfi rennur út sem er þann 15. júní nk. Félagið metur áhættu af þessu óverulega. Yfirlýsingin miðast við dagsetningu lýsingar þessarar.

Um skuldabréfin gilda íslensk lög svo sem þau voru við staðfestingu lýsingar þessarar. Útgefandi getur ekki ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða stjórnvaldsákvarðana eftir þann tíma.

2 ÚTGEFANDI

Lögformlegt heiti:	Íslandshótel hf.
Viðskiptaheiti:	Íslandshótel
Félagaform:	Hlutfélag í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutfélög.
Kennitala:	630169-2919
LEI númer:	549300DF0KH0FOD36067
Stofndagur:	2. janúar 1960
Höfuðstöðvar og aðsetur:	Sigtúni 38, 105 Reykjavík.
Vefsíða:	www.islandshotel.is
Símanúmer:	+354 514 8000
Hlutfé:	643.649.388 hlutir. Hver að nafnverði ein króna.
1Auðkenni:	IH140647
ISIN númer:	IS0000028892

2.1 Um Íslandshótel

Íslandshótel hf. hóf hótelrekstur með opnun Hótel Reykjavíkur árið 1992. Sé miðað við herbergjafjölda er félagið í dag önnur stærsta hótelkeðjan hérlandis með herbergjaframboð sem telur alls 1796¹ herbergi á 18 hótélum um land allt. Að auki býður félagið margvíslega funda-, ráðstefnu- og veislubjónustu. Stöðugildi hjá félaginu telja um 775 en starfsmenn á háönn eru allt að 1.100. Félagið á 16 af þeim 18 fasteignum sem hýsa hótelreksturinn.

Íslandshótel eru nafn rekstrarfélagsins en hótélín sjálf eru rekin undir þremur mismunandi merkjum: Grand Hótel Reykjavík, Hótel Reykjavík Centrum og svo Fosshótel. Aðgreiningin á nöfnum hótélanna er einungis í markaðslegum tilgangi og fer allur daglegur rekstur, sala og starfsemi fram í rekstrarfélaginu, þ.e. útgefanda. Skipurit félagsins má sjá á mynd 1.

Fyrir utan að bjóða gisti- og veitingabjónustu starfrækir félagið öfluga ráðstefnudeild og býður heildstæða þjónustu við ráðstefnur og fundi, stóra sem smáa.

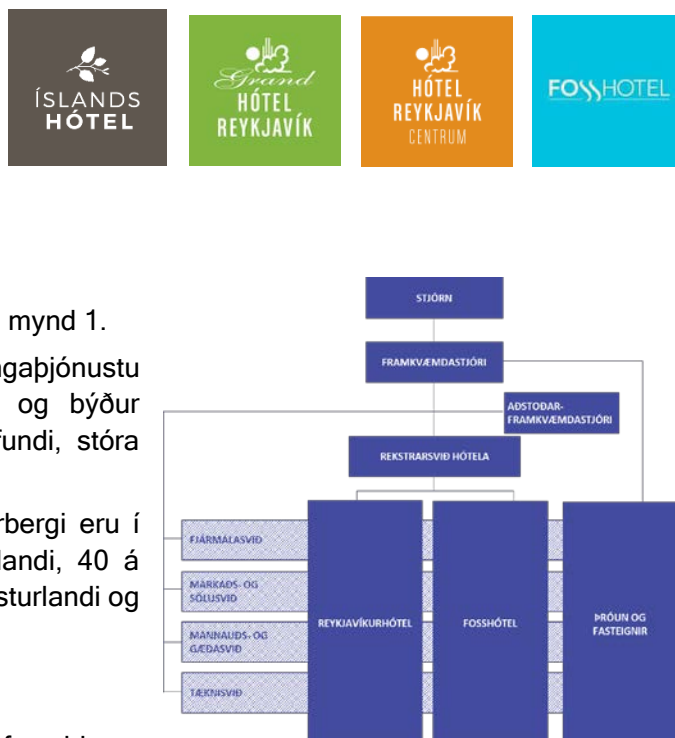
Hótélín dreifast um allt land en flest herbergi eru í Reykjavík alls 1.021, 171 eru á Vesturlandi, 40 á Vestfjörðum, 202 á Norðurlandi, 113 á Austurlandi og 249 á Suðurlandi.

2.2 Starfsemi og skipulag

Íslandshótel er hlutfélag og markast starfsemi þess og stjórnskipulag af lögum nr. 2/1995 um hlutfélög.

Samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar eru

lögunum til fyllingar. Samstæða útgefanda samanstendur af móðurfélaginu Íslandshótélum auk



Mynd 1: Skipurit útgefanda

¹ M.v. árslok 2017

eftirtalinna dótturfélaga: Fosshótel Reykjavík ehf., Hótel Stykkishólmur ehf., Helgaland ehf., Suðureignir ehf., Norðureignir ehf., Vestureignir ehf., Höfuðborgareignir ehf., Austureignir ehf. og Aðalstræti 100 ehf. Útgefandi er dótturfélag ÓDT Ráðgjafar ehf. sem á 69,37% í útgefanda.

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

Íslandshótel hf. (útgefandi) er móðurfélagið sem rekur 16 hótel hringinn í kringum landið ásamt 8 fasteignum fyrir hótelrekstur í Reykjavík og Reykholti. Í Reykjavík er um að ræða Sigtún 38, Rauðarárstíg 35,37,39 og 41 auk Rauðarárstígs 18, Aðalstræti 16, Barónstíg 2-4, Lækjargötu 12, Skólalbrú 2 og Vonarstræti 4. Í Reykholti er um að ræða Fosshótel Reykholt.

Hótel Stykkishólmur ehf. er 100% dótturfélag sem rekur hótel Stykkishólm í eigin húsnæði.

Fosshótel Reykjavík ehf. er 100% dótturfélag sem rekur Fosshótel Reykjavík við Þórunnartún. Hóтелиð er í leiguhúsnæði frá þriðja aðila.

Vestureignir ehf. er 100% dótturfélag sem rekur eina fasteign, Fosshótel Hellnar á Snæfellsnesi.

Norðureignir ehf. er 100% dótturfélag sem rekur þrjár fasteignir á Norðurlandi; Fosshótel Húsavík, Fosshótel Mývatn og Fosshótel Akureyri.

Suðureignir ehf. er 100% dótturfélag sem rekur fjórar fasteignir á Suðurlandi; Fosshótel Vatnajökul, Fosshótel Jökulsárlón, Fosshótel Núpa og Fosshótel Heklu.

Helgaland ehf. er 100% dótturfélag utan um fasteignina Sigtún 40.

Höfuðborgareignir ehf. (áður Fasteignin Skólalbrú 2) er 60% dótturfélag utan um fasteignirnar Skólalbrú 2 og Vonarstræti 4 í Reykjavík.

Aðalstræti 100 ehf. er fasteignafélag utan um fasteignina Aðalstræti 100 á Patreksfirði. Félagið er 60% í eigu Íslandshótela.

2.3 Stjórn og stjórnendur útgefanda

Stjórn er skipuð fimm einstaklingum sem kjörnir eru á ársfundi til eins árs í senn.

2.3.1 Stjórn

Stjórnarformaður og stofnandi

Nafn:	Ólafur D. Torfason
Fæðingardagur:	20. október 1951
Aðalstarf:	Starfandi stjórnarformaður Íslandshótela
Heimilisfang starfsstöðvar:	Sigtún 38, 105 Reykjavík
Menntun:	Fjölbrautarskólinn í Garðabæ, stúdentspróf, 1988.
Fyrri störf:	Framkvæmdastjóri, stjórnarformaður og eigandi Íslandshótela og forvera þess.

Stjórnarmaður

Nafn:	Bragi Ragnarsson
Fæðingardagur:	5. mars 1942
Aðalstarf:	Eftirlaunaþegi (stjórnarseta)
Heimilisfang starfsstöðvar:	Sigtún 38, 104 Reykjavík
Menntun:	Samvinnuskólapróf 1962, atvinnuflugmannsréttindi, lærður leiðsögumaður.
Fyrri störf:	Eigandi og framkvæmdastjóri BR Tours frá 2005. Stjórnarformaður Eimskipafélags Íslands 2009-2013,

Stjórnarmaður

Nafn: Ásta Marta Sívertsen
Fæðingardagur: 11. maí 1956
Aðalstarf: Skrifstofustjóri Íslandshótela hf.
Heimilisfang starfsstöðvar: Sigtún 38, 105 Reykjavík.
Menntun: Grunnskólapróf.
Fyrri störf: Ýmis störf hjá Íslandshótelum og stjórnarseta í dótturfélögum þess.

Stjórnarmaður

Nafn: Eiríkur Sigurjón Svavarsson
Fæðingardagur: 23. september 1972
Aðalstarf: Framkvæmdastjóri Kjölfestu slhf. og sjálfstætt starfandi lögmaður.
Heimilisfang starfsstöðvar: Sundagarðar 2, 104 Reykjavík.
Menntun: Cand. Jur., Háskóli Íslands, 1998. Málflutningsréttindi fyrir hæstarétti 2011, málflutningsréttindi fyrir héraðsdómi 1999, löggilding fasteignasala 1998. Eiríkur stundaði framhaldsnám í lögfræði við University of Manchester 2004.
Fyrri störf: Lögmaður hjá Vík lögmannsþjónustu frá 2015, lögmaður hjá Draupni lögmannsþjónustu 2012-2015, meðlimur í framkvæmdahóp um afnám fjármagnshafta 2014-2015.

Stjórnarmaður

Nafn: Margit Johanne Robertet
Fæðingardagur: 3. mars 1965
Aðalstarf: Forstöðumaður framtakssjóða hjá Kviku hf.
Heimilisfang starfsstöðvar: Borgartún 25, 105 Reykjavík
Menntun: B.Sc. í viðskiptafræði, University of Colorado, Boulder, 1989 MBA, Rotterdam School of Management, 1993.
Fyrri störf: Framkvæmdastjóri fyrirtækjaráðgjafar og síðar Framkvæmdastjóri Framtakssjóða hjá Virðingu hf. 2007-2014. Framkvæmdastjóri lánasviðs Straums-Burðaráss fjárfestingarbanka 2005-2007. Director, Corporate Finance hjá Credit Suisse í París 1997-2005.

Varamaður í stjórn

Nafn:	Íris Arna Jóhannsdóttir
Fæðingardagur:	21. desember 1973
Aðalstarf:	Forstöðumaður skipulagsþróunar hjá Kviku hf.
Heimilisfang starfsstöðvar:	Borgartún 25, 105 Reykjavík
Menntun:	Cand.jur. frá Háskóla Íslands, 2000 og LL.M. frá London School of Economics and Political Science, 2005
Fyrri störf:	Yfirlögfræðingur Virðingar hf., 2016-2017. Yfirlögfræðingur H.F. Verðbréfa hf., 2012-2016. Verkefnastjóri/Senior Associate hjá LOGOS lögmannaþjónustu, 2007-2012..

Varamaður í stjórn

Nafn:	Þórdís Hrönn Pálsdóttir
Fæðingardagur:	11. október 1966
Aðalstarf:	Sölustjóri hjá Íslandshótelum
Heimilisfang starfsstöðvar:	Sigtún 38, 105 Reykjavík
Menntun:	Hótelrekstrarfræðingur frá Glion School í Sviss, 1989. Þjálfun í hótelrekstri frá Mountbatten Hotel í London 1989.
Fyrri störf:	Sölustjóri Reykjavíkur og Íslandshótela frá 2004, hótelstjóri á Hótel Reykjavík, 1999-2004, móttökustjóri sama hótels, 1992-1999.

2.3.2 Lykilstjórnendur

Framkvæmdastjóri

Nafn:	Davíð Torfi Ólafsson
Fæðingardagur:	30. mars 1973
Heimilisfang starfsstöðvar:	Sigtún 38, 105 Reykjavík
Menntun:	Grunnskólapróf auk þess að hafa lokið ýmsum lengri og styttri námskeiðum og endurmenntun.
Fyrri störf:	Framkvæmdastjóri Íslandshótela frá 2012 en áður Fosshótela ehf. Stjórnarseta í dótturfélögum útgefanda ásamt öðrum félögum í ferðaþjónustu.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs

Nafn:	Kolbrún Jónsdóttir
Fæðingardagur:	20. júní 1962
Heimilisfang starfsstöðvar:	Sigtún 38, 105 Reykjavík
Menntun:	Cand. Oecon. viðskiptafræði, Háskóli Íslands, 1987.
Fyrri störf:	Framkvæmdastjóri Kjölfestu slhf. 2012-2016. Framkvæmdastjóri hjá VÍS, 2008-2010. Útibússtjóri og forstöðumaður hjá Íslandsbanka (Glitni) 1996-2008. Stjórnarseta í ýmsum félögum, m.a. Senu, Íslandsbanka og Húsasmiðjunni.

2.3.3 Hæfi stjórnar og lykilstjórnenda

Ólafur D. Torfason, stjórnarformaður Íslandshótela, er eigandi alls 69,92% hlutafjár í félaginu, þar af 69,37% hlut í gegnum félag í hans eigu, ÓDT Ráðgjöf ehf.

Davíð Torfi Ólafsson, framkvæmdastjóri Íslandshótela og Ólafur D. Torfason, stjórnarformaður félagsins eru feðgar.

Ásta Marta Sívertsen, stjórnarmaður í Íslandshótelum, er starfsmaður félagsins.

Þórdís Hrönn Pálsdóttir, varamaður í stjórn Íslandshótela er starfsmaður félagsins.

Margit Robertet er framkvæmdastjóri S38 slhf. sem er eigandi 22,32% hlutar í Íslandshótelum hf. og EDDU slhf. sem er óbeinn eigandi 8,3% hlutar í Íslandshótelum hf.

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.

2.4 Hlutfé og hluthafar

Hlutfé Íslandshótela samkvæmt 4.gr. gildandi samþykktu nemur 643,6 m.kr. Útgefnir hlutir eru 643.649.388 hver að nafnvirði ein króna og eru þeir allir í einum og sama flokki. Félagið á 50.000.000 eigin hluti eða sem nemur 7,77% útistandandi hlutafjár. Ekki er til staðar heimild í núgildandi samþykktum til hækkunar hlutafjár. Hlutféð er ekki rafrænt skráð. Samkvæmt upplýsingum í ársreikningi félagsins fyrir árið 2016 eru hluthafar fjórir. Hluthafalista má sjá í töflu 1.

<i>Hluthafi</i>	<i>Hlutfallsleg eign</i>	<i>Fjöldi hluta</i>
ÓDT Ráðgjöf ehf.	69,37%	446.471.544
S38 slhf.	22,32%	143.649.388
Íslandshótel hf.	7,77%	50.000.000
Ólafur D. Torfason	0,55%	3.528.456
	100%	643.649.388

Tafla 1: Hluthafalisti Íslandshótela hf. m.v. 27. apríl 2018

Útgefandi er hvorki beint eða óbeint í eigu eða undir yfirráðum annarra en hér að framan er lýst. Þá er útgefanda ekki kunnugt um að til staðar sé fyrirkomulag sem síðar gæti breytingar á yfirráðum í félaginu. Til staðar er hluthafasamkomulag á milli ÓDT Ráðgjafar ehf. og S38 slhf. sem m.a. útlistar sameiginleg markmið og framtíðarsýn fyrir félagið, segir til um skiptingu stjórnarmanna og tryggir minnihlutavernd skv. hefðbundum minnihlutaverndarákvæðum.

3 SKULDABRÉFIN

Skuldabréfin eru nafnbref, rafrænt skráð hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð. Bréfin eru vistuð á vörslureikningi viðkomandi fjárfestis hjá reikningsstofnun að hans vali. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 1. mgr. 2.gr. vvl. Um þau gilda jafnframt tilskipun frá 9. febrúar 1798 um áritun afborgana á skuldabréf, lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa sem og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf. Kröfur samkvæmt skuldabréfunum fymast á tíu árum frá gjalddaga, nema hvað kröfur um vexti og verðbætur skuldabréfanna fymast á fjórum árum, skv. 3. og 5. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda.

Útgáfa skuldabréfanna var heimiluð af stjórn Íslandshótela á fundi hennar þann 24. maí 2017. Skuldabréfin voru seld afmörkuðum hópi fagfjárfesta í lokuðu útboði sem fram fór í júní 2017 á Íslandi. Nafnverð hverrar einingar er kr. 20.000.000. Hægt verður að eiga með þau viðskipti á eftirmarkaði á líftíma bréfanna. Sala og afhending fór fram gegn staðgreiðslu.

Skuldabréfin njóta tryggingar í veðandlagi sem samanstendur af fasteignum í eigu útgefanda. Allar kröfur til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafnréttáar innbyrðis en njóta forgangs umfram óveðtryggðar kröfur á hendur útgefanda. Komi til þess að tryggingar dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna nýtur eftirstandandi krafa sömu réttshæðar og ótryggðar kröfur á hendur útgefanda. Eignirnar sem mynda veðandlagið eru rekstrartengdar eignir útgefanda og mynda ekki sjálfstætt sjóðstreymi. Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslum af skuldabréfunum og mun nýta til þess almennar rekstrartekjur sínar. Útgefandi er rekstrarfélag í ferðaþjónustu og hefur ekki komið á stofn sérstöku félagi um útgáfu skuldaskjala. Skuldabréfin eru með lánshæfiseinkunnina **1.A1** frá Reitun². Útreikningsaðili vegna greiðslna af skuldabréfunum er Íslandsbanki hf.

Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi og þar er einnig óskað eftir töku skuldabréfanna til viðskipta. Um skattalega meðferð vaxta vegna skuldabréfanna fer skv. gildandi íslenskum skattalögum á hverjum tíma. Staðgreiðsluskattur er lagður á fjármagnstekjur skv. lögum nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur, nú 20% af fjármagnstekjum. Útgefandi ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir. Fjárfestum er bent á að sækja sér skattaráðgjöf. Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld.

3.1 Skilmálar og sérstök skilyrði útgáfunnar

Auðkenni:	IH 140647
ISIN:	IS0000028892
Tegund bréfs:	Verðtryggt, jafnar greiðslur
Gjaldmiðill:	ISK
Vextir:	3,95% fastir vextir
Dagaregla:	30/360
Útgáfudagur:	14. júní 2017
Fyrsti vaxtadagur:	14. júní 2017
Lokagjalddagi:	14. júní 2047
Heildarheimild útgáfu:	ISK 2.860.000.000
Fjárhæð útgáfu nú:	ISK 2.860.000.000
Nafnverðseining:	kr. 20.000.000 (krónur tuttugu milljónir)
Verðtrygging	Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu 442,490000 þann 14. júní 2017 (dagvísitala VNV). Höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir.

² Reitun er íslenskt lánshæfismatsfyrirtæki með aðsetur á Íslandi. Félagið er ekki skráð lánshæfismatsfyrirtæki á evrópska efnahagssvæðinu, sbr. Evrópureglugerð nr. 1060/2009, en umsókn um slíkt er í vinnslu.

Greiðslur vaxta og höfuðstóls

Höfuðstóll og vextir greiðast með 120 jöfnum greiðslum (annuity), fjórum sinnum á ári, í fyrsta sinn 14. september 2017 og á þriggja mánaða fresti þar á eftir á 14. degi mánaðarins („gjald dagar“).

Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal greiðsludagur vera næsti bankadagur þar á eftir. Í þeim tilfellum reiknast vextir þó ekki frá gjalddaga til greiðsludags. Bankadagur telst vera virkur dagur þegar bankar eru almennt opnir á Íslandi.

Greiðslustaður er hjá reikningsstofnunum, í samræmi við greiðsluupplýsingar frá Nasdaq verðbréfamistöð, og hver reikningsstofnun útteilir greiðslum á vörslureikninga skuldabréfaeigenda.

Uppgreiðsluheimild

Fram til 14. júní 2027 er útgefanda óheimilt að greiða upp skuldabréfaflokkinn. 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.

Uppgreiðslur samkvæmt ofangreindum uppgreiðsluheimildum skulu fara fram á gjalddögum skuldabréfanna. Við uppgreiðslu skuldabréfanna skal miða við vísitölu neysluverðs á þeim degi sem uppgreiðslan á sér stað.

Veðgæsluaðili

Í gildi er samningur við veðgæsluaðila (e. *security agent*) sem gerður var í tengslum skuldabréfaútgáfu Íslandshótela og gildir til 14. júní 2022. Útgefanda er heimilt að framlengja samninginn um önnur 5 ár í senn. Óski útgefandi eftir því að segja upp eða skipta um veðgæsluaðila krefst það samþykkis aukins meirihluta (2/3) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð. Krefjist aukinn meirihluti skuldabréfaeigenda (2/3) þess að veðgæsluaðila sé sagt upp eða um hann skipt skal félaginu skylt að verða við slíkri kröfu, enda séu þau kjör sem félaginu bjóðast hjá nýjum veðgæsluaðila sambærileg við þau sem áður giltu. Núgildandi veðgæsluaðili vegna skuldabréfanna eru Local lögmenn, kt. 490217-0610, Kringlunni 7, 103 Reykjavíki. Óski skuldabréfaeigandur nánari upplýsinga um skyldur Local vegna samningsins en þær sem að aftan eru veittar má snúa sér til útgefanda.

Útgefandi skal ávallt á líftíma skuldabréfanna hafa gildan samning við veðgæsluaðila. Komi til þess að ekki sé samningur til staðar við veðgæsluaðila skal síðasti veðgæsluaðili starfa með óbreyttar heimildir á grundvelli útseldra tíma samkvæmt eigin verðskrá á kostnað útgefanda þar til nýr veðgæsluaðili hefur verið ráðinn til starfa. Ákvæði þessa efnis skal koma fram í samningi við veðgæsluaðila.

Hlutverk veðgæsluaðila

Veðgæsluaðila ber að gæta hagsmuna allra skuldabréfaeigenda/veðhafa til jafns og varðveita frumrit tryggingarbréfa þeirra sem standa skuldabréfaflokknum til tryggingar. Þá skal hann boða til fundar að beiðni skuldabréfaeiganda vegna atkvæðagreiðslu um gjaldfellingu og innheimta skuldir tryggðar með tryggingum, komi til gjaldfellingar. Veðgæsluaðili skal ennfremur sjá um millifærslur af læstum bankareikningi útgefanda og skjalavörslu, þ.e. taka við frumritum nýrra tryggingarbréfa og/eða sjá um afléttingu þeirra.

Við gjaldfellingu skuldabréfanna skal veðgæsluaðili taka að sér umsýslu og umsjón þess að ganga að tryggingum fyrir hönd eigenda skuldabréfanna. Hann hefur einn rétt til ákvörðunartöku og skal gæta hagsmuna allra eigenda skuldabréfa sem eiga veðréttindi til jafns, hvort sem er í þessum skuldabréfaflokki eða öðrum sem síðar kunna að verða gefnir út með sama tryggingasafni á síðari veðréttum. Tekur hann m.a. ákvörðun um með hvaða hætti og í hvaða röð fullnusta fer fram. Veðgæsluaðila er óheimilt að ráðstafa greiðslum sem til koma við innheimtu í kjölfar gjaldfalls skuldabréfanna nema að slíkum greiðslum sé ráðstafað jafnt milli eiganda allra skuldabréfa sem tryggð eru með sama tryggingasafni, að teknu tilliti til raðar veðréttar. Ákvæði þessi skulu koma fram í einstökum tryggingabréfum sem undir útgáfu þessa falla.

Um skyldur veðgæsluaðila fer að öðru leyti skv. ákvæðum skuldabréfaflokksins og þjónustusamnings veðgæsluaðila við útgefanda gerðum á grundvelli þeirra. Þjónustusamningurinn getur aldrei gengið framar ákvæðum skuldabréfsins nema það sé til hagsbóta fyrir skuldabréfaeigendur.

Eftirlitsaðili

Í gildi er samningur milli útgefanda og eftirlitsaðila sem gerður var í tengslum skuldabréfaútgáfu Íslandshótela. Samningurinn gildir til 14. júní 2022 og er útgefanda heimilt að framlengja samninginn um önnur 5 ár í senn. Óski útgefandi eftir að skipta um eftirlitsaðila krefst það samþykkis aukins meirihluta (2/3) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð. Krefjist aukinn meirihluti skuldabréfaeigenda (2/3) þess að eftirlitsaðila sé sagt upp eða um hann skipt skal félaginu skylt að verða við slíkri kröfu, enda séu þau kjör sem félaginu bjóðast hjá nýjum eftirlitsaðila sambærileg við þau sem áður giltu.

Útgefandi skal ávallt á líftíma skuldabréfanna hafa gildan samning við eftirlitsaðila. Komi til þess að ekki sé samningur til staðar við eftirlitsaðila skal síðasti eftirlitsaðili starfa með óbreyttar heimildir á grundvelli útseldra tíma samkvæmt eigin verðskrá á kostnað útgefanda þar til nýr eftirlitsaðili hefur verið ráðinn til starfa. Ákvæði þessa efnis skal koma fram í samningi við eftirlitsaðila.

Hlutverk eftirlitsaðila

Eftirlitsaðila ber að staðfesta og kanna sjálfstætt útreikninga útgefanda á sérstökum skilyrðum, skuldsetningar- og eiginfjárvæðingum sem og önnur tryggingarskilyrði. Útgefandi skal birta skýrslur eftirlitsaðila í fréttakerfi Kauphallarinnar. Um skyldur eftirlitsaðila fer að öðru leyti skv. ákvæðum skuldabréfaflokksins og þjónustusamnings eftirlitsaðila við útgefanda gerðum á grundvelli þeirra.

Skuldabréfaeigendur

Allir þeir sem eiga kröfur á útgefanda á grundvelli skuldabréfa í skuldabréfaflokknum og geta framvísað staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun með sannanlegum hætti.

Skuldabréfin

Skuldabréf í skuldabréfaflokki þessum, sem ber auðkenni IH 140647, eins og hann er skilgreindur í útgáfulýsingu þessari (ýmist nefnt „skuldabréfin“ eða „skuldabréfaflokkurinn“).

Tryggingar (e. *securitised asset*)

Til tryggingar efndum veitir útgefandi veð í tilgreindu fasteignasafni („veðandlagið“) með afhendingu tryggingabréfa sem þinglýst var á 1. veðrétt þeirra fasteigna sem tilgreindar eru í kafla 3.2 *Veðandlagið* í lýsingu þessari. Þinglýst frumrit tryggingabréfa skulu afhent veðgæsluaðila.

Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningum sem hluta af veðandlaginu sé þess þörf til að uppfylla sérstök skilyrði eða tryggingarskilyrði skuldabréfaflokksins.

Gjaldfellingarheimildir

Greiði útgefandi ekki samningsbundnar afborganir og vexti á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Falli gjalddagi skuldabréfaflokksins á helgi eða almennan frídag, þegar bankar eru lokaðir, og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, er ekki leyfilegt að innheimta dráttarvexti.

Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila. Verði skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur skal veðgæsluaðili þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda sem samdægurs skal koma tilkynningunni til Kauphallar og Nasdaq verðbréfamiðstöðvar sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda.

Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, séu önnur lán útgefanda að lágmarki fjárhæð kr. 100.000.000 fyrir einstakar skuldbindingar eða að samtölu kr. 250.000.000 gjaldfelld (þessar fjárhæðir skulu taka mið af þróun vísitölu neysluverðs frá útgáfudegi), komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef

útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa er skuldabréfaeigendum heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfsins um samþykki fyrir gjaldfellingu, sbr. hér síðar. Þetta á þó ekki við ef réttmætum mótbárum útgefanda og eðlilegum vörnum er haldið uppi.

Skuldabréfaeigendum er heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfsins um samþykki fyrir gjaldfellingu, sbr. hér síðar, hafi hann ekki verið tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar fyrir 31. janúar 2018³. Með sama hætti má fella alla skuldina í gjalddaga hafi tryggingarbréfum sem tryggja viðeigandi réttindi eigenda skuldabréfaflokksins ekki verið þinglýst athugasemdalaust á fyrsta veðrétt á allar viðeigandi fasteignir veðandlagsins og frumrit afhent veðgæsluaðila fyrir 30. september 2017.

Sérstök skilyrði

Verði útgefandi uppvis að brotum á neðangreindum skilmálum hefur hann þrjátíu og fimm virka daga til að bæta úr broti frá því það á sér stað. Sé brot enn til staðar eftir þrjátíu og fimm virka daga er skuldabréfaeigendum heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfsins um samþykki fyrir gjaldfellingu, sbr. hér síðar.

a) Tilkynning á vanefnd: Útgefandi skuldbindur sig til að tilkynna skuldabréfaeigendum skriflega þegar í stað, ef hann verður var við að hvers kyns vanefndartilvik skv. skilmálum skuldabréfaflokksins hafi átt sér stað. Jafnframt skal útgefandi tilkynna um gjaldfellingarheimildir ef þær eru fyrir hendi hjá öðrum lánveitendum. Skrifleg tilkynning skv. ákvæði þessu telst fullnægjandi sé hún send rafrænt í gegnum fréttakerfi Kauphallarinnar.

b) Fjárhagsleg skilyrði: Útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta neðangreindum skilyrðum sem skulu taka mið af rekstri og efnahagi samstæðunnar:

- I. **Takmörkuð skuldsetning:** Vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af rekstrarhagnaði (EBITDA) skal ekki vera hærra en sjö á hverju tólf mánaða tímabili.
- II. **Eiginfjárvöð:** Eiginfjárlutfall án óefnislegra eigna skal á hverjum prófunardegi vera 20% eða hærra.

Prófunardagar: Allar framangreindar fjármálakvaðir skulu reiknast af útgefanda tvisvar sinnum á ári. Efnahagsliðir miðast við punktstöðu á uppgjörssdegi og rekstrarliðir við undangengna 12 mánuði frá uppgjörssdegi. Prófunardagur skal vera eigi síðar en 2 vikum eftir undirritun ársreiknings annars vegar og 6 mánaða uppgjörss hins vegar. Fyrsti prófunardagur skal taka mið af ársuppgjöri ársins 2017. Útgefandi skal senda eftirlitsaðila öll nauðsynleg gögn innan 2ja vikna frá prófunardegi. Eftirlitsaðili skal skila skýrslu sinni eigi síðar en 2 vikum þaðan í frá.

c) Jafn réttháar kröfur Kröfur samkvæmt skuldabréfaflokki þessum standa ávallt jafnar og óheimilt er að inna af hendi greiðslu til eins eða fleiri skuldabréfaeiganda nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

d) Vátryggingar Útgefandi skuldbindur sig til tryggja að verðmæti allra fasteigna í hans eigu sé vátryggt að fullu með lögboðnum brunatryggingum og að þeim tryggingum sé viðhaldið á líftíma skuldabréfaflokks þessa.

e) Bann við breytingum á starfsemi eða tilgangi útgefanda Útgefandi skuldbindur sig til þess að hvorki skipta útgefanda upp í tvö eða fleiri sjálfstæð hlutafélög né gera verulegar breytingar á

³ Líkt og greint er frá í kafla 1.1.2 *Endurgreiðsluáætta* í lýsingu þessari samþykkt fundur skuldabréfaeigenda hinn 26. janúar 2018 einróma að veita félaginu frest til að fá skuldabréfin tekin til viðskipta. Skv. samþykkt fundarins var skuldabréfið tekið til viðskipta fyrir 31. maí 2018.

tilgangi útgefanda, nema að fengnu samþykki aukins meirihluta (2/3) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð.

f) Sala eigna Útgefanda er heimilt að selja veðsettar fasteignir sem falla undir veðandlagið svo framarlega sem þær eru ekki seldar fyrir minna en 90% af uppreiknuðu virði eigna, miðað við vísitölu neysluverðs og grunnvísitölu skuldabréfaflokks þessa. Sé veðandlagið samansett úr fleiri en einni fasteign skal útgefandi leita samráðs við skuldabréfaeigendur um sölu eigna.

Útgefanda er frjálst að ráðstafa andvirði sölunnar að vild svo lengi sem tryggingaskilyrðin skv. útgáfulýsingu þessari eru ekki brotin. Í slíkum tilfellum skal það hlutfall af söluandvirði sem þarf til að uppfylla tryggingaskilyrðin geymt á veðsettum reikningi í umsjá veðgæsluaðila og teljast hluti veðandlagsins. Slíku fé má síðan að beiðni útgefanda ráðstafa með greiðslu inn á skuldabréf, enda sé til staðar heimild til uppgreiðslu (í heild eða að hluta). Séu skilyrði sölu uppfyllt skal veðgæsluaðili leysa viðkomandi fasteign úr veðböndum.

Útgefandi hefur heimild til að selja allar fasteignirnar innan samstæðunnar, þ.e. milli móðurfélags og dótturfélaga, án þess að það hafi áhrif á tryggingar samkvæmt veðandlaginu og skal þá dótturfélagið taka við viðkomandi fasteign(um) með þeim kvóðum sem á henni/þeim hvíla í samræmi við skilmála skuldabréfaflokks þessa.

g) Upplýsingar Útgefandi skal birta alla útreikninga sína, sem og eftirlitsaðila, vegna sérstakra skilyrða í fréttakerfi Kauphallarinnar.

h) Fjárhæð tryggingarbréfa Uppreiknuð tryggingarbréf veðandlagsins að viðbættum veðsettum innstæðum á móti uppreiknuðum skuldum, sem tryggðar eru með veðandlaginu, að frátöldum útgefnum skuldabréfum í eigu útgefanda, skal ekki vera lægri en 105%, sbr. skrá yfir tryggingarbréf og veð í viðauka 1 við útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins sem finna má í kafla 7 Útgáfulýsing í lýsingu þessari. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur útgefandi ávallt bætt við tryggingarbréfum til að hlutfallið standist fyrrgreint skilyrði, sé slíkt innan tryggingaskilyrða skuldabréfaflokksins, staðfest af eftirlitsaðila. Gengið skal frá nýrri veðsetningu á grundvelli skilmála sem veðgæsluaðili samþykkir, hann hefur eftirlit með þinglýsingu og tekur við frumritum nýrra veðskjala.

i) Veðgæsluaðili og eftirlitsaðili Gildandi samningur skal á hverjum tíma vera til staðar við veðgæsluaðila og eftirlitsaðila. Þeir skulu ávallt vera starfandi á líftíma skuldabréfaflokksins.

j) Tryggingaskilyrði Brot á skilmálum um tryggingaskilyrði sbr. ákvæði skuldabréfsins.

Samþykki fyrir gjaldfellingu

Ef gjaldfellingarheimild eins og hún er skilgreind hér að framan er til staðar er skuldabréfaeiganda heimilt að óska eftir því að veðgæsluaðili boði til fundar skuldabréfaeigenda þar sem ákvörðun skal taka um hvort gjaldfella eigi skuldabréfin. Gjaldfelling telst samþykkt ef annað hvort þriðjungur skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð eða að lágmarki tveir skuldabréfaeigendur samþykkja slíkt á slíkum fundi.

Allir skuldabréfaeigendur skuldabréfaflokksins eru bundnir við ákvarðanir teknar samkvæmt framansögðu og telst allur skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur sé slík ákvörðun tekin. Eigin bréf útgefanda veita útgefanda ekki atkvæðisrétt og skulu þeir hlutir ekki taldir með þegar krafist er samþykkis skuldabréfaeigenda. Veðgæsluaðili annast fundarboðun og skal ávallt boða til fundar með að lágmarki tveggja vikna fyrirvara. Veðgæsluaðili sendir tilkynningu til útgefanda sem samdægurs skal koma tilkynningunni til Kauphallar eða Nasdaq verðbréfamiðstöðvar sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður. Skirrist útgefandi við að koma tilkynningu veðgæsluaðila áleiðis skal veðgæsluaðili hafa heimild til að senda tilkynninguna fyrir hönd útgefanda og á hans kostnað.

Atkvæðisréttur skuldabréfaeigenda miðast við fjárhæðir hvers skuldabréfaeiganda sem hlutfall af útistandandi fjárhæð skuldabréfaflokksins þegar ákvörðun er tekin. Útgefandi hefur rétt til að tjá sig við upphaf slíks fundar en skal víkja af fundi á meðan umræður skuldabréfaeigenda og atkvæðagreiðsla þeirra á sér stað. Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður fundar skulu birt í fréttakerfi Kauphallarinnar

eða sent Nasdaq verðbréfamiðstöð sem kemur upplýsingum áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður og skal veðgæsluaðili hlutast til um að útgefandi birti slíkar upplýsingar. Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi er ekki heimilt að nýta hana og skal veðgæsluaðili þá afboða fundinn.

Tryggingaskilyrði

Hlutfall nettó veðskulda⁴ miðað við bókfært virði veðandlagsins, skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 100%, en í því tilfalli að sala eigna eigi sér stað í samræmi við staflíð f) í sérstökum skilyrðum skal miða við að hlutfallið sé ekki hærra en 55%. Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til þess að uppfylla veðsetningarhlutfallið.

Tryggingarskilyrði skulu reiknuð af útgefanda á prófunardögum sérstakra skilyrða skuldabréfaflokksins. Eftirlitsaðili skal með sama hætti kanna og staðfesta útreikninga útgefanda.

Útgefanda skal heimilt að gefa út frekari skuldaskjöl sem tryggð eru með síðari veðréttum í veðandlaginu, en óheimilt er að gefa út frekari skuldaskjöl tryggð með fyrsta veðrétti.

Arðgreiðslur

Greiðsla arðs, kaup á eigin hlutabréfum eða lækkun hlutfjár til greiðslu til hluthafa er leyfileg innan þeirra marka sem eðlilegt og sanngjarnt getur talist, að því gefnu að framangreind tryggingaskilyrði verði ekki brotin við arðgreiðsluna. Skilyrði arðgreiðslu, kaupa á eigin hlutabréfum eða lækkunar hlutfjár, í hvaða formi sem hún kann að vera, er að engar vanefndir skv. skuldabréfaflokki þessum séu til staðar eða fyrirsjáanlegar vegna slíkrar greiðslu eða viðskipta. Óheimilt er að greiða arð, kaupa eigin hlutabréf eða lækka hlutfé fari eiginfjárlutfall útgefanda án ófnislegra eigna við það undir 25%.

Upplýsingaöflun

Útgefanda og veðgæsluaðila er heimilt að afla upplýsinga um skráða eigendur skuldabréfaflokksins á hverjum tíma frá Nasdaq verðbréfamiðstöð.

Skilmálabreyting

Að fengnu samþykki skuldabréfaeigenda er útgefanda heimilt að breyta skilmálum skuldabréfaflokks þessa. Ákvörðun um skilmálabreytingu skal taka á fundi skuldabréfaeigenda og telst samþykkt hafi 90% þeirra skuldabréfaeigenda sem til fundarins mæta veitt samþykki sitt. Skal atkvæðisréttur við slíka atkvæðagreiðslu miðaður við fjárhæð. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda og skal ávallt boða til fundar með tveggja vikna fyrirvara að lágmarki. Fundur skuldabréfaeigenda telst lögmætur og ákvörðunarbær sé til hans boðað samkvæmt framangreindu.

Fundarboð, fundargögn og niðurstöður fundar um skilmálabreytingar skulu birt í fréttakerfi Kauphallarinnar eða sent Nasdaq verðbréfamiðstöð sem kemur upplýsingum áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður og skal veðgæsluaðili hlutast til um að útgefandi birti slíkar upplýsingar.

Framsal

Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa skv. skuldabréfaflokki þessum. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila.

Ágreiningsmál

Rísi mál út af skuldabréfaflokki þessum, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Meðferð andvirðis

Andvirði skuldabréfaflokksins skal nýtt til þess að fjármagna langtímafjármögnunarsamninga við lánardrottna útgefanda.

⁴ Með nettó veðskuldum er átt við eftirstöðvar skuldabréfaflokks þessa sem tryggður er með fyrsta veðrétti í veðandlaginu, að meðtöldum áföllnum vöxtum og verðbótum, að frádregnu veðsettu fé sem hluta af veðandlaginu og útgefnum skuldabréfum í skuldabréfaflokk þessum sem eru í eigu útgefanda.

Afskráning

Skuldabréfaflokkur afskráður úr kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar sjö sólarhringum eftir lokagjaldþaga nema tilmæli um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Nasdaq verðbréfamiðstöð tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

3.2 Veðandlagið

Til tryggingar skilvísunum greiðslum af skuldabréfaflokknum hefur útgefandi veitt veð í formi tryggingarbréfa sem þinglýst hefur verið á 1. veðrétt fasteigna í hans eigu. Fasteignirnar eru Aðalstræti 16, 101 Reykjavík, Rauðarárstígur 18, 105 Reykjavík og Rauðarárstígur 35-39, 105 Reykjavík. Heildarvirði framangreindra fasteigna í júní 2017 nam 5,7 ma.kr. skv. lægri mörkum mats óháðs verðmatsaðila. Hlutfall veðskulda sem á veðandlaginu hvíla miðað við virði þess var því 50% við útgáfu skuldabréfanna þann 14. júní 2017 en 43% sé miðað við gangvirði þeirra þann 31. desember 2017.

Fasteign	Pnr.	Fastanr.	m ²	Fasteignamat 2018	Brunabótamat 2018	Óháð virðism. (lægri mörk)
Aðalstræti 16	101	226-6772	4.735	1.308.600.000	2.204.250.000	3.100.000.000
Rauðarárstígur 18	105	201-0424	2.550	423.050.000	734.700.000	1.200.000.000
Rauðarárst.35-39	105	201-1251	697	150.250.000	244.050.000	1.400.000.000
		201-1252	788	163.500.000	258.600.000	
		201-1258	1.796	363.100.000	680.350.000	

Tafla 2: Upplýsingar um fasteignir í veðandlaginu

3.3 Fyrirkomulag sölu, söluandvirði og ávöxtun

Skuldabréfin bera 3,95% vexti sem greiðast ársfjórðungslega og bréfin voru seld á pari. Ávöxtunarkrafa kaupenda var því 4,01%. Enginn viðbótarkostnaður féll á kaupendur skuldabréfa á útgáfudegi fyrir tilstuðlan útgefanda eða seljanda.

Söluandvirði skuldabréfanna nam 2.860 milljónum kr. og rann sú fjárhæð óskipt til útgefanda skuldabréfanna. Útgáfa skuldabréfanna var ekki sölutryggð. Skuldabréfin voru boðin afmörkuðum hópi fagfjárfesta á Íslandi. Engin opinber tilkynning var birt um niðurstöðu útboðsins sem taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

3.4 Umsókn um töku til viðskipta

Stjórn Íslandshótela hyggst óska eftir að öll skuldabréf í flokknum IH140647, 143 einingar samtals að nafnvirði kr. 2.860.000.000 verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar sem er skipulegur verðbréfamarkaður sbr. 7.tl., 2.gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti. Í kjölfar þess að Fjármálaeftirlitið staðfestir lýsingu þessa mun Kauphöllin fara yfir umsóknina og tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur verði með bréfin. Mun Kauphöllin tilkynna um það með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

3.5 Tilgangur

Tilgangur þess að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar er að tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um m.a. fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við reglur Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga, eins og þær eru hverju sinni svo og að auka markaðshæfi skuldabréfanna.

3.6 Ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf. (hér eftir einnig „umsjónaraðilinn“), kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi, hefur umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Umsjónaraðilinn hefur verið ráðgefandi við ferlið, þar með talið við gerð þessarar lýsingar sem byggir

alfarið á upplýsingum frá Íslandshótelum. Íslandsbanki hefur ekki staðreynt áreiðanleika þeirra upplýsinga sem byggt er á við gerð lýsingarinnar.

3.7 Kostnaður

Félagið greiðir allan kostnað við útgáfu og skráningu skuldabréfanna og er hann áætlaður um 13,6 milljónir króna. Er þar um að ræða gjöld skv. verðskrá Nasdaq verðbréfamistöðvar vegna rafrænnar útgáfu skuldabréfanna, gjöld skv. verðskrá Fjármálaeftirlitsins vegna staðfestingar á lýsingu, gjöld skv. verðskrá Kauphallarinnar vegna töku til viðskipta, þóknun umsjónaraðila fyrir sölu skuldabréfanna og gerð lýsingarinnar og kostnað við birtingu lögbundinna tilkynninga og auglýsinga.

4 FJÁRHAGSYFIRLIT

Upplýsingar um fjárhag Íslandshótela sem birtar eru í lýsingu þessari eru fengnar úr ársreikningum samstæðu félagsins sem samanstendur af móðurfélaginu Íslandshótelum hf. og 9 dótturfélögum sem öll, utan Aðalstrætis 100 ehf., eru í 100% eigu móðurfélagsins fyrir fjárhagsárin 2016 og 2017. Ársreikningar samstæðu Íslandshótela fyrir tímabilið sem sögulegar fjárhagsupplýsingar ná yfir í lýsingu þessari voru endurskoðaðir og áritaðir af Ernst & Young, og fyrir þeirra hönd Ingunni H. Hauksdóttur, kt. 010276-3579, 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.

Samstæðan hefur útbúið reikningsskil sín á reikningsskiladegi 31. desember 2017 í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla ásamt samanburðarfjárhæðum fyrir reikningsskilatímabilið sem lauk 31. desember 2016⁵ og tekur framsetning talna í þessum 4. kafla mið af því. Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér vel framangreinda samstæðuársreikninga, þ.m.t. skýringar við þá og lýsingar á mikilvægum reikningsskilaaðferðum. Samstæðuársreikningana í heild sinni er að finna í 8. kafla lýsingar þessarar.

4.1 Rekstrarreikningur

<i>Fjárhæðir eru í þús. kr.</i>	2017 01.01.-31.12. IFRS	2016 01.01.-31.12. IFRS
Sala á gistingu og þjónustu	10.899.603	9.651.485
Aðrar tekjur	317.790	228.238
Rekstrartekjur alls	11.217.393	9.879.723
Vörunotkun	(1.218.232)	(1.077.115)
Laun og launatengd gjöld	(4.738.837)	(3.833.393)
Húsnæðiskostnaður	(1.292.736)	(1.112.182)
Annar rekstrarkostnaður	(1.012.722)	(903.481)
Rekstrargjöld alls	(8.262.527)	(6.926.171)
Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir	2.954.865	2.953.553
Afskriftir og virðisrýrnun	(1.510.274)	(856.962)
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði	1.444.592	2.096.591
Fjármunatekjur	30.908	68.783
Fjármagnsgjöld	(936.212)	(1.032.458)
Hrein fjármagnsgjöld	905.304	(963.675)
Hagnaður vegna undirverðs	0	45.883
Áhrif hlutdeildarfélaga	(19.222)	(12.297)
	(19.222)	33.586
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	520.066	1.166.502
Tekjuskattur	(116.390)	(227.957)
Hagnaður fyrir hlutdeild minnihluta	403.677	938.545
Hlutdeild minnihlutaeigenda	(2.664)	(2.297)
Hagnaður (tap) ársins	401.012	936.248

⁵ Birtur ársreikningur samstæðunnar fyrir fjárhagsárið 2016, sem er hluti lýsingar þessarar, var gerður samkvæmt lögum um ársreikninga. Við innleiðingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla er samanburðarfjárhæðum breytt til samræmis sem skýrir frávik frá tölum í birtum reikningi félagsins og þeim tölum sem birtast í þessum kafla 4.

4.2 Efnahagsreikningur

	2017 31.12. IFRS	2016 31.12. IFRS
<i>Fjárhæðir eru í þús. kr.</i>		
Fasteign og lóðir	33.036.827	27.872.652
Verk í vinnslu	892.917	872.254
Áhöld, tæki og búnaður	1.541.285	1.548.962
Eignahlutar í hlutdeildar- og öðrum félögum	50	403.719
Tekjuskattsinneign	2.564	16.229
<i>Fastafjármunir</i>	35.473.643	30.713.815
 Birgðir	54.466	42.289
Viðskiptakröfur	969.856	657.485
Aðrar eignir og skammtímakröfur	62.673	182.100
Handbært fé	812.625	1.256.709
Eignir í sölumeðferð	403.196	0
<i>Veltufjármunir</i>	2.302.815	2.138.583
 Eignir samtals	37.776.458	32.852.398
 Hlutfé	593.649	593.649
Yfirverð hlutfjár	3.080.601	3.080.601
Annað bundið eigið fé	9.302.933	7.213.025
Óráðstafað eigið fé	2.139.347	2.073.446
Eigið fé hluthafa móðurfélags	15.116.532	12.960.722
Hlutdeild minnihlutaeiganda	65.951	61.687
Eigið fé alls	15.182.483	13.022.409
 Tekjuskattsskuldbinding	2.959.725	2.402.954
Langtímalán	15.951.024	14.299.973
<i>Langtímaskuldir og skuldbindingar</i>	18.910.748	16.702.927
 Viðskiptaskuldir	645.003	745.953
Næsta árs afborganir langtímalána	1.310.082	971.170
Aðrar skammtímaskuldir	1.728.142	1.409.939
<i>Skammtímaskuldir</i>	3.683.227	3.127.061
Skuldir alls	22.593.975	19.829.988
 Eigið fé og skuldir samtals	37.776.458	32.852.398

4.3 Sjóðstreymisýfirlit

	2017 01.01.-31.12. IFRS	2016 01.01.-31.12. IFRS
<i>Fjárhæðir eru í þús. kr.</i>		
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður ársins fyrir tekjuskatt	520.066	1.166.502
Rekstrarliðir án áhrifa á fjárstreymi		
Afskriftir og virðisrýrnun	1.510.274	856.962
Hagnaður af sölu fastafjármuna	(3.097)	(3.210)
Áhrif hlutdeildarféлага	19.222	12.297
Fjármagnstekjur og fjármagnsgjöld	905.304	975.227
Hreint veltufé frá rekstri án vaxta og skatta	2.951.768	3.007.777
 Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum		
Vörubirgðir, breyting	(12.177)	3.959
Skammtímakröfur, breyting	(168.353)	(355.393)
Skammtímaskuldir, breyting	45.363	330.739
Alls	(135.167)	(20.695)
 Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta	2.816.601	2.987.082
 Greiddir skattar	(73.004)	(24.481)
Innborgaðir vextir	36.222	79.062
Gengishagnaður	11.355	4.410
Greiddir vextir	(21.068)	(69.895)
Handbært fé frá rekstri	2.770.105	2.976.178
Fjárfestingarhreyfingar		
Kaupverð rekstrarfjármuna án vaxta	(4.024.323)	(4.176.360)
Eignfærðir vextir	(91.280)	(90.842)
Söluverð rekstrarfjármuna	149.648	0
Fjárfestingar í eignarhlutum	0	(335.881)
Fjárfestingarhreyfingar	(3.965.955)	(4.603.083)
 Fjármögnunarhreyfingar		
Greiddur arður	(150.000)	(100.000)
Tekin ný langtímalán	5.384.849	2.598.180
Afborganir langtímalána	(3.456.608)	(907.086)
Greiddir vextir	(881.075)	(810.550)
Skammtímalán, breyting	(108.674)	(719.255)
Tengdir aðilar, breyting	(36.727)	411.853
Fjármögnunarhreyfingar	751.765	473.142
 Hækkun (lækkun) á handbæru fé	(444.084)	(1.153.763)
Handbært fé í ársbyrjun	1.256.709	2.410.472
Handbært fé í árslok	812.624	1.256.709

5 TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Lýsing þessi er gerð í samræmi við íslensk lög og reglugerðir. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 hefur verið innleidd í íslenskan rétt, þar á meðal lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum IX og XIII við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* útgefnum af Kauphöllinni. Lýsingin er gefin út á íslensku og er óskipt í einu skjali. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu.

Lýsingu þessari skal ekki á nokkurn hátt dreifa 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. Lýsingu þessari skal ekki dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japan.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar sem skuldabréfin varða eru hvattir til að kynna sér vel upplýsingar í þessari lýsingu, og er sérstaklega bent á að kynna sér upplýsingar í 1. kafla þessarar lýsingar, um áhættuþætti og í kafla 3 um skuldabréfin, þ.m.t. veð sem útgefandi veitir til tryggingar skilvísri greiðslu.

Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er dagsett og geta breyst frá því að lýsingin er staðfest og þar til viðskipti hefjast með skuldabréfin, en ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingu þessari, sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum, koma fram á þessu tímabili, þá skal útbúa viðauka við lýsinguna, í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Viðaukinn skal staðfestur innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Eftir birtingu lýsingarinnar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefandanum eða varða hann.

Ekki hafa átt sér stað neinar mikilvægar breytingar á víðskipta- eða fjárhagsstöðu útgefanda frá lokum síðasta endurskoðaða fjárhagstímabils. Þá hafa ekki orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans voru birt þann 27. apríl 2018.

Lýsingu þessa má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, umsjónaraðila eða annarra aðila. Fjárfesting á 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 kaup í verðbréfum útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

5.1 Yfirlýsing útgefanda

Framkvæmdastjóri og stjórnarformaður Íslandshótela hf., kt. 630169-2919, Sigtúni 38, 105 Reykjavík, lýsa því yfir fyrir hönd útgefanda að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar sem þessi lýsing hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum, sem þeim er kunnugt um, hefur verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 14. maí 2018
fyrir hönd stjórnar Íslandshótela hf.

Ólafur D. Torfason
formaður stjórnar

fyrir hönd Íslandshótela hf.

Davíð Torfi Ólafsson
framkvæmdastjóri

5.2 Yfirlýsing endurskoðanda

Ernst & Young ehf., kt. 590902-2010, Borgartúni 30, 105 Reykjavík, og fyrir þeirra hönd Ingunn H. Hauksdóttir, hefur endurskoðað samstæðuársreikninga útgefanda fyrir árin sem lauk 31. desember 2016 og 31. desember 2017. Um fyrirvaralaus áritun endurskoðanda var að ræða á framangreinda samstæðuársreikninga.

Ernst & Young ehf. fer eftir alþjóðlegum gæðastaðli nr. 1 um gæðastjórnun (International Standard on Quality Control 1) og í samræmi við þann staðal er með heildstætt innra gæðakerfi sem m.a. felur í sér að við höfum sett okkur skráðar reglur og formlegar verklagsreglur er lúta að fylgni við siðareglur, faglega staðla og viðeigandi lög og reglur.

Við erum óháð Íslandshótelum hf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur (IESBA Code) og viðeigandi settar siðareglur á Íslandi og höfum uppfyllt önnur ákvæði þeirra.

Við höfum ekki framkvæmt neinar viðbótar endurskoðunaraðgerðir eftir áritunardag samstæðuársreiknings ársins 2017, sem var þann 27. apríl 2018.

Vinna okkar fólst fyrst og fremst í því að bera saman fjárhagsupplýsingar sem settar eru fram í 4. kafla lýsingar þessarar við samstæðuársreikning ársins 2017.

Niðurstaða okkar er að fjárhagsupplýsingarnar í 4. kafla lýsingar þessarar eru í öllum meginatriðum í samræmi við endurskoðaðan samstæðuársreikning ársins 2017 sem þær hafa verið unnar úr.

Reykjavík, 14. maí 2018
Fyrir hönd Ernst & Young ehf.

Ingunn H. Hauksdóttir

Ingunn H. Hauksdóttir
löggiltur endurskoðandi

5.3 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Vakin er athygli á þeim hagsmunum sem Íslandsbanki, sem umsjónar- og söluaðili, kann að hafa í tengslum við að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar:

- Verðbréfamiðlun Íslandsbanka hafði umsjón með sölu á skuldabréfunum sem lýsing þessi tekur til og þáðu fyrir það sölupóknun frá Íslandshótelum.
- Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hefur umsjón með því ferli að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Fyrirtækjaráðgjöf hefur verið útgefanda til ráðgjafar og þar með talið við gerð þessarar lýsingar og fékk fyrir það greidda þóknun úr hendi útgefanda.
- Íslandsbanki veitir Íslandshótelum almenna bankapjónustu.
- Íslandsbanki er lánveitandi Íslandshótela.

Íslandsbanka sem umsjónaraðila er ekki skylt að meta hvort kaup á skuldabréfunum sem lýsing þessi tekur til er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt 16. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti.

Íslandsbanki bendir á að bankinn hefur sett sér reglur um hagsmunaárekstra, sbr. 8. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti, og er þær að finna á vefslóðinni <http://islandsbanki.is/library/Skrar/hagsmunareglur.pdf>. Fjárfestar eru enn fremur hvattir til að kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í lýsingu þessari.

5.4 Skilgreiningar og tilvísanir

Í lýsingu þessari vísa hugtökin:

Aðalmarkaður og Aðalmarkaður Kauphallarinnar	til Aðalmarkaðar Kauphallar Íslands hf. sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 110/2007 um kauphallir, nema annað megi skilja af samhenginu eða tekið sé fram í textanum.
Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka, Íslandsbanki hf. og umsjónaraðili	til Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi.
Lýsingin	til lýsingar þessarar, dagsettrar 14. maí 2018 .
ma.kr.	til milljarða íslenskra króna.
m.kr.	til milljóna íslenskra króna.
Kauphöllin og Kauphöll Íslands	til Kauphallar Íslands hf. kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
Skuldabréfin, IH140647 og skuldabréfaflokkurinn	til skuldabréfaflokks útgefnum af Íslandshótelum með auðkenninu IH140647 og ISIN IS0000028892 sem eru tilefni lýsingar þessarar.
Íslandshótel, útgefandi og félagið	til Íslandshótela hf., kt. 630169-2919, Sigtúni 38, 105 Reykjavík.
Veðandlagið	til þeirra þriggja fasteigna í eigu Íslandshótela sem veðsettar eru skuldabréfaeigendum í tengslum við skuldabréfaflokkinn.
Nasdaq verðbréfamiðstöð	til Verðbréfasráningar Íslands hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.

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

5.5 Gildistími og aðgengi að lýsingu

Gildistími lýsingar þessarar er 12 mánuðir frá staðfestingu hennar. Lýsingin er gefin út rafrænt á vef Íslandshótela, www.islandshotel.is/um-Islandshotel/fjarfestar og verður þar aðgengileg á gildistíma hennar. Óski fjárfestar eftir útprentuðu eintaki af lýsingu þessari má panta það í gegnum netfangið kolbrun@islandshotel.is sér að kostnaðarlausu.

5.6 Skjöl til sýnis

Eftirfarandi skjöl teljast hluti af lýsingu þessari og eru birt í köflum 6-9.

- Samþykktir Íslandshótela hf.
- Útgáfulýsing skuldabréfanna hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf.
- Endurskoðaðir ársreikningar félagsins fyrir rekstrarárin 2016 og 2017.
- Skýrsla Reitunar um lánshæfiseinkunn skuldabréfaflokksins
- Samantekt verðmats óháðs greiningaraðila, PwC, um verðmæti eigna veðandlagsins

5.7 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar um vísitölu neysluverðs voru fengnar úr opinberum gögnum birtum af Hagstofu Íslands.

Lánshæfiseinkunn vegna skuldabréfaflokksins var unnin af Reitun ehf., kt. 600410-0590, Suðurlandsbraut 24, 108 Reykjavík. Skýrsla Reitunar vegna matsins og einkunnarinnar er að finna í kafla 9 í lýsingu þessari.

Óháð verðmat á eignum veðandlagsins var unnið af PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík. Samantekt um verðmatið er að finna í kafla 10 í lýsingu þessari.

ÚTGÁFULÝSING

ÚTGÁFA SKULDABRÉFA Í KERFI VERÐBRÉFASKRÁNINGAR ÍSLANDS HF.

1. kafli

Almennar upplýsingar um útgefanda:

1.1 *Nafn útgefanda, kennitala, heimild til útgáfu, stofndagur, skráð aðsetur og höfuðstöðvar ef þær eru aðrar en hið skráða aðsetur.*

Nafn útgefanda: Íslandshótel hf., stofndagur 2. janúar 1960, Sigtúni 38, 105 Reykjavík (hér eftir nefnt „útgefandi“)

Kennitala: 630169-2919

Heimild til útgáfu: Stjórn Íslandshótela hf. samþykkti útgáfu skuldabréfaflokks þessa á fundi þann 24. maí 2017. Samþykkt var að stærð skuldabréfaflokksins yrði allt að kr. 2.860.000.000.

1.2 *Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefenda.*

Framkvæmdarstjóri Íslandshótela hf.

Davíð Torfi Ólafsson, kt. 300373-4379, Tjaldanesi 17, 210 Garðabæ

Stjórnarmenn:

Ólafur D Torfason, kt. 201051-7899, Sigtúni 27, 105 Reykjavík, stjórnarformaður

Bragi Ragnarsson, kt. 050342-3449, Sóltúni 8, 105 Reykjavík, meðstjórnandi

Eiríkur S. Svavarsson, kt. 230972-5089, Hæðarbyggð 18, 210 Garðabæ, meðstjórnandi

Margit Johanne Robertet, kt. 030365-8019, Asparhvarfi 16, 203 Kópavogi, meðstjórnandi

Salvör Lilja Brandsdóttir, kt. 030166-3379, Nesbala 17, 170 Seltjarnarnesi, meðstjórnandi

1.3 *Lög og reglur sem útgefandi starfar eftir ef sérlög gilda um starfsemi hans.*

Íslandshótel hf. starfar samkvæmt lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Tilgangur félagsins er hótél- og veitingarekstur, rekstur ferðaskrifstofu, alhliða þjónusta við ferðamenn, verslunarrekstur, kaup, sala og útleiga fasteigna, lánastarfsemi og önnur skyld starfsemi.

ARB 

2. kafli

Upplýsingar um útgáfuna:

2.1 *Viðtakandi greiðslna og annarra upplýsinga hjá útgefanda sem varða útgáfuna, nafn/nöfn, kennit. og netfang.*

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi, sími: 440 4000, tekur við greiðslum vegna útgáfunnar og ráðstafar áfram til útgefanda.

2.2 *Auðkenni útgáfunnar, nafnverð svo og önnur skilyrði sem varða útgáfuna og skuldbinda útgefanda.*

Auðkenni: IH 140647

ISIN: IS0000028892

Tegund bréfs: Verðtryggt, jafnar greiðslur

Gjaldmiðill: ISK

Vextir: 3,95% fastir vextir

Dagaregla: 30/360

Fyrsti vaxtadagur: 14. júní 2017

Verðtrygging: Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu 442,490000 þann 14. júní 2017 (dagvísitala VNV). Höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir.

Greiðslur vaxta og höfuðstóls: Höfuðstóll og vextir greiðast með 120 jöfnum greiðslum (annuity), fjórum sinnum á ári, í fyrsta sinn 14. september 2017 og á þriggja mánaða fresti þar á eftir á 14. degi mánaðarins („gjald dagar“).

Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal greiðsludagur vera næsti bankadagur þar á eftir. Í þeim tilfellum reiknast vextir þó ekki frá gjalddaga til greiðsludags. Bankadagur telst vera virkur dagur þegar bankar eru almennt opnir á Íslandi.

Greiðslustaður er hjá reikningsstofnunum, í samræmi við greiðslu-upplýsingar frá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., og hver reikningsstofnun útteilir greiðslum á vörslureikninga skuldabréfaeigenda.

Útgáfudagur: 14. júní 2017

Lokagjalddagi:	14. júní 2047
Heildarheimild útgáfu:	ISK 2.860.000.000
Fjárhæð útgáfu nú:	ISK 2.860.000.000
Nafnverðseining:	kr. 20.000.000 (krónur tuttugu milljónir)
Uppgreiðsluheimild:	Fram til 14. júní 2027 er útgefanda óheimilt að greiða upp skuldabréfaflokkinn.

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.

Uppgreiðslur samkvæmt ofangreindum uppgreiðsluheimildum skulu fara fram á gjalddögum skuldabréfanna. Við uppgreiðslu skuldabréfanna skal miða við vísitölu neysluverðs á þeim degi sem uppgreiðslan á sér stað.

Veðgæsluaðili: Í gildi er samningur við veðgæsluaðila (e. security agent) sem gerður var í tengslum skuldabréfaútgáfu Íslandshótela og gildir til 14. júní 2022. Sá samningur gildir jafnframt um þessa útgáfu. Útgefanda er heimilt að framlengja samninginn um önnur 5 ár í senn. Óski útgefandi eftir því að segja upp eða skipta um veðgæsluaðila krefst það samþykkis aukins meirihluta (2/3) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð. Krefjist aukinn meirihluti skuldabréfaeigenda (2/3) þess að veðgæsluaðila sé sagt upp eða um hann skipt skal félaginu skylt að verða við slíkri kröfu, enda séu þau kjör sem félaginu bjóðast hjá nýjum veðgæsluaðila sambærileg við þau sem áður giltu.

Útgefandi skal ávallt á líftíma skuldabréfanna hafa gildan samning við veðgæsluaðila. Komi til þess að ekki sé samningur til staðar við veðgæsluaðila skal síðasti veðgæsluaðili starfa með óbreyttar heimildir á grundvelli útseldra tíma samkvæmt eigin verðskrá á kostnað útgefanda þar til nýr veðgæsluaðili hefur verið ráðinn til starfa. Ákvæði þessa efnis skal koma fram í samningi við veðgæsluaðila.

Hlutverk veðgæsluaðila: Veðgæsluaðila ber að gæta hagsmuna allra skuldabréfaeigenda/veðhafa til jafns og varðveita frumrit tryggingarbréfa þeirra sem standa skuldabréfaflokknum til tryggingar. Þá skal hann boða til fundar að beiðni skuldabréfaeiganda vegna atkvæðagreiðslu um gjaldfellingu og innheimta skuldir tryggðar með tryggingum, komi til gjaldfellingar. Veðgæsluaðili skal ennfremur sjá um millifærslur af læstum bankareikningi útgefanda og skjalavörslu, þ.e. taka við frumritum nýrra tryggingarbréfa og/eða sjá um afléttingu þeirra.

Við gjaldfellingu skuldabréfanna skal veðgæsluaðili taka að sér umsýslu og umsjón þess að ganga að tryggingum fyrir hönd eigenda

skuldabréfanna. Hann hefur einn rétt til ákvörðunartöku og skal gæta hagsmuna allra eigenda skuldabréfa sem eiga veðréttindi til jafns, hvort sem er í þessum skuldabréfaflokki eða öðrum sem síðar kunna að verða gefnir út með sama tryggingasafni á síðari veðréttum. Tekur hann m.a. ákvörðun um með hvaða hætti og í hvaða röð fullnusta fer fram. Veðgæsluaðila er óheimilt að ráðstafa greiðslum sem til koma við innheimtu í kjölfar gjaldfalls skuldabréfanna nema að slíkum greiðslum sé ráðstafað jafnt milli eiganda allra skuldabréfa sem tryggð eru með sama tryggingasafni, að teknu tilliti til raðar veðréttta. Ákvæði þessi skulu koma fram í einstökum tryggingabréfum sem undir útgáfu þessa falla.

Um skyldur veðgæsluaðila fer að öðru leyti skv. ákvæðum skuldabréfaflokksins og þjónustusamnings veðgæsluaðila við útgefanda gerðum á grundvelli þeirra. Þjónustusamningurinn getur aldrei gengið framar ákvæðum skuldabréfsins nema það sé til hagsbóta fyrir skuldabréfaeigendur.

Eftirlitsaðili:

Í gildi er samningur milli útgefanda og eftirlitsaðila sem gerður var í tengslum skuldabréfaútgáfu Íslandshótela. Samningurinn gildir til 14. júní 2022 og er útgefanda heimilt að framlengja samninginn um önnur 5 ár í senn. Óski útgefandi eftir að skipta um eftirlitsaðila krefst það samþykkis aukins meirihluta (2/3) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð. Krefjist aukinn meirihluti skuldabréfaeigenda (2/3) þess að eftirlitsaðila sé sagt upp eða um hann skipt skal félaginu skylt að verða við slíkri kröfu, enda séu þau kjör sem félaginu bjóðast hjá nýjum eftirlitsaðila sambærileg við þau sem áður giltu.

Útgefandi skal á ávallt á líftíma skuldabréfanna hafa gildan samning við eftirlitsaðila. Komi til þess að ekki sé samningur til staðar við eftirlitsaðila skal síðasti eftirlitsaðili starfa með óbreyttar heimildir á grundvelli útseldra tíma samkvæmt eigin verðskrá á kostnað útgefanda þar til nýr eftirlitsaðili hefur verið ráðinn til starfa. Ákvæði þessa efnis skal koma fram í samningi við eftirlitsaðila.

Hlutverk eftirlitsaðila:

Eftirlitsaðila ber að staðfesta og kanna sjálfstætt útreikninga útgefanda á sérstökum skilyrðum, skuldsetningar- og eiginfjáarkvaðir sem og önnur tryggingarskilyrði. Útgefandi skal birta skýrslur eftirlitsaðila í fréttakerfi Nasdaq Iceland. Um skyldur eftirlitsaðila fer að öðru leyti skv. ákvæðum skuldabréfaflokksins og þjónustusamnings eftirlitsaðila við útgefanda gerðum á grundvelli þeirra.

Skuldabréfaeigendur:

Allir þeir sem eiga kröfur á útgefanda á grundvelli skuldabréfa í skuldabréfaflokki og geta framvísað staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun með sannanlegum hætti.

Skuldabréfin: Skuldabréf í skuldabréfaflokki þessum, sem ber auðkenni IH 140647, eins og hann er skilgreindur í útgáfulýsingu þessari (ýmist nefnt „skuldabréfin“ eða „skuldabréfaflokkurinn“).

**Tryggingar
(e. securitised asset):** Til tryggingar efndum veitir útgefandi veð í tilgreindu fasteignasafni („veðandlagið“) með afhendingu tryggingabréfa sem þinglýst verða á 1. veðrétt þeirra fasteigna sem tilgreindar eru í viðauka „1 Veðandlag“. Þinglýst frumrit tryggingabréfa skulu afhend veðgæsluaðila.

Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningum sem hluta af veðandlaginu sé þess þörf til að uppfylla sérstök skilyrði eða tryggingarskilyrði skuldabréfaflokssins.

Útreikningsaðili: Útgefandi.

Gjaldfellingarheimildir: Greiði útgefandi ekki samningsbundnar afborganir og vexti á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og veðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Falli gjalddagi skuldabréfaflokksins á helgi eða almennan frídag, þegar bankar eru lokaðir, og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, er ekki leyfilegt að innheimta dráttarvexti.

Hafi greiðsla vaxta, veðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila. Verði skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur skal veðgæsluaðili þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda sem samdægurs skal koma tilkynningunni til Nasdaq Iceland og Nasdaq verðbréfaskráningar sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda.

Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, séu önnur lán útgefanda að lágmarki fjárhæð kr. 100.000.000 fyrir einstakar skuldbindingar eða að samtölu kr. 250.000.000 gjaldfelld (þessar fjárhæðir skulu taka mið af þróun vísitölu neysluverðs frá útgáfudegi), komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppbóði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa er skuldabréfaeigendum heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfsins um samþykki fyrir gjaldfellingu, sbr. hér síðar. Þetta á þó ekki við ef réttmætum mótbárum útgefanda og eðlilegum vörnum er haldið uppi.

Skuldabréfaeigendum er heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila

Í samræmi við ákvæði skuldabréfsins um samþykki fyrir gjaldfellingu, sbr. hér síðar, hafi hann ekki verið tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland fyrir 31. janúar 2018. Með sama hætti má fella alla skuldina í gjalddaga hafi tryggingarbréfum sem tryggja viðeigandi réttindi eigenda skuldabréfaflokksins ekki verið þinglýst athugasemdalaust á fyrsta veðrétt á allar viðeigandi fasteignir og frumrit afhent veðgæsluaðila fyrir 31. september 2017.

Sérstök skilyrði:

Verði útgefandi uppvís að brotum á neðangreindum skilmálum hefur hann þrjátíu og fimm virka daga til að bæta úr broti frá því það á sér stað. Sé brot enn til staðar eftir þrjátíu og fimm virka daga er skuldabréfaeigendum heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokki í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfsins um samþykki fyrir gjaldfellingu, sbr. hér síðar.

- a) **Tilkynning á vanefnd:** Útgefandi skuldbindur sig til að tilkynna skuldabréfaeigendum skriflega þegar í stað, ef hann verður var við að hvers kyns vanefndartilvik skv. skilmálum skuldabréfaflokksins hafi átt sér stað. Jafnframt skal útgefandi tilkynna um gjaldfellingarheimildir ef þær eru fyrir hendi hjá öðrum lánveitendum. Skrifleg tilkynning skv. ákvæði þessu telst fullnægjandi sé hún send rafrænt í gegnum fréttakerfi Nasdaq Iceland.
- b) **Fjárhagsleg skilyrði:** Útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta neðangreindum skilyrðum sem skulu taka mið af rekstri og efnahagi samstæðunnar:
 - I. **Takmörkuð skuldsetning:** Vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af rekstrarhagnaði (EBITDA) skal ekki vera hærra en sjö á hverju tólf mánaða tímabili.
 - II. **Eiginfjárvöð:** Eiginfjárlutfall án óefnislegra eigna skal á hverjum prófunardegi vera 20% eða hærra.

Prófunardagar: Allar framangreindar fjármálakvaðir skulu reiknast af útgefanda tvisvar sinnum á ári. Efnahagsliðir miðast við punktstöðu á uppgjörssdegi og rekstrarliðir við undangengna 12 mánuði frá uppgjörssdegi. Prófunardagur skal vera eigi síðar en 2 vikum eftir undirritun ársreiknings annars vegar og 6 mánaða uppgjörss hins vegar. Fyrsti prófunardagur tekur mið af ársuppgjöri ársins 2017. Útgefandi skal senda eftirlitsaðila öll nauðsynleg gögn innan 2ja vikna frá prófunardegi. Eftirlitsaðili skal skila skýrslu sinni eigi síðar en 2 vikum þaðan í frá.

- c) **Jafn réttháar kröfur:** Kröfur samkvæmt skuldabréfaflokki þessum standa ávallt jafnar og óheimilt er að inna af hendi greiðslu til eins eða fleiri skuldabréfaeiganda nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

ARB

- d) **Vátryggingar:** Útgefandi skuldbindur sig til tryggja að verðmæti allra fasteigna í hans eigu sé vátryggt að fullu með lögboðnum brunatryggingum og að þeim tryggingum sé viðhaldið á líftíma skuldabréfaflokks þessa.
- e) **Bann við breytingum á starfsemi eða tilgangi útgefanda:** Útgefandi skuldbindur sig til þess að hvorki skipta útgefanda upp í tvö eða fleiri sjálfstæð hlutafélög né gera verulegar breytingar á tilgangi útgefanda, nema að fengnu samþykki aukins meirihluta (2/3) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð.
- f) **Sala eigna:** Útgefanda er heimilt að selja veðsettar fasteignir sem falla undir veðandlagið svo framarlega sem þær eru ekki seldar fyrir minna en 90% af uppreiknuðu virði eigna, miðað við vísitölu neysluverðs og grunnvísitölu skuldabréfaflokks þessa. Sé veðandlagið samansett úr fleiri en einni fasteign skal útgefandi leita samráðs við skuldabréfaeigendur um sölu eigna.
- Útgefanda er frjálst að ráðstafa andvirði sölunnar að vild svo lengi sem tryggingaskilyrðin skv. útgáfulýsingu þessari eru ekki brotin. Í slíkum tilfellum skal það hlutfall af söluandvirði sem þarf til að uppfylla tryggingaskilyrðin geymt á veðsettum reikningi í umsjá veðgæsluaðila og teljast hluti veðandlagsins. Slíku fé má síðan að beiðni útgefanda ráðstafa með greiðslu inn á skuldabréf, enda sé til staðar heimild til uppgreiðslu (í heild eða að hluta). Séu skilyrði sölu uppfyllt skal veðgæsluaðili leysa viðkomandi fasteign úr veðböndum.
- Útgefandi hefur heimild til að selja allar fasteignirnar innan samstæðunnar, þ.e. milli móðurfélags og dótturfélaga, án þess að það hafi áhrif á tryggingar samkvæmt veðandlaginu og skal þá dótturfélagið taka við viðkomandi fasteign(um) með þeim kvöðum sem á henni/þeim hvíla í samræmi við skilmála skuldabréfaflokks þessa.
- g) **Upplýsingar:** Útgefandi skal birta alla útreikninga sína, sem og eftirlitsaðila, vegna sérstakra skilyrða í fréttakerfi Nasdaq Iceland.
- h) **Fjárhæð tryggingarbréfa:** Uppreiknuð tryggingarbréf veðandlagsins að viðbættum veðsettum innstæðum á móti uppreiknuðum skuldum, sem tryggðar eru með veðandlaginu, að frátöldum útgefnum skuldabréfum í eigu útgefanda, skal ekki vera lægri en 105%, sbr. skrá yfir tryggingarbréf og veð í viðauka 1. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur útgefandi ávallt bætt við tryggingarbréfum til að hlutfallið standist fyrrgreint skilyrði, sé slíkt innan tryggingaskilyrða skuldabréfaflokssins, staðfest af eftirlitsaðila. Gengið skal frá nýrri veðsetningu á grundvelli skilmála sem veðgæsluaðili samþykkir, hann hefur eftirlit með þinglýsingu og tekur við frumritum nýrra veðskjala.

- i) **Veðgæsluaðili og eftirlitsaðili:** Gildandi samningur skal á hverjum tíma vera til staðar við veðgæsluaðila og eftirlitsaðila. Þeir skulu ávallt vera starfandi á líftíma skuldabréfaflokksins.
- j) **Tryggingaskilyrði:** Brot á skilmálum um tryggingaskilyrði sbr. ákvæði skuldabréfsins.

Samþykki fyrir gjaldfellingu:

Ef gjaldfellingarheimild eins og hún er skilgreind hér að framan er til staðar er skuldabréfaeiganda heimilt að óska eftir því að veðgæsluaðili boði til fundar skuldabréfaeigenda þar sem ákvörðun skal taka um hvort gjaldfella eigi skuldabréfin. Gjaldfelling telst samþykkt ef annað hvort þriðjungur skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð eða að lágmarki tveir skuldabréfaeigendur samþykkja slíkt á slíkum fundi.

Allir skuldabréfaeigendur skuldabréfaflokksins eru bundnir við ákvarðanir teknar samkvæmt framansögðu og telst allur skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur sé slík ákvörðun tekin. Eigin bréf útgefanda veita útgefanda ekki atkvæðisrétt og skulu þeir hlutir ekki taldir með þegar krafist er samþykkis skuldabréfaeigenda. Veðgæsluaðili annast fundarboðun og skal ávallt boða til fundar með að lágmarki tveggja vikna fyrirvara. Veðgæsluaðili sendir tilkynningu til útgefanda sem samdægurs skal koma tilkynningunni til Nasdaq Iceland eða Nasdaq verðbréfamiðstöðvar sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður. Skirrist útgefandi við að koma tilkynningu veðgæsluaðila áleiðis skal veðgæsluaðili hafa heimild til að senda tilkynninguna fyrir hönd útgefanda og á hans kostnað.

Atkvæðisréttur skuldabréfaeigenda miðast við fjárhæðir hvers skuldabréfaeiganda sem hlutfall af útistandandi fjárhæð skuldabréfaflokksins þegar ákvörðun er tekin. Útgefandi hefur rétt til að tjá sig við upphaf slíks fundar en skal víkja af fundi meðal umræður skuldabréfaeigenda og atkvæðagreiðsla þeirra á sér stað. Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður fundar skulu birt í fréttakerfi Nasdaq Iceland eða sent Nasdaq verðbréfamiðstöð sem kemur upplýsingum áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður og skal veðgæsluaðili hlutast til um að útgefandi birti slíkar upplýsingar. Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi er ekki heimilt að nýta hana og skal veðgæsluaðili þá afboða fundinn.

Tryggingaskilyrði:

Hlutfall nettó veðskulda⁵ miðað við bókfært virði veðandlagsins, skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 100%, en í því tilfelli að sala eigna eigi sér stað í samræmi við staflið f í sérstökum skilyrðum skal miða við að hlutfallið sé ekki hærra en 55%. Útgefanda er heimilt að veðsetja

⁵ Með nettó veðskuldum er átt við eftirstöðvar skuldabréfaflokks þessa sem tryggður er með fyrsta veðrétti í veðandlaginu, að meðtöldum áföllnum vöxtum og verðbótum, , að frádregnu veðsettu fé sem hluta af veðandlaginu og útgefnum skuldabréfum í skuldabréfaflokk þessum sem eru í eigu útgefanda.



innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til þess að uppfylla veðsetningarlutfallið.

Tryggingarskilyrði skulu reiknuð af útgefanda á prófunardögum sérstakra skilyrða skuldabréfaflokksins. Eftirlitsaðili skal með sama hætti kanna og staðfesta útreikninga útgefanda.

Útgefanda skal heimilt að gefa út frekari skuldaskjöl sem tryggð eru með síðari veðréttum í veðandlaginu, en óheimilt er að gefa út frekari skuldaskjöl tryggð með fyrsta veðrétti.

Arðgreiðslur:

Greiðsla arðs, kaup á eigin hlutabréfum eða lækkun hlutafjár til greiðslu til hluthafa er leyfileg innan þeirra marka sem eðlilegt og sanngjarnt getur talist, að því gefnu að framangreind tryggingaskilyrði verði ekki brotin við arðgreiðsluna. Skilyrði arðgreiðslu, kaupa á eigin hlutabréfum eða lækkunar hlutafjár, í hvaða formi sem hún kann að vera, er að engar vanefndir skv. skuldabréfaflokki þessum séu til staðar eða fyrirsjáanlegar vegna slíkrar greiðslu eða viðskipta. Óheimilt er að greiða arð, kaupa eigin hlutabréf eða lækka hlutafé fari eiginfjárlutfall útgefanda án ófnislegra eigna við það undir 25%.

Upplýsingaöflun:

Útgefanda og veðgæsluaðila er heimilt að afla upplýsinga um skráða eigendur skuldabréfaflokksins á hverjum tíma frá Nasdaq verðbréfamiðstöð.

Skilmálabreyting:

Að fengnu samþykki skuldabréfaeigenda er útgefanda heimilt að breyta skilmálum skuldabréfaflokks þessa. Ákvörðun um skilmálabreytingu skal taka á fundi skuldabréfaeigenda og telst samþykkt hafi 90% þeirra skuldabréfaeigenda sem til fundarins mæta miðað við fjárhæð á slíkum fundi veitt samþykki sitt. Skal atkvæðisréttur miðaður við fjárhæð. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda og skal ávallt boða til fundar með tveggja vikna fyrirvara að lágmarki. Fundur skuldabréfaeigenda telst lögmætur og ákvörðunarbær sé til hans boðað samkvæmt framangreindu.

Fundarboð, fundargögn og niðurstöður fundar um skilmálabreytingar skulu birt í fréttakerfi Nasdaq Iceland eða sent Nasdaq verðbréfamiðstöð sem kemur upplýsingum áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður og skal veðgæsluaðili hlutast til um að útgefandi birti slíkar upplýsingar.

Framsali:

Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa skv. skuldabréfaflokki þessum. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila.

Ágreiningsmál:

Rísi mál út af skuldabréfaflokki þessum, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Meðferð andvirðis
skuldabréfaflokksins:

Andvirði skuldabréfaflokksins skal nýtt til þess að fjármagna langtímafjármögnunarsamninga við lánardrottna útgefanda.

Afskráning:

Skuldabréfaflokkur afskráður úr kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar sjö sólarhringum eftir lokagjaldþaga nema tilmæli um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Nasdaq verðbréfamiðstöð tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

2.3 Hlunnindi sem tengd eru skuldabréfunum, útreikningar þeirra og nýting.

Engin sérstök hlunnindi eru tengd skuldabréfunum umfram það sem komið hefur fram hér að ofan.

2.4 Skattur á tekjur af skuldabréfum sem haldið er eftir til staðgreiðslu í upprunalandinu og/eða í skráningarlandinu. Greint skal frá hvort útgefandi ábyrgist að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir.

Um skattalega meðferð skuldabréfa fer samkvæmt gildandi skattalögum á Íslandi á hverjum tíma.

2.5 Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. ráðstafar útgefnum skuldabréfum á VS-reikning útgefanda nr. 413054 í Íslandsbanka.

2.6 Aðrar upplýsingar um hina fyrirhuguðu útgáfu eða útgefendur sem VS telur nauðsynlegar.
N/A

3. kafli

Upplýsingar um þá sem annast útgáfulýsingu og ábyrgjast endurskoðun ársreikninga:

3.1 Nöfn, kennitölur, netföng og sími þeirra sem annast útgáfulýsingu.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160
Hagasmára 3, 201 Kópavogi
Sími: 440 4000

Íslandshotel hf., kt. 630169-2919
Sigtúni 38, 105 Reykjavík
Sími: 514 8000
Davíð Torfi Ólafsson, david@islandshotel.is

3.2 Nöfn, kennitölur, netföng og sími löggilttra endurskoðenda útgefanda undanfarin þrjú ár.

Fyrir árið 2015: Ingunn Hafdís Hauksdóttir, kt. 010276-3579, Frostaskjólí 13, löggiltur endurskoðandi hjá endurskoðunarsviði EY.

Fyrir árin 2014 og 2013: Alexander G Eðvardsson, kt. 300957-4399, Lálandi 24, löggiltur endurskoðandi hjá KPMG Endurskoðun.

3.3 Nafn og kennitala þeirrar reikningsstofnunar sem ábyrgist útgáfulýsingu.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160

4. kafli

Fylgigögn með útgáfulýsingu:

4.1 Staðfesting opinbers skráningaraðila á tilurð útgefanda.

4.2 Staðfesting á að útgefandi hafi tekið formlega ákvörðun um hina fyrirhuguðu rafrænu útgáfu eða önnur gögn þar að lútandi svo sem staðfest afrit af fundargerð eða vísun í lög eða reglur sem gilda um útgáfuna.

4.3 Nafn frumsöluaðila eins eða fleiri ef um nýja útgáfu eða viðbótarútgáfu er að ræða og afrit af samningi útgefanda við hann.

Íslandsbanki hf. Samningur milli aðila er bundinn trúnaði.

4.4 Óski Verðbréfaskráning eftir því skal leggja fram staðfesta yfirlýsingu héraðsdómara um að félag sé ekki undir gjaldþrotaskiptum.

Á ekki við.

4.5 Önnur fylgigögn vegna hinnar fyrirhuguðu útgáfu sem Verðbréfaskráning telur nauðsynleg.

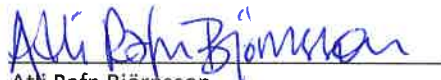
Á ekki við.

Reykjavík, 9. júní 2017

F.h. útgefanda,


Ólafur D Torfason,
stjórnarformaður

F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,


Atli Rafn Björnsson,
Forstöðumaður fyrirtækjaráðgjafar

Viðauki 1

Íslandshótel hf.

Veðandlög skuldabréfanna IH 140647 og síðari skuldabréfa ef við á
Tryggingabréf eru uppreiknuð miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í júní, 442;1

Samantekt trygginga:

Heildarvirði tryggingasafns:	5.700.000.000 kr.
Stærð útgáfu:	2.860.000.000 kr.
Veðsetingarhlutfall tryggingasafns:	50%

Eignir sem eru hluti veðandlagsins, sbr. útgáfulýsingu IH 140647

Aðalstræti 16, 101 Reykjavík

Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
226-6772	4.735
Alls	4.735

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
3.100.000.000	442,49	3.100.000.000
Alls	Alls	3.100.000.000

Rauðarárstígur 18, 105 Reykjavík

Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
201-0424	2.550
Alls	2.550

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
1.200.000.000	442,49	1.200.000.000
Alls	Alls	1.200.000.000

Rauðarárstígur 35-39, 105 Reykjavík

Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
201-1252	788
201-1258	1.796
201-1251	697
Alls	3.271

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
1.400.000.000	442,49	1.400.000.000
Alls	Alls	1.400.000.000

ARB
QA

Skilmálar flokks

Útgefandi	Íslandshótel hf.
Kennitala	630169-2919
Heimilisfang	Sigtúni 38, 105 Reykjavík
Skuldabréf/víxlar	Skuldabréf
Auðkenni (Ticker)	IH 140647
ISIN númer	IS0000028892
CFI númer	D-B-F-U-F-R
Skráð rafrænt	Já
Tegund afborgana	jafnar
Útgáfuland	Ísland
Gjaldmiðill	ISK
Dagsetning töku til viðskipta í Kauphöll	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Orderbook ID	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Undirflokkur	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Markaður	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Veltulisti	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Nafnverðseining í verðbréfaskráningu	20.000.000
Heildarheimild sbr útgáfulýsingu	2.860.000.000
Heildarútgáfa	2.860.000.000
Upphæð tekin til viðskipta nú	2.860.000.000
Útgáfudagur	miðvikudagur, 14. júní 2017
Fyrsti gjalddagi höfuðstóls	14.9.2017
Fjöldi gjalldaga höfuðstóls í heildina	120
Fjöldi á ári	4
Lokagjalddagi höfuðstóls	miðvikudagur, 14. júní 2047
Vaxtaþrósenta	3,95%
Vaxtaruna ef breytilegir vextir	
Álagsþrósenta á vaxtarunu	
Reikniregla vaxta	Einfaldir
Dagaregla	30/360

Fyrsti vaxtadagur	miðvikudagur, 14. júní 2017
Fyrsti vaxtagjalddagi	fimmtudagur, 14. september 2017
Fjöldi vaxtagjalddaga á ári	4
Fjöldi vaxtagjalddaga í heildina	120
Vístölutrygging	Já
Nafn vísitölu	Vísitala neysluverðs, dagvísitala
Dagvísitala eða mánaðarvísitala	Dagvísitala
Grunngildi vísitölu	442,490000
Dags. grunnvísitölugildis	14.6.2017
Verð með áföllnum vöxtum/án áfallinna vaxta (e. dirty price/clean price)	Clean price
Innkallanlegt	Já
Innleysanlegt	Nei
Breytanlegt	Nei
Aðrar upplýsingar	
Viðskiptavakt	Nei
Lánshæfismat (matsfyrirtæki, dags.)	IA 1 (Reitun, febrúar 2017)
Verðbréfamiðstöð	Nasdaq
Umsjónaraðili – taka til viðskipta	Íslandsbanki hf.
Ef óreglulegt greiðsluflæði, þá hvernig	
Ef afborgun lendir á helgi/frídegi, á að bæta við vöxtum yfir þá daga sem afborgun seinkar um?	Nei

SAMÞYKKTIR FYRIR ÍSLANDSHÓTEL HF.

1. gr.

Félagið er hlutafélag og er nafn þess Íslandshótel hf.

2. gr.

Heimilisfang félagsins er að Sigtúni 38, 105 Reykjavík.

3. gr.

Tilgangur félagsins er hótél- og veitingarekstur, rekstur ferðaskrifstofu, alhliða þjónusta við ferðamenn, verslunarrekstur, kaup, sala og útleiga fasteigna, lánastarfsemi og önnur skyld starfsemi.

4. gr.

Hlutfé félagins er kr. 643.649.388 – sexhundruðogfjörtíuogþrjámilljónirsexhundruðfjörtíuogníupúsundþrjúhundruðáttatíuogátta krónur – Hver hlutur er að fjárhæð kr. 1 – krónur ein – að nafnverði.

5. gr.

Heimilt er að hækka hlutfé félagsins með ályktun hluthafafundar og þarf til sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum þessum. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í sínum eigin flokkum í hlutfalli við skráða hlutafjáreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutafjár.

6. gr.

Hlutabréf skulu tölusett og hljóða á nafn viðkomandi hluthafa. Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá samkvæmt lögum.

7. gr.

Eigendaskipti að hlutum í félaginu öðlast ekki gildi gagnvart því fyrr en stjórn þess hefur verið tilkynnt um það skriflega.

Stjórn félagsins hefur forkaupsrétt fyrir félagsins hönd að fölum hlutum. Að félaginu frágengnu hafa hluthafar forkaupsrétt að hlutum í hlutfalli við hlutafjáreign sína. Nýti einhver hluthafi ekki forkaupsrétt sinn fá aðrir hluthafar forkaupsrétt að þeim hlut í hlutfalli við hlutafjáreign sína. Verði ágreiningur um verð hluta skal það ákveðið með mati tveggja óvilhallra manna sem dómkvaddir skulu til þess starfa. Frestur til að neyta forkaupsréttar skal

vera 20 virkir dagar. Frestur til greiðslu kaupverðs skal vera 20 virkir daga nema mælt sé fyrir um annan frest í greiðsluskilmálum tilboðs þriðja aðila sem forkaupsréttarhafi gengur inn í. Eigendaskipti vegna erfða eða búskipta lúta ekki framangreindum forkaupsréttarreglum. Óheimilt er að veðsetja eða gefa hluti í félaginu án samþykkis félagsstjórnar.

8. gr.

Félagið má eigi veita lán út á hluti sína nema lög leyfi. Félaginu er heimilt að kaupa eigin hluti að því marki sem lög leyfa, sbr. 55.-62. gr. VIII. kafla hlutafélagalaga nr. 2/1995. Í tilviki 55. gr. hlutafélagalaga þarf samþykki hluthafafundar að liggja fyrir áður en keypt er og skal slíkrar heimildar þá getið í sérstökum viðauka við samþykktir þessar og skal viðaukinn vera hluti af samþykktunum þann tíma sem heimildin er í gildi. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft.

9. gr.

Hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu.

10. gr.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda.

11. gr.

Aðalfundur skal haldinn fyrir lok ágúst ár hvert.

Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu kjörinna endurskoðenda eða skoðunarmanna eða hluthafa sem ráða a.m.k. einum tíunda hluta hlutafjár í félaginu. Skal krafan skriflega gerð og fundarefni tilgreint og fundur boðaður þá innan fjórtán daga. Ef stjórnin skirrist við að boða fund eftir móttöku slíkrar kröfu má leita atbeina stjórnvalda samkvæmt lögum um hlutafélög.

12. gr.

Félagsstjórn skal boða til hluthafafundar með tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðarbréfi eða símskeyti eða á annan jafnsannanlegan hátt. Aðalfund skal boða með minnst fjórtán daga fyrirvara en aukafund með minnst sjö daga fyrirvara. Fundarefnis skal getið í fundarboði.

Hluthafafundur er lögmætur ef hann er löglega boðaður.

13. gr.

Eitt atkvæði fylgir hverri 1 krónu í hlutafé. 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 samþykktum þessum. Samþykki allra hluthafa þarf til þess:

- a. að skylda hluthafa til að leggja fram fé í félagsþarfir fram yfir skuldbindingar sínar,
- b. að takmarka heimild manna til meðferðar á hlutum sínum eða
- c. að breyta ákvæðum samþykktanna um hlutdeild manna í félaginu eða jafnrétti þeirra á milli.

Tillögur um breytingar á samþykktum félagsins eða um sameiningu þess við önnur félög eða fyrirtæki má ekki taka til meðferðar á fundum þess nema þess hafi verið getið í fundarboði.

14. gr.

Á aðalfundi skulu tekin fyrir þessi mál:

1. Stjórn félagsins skal skýra frá hag félagsins og rekstri þess á liðnu starfsári.
2. Ársreikningur félagsins fyrir liðið starfsár skal lagður fram til samþykktar.
3. Stjórn félagsins skal kjörin og endurskoðendur þess.
4. Tekin skal ákvörðun um hvernig fara skal með hagnað eða tap og um greiðslu arðs og framlög í varasjóð.
5. Ákvörðun skal tekin um greiðslur til stjórnarmanna og endurskoðenda fyrir störf þeirra á starfsárinu.
6. Umræður og atkvæðagreiðslur um önnur málefni sem löglega eru upp borin.

15. gr.

Fundargerðarbók skal haldin og í hana skráð það sem gerist á hluthafafundum.

16. gr.

Stjórn félagsins skal skipuð fimm til sex mönnum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Kjósa skal tvo varamenn í stjórn. Stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Undirskriftir meirihluta stjórnarmanna skuldbinda félagið. Stjórnarfundir eru lögmætir ef meirihluti stjórnarmanna sækir fund. Afl atkvæða ræður afgreiðslu mála. Verði atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns úrslitum. Halda skal fundargerð um stjórnarfund.

17. gr.

Stjórnin skiptir sjálf með sér verkum. Formaður boðar til stjórnarfunda. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfundar. Sama rétt á framkvæmdastjóri.

Stjórnin skal setja sér starfsreglur þar sem nánar skal kveðið á um framkvæmd starfa hennar.

18. gr.

Stjórn félagsins ræður framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Hún veitir og prókúruumboð fyrir félagið. Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Hann sér um reikningshald og ráðningu starfsliðs. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðendum eða skoðunarmönnum allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

19. gr.

Á aðalfundi félagsins skal kjósa tvo löggilta endurskoðendur eða endurskoðunarfélag. Skulu þeir rannsaka reikninga félagsins fyrir hvert starfsár og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðendur má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins.

20. gr.

Starfsár og reikningsár er almanaksárið. Stjórnin skal hafa lokið gerð ársreikninga og lagt fyrir endurskoðendur eigi síðar en einum mánuði fyrir aðalfund.

21. gr.

Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu. Hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema lög standi til annars.

22. gr.

Samþykktum þessum má breyta á lögmætum aðalfundi eða aukafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða, svo og með samþykki hluthafa sem ráða yfir a.m.k. 2/3 hlutum af því hlutafé í félaginu sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í samþykktum eða landslögum, sbr. 93. gr. hfl.

23. gr.

Með tillögur um slit og skipti á félaginu skal fara sem um breytingar á samþykktum þessum. Þarf atkvæði hluthafa sem ráða minnst 2/3 hlutum af heildarhlutafé félagsins til að ákvörðun um slit sé gild. Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti félagsins, skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda.

24. gr.

Þar sem ákvæði samþykhta þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hlíta ákvæðum laga um hlutafélög, svo og öðrum lagaákvæðum er við geta átt.

Þannig samþykkt í Reykjavík 28. júlí 2015.

Samþykktir fyrir Íslandshótel hf.

Saliör h. Brandsdóttir

BRANDSDÓTTIR

Íslandshótel hf.
Samstæðuársreikningur
2017

Íslandshótel hf.
Sigtúni 28
105 Reykjavík

kt. 630169-2919

Efnisyfirlit

	Bls.
Áritun óháðs endurskoðanda	3
Skýrsla og áritun stjórnar	5
Rekstrarreikningur	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjárfirlit	8
Yfirlit um sjóðstreymi	9
Skýringar	10
Viðauki - óendurskoðaður:	
Ófjárhagslegar upplýsingar	36

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Íslandshótelum hf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Íslandshótela hf. og dótturfélaga þess (samstæðan) fyrir árið 2017. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning þann 31. desember 2017, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2017, efnahag hennar 31. desember 2017 og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda. Við erum óháð Íslandshótelum hf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur (IESBA Code) og viðeigandi settar siðareglur á Íslandi og höfum uppfyllt önnur ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðureikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra að meta rekstrarhæfi Íslandshótela hf. og eftir því sem við á, skýra frá þeim atriðum sem varða rekstrarhæfið og notkun forsendunnar um áframhaldandi rekstrarhæfi, nema ætlunin sé að leysa upp fyrirtækið eða hætta starfsemi þess, eða ef enginn annar raunhæfur valkostur er í stöðunni.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun samstæðureikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanleg vissu er mikil vissu, en ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær, einar og sér eða samanlagðar, gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuársreikningsins.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggjum við á faglegri dómgreind og beitum ávallt faglegri tortryggni. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- * Við greinum og metum hættur á verulegum skekkjum í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.

Áritun óháðs endurskoðanda

- * Við öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðferðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- * Við metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- * Við ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðureikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun okkar. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi samstæðunnar.
- * Við metum í heild sinni hvort framsetning og uppbygging samstæðuársreikningsins, þ.m.t. innihald og skýringar, gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- * Við öflum fullnægjandi endurskoðunargagna, vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á álitum okkar.

Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem koma upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti sem fram koma við endurskoðunina, eftir því sem við á.

Skýrsla um innihald skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir samstæðuársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita samkvæmt lögum um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 27. apríl 2018.



Ingunn H. Hauksdóttir

löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.

Borgartúni 30

105 Reykjavík

Skýrsla og áritun stjórnar

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

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

Hagnaður af rekstri félagsins nam 401 millj. króna á árinu samkvæmt rekstrarreikningi. Bókfært eigið fé samstæðunnar í árslok nam 15.182 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

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

Á árinu störfuðu 775 starfsmenn hjá félaginu miðað við heilsársstörf. Launagreiðslur námu samtals 4.004 millj. kr. og launatengd gjöld samtals 753 millj. kr.

Stjórn félagsins gerir tillögu um að greiddur verður arður að fjárhæð 150,0 millj. kr. til hluthafa á árinu 2018 vegna rekstrar ársins 2017. Að öðru leyti vísast til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess nam 643,7 millj. kr. í árslok, en þar af voru 50,0 millj. kr. í eigu félagsins. Útistandandi hlutfé félagsins um áramót nam því 593,7 millj. kr. Hluthafar voru fjórir í upphafi árs, sem er sami fjöldi og í lok ársins.

Hluthafar í árslok eru:	Eignarhluti
ÓDT Ráðgjöf ehf.	69,4%
S38 slhf.	22,3%
Íslandshótel hf.	7,8%
Ólafur D. Torfason	0,5%

Kynjahlutföll í stjórn félagsins í árslok voru þannig að 40% stjórnarmanna voru konur og 60% karlar. Í framkvæmdastjórn félagsins var hlutfallið 33% konur og 67% karlar og meðal starfsmanna var hlutfallið 50% konur og 50% karlar.

Á árinu, opnaði félagið nýtt hótél Fosshótel Mývatn í Skútustaðahreppi og stækkaði Fosshótel Núpar í Skaftárhreppi, auk þess var unnið að stækkun hótelsins að Reykholti. Jafnframt var unnið að skipulagningu hótels við Lækjargötu, stækkun Grand hótels og íbúðarbyggðar við Sigtún 40.

Stjórn og framkvæmdastjóri Íslandshótela hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2017 með undirskrift sinni.

Reykjavík, 27. apríl 2018.

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Rekstrartekjur			
Sala á gistingu og veitingum		10.899.603	9.651.485
Aðrar tekjur		317.789	228.238
	6	<u>11.217.392</u>	<u>9.879.723</u>
Rekstrargjöld			
Vörunotkun		(1.218.232)	(1.077.115)
Laun og launatengd gjöld	7	(4.738.837)	(3.833.393)
Húsnæðiskostnaður	8	(1.292.736)	(1.112.182)
Annar rekstrarkostnaður	8	(1.012.722)	(903.481)
		<u>(8.262.527)</u>	<u>(6.926.171)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir og virðisrýrnun		2.954.865	2.953.553
Afskriftir og virðisrýrnun	12	(1.510.274)	(856.962)
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði		1.444.592	2.096.591
Fjármunatekjur		30.908	68.783
Fjármagnsgjöld		(936.212)	(1.032.458)
Hrein fjármagnsgjöld	9	(905.304)	(963.675)
Hagnaður vegna undirverðs		0	45.883
Áhrif hlutdeildarféлага		(19.222)	(12.297)
		<u>(19.222)</u>	<u>33.586</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		520.066	1.166.502
Tekjuskattur	10	(116.390)	(227.957)
Hagnaður fyrir hlutdeild minnihluta		403.677	938.545
Hlutdeild minnihlutaeigenda		(2.664)	(2.297)
		<u>(2.664)</u>	<u>(2.297)</u>
Hagnaður ársins		401.012	936.248
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut í krónum	11	0,68	1,58
Önnur heildarafkoma			
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:			
Endurmat fasteigna og lóða	12	2.818.698	2.906.395
Tekjuskattur af endurmati fasteigna og lóða		(563.740)	(108.100)
Önnur heildarafkoma fyrir hlutdeild minnihluta		2.254.959	2.798.295
Hlutdeild minnihlutaeigenda		(1.600)	0
		<u>(1.600)</u>	<u>0</u>
Önnur heildarafkoma		2.253.359	2.798.295
Heildarafkoma ársins fyrir hlutdeild minnihluta		2.658.635	3.736.840
Hlutdeild minnihlutaeigenda		(4.264)	(2.297)
		<u>(4.264)</u>	<u>(2.297)</u>
Heildarafkoma ársins		2.654.371	3.734.543

Efnahagsreikningur 31. desember 2017

	Skýr.	2017	2016	1.1.2016
Eignir				
Fasteignir og lóðir	12	33.036.827	27.872.652	20.623.255
Verk í vinnslu	14	892.917	872.254	855.655
Áhöld, tæki og búnaður.....	12	1.541.285	1.548.962	1.266.991
Eignarhlutar í hlutdeildarfélögum og öðrum félögum.....	13	50	403.719	155.933
Tekjuskattsinneign.....	10	2.564	16.229	1.614
Fastafjármunir		35.473.643	30.713.815	22.903.448
 Birgðir		 54.466	 42.289	 44.549
Viðskiptakröfur	15	969.856	657.485	476.375
Aðrar eignir og skammtímakröfur		62.673	182.100	115.727
Handbært fé	16	812.625	1.256.709	2.410.472
Eignir í sölumeðferð	17	403.196	0	0
Veltufjármunir		2.302.815	2.138.583	3.047.123
 Eignir samtals		37.776.458	32.852.398	25.950.571
 Eigið fé				
Hlutfé		593.649	593.649	593.649
Yfirverð hlutfjár		3.080.601	3.080.601	3.080.601
Annað bundið eigið fé		9.302.933	7.213.025	4.514.792
Óráðstafað eigið fé		2.139.347	2.073.446	1.137.137
Eigið fé hluthafa móðurfélags		15.116.532	12.960.722	9.326.180
Hlutdeild minnihlutaeigenda		65.951	61.687	83.361
Eigið fé alls	18	15.182.483	13.022.409	9.409.541
 Skuldir				
Tekjuskattsskuldbinding	10	2.959.725	2.402.954	1.526.791
Langtímalán	19	15.951.024	14.299.973	11.146.781
Langtímaskuldir og skuldbindingar		18.910.748	16.702.927	12.673.572
 Viðskiptaskuldir		 645.003	 745.953	 489.808
Næsta árs afborganir langtímalána	19	1.310.082	971.170	1.956.693
Aðrar skammtímaskuldir	20	1.728.142	1.409.939	1.420.957
Skammtímaskuldir		3.683.227	3.127.061	3.867.458
 Skuldir alls		22.593.975	19.829.988	16.541.030
 Eigið fé og skuldir samtals		37.776.458	32.852.398	25.950.571

Eiginfjárfirlit ársins 2017

Tilheyrir hluthöfum Íslandshótelu hf.						
	Hlutfé	Yfirverð hlutfjár	Annað bundið eigið fé		Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minni- hlutaeigenda
			Lögbundinn varasjóður	Sérstakt endurmat		
2016						
Eigið fé 1.1.2016 leiðrétt staða	593.649	3.080.601	3.824	4.510.968	1.137.137	83.361
Heildaraðkoma				2.798.295	936.248	2.297
Arður greiddur (0,17 kr. per hlut)				(100.000)	(100.000)	(100.000)
Afskrifað sérstakt endurmat				(100.062)	100.062	0
Kaup á hlutdeild minnihluta					(23.972)	(23.972)
Eigið fé samtals 31.12.2016	593.649	3.080.601	3.824	7.209.201	2.073.446	61.687
2017						
Eigið fé 1.1.2017	593.649	3.080.601	3.824	7.209.201	2.073.446	61.687
Heildaraðkoma				2.253.359	401.012	4.264
Áhættufjármunir verðmat				(348.562)	(348.562)	(348.562)
Arður greiddur (0,25 kr. per hlut)				(150.000)	(150.000)	(150.000)
Afskrifað sérstakt endurmat				(107.473)	107.473	0
Aðrar leiðrétingar				(55.977)	55.977	
Eigið fé samtals 31.12.2017	593.649	3.080.601	3.824	9.299.109	2.139.347	65.951
						15.182.483

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins fyrir tekjuskatt		520.066	1.166.502
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir og virðisrýrnun		1.510.274	856.962
Hagnaður af sölu fastafjármuna	(	3.097)	(3.210)
Áhrif hlutdeildarféлага		19.222	12.297
Fjármagstekjur og fjármagsgjöld		905.304	975.227
Hreint veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		<u>2.951.768</u>	<u>3.007.777</u>
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Vörubirgðir, breyting	(	12.177)	3.959
Skammtímafröfur, breyting	(	168.353)	(355.393)
Skammtímaskuldir, breyting		45.363	330.739
		<u>(135.167)</u>	<u>(20.695)</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		2.816.601	2.987.082
Greiddir skattar			
Inborgaðir vextir	(	73.004)	(24.481)
Gengishagnaður		36.222	79.062
Greiddir vextir		11.355	4.410
Handbært fé frá rekstri	(	<u>21.068)</u>	<u>(69.895)</u>
		2.770.105	2.976.178
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð rekstrarfjármuna án vaxta	(	4.024.323)	(4.176.360)
Eignfærðir vextir	(	91.280)	(90.842)
Söluverð rekstrarfjármuna		149.648	0
Fjárfestingar í eignarhlutum		0	(335.881)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(3.965.955)</u>	<u>(4.603.083)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Greiddur arður	(	150.000)	(100.000)
Tekin ný langtímalán		5.384.849	2.598.180
Afborganir langtímalána	(	3.456.608)	(907.086)
Greiddir vextir	(	881.075)	(810.550)
Skammtímalán, breyting	(	108.674)	(719.255)
Tengdir aðilar, breyting	(	36.727)	411.853
Fjármögnunarhreyfingar		<u>751.765</u>	<u>473.142</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	(	444.084)	(1.153.763)
Handbært fé í ársbyrjun		1.256.709	2.410.472
Handbært fé í árslok		<u>812.624</u>	<u>1.256.709</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar sem hreyfa ekki handbært fé:			
Skuldir vegna fasteignakaupa		271.683	(60.000)
Fjárfest í rekstrarfjármunum	(	271.683)	60.000

Skýringar

1. Upplýsingar um félagið

Íslandshótel er hlutafélag og er tilgangur félagsins hótel- og veitingarekstur, fasteignarekstur og önnur skyld starfsemi. Lögheimili félagsins er að Sigtúni 38 í Reykjavík, Íslandi.

Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2017 hefur að geyma ársreikning móðurfélagsins, Íslandshótel hf., auk dótturfélaga þess, Fosshótel Reykjavík ehf., Hótel Stykkishólmur ehf., Helgaland ehf., Suðureignir ehf. (áður Hótel Vatnajökull ehf.), Norðureignir ehf. (áður Kaupgarður ehf.), Vestureignir ehf., Höfuðborgareignir ehf. (áður Fasteignin Skólalátrú 2 ehf.), Austureignir ehf. og Aðalstræti 100 ehf. Vísað er til ofangreindra félaga í heild sem samstæðunnar og til einstakra félaga sem samstæðufélaga.

Stjórn félagsins og framkvæmdastjóri staðfestu samstæðuársreikninginn með undirritun sinni þann 27. apríl 2018.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

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

Ársreikningur 2017 er fyrsti ársreikningur félagsins sem gerður er samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum, sjá nánar skýringu 3 er varðar innleiðingu á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum.

b. Rekstrarhæfi

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

c. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuársreikningur byggir á upphaflegu kostnaðarverði nema í eftirfarandi tilfellum:

- Eignarhlutar í hlutdeildarfélögum eru færðir með hlutdeildaraðferð.
 - Fasteignir eru metnar á endurmetnu kostnaðarverði. Fjallað er um sérstakt endurmat fasteigna í skýringu 12.
 - Eignir í sölumeðferð eru færðar á því verði sem reynist lægra af bókfærðu verði eða gangvirði að frádregnum sölukostnaði.
- Reikningsskilaaðferðum hefur verið beitt á samræmdan hátt af öllum fyrirtækjum innan samstæðunnar.

d. Framsetningar- og starfrækslugjaldmiðill

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill 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 ársreikningsins sem vegna eðli síns eru háðir mati hverju sinni. Raunveruleg verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir, geta við sölu eða aðra ráðstöfun reynst önnur en niðurstaða samkvæmt matinu.

Stærsti matskenndi liðurinn í ársreikningnum tengist endurmati fasteigna samstæðunnar. Fasteignir eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði. Breytingar á gangvirði eru færðar í gegnum aðra heildarafkomu á endurmatarsreikning meðal eigin fjár. Samstæðan fékk óháðan matsaðila til að framkvæma virðismat þann 31.12.2017. Sjá skýringu 12 fyrir nánari upplýsingar.

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söliverð eigna og uppgreiðsluverðmæti skulda kann að vera frábrugðið þessu mati.

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

3. Uptaka alþjóðlegra reikningsskilastaðla

Ársreikningur samstæðunnar fyrir árið 2017 er fyrsti ársreikningur samstæðunnar sem gerður er samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (IFRS) en ársreikningar samstæðunnar fram að og að meðöldum reikningsskiladegi 31. desember 2016 voru gerðir í samræmi við lög um ársreikninga.

Samstæðan hefur útbúið reikningsskil sín á reikningsskiladegi 31. desember 2017 í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla ásamt samanburðarfjárhæðum fyrir reikningsskilatímabilið sem lauk 31. desember 2016. Við gerð ársreiknings samstæðunnar voru opunarstöður útbúnar miðað við 1. janúar 2016 en það er dagurinn sem yfirfærslan yfir í alþjóðlega reikningsskilastaðla miðast við.

Hér að neðan má finna afstemmingar og skýringar á leiðréttingum sem samstæðan hefur framkvæmt til að aðlaga reikningsskil samstæðunnar að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum, þar á meðal opunarstöður miðað við 1. janúar 2016 og ársreikning samstæðunnar á reikningsskiladegi 31. desember 2016.

Afstemming á eigið fé 1. janúar 2016

		Lög um ársr.	Leiðréttingar	IFRS 1.1.2016
	Skýr.			
Eignir				
Viðskiptavild og aðrar óefnislegar eignir.....	A, B	442.894	(442.894)	0
Fasteignir og lóðir.....	F	20.600.012	23.243	20.623.255
Áhöld, tæki og búnaður.....		1.266.991	0	1.266.991
Eignarhlutar í hlutdeildarfélögum og öðrum félögum.....		155.933	0	155.933
Tekjuskattsinneign.....		1.614	0	1.614
Fastafjármunir		22.467.444	(419.651)	22.047.793
 Birgðir		44.549	0	44.549
Verk í vinnslu		855.655	0	855.655
Viðskiptakröfur.....		476.375	0	476.375
Aðrar eignir og skammtímakröfur.....		115.727	0	115.727
Handbært fé		2.410.472	0	2.410.472
Veltufjármunir		3.902.778	0	3.902.778
Eignir samtals		26.370.222	(419.651)	25.950.571
 Eigið fé				
Hlutfé		593.649	0	593.649
Yfirverð hlutafjár		3.080.601	0	3.080.601
Annað bundið eigið fé	F	4.463.281	51.512	4.514.792
Óráðstafað eigið fé	A, B	1.524.369	(387.232)	1.137.137
Eigið fé hluthafa móðurfélags		9.661.900	(335.720)	9.326.180
Hlutdeild minnihlutaeigenda		83.361	0	83.361
Eigið fé alls		9.745.261	(335.720)	9.409.541
 Skuldir				
Tekjuskattsskuldbinding	A,B,C,F	1.610.721	(83.930)	1.526.791
Langtímalán		11.146.781	0	11.146.781
Langtímaskuldir og skuldbindingar		12.757.502	(83.930)	12.673.572
 Viðskiptaskuldir		489.808	0	489.808
Næsta árs afborganir langtímalána		1.956.693	0	1.956.693
Aðrar skammtímaskuldir		1.420.957	0	1.420.957
Skammtímaskuldir		3.867.458	0	3.867.458
Skuldir alls		16.624.960	(83.930)	16.541.030
Eigið fé og skuldir samtals		26.370.222	(419.651)	25.950.571

Skýringar, frh.:

3. Upptaka alþjóðlegra reikningsskilastaðla frh.

Afstemming á eigið fé 31. desember 2016

		Lög um ársr.	Leiðréttingar	IFRS 31.12.2016
Skýr.				
Eignir				
Viðskiptavild og aðrar óefnislegar eignir.....	A, B	389.878	(389.878)	0
Fasteignir og lóðir.....	F	24.920.865	2.951.786	27.872.652
Áhöld, tæki og búnaður.....		1.548.962	0	1.548.962
Eignarhlutar í hlutdeildarfélögum og öðrum félögum.....	E	362.424	41.294	403.719
Tekjuskattsinneign.....		16.229	0	16.229
Fastafjármunir		27.238.358	2.603.203	29.841.561
 Birgðir		42.289	0	42.289
Verk í vinnslu		872.254	0	872.254
Viðskiptakröfur.....		657.485	0	657.485
Aðrar eignir og skammtímaskröfur.....		182.100	0	182.100
Handbært fé		1.256.709	0	1.256.709
Veltufjármunir		3.010.837	0	3.010.837
Eignir samtals		30.249.195	2.603.203	32.852.398
 Eigið fé				
Hlutfé		593.649	0	593.649
Yfirverð hlutfjár		3.080.601	0	3.080.601
Annað bundið eigið fé	F	4.795.619	2.417.406	7.213.025
Óráðstafað eigið fé	A,B,D	2.400.032	(326.585)	2.073.446
Eigið fé hluthafa móðurfélags		10.869.901	2.090.821	12.960.722
Hlutdeild minnihlutaeigenda		61.687	0	61.687
Eigið fé alls		10.931.588	2.090.821	13.022.409
 Skuldir				
Tekjuskattsskuldbinding	A,B,C,F	1.890.572	512.382	2.402.954
Langtímalán		14.299.973	0	14.299.973
Langtímaskuldir og skuldbindingar		16.190.545	512.382	16.702.927
 Viðskiptaskuldir		745.953	0	745.953
Næsta árs afborganir langtímalána		971.170	0	971.170
Aðrar skammtímaskuldir		1.409.939	0	1.409.939
Skammtímaskuldir		3.127.061	0	3.127.061
Skuldir alls		19.317.607	512.382	19.829.988
Eigið fé og skuldir samtals		30.249.195	2.603.203	32.852.398

Skýringar, frh.:

3. Uptaka alþjóðlegra reikningsskilastaðla frh. Afstemming á heildarafkomu 31. desember 2016

	Lög um ársr. Leiðréttingar IFRS 31.12.2016		
Skýr.			
Rekstrartekjur			
Sala á gistingu og veitingum	9.651.485	0	9.651.485
Aðrar tekjur	228.238	0	228.238
	<u>9.879.723</u>	<u>0</u>	<u>9.879.723</u>
Rekstrargjöld			
Vörunotkun	(1.077.115)	0	(1.077.115)
Laun og launatengd gjöld	(3.833.393)	0	(3.833.393)
Húsnæðiskostnaður	(1.112.182)	0	(1.112.182)
Annar rekstrarkostnaður	(903.481)	0	(903.481)
	<u>(6.926.171)</u>	<u>0</u>	<u>(6.926.171)</u>
Afskriftir og virðisrýrnun	A, B (881.152)	24.190	(856.962)
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði	<u>2.072.400</u>	<u>24.190</u>	<u>2.096.591</u>
Fjármunatekjur	68.783	0	68.783
Fjármagnsgjöld	(1.032.458)	0	(1.032.458)
Nettó fjármagnsgjöld	<u>(963.675)</u>	<u>0</u>	<u>(963.675)</u>
Hagnaður vegna undirverðs	E 0	45.883	45.883
Áhrif hlutdeildarféлага	E (7.709)	(4.588)	(12.297)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	<u>1.101.017</u>	<u>65.485</u>	<u>1.166.502</u>
Tekjuskattur	C (223.119)	(4.838)	(227.957)
Hagnaður fyrir hlutdeild minnihluta	<u>877.898</u>	<u>60.647</u>	<u>938.545</u>
Hlutdeild minnihlutaeigenda	(2.297)	0	(2.297)
Hagnaður ársins	<u>D 875.601</u>	<u>60.647</u>	<u>936.248</u>

Önnur heildarafkoma

Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:

Endurmat fasteigna og lóða	540.500	2.365.895	2.906.395
Tekjuskattur af endurmati fasteigna og lóða	(108.100)		(108.100)
Önnur heildarafkoma fyrir hlutdeild minnihluta	<u>432.400</u>	<u>2.365.895</u>	<u>2.798.295</u>
Önnur heildarafkoma	<u>432.400</u>	<u>2.365.895</u>	<u>2.798.295</u>
Heildarafkoma ársins fyrir hlutdeild minnihluta	1.310.298	2.426.542	3.736.840
Hlutdeild minnihlutaeigenda	(2.297)	0	(2.297)
Heildarafkoma ársins	<u>1.308.001</u>	<u>2.426.542</u>	<u>3.734.543</u>

3. Upptaka alþjóðlegra reikningsskilastaðla frh.

Skýringar við afstemmingu á eigið fé 1.1.2016 og 31.12.2016 og afstemmingu á heildarafkomu 31.12.2016:

A Niðurfærsla viðskiptavildar

Virðisrýrnunarpróf var framkvæmt við yfirfærslu í alþjóðlega reikningsskilastaðla, þann 1. janúar 2016. Virðisrýrnunarprófið byggði á notkunarvirði sjóðskapandi einingar sem viðskiptavildin tilheyrir. Ávöxtunarkrafa sem stuðst var við er 7,2%. Virðisrýrnunarprófið gaf til kynna að bókfært verð viðskiptavildar hafði orðið fyrir virðisrýrnun. Endurheimtanlegt virði viðskiptavildar þann 1. janúar 2016 er 0 kr. Í opunarstöðum 1. janúar 2016 hefur verið færð virðisrýrnun að fjárhæð 397,6 millj. kr. vegna viðskiptavildar og færast virðisrýrnunin á óráðstafað eigið fé að teknu tilliti til tekjuskattsáhrifa. Viðskiptavildin tilheyrir fasteignarekstri. Afskriftir á árinu 2016 eru einnig bakfærðar.

B Langtímakostnaður

Langtímakostnaður uppfyllir ekki kröfur IAS 38. Færsla er gerð til lækkunar á eigninni og á óráðstafað eigið fé að teknu tilliti til tekjuskattsáhrifa. Afskriftir á árinu 2016 eru einnig bakfærðar.

C Tekjuskattsskuldbinding

Gjaldfærður tekjuskattur hækkar þar sem hagnaður ársins 2016 verður hærri vegna leiðréttinga sem gerðar eru við upptöku alþjóðlegra reikningsskilastaðla. Tekjuskattsskuldbinding félagsins hækkar vegna þessa en skattalegur stofn er óbreyttur og þar með tekjuskattur til greiðslu. Tekjuskattsskuldbindingin lækkar við það að viðskiptavild og aðrar óefnislegar eignir eru færðar niður í efnahagsreikningi samstæðunnar. Tekjuskattsskuldbindingin hækkar vegna endurmatss fasteigna.

D Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé hækkar sem nemur aukningu hagnaðar vegna ársins 2016 vegna leiðréttinga sem færðar voru við yfirflutning fjárhæða í IFRS. Aftur á móti lækkar óráðstafað eigið fé vegna leiðréttinga á opunarstöðum 1. janúar 2016 sem færðar eru beint á óráðstafað eigið fé.

E Kaup á hluta í hlutdeildarfélagi á undirverði

Hagnaður myndaðist við kaup á viðbótarhluta í Völlum 15 ehf. þann 1. janúar 2016 vegna undirverðs á hlutunum. Tekjufærslunni hafði verið dreift á 10 ár skv. lögum um ársreikninga. Gerð var leiðrétting vegna þessa og hagnaðurinn tekjufærður að fullu á árinu 2016 skv. IFRS og eignarhluturinn hækkaður á móti. Tekjufærslan var áður færð undir liðnum "áhrif hlutdeildarfélaga" en hefur nú verið færð undir sér lið í rekstrarreikningnum.

F Sérstakt endurmat fasteigna

Leiðrétting á virðismati fasteigna við yfirfærslu í IFRS reikningsskil. Þær fasteignir sem voru ekki endurmetnar samkvæmt íslensku ársreikningalögunum eru færðar upp í gangvirði líkt og allur flokkurinn.

G Sjóðstreymisyfirlit

Upptaka alþjóðlegra reikningsskilastaðla hefur ekki veruleg áhrif á sjóðstreymisyfirlitið.

4. Starfspáttayfirlit

Innri skýrslugjöf til lykilstjórnenda félagsins byggir á skiptingu í hótél- og fasteignarekstur.

Hótelrekstur félagsins byggir á rekstri hótela í Reykjavík og hringinn í kringum landið undir merkjum Fosshótela, Grand hótels, Hótel Reykjavík Centrum og Hótel Reykjavík. Hótelin eru þriggja og fjögurra stjörnu hótél og eru flest opin allt árið um kring. Fasteignarekstur félagsins heldur utanum tekjuberandi fasteignir félagsins þar sem rekin eru hótél samstæðunnar.

Öll starfsemi samstæðunnar er á Íslandi.

Afkoma rekstrarþátta er metin á grundvelli hagnaðar fyrir skatta. Verðlagning á viðskiptum milli starfsþátta ákvarðast eins og um viðskipti milli ótengdra aðila væri að ræða. Hver starfsþáttur greiðir vexti af lánum viðkomandi einingar og fær vextatekjur af viðkomandi einingu líkt og um ótengda aðila væri að ræða til að endurspegla ráðstöfun fjármagns, kostnað við fjármögnun og viðeigandi áhættuálag.

2017

	Hótelrekstur	Fasteignarekstur	Jöfnunarfærslur	Samtals
Sala á gistingu og þjónustu	11.009.983	0	(110.380)	10.899.603
Aðrar tekjur	440.922	2.204.898	(2.328.030)	317.790
Rekstrartekjur	11.450.905	2.204.898	(2.438.410)	11.217.393
Rekstrargjöld	(10.330.166)	(370.771)	2.438.410	(8.262.527)
EBITDA	1.120.739	1.834.127	0	2.954.866
Afskriftir og virðisrýrnun	(624.607)	(885.667)	0	(1.510.274)
Fjármunatekjur	21.412	9.496	0	30.908
Fjármagnsgjöld	(22.341)	(913.871)	0	(936.212)
Áhrif hlutdeildarfélaganna	(5.000)	(14.222)	0	(19.222)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	490.203	29.863	0	520.067
Tekjuskattur	213.058	(96.668)	0	116.390
Tekjur frá ytri viðskiptavinum	11.215.353	478	0	11.215.832
Tekjur frá öðrum starfsþáttum	235.552	2.204.420	(2.438.410)	1.561
Rekstrartekjur	11.450.905	2.204.898	(2.438.410)	11.217.393
Eignir samtals	9.889.358	34.705.323	(6.818.223)	37.776.458
Skuldir samtals	2.695.673	21.315.880	(1.417.577)	22.593.975

Sala til stærsta viðskiptavinar hótelrekstrar samstæðunnar nam 8,5% af heildarsölu ársins (2016: 6,8%).

Skýringar, frh.:

2016

	Hótelrekstur	Fasteignarekstur	Jöfnunarfærslur	Samtals
Sala á gistingu og þjónustu	9.659.504	0	(8.019)	9.651.485
Aðrar tekjur	383.741	1.858.649	(2.014.152)	228.238
Rekstrartekjur	10.043.245	1.858.649	(2.022.171)	9.879.723
Rekstrargjöld	(8.616.998)	(331.343)	2.022.171	(6.926.171)
EBITDA	1.426.247	1.527.306	0	2.953.553
Afskriftir og virðisrýmun	(201.909)	(655.053)	0	(856.962)
Fjármunatekjur	34.989	33.794	0	68.783
Fjármagnsgjöld	(222.956)	(809.502)	0	(1.032.458)
Hagnaður vegna undirverðs	0	45.883	0	45.883
Áhrif hlutdeildarfélaganna	0	(12.297)	0	(12.297)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.036.371	130.131	0	1.166.502
Tekjuskattur	206.777	21.180	0	227.957
Tekjur frá ytri viðskiptavinum	9.873.450	6.273	0	9.879.723
Tekjur frá öðrum starfspáttum	169.795	1.852.376	(2.022.171)	0
Rekstrartekjur	10.043.245	1.858.649	(2.022.171)	9.879.723
Eignir starfspátta	7.834.711	28.443.819	(3.829.851)	32.448.679
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	0	403.719	0	403.719
Eignir samtals	7.834.711	28.847.537	(3.829.851)	32.852.398
Skuldir samtals	2.304.274	17.013.826	511.889	19.829.988

1. janúar 2016

	Hótelrekstur	Fasteignarekstur	Jöfnunarfærslur	Samtals
Eignir starfspátta	6.778.126	21.566.549	(2.550.037)	25.794.638
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	155.933	0	0	155.933
Eignir samtals	6.934.059	21.566.549	(2.550.037)	25.950.571
Skuldir samtals	2.981.685	14.062.565	(503.219)	16.541.030

5. Samrunar, yfirtökur og kaup á félögum

Reikningsskilareglur

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

Samstæðan metur viðskiptavild við kaup sem:

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

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

Kostnaður við viðskiptin er gjaldfærður í rekstri meðal stjórnunarkostnaðar.

Kaup á félögum á árinu 2017

Engin félög keypt á árinu né sameinuð.

Kaup á félögum á árinu 2016

Kaup á öllu hlutafé í Hótel Stykkishólmi ehf.

Þann 30. apríl 2016 keypti samstæðan 100% eigin fjár í Hótel Stykkishólmi ehf. Félagið á hótél á Stykkishólmi og sér um rekstur þess.

Eignir og skuldir yfirteknar:

Gangvirði á kaupdegi

Eignir

Varanlegir rekstrarfjármunir	755.474
Tekjuskattsinneign	23.083
Handbært fé	868
Viðskiptakröfur	20.230
Aðrar eignir	91.909
	891.564

Skuldir

Langtímalán	443.178
Skammtímaskuldir	248.640
	691.818

Samtals gangvirði nettó eigna **199.746**

Kaupverð **199.746**

Gangvirði viðskiptakrafna er 20.230 þús kr. á kaupdegi en bókfært verð þeirra brúttó var 20.230 þús kr. Engin virðisryrnnun hefur verið færð vegna viðskiptakrafna og er búist við því að allar samningsbundnar fjárhæðir verði innheimtar.

Áhrif Hótel Stykkishólms ehf. á yfirlit um heildarafkomu voru 38.370 þús kr. á tímabilinu 1. maí til 31. desember 2016.

Skýringar, frh.:

Kaup á viðbótarhlut í Fasteigninni Skólalabú 2 ehf. (nú Höfuðborgareignir ehf.)

Þann 14. desember 2016 keypti samstæðan sem nemur 50% hlut í hlutafé Fasteignarinnar Skólalabú 2 ehf. (nú Höfuðborgareignir ehf.). Samstæðan átti helming hlutafjár í félaginu fyrir kaupin þannig að eftir kaupin er félagið í 100% eigu samstæðunnar. Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingu og útleigu fasteigna.

Gangvirði á kaupdegi

Eignir og skuldir yfirteknar:

Eignir

Fasteign	104.654
Tekjuskattsinnæign	1.353
Handbært fé	215
Aðrar kröfur	2.083
	108.304

Skuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda	60.000
Aðrar skammtímaskuldir	17.170
	77.170

Samtals gangvirði nettó eigna	31.134
--	---------------

Kaupverð	31.134
-----------------------	---------------

Kaup á viðbótarhlut í Völlum 15 ehf.

Þann 1. janúar 2016 keypti samstæðan viðbótarhlut í Völlum 15 ehf. sem nemur 21% hlutafjár í félaginu. Eftir kaupin á samtæðan 42% hlut í félaginu. Félagið er fasteignafélag með áherslu á útleigu íbúðarhúsnæðis. Umsamið kaupverðið á eignarhlutinum nam 105.000 þús. kr. en bókfært verð eignahlutarins var 150.883 þús kr. Mismunurinn, 45.883 þús kr., var tekjufærður á árinu 2016 undir liðnum "Hagnaður vegna undirverðs".

6. Rekstrartekjur

Reikningsskilareglur

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

Sala á gistingu og veitingum greinist þannig:

	2017	2016
Seld gisting	7.252.672	6.397.191
Seldar veitingar	3.646.931	3.254.294
Samtals sala á gistingu og veitingum	10.899.603	9.651.485

Aðrar tekjur greinast þannig:

	2017	2016
Veitt þjónusta til viðskiptamanna	96.200	100.662
Umboðslaun	12.315	32.652
Salaleiga	65.565	61.925
Aðrar tekjur	143.709	33.000
Samtals aðrar tekjur	317.789	228.238

Skýringar, frh.:

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2017	2016
Laun	4.003.974	3.258.279
Mótframlag í lífeyrissjóð	382.239	276.079
Önnur launatengd gjöld	370.622	294.261
Annar kostnaður vegna starfsmanna	(13.577)	5.442
Laun eignfærð og laun endurgreidd	(4.421)	(668)
Laun og launatengd gjöld alls	4.738.837	3.833.393
Fjöldi ársverka	775	650

8. Rekstrarkostnaður

Húsnæðiskostnaður greinist þannig:

	2017	2016
Húsaleiga	548.971	525.290
Fasteignagjöld, tryggingar og viðhald fasteigna	400.775	321.263
Annar kostnaður	342.990	265.629
Húsnæðiskostnaður alls	1.292.736	1.112.182

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:

Greidd umboðslaun	293.413	200.220
Kostnaður vegna gesta	127.540	172.656
Aðkeypt þjónusta	150.100	147.788
Skrifstofukostnaður	130.108	117.869
Markaðs og auglýsingakostnaður	65.492	70.503
Annar kostnaður vegna: áhalda, bifreiða, þóknanna og ýmis kostnaðar	246.070	194.446
Annar rekstrarkostnaður alls	1.012.722	903.481

Þóknun til endurskoðenda greinist þannig:

Þóknun vegna endurskoðunar	9.164	9.404
Þóknun vegna annarrar þjónustu	14.629	2.482

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Reikningsskilareglur

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

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántöku og hreinu gengistapi af erlendum gjaldmiðlum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti. Færslur í erlendum gjaldmiðlum eru í upphafi færðar á gengi viðskiptadagsins. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á síðasta skráða gengi í árslok. Gengismunur sem myndast vegna þess er færður í rekstrarreikningi. Eignir og skuldir, aðrar en peningalegar, sem færðar eru á kostnaðarverði eru umreiknaðar í íslenskar krónur á gengi viðskiptadagsins.

Fjármunatekjur greinast þannig:

	2017	2016
Vaxtatekjur af handbæru fé	26.797	65.674
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	4.111	3.109
Fjármunatekjur alls	30.908	68.783

Skýringar, frh.:

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum	924.976	876.171
Hreinn gengismunur	(6.303)	138.649
Önnur fjármagnsgjöld	17.539	17.638
Fjármagnsgjöld alls	936.212	1.032.458

10. Tekjuskattur

Reikningsskilareglur

Tekjuskattur vegna rekstrarársins hefur verið reiknaður og færður í ársreikninginn. Tekjuskatturinn samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti.

Tekjuskattur til greiðslu er metinn út frá reiknuðum tekjuskatti til greiðslu á næstu 12 mán. eftir lok reikningsárs. Við útreikning á tekjuskatti til greiðslu er stuðst við skatthlutfall í gildandi skattalögum í lok reikningsársins.

Frestaður skattur er færður vegna tímabundins mismunar á bókfærðu virði efnahagsliða og færðum gengismuni samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar.

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggir á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur efnahagsliða, sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímabundinn mismun vegna þess að gjöld, einkum afskriftir, eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi. Frestaður skattur er reiknaður með þeim skatthlutföllum sem reiknað er með að gildi þegar tímabundnir mismunir snúast við, og er stuðst við gildandi skatthlutfall á reikningsskiladegi.

Tekjuskattsinneign er jafnað á móti tekjuskattsskuldbindingu í þeim tilvikum þegar lagalega er heimilt að jafna saman skatteign og skattskuld sem hafa myndast vegna álagningar skatta á tiltekinn skattaðila hjá sömu skattyfirvöldum, eða fleiri en einn skattaðila sem eru samskattaðir. Tekjuskattsinneign félaga innan samstæðu, sem ekki hafa heimild til samsköttunar er færð sérstaklega í efnahagsreikningi. Reiknuð skatteign er aðeins færð svo framarlega sem líklegt er talið að framtíðarhagnaður verði sem nýta megir á móti eigninni. Reiknuð skatteign er lækkuð að því marki sem ekki er talið líklegt að hún nýtist.

Tekjuskattur greinist á eftirfarandi hátt:

	2017	2016
Tekjuskattur til greiðslu	101.638	82.084
Frestaður tekjuskattur	14.751	145.873
Tekjuskattur færður í rekstrarreikning	116.390	227.957

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

Tekjuskattur vegna hagnaðar af endurmati fasteigna	563.740	108.100
Tekjuskattur færður á aðra heildarafkomu	563.740	108.100

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

		2017		2016
Hagnaður fyrir tekjuskatt		520.066		1.166.502
Reiknaður tekjuskattur				
m.v. gildandi skatthlutfall	20,0%	104.013	20,0%	233.300
Áhrif hlutdeildarfélags	2,4%	12.345	-0,5%	(5.378)
Ófrádráttarbær kostnaður	0,0%	31	0,0%	37
Aðrir liðir	0,0%	0	0,0%	(2)
Virkur tekjuskattur	22,4%	116.390	19,5%	227.957

		31.12.2017		31.12.2016
Tekjuskattsinneign í árslok	(2.564)	(16.229)		
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	2.959.725	2.402.954		
Tekjuskattsskuldbinding, nettó, í árslok	2.957.160	2.386.725		

Skýringar, frh.:

Tekjuskattsskuldbinding samkvæmt efnahagsreikningi greinist þannig á einstaka liði:

	31.12.2017	31.12.2016	1.1.2016
Varanlegir rekstrarfjármunir	3.014.684	2.458.625	1.557.185
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(26.708)	(14.605)	(10.151)
Niðurfærsla birgða	522	406	445
Gengismunur	(12.595)	(21.621)	(14.295)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(18.743)	(36.081)	(8.009)
Tekjuskattsskuldbinding, nettó, í árslok	2.957.160	2.386.725	1.525.177

11. Hagnaður á hlut

Reikningsskilareglur

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

	2017	2016
Hagnaður sem tilheyrir hluthöfum Íslandshótela hf. (í krónum)	401.012.489	936.247.688
Vegið meðaltal útistandandi hluta	593.649.388	593.649.388
Hagnaður á hlut (í krónum)	0,68	1,58

Engir gerningar voru í gildi í árslok 2017 eða 2016 sem kynnu að hafa þynningaráhrif á hagnað á hlut.

12. Rekstrarfjármunir

Reikningsskilareglur

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

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

Endurmetnar eignir eru færðar á gangvirði í árslok 2017. Gangvirðismat skal framkvæmt með reglubundnum hætti svo að bókfært verð sé ekki verulega frábrugðið gangvirði. Í lok hvers reikningsárs leggja stjórnendur mat á hvort gangvirði fasteigna sé verulega frábrugðið bókfærðu verði þeirra. Hækkun bókfærðs verðs vegna endurmats er færð í aðra heildarafkomu. Endurmatsreikningur meðal eigin fjár er leystur upp með færslu á óráðstafað eigið fé til jafns við árlega afskrift endurmats í rekstrarreikningi, en afskriftir í rekstrarreikningi munu hækka sem nemur afskriftum af endurmatshækkuninni. Endurmatlækkun skal færð í rekstrarreikning nema að því marki sem um er að ræða viðsnúning á áður færðri endurmatshækkun sem færa skal í aðra heildarafkomu.

Aðferðarfræði virðismats

Tekjuberandi fasteignir samstæðunnar voru endurmetnar miðað við 31. desember 2017. Virðismat var fengið frá óháðum sérfræðingi. Í virðismatinu er stuðst við núvirt sjóðstreymi. Sjóðstreymið er nettó leigutekjur, þ.a. heildar leigutekjur að frádregnum kostnaði við rekstur fasteignanna. Leigutekjur byggja á gildandi leigusamningum og upplýsingum úr áætlunum samstæðunnar. Rekstrarkostnaður fasteigna eru fasteignagjöld, lóðaleiga og vatns- og fráveitugjöld skv. gjaldskrá sveitarfélaga, tryggingar, stjórnunarkostnaður og viðhald. Endurmatið flokkast undir stig 3 í gangvirðislikani alþjóðlegra reikningsskilastaðla enda byggir það að verulegu leyti á upplýsingum öðrum en markaðsupplýsingum.

Skýringar, frh.:

Forsendur notaðar í virðismatinu

Lykilforsendur við mat á gangvirðinu voru sem hér segir:

	2017	2016	1.1.2016
Brúttó leigutekjur (kr/fm/mán)	2.845	2.776	2.706
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,50%	6,93%	7,20%

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

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

Næmigreining:

		2017	
	Breyting	Hækkun	Lækkun
Brúttó leigutekjur	+/- 5,0%	1.499.851 (	1.499.851)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	+/- 1,0%	4.017.743)	5.508.505

Niðurstöður virðismats

Mat stjórnenda er að færa tekjuberandi fasteignir í 95% af niðurstöðu virðismats óháðs sérfræðings samstæðunnar. Niðurstaða stjórnenda er að 13 af tekjuberandi fasteignum samstæðunnar eru vanmetnar um 2.447 millj. kr. en þrjár ofmetnar um alls 487 millj. kr. Um er að ræða verulegan og varanlegan mun og eru eignirnar því færðar samkvæmt matinu en á móti á sérstakan endurmatsreikning meðal eigin fjár, að frádregnum tekjuskattsáhrifum, annarsvegar og á meðal afskrifta í rekstrarreikning hinsvegar.

Niðurstöður virðismats

Grand Hótel, Sigtúni 28, 105 Reykjavík	9.456.302.447
Hótel Reykjavík Centrum, Aðalstræti 16 101 Reykjavík	3.415.839.119
Fosshótel Rauðará Rauðarárstíg 35 39 105 Reykjavík	1.424.483.802
Fosshótel Baron, Baronstíg 2 - 4 101 Reykjavík	2.689.917.645
Fosshótel Lind Rauðarárstíg 18 105 Reykjavík	1.427.382.449
Fosshótel Reykholt, 320 Reykholti	466.763.002
Skólabrú Guesthouse, Skólabrú 2 101 Reykjavík	189.596.210
Fosshótel Núpar, Núpum 880 Kirkjubæjarklaustri	1.690.958.864
Fosshótel Vatnajökull, Lindarbakka 781 Höfn Hornafirði	909.015.740
Fosshótel Jökulsárlón, Hnappavöllum 785 Fagurhólsmýri	2.731.085.474
Fosshótel Hekla, Brjánstöðum 801 Selfossi	609.095.560
Fosshótel Vestfirðir, Aðalstræti 100 450 Patreksfirði	394.720.429
Fosshótel Húsavík, Ketilsbraut 22 640 Húsavík	1.451.403.253
Fosshótel Mývatn, Flatskalla 660 Mývatnssveit	1.891.658.625
Fosshótel Stykkishólmur, Borgarbraut 8 340 Stykkishólmi	829.469.335
Fosshótel Hellnar, Hellnum 356 Snæfellsbær	564.406.735

Skýringar, frh.:

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Fasteignir og lóðir	Áhöld, tæki búnaður	Samtals
2016			
Heildarverð 1.1.2016	21.489.748	1.802.736	23.292.484
Afskrifað 1.1.2016	(866.493)	(535.745)	(1.402.238)
Bókfært verð 1.1.2016	20.623.255	1.266.991	21.890.246
Nýtt félag í samstæðu, bókfært verð	680.381	59.828	740.209
Viðbót á árinu	3.862.480	448.829	4.311.309
Sérstakt endurmat	3.361.368	0	3.361.368
Selt á árinu, heildarverð	(21.225)	(3.332)	(24.557)
Afskriftir og virðisrýmun á árinu	(633.607)	(223.354)	(856.962)
Bókfært verð 31.12.2016	27.872.652	1.548.962	29.421.614
Heildarverð 31.12.2016	29.372.752	2.333.974	31.706.726
Afskrifað samtals 31.12.2016	(1.500.100)	(785.012)	(2.285.112)
Bókfært verð 31.12.2016	27.872.652	1.548.962	29.421.614
2017			
Heildarverð 1.1.2017	29.372.752	2.333.974	31.706.726
Afskrifað samtals 1.1.2017	(1.500.100)	(785.012)	(2.285.112)
Bókfært verð 1.1.2017	27.872.652	1.548.962	29.421.614
Viðbót á árinu	4.135.839	230.783	4.366.622
Sérstakt endurmat	2.446.701	0	2.446.701
Selt á árinu, heildarverð	(145.750)	(800)	(146.550)
Afskriftir og virðisrýmun á árinu	(1.272.614)	(237.660)	(1.510.274)
Bókfært verð 31.12.2017	33.036.827	1.541.285	34.578.112
Heildarverð 31.12.2017	35.809.541	2.556.757	38.366.298
Afskrifað samtals 31.12.2017	(2.772.714)	(1.015.472)	(3.788.186)
Bókfært verð 31.12.2017	33.036.827	1.541.285	34.578.112
Afskriftahlutföll	0 - 10%	10 - 25%	

Skýringar, frh.:

Fasteignamat, váttryggingaverð og bókfært verð í árslok 2017 nam eftirfarandi fjárhæðum:

	Fasteigna- mat	Váttrygginga- verðmæti	Bókfært verð án endurmits	Bókfært verð
Sigtún 28, 105 Reykjavík	4.326.350	7.614.043	4.216.632	9.456.302
Rauðarárstígur 35 - 39, 105 Reykjavík	708.950	1.188.894	673.723	1.424.484
Rauðarárstígur 41, 105 Reykjavík	41.080	57.933	32.653	32.653
Rauðarárstígur 18 105 Reykjavík	443.600	1.043.365	547.296	1.427.382
Hótel Reykholt, 320 Reykholt	177.051	1.344.670	1.057.396	1.188.147
Hótel Baron, 101 Reykjavík	900.249	1.886.955	1.824.190	2.689.918
Aðalstræti 16, 101 Reykjavík	1.367.150	2.215.328	2.405.839	3.415.839
Lækjargata og Vonarstræti	272.050	1.081.702	1.066.284	1.066.284
Hæðargarður 15 og 20, 780 Höfn Hornafirði	28.650	74.843	21.889	21.889
Sigtún 40, 105 Reykjavík	0	0	151.883	151.883
Lindarbakki, 781 Höfn Hornafirði	218.150	1.107.854	816.793	909.016
Brjánsstaðir, 801 Selfossi	153.819	552.218	422.763	609.096
Núpar, 880 Kirkjubæjarklaustri	193.600	913.916	939.812	1.690.959
Hnappavellir 10, 785 Örfum	393.350	2.161.961	2.101.165	2.731.085
Ketilsbraut 22, 640 Húsavík	590.900	2.264.005	1.873.480	1.451.403
Garðarsbraut 17, 640 Húsavík	41.100	100.435	19.460	19.460
Glerárgata 5-7, 600 Akureyri	250.280	672.124	373.874	373.874
Flatskali, 660 Mývatnssveit	462.110	2.348.398	2.245.433	1.891.659
Borgarbraut 8, 340 Stykkishólmi	322.240	1.018.221	365.020	829.469
Brekubær Hellnum, 356 Snæfellsbæ	140.001	386.630	388.946	595.946
Skólalátrú 2, 101 Reykjavík	131.450	196.962	186.896	189.596
Vonarstræti 4, 101 Reykjavík	196.250	463.785	454.555	454.555
Aðalstræti 100, 450 Patreksfirði	87.390	621.709	361.974	394.720
Aðrar eignir	0	0	21.207	21.207
Samtals	11.445.770	29.315.950	22.569.164	33.036.827

Bókfært verð fasteigna og lóða nam 33.037 millj.kr. í árslok 2017. Bókfærða verðið skiptist annars vegar í tekjuberandi eignir sem nema 30.142 millj.kr., sem metnar eru á endurmetnu kostnaðarverði og hins vegar ótekjuberandi eignir sem nema 2.895 millj.kr. sem metnar eru á kostnaðarverði. Athygli skal vakin á því að bókfært verð Fosshótel Reykholt er 1.188 millj.kr., þar ef er endurmetið kostnaðarverð 467 millj.kr. en 721 millj.kr. er færð á kostnaðarverði. Jafnframt nemur bókfært verð Fosshótel Hellna 596 millj.kr., þar af er endurmetið kostnaðarverð 564 millj.kr. en 32 millj.kr. er færð á kostnaðarverði.

Félagið hefur keypt rekstrarstöðvunartryggingar fyrir hverja rekstrareiningu.

Veðsetningar

Félagið hefur veðsett rekstrarfjármuni félagsins til tryggingar langtímalánum félagsins. Bókfært verð veðsettra rekstrarfjármuna í árslok er 33.036.827 þús kr. (2016: 24.920.865 þús kr., 1.1.2016: 21.770.662 þús kr.)

Fasteignir í byggingu

Eignfærður kostnaður á árinu vegna byggingar á fasteignum er 4.135.838 þús kr. (2016: 3.862.480 þús kr., 1.1.2016: 5.937.872 þús kr.).

Eignfærður fjármagnskostnaður

Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði nýbygginga eru eignfærð á byggingartíma. Eftir að eignirnar eru teknar í notkun eru vaxtagjöld færð til gjalda í rekstrarreikningi.

Eignfærður fjármagnskostnaður á árinu 2017 vegna nýbygginga er 91.280 þús kr. (2016: 66.506 þús kr., 1.1.2016: 67.892 þús kr.). Eignfærðir eru greiddir vextir af lánsfé sem að nýttir eru til fjármögnunar nýbygginga.

13. Eignarhlutar í hlutdeildarfélögum og öðrum félögum

Reikningsskilareglur

Hlutdeildarfélög

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

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

Önnur félög

Eignarhlutar í öðrum félögum eru færðir til eignar á kostnaðarverði. Mótttekinn arður er færður til tekna þegar hann er úthlutaður.

Hlutdeildarfélög

Eignarhlutar í hlutdeildarfélögum greinast þannig:	31.12.2017	31.12.2016	1.1.2016
Vellir 15 ehf., Reykjavík (eignarhluti)	0,00%	42,00%	21,00%
Vellir 15 ehf. (bókfært verð eignarhluta)	0	398.669	150.883

Eignarhluti samstæðunnar í Vellir 15 ehf. er endurflokkaður sem eignir í sölumeðferð. Sjá nánar í skýringu 17.

14. Verk í vinnslu, lóð og byggingaréttur

Reikningsskilareglur

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

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

Lóð og byggingaréttur greinist þannig:

2016

Bókfært verð 1.1.2016	855.655
Viðbót á árinu	16.599
Bókfært verð 31.12.2016	872.254

2017

Bókfært verð 1.1.2017	872.254
Viðbót á árinu	20.663
Bókfært verð 31.12.2017	892.917

Veðsetningar

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

Fasteignamat

Fasteignamat lóðar	31.12.2017	31.12.2016	1.1.2016
.....	95.900	91.300	87.000

Virðismat

Í ársbyrjun 2017 óskuðu stjórnendur eftir virðismati á lóð og byggingarétti lóðarinnar frá óháðum sérfræðingi. Mat hans er að virðið sé um 1.090 millj. kr., eða um 197 millj. kr. hærra en bókfært verð í samstæðuársreikningi í árslok 2017.

15. Viðskiptakröfur

Reikningsskilareglur

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, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapsáhættu og hins vegar niðurfærslu til að mæta almennri áhættu.

Niðurfærsla krafna greinist þannig:

	2017	2016
Niðurfærsla í ársbyrjun	114.521	78.494
Endanlega afskrifað	(16.593)	(10.018)
Breyting niðurfærslu á árinu	100.724	46.044
Niðurfærsla í árslok	198.652	114.521

16. Handbært fé

Reikningsskilareglur

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

Handbært fé samanstendur af:

	31.12.2017	31.12.2016	1.1.2016
Sjóður og bankainnstæður lausar innan þriggja mánaða	812.625	1.256.709	2.410.472
Samtals handbært fé	812.625	1.256.709	2.410.472

Handveð er veitt í handbæru fé til tryggingar á greiðslu lána og til tryggingar á greiðslu húsaleigu. Tryggingar á árinu 2017 námu 134.838 þús. kr. vegna greiðslu lána og 40.833 þús. kr. vegna greiðslu húsaleigu., (2016: 127.857 þús. kr. vegna greiðslu lána og 44.689 þús. kr. vegna greiðslu húsaleigu, 1.1.2016 1.537.218 þús. kr. vegna greiðslu lána og 33.002 þús. kr. vegna greiðslu húsaleigu)

17. Eignir í sölumeðferð

Eignir í sölumeðferð í árslok er 42% eignarhlutur samstæðunnar í hlutdeildarfélaginu Vellir 15 ehf.

18. Eigið fé

Hlutfé

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

Hlutfé félagsins greinist þannig:	31.12.2017	31.12.2016	1.1.2016
Hlutfé samkvæmt samþykktum félagsins	643.649	643.649	643.649
Hlutfé í eigu félagsins	(50.000)	(50.000)	(50.000)
Hlutfé samkvæmt ársreikningi	593.649	593.649	593.649

Yfirverð hlutafjár

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

Lögbundinn varasjóður

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

Skýringar, frh.:

Sérstakt endurmat

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

Óráðstafað eigið fé

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

Eiginfjárstýring og arðgreiðslur

Arður að fjárhæð 150 millj. kr. var greiddur til hluthafa á árinu 2017 (2016: 100 millj. kr.).

Stjórn Íslandshótela hf. leggur til við aðalfund arðgreiðslu á árinu 2018 að fjárhæð 150 millj. kr. (0,25 kr. per hlut) vegna rekstrar á árinu 2017.

19. Langtímaskuldir

Reikningsskilareglur

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

Langtímaskuldir greinast þannig:

	Vextir	31.12.2017	31.12.2016	1.1.2016
Óverðtryggðar skuldir í krónum	5,2% - 8,11%	13.428.413	14.647.423	12.440.181
Gengistryggðar skuldir í evrum	3,38%	444.018	0	0
Verðtryggðar skuldir í krónum	3,95% - 7,75%	3.419.747	645.224	672.105
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir		17.292.177	15.292.647	13.112.286
Lántökukostnaður	(	31.071)	(21.504)	(8.812)
Næsta árs afborganir	(	1.310.082)	(971.170)	(1.956.693)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals		15.951.024	14.299.973	11.146.781

Framangreind vaxtahlutföll eru í samræmi við gildandi vaxtakjör langtímalána félagsins í árslok 2017, en kunna að breytast miðað við breytingar á markaðsvöxtum á lánamörkuðum.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig á næstu árum:

	31.12.2017
Árið 2018	1.310.082
Árið 2019	1.441.253
Árið 2020	1.240.850
Árið 2021	566.951
Árið 2022	791.120
Síðar	11.941.921
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	17.292.177

Fjárfestingarlán að upphæð 230,0 millj. kr. fellur í gjalddaga í júní 2018. Lánið verður endurfjármagnað til ársins 2020. Afborganir lánsins vegna 2018 nema 0 millj. kr.

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

Skýringar, frh.:

20. Aðrar skammtímaskuldir

Aðrar skammtímaskuldir samanstanda af:

	31.12.2017	31.12.2016	1.1.2016
Skuldir við lánastofnanir	0	48.674	13.105
Skuld vegna fasteignakaupa	271.683	60.000	707.000
Skuldir við tengda aðila	320.072	368.941	14.819
Skattar ársins	101.639	82.084	98.358
Ógreidd laun og tengd gjöld	474.534	412.099	280.720
Ógreitt orlof og starfsmannakostnaður	403.159	314.792	212.869
Ógreiddir áfallnir vextir	62.882	70.576	52.788
Ógreiddur fjármagnstekjuskattur	30.000	20.000	0
Ógreiddur virðisaukaskattur	43.429	6.326	35.472
Ógreiddur gistináttaskattur	15.094	6.080	4.094
Ógreiddar aðrar skuldir	5.651	20.368	1.734
	<u>1.728.142</u>	<u>1.409.939</u>	<u>1.420.957</u>

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu

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

Yfirlit

Starfsemi samstæðunnar felur einkum í sér eftirfarandi áhættupætti:

- Útlánaáhætta
- Lausafjáráhætta
- Markaðsáhætta
- Rekstraráhætta

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

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

Útlánaáhætta

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

Lánsáhætta ræðst einkum af aldri viðskiptakrafna, fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptavina. Um 31,5% (31.12.2016: 25%; 1.1.2016: 32,8%) af stöðu viðskiptakrafna í árslok er vegna 10 stærstu viðskiptakrafna félagsins. Þar af nam staða stærstu viðskiptakröfu um 5,3% (31.12.2016: 4,2%; 1.1.2016: 7,4%).

Félagið vinnur að fastmótun á reglum um lánsviðskipti. Þeir viðskiptavinir félagsins sem eru í samningsviðskiptum eru með lánaþyrngreiðslu. Þungi viðskipta hjá samstæðunni er greiddur með kreditkorti eða staðgreiddur. Útistandandi sem hlutfall af veltu nam 31.12.2017 um 7,6% og 31.12.2016 um 6,6%.

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

Skýringar, frh.:

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

Skýr.	Bókfært verð		
	2017	2016	1.1.2016
Viðskiptakröfur	969.856	657.485	476.375
Aðrar kröfur	62.673	182.100	115.727
Handbært fé	812.625	1.256.709	2.410.472
Samtals	1.845.154	2.096.294	3.002.574

Rekstur félagsins miðast við að þungi viðskiptanna er staðgreiddur eða greiddur með kreditkorti. Gæði útistandandi krafna hafa verið góð og í undantekningartilvikum hefur þurft að nýta lögfræðinnheimtu.

Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Aldur krafna greinist á eftirfarandi hátt:

Þann 31. desember 2017:

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

Þann 31. desember 2016:

	Nafnverð kröfu	Sértæk niðurfærsla	Almenn niðurfærsla
Ógjaldfallið	374.194	0	(58)
Gjaldfallið innan 30 daga	146.224	(7.161)	(4.259)
Gjaldfallið fyrir 31 - 90 dögum	103.476	0	(4.871)
Gjaldfallið fyrir meira en 90 dögum	148.111	(16.593)	(81.578)
	772.006	(23.754)	(90.767)

Þann 1. janúar 2016:

	Nafnverð kröfu	Sértæk niðurfærsla	Almenn niðurfærsla
Ógjaldfallið	245.795	0	(62)
Gjaldfallið innan 30 daga	138.403	(3.300)	(2.761)
Gjaldfallið fyrir 31 - 90 dögum	58.436	0	(2.368)
Gjaldfallið fyrir meira en 90 dögum	112.236	(16.593)	(53.410)
	554.870	(19.893)	(58.601)

Skýringar, frh.:

Lausafjárahætta

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

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

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

Þann 31. desember 2017:	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	Innan tveggja ára	Innan fimm ára	Eftir meira en 5 ár
Langtímalán	17.292.177	1.310.082	2.751.334	5.120.255	12.171.921
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	2.373.145	2.373.145	0	0	0
	19.665.322	3.683.227	2.751.334	5.120.255	12.171.921
Þann 31. desember 2016:	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	Innan tveggja ára	Innan fimm ára	Eftir meira en 5 ár
Langtímalán	15.292.647	971.170	2.202.719	3.990.295	11.302.352
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	2.155.892	2.155.892	0	0	0
	17.448.539	3.127.061	2.202.719	3.990.295	11.302.352
Þann 1. janúar 2016:	Umsamið sjóðstreymi	Innan árs	Innan tveggja ára	Innan fimm ára	Eftir meira en 5 ár
Langtímalán	13.112.286	1.956.693	2.589.713	4.159.710	8.952.575
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.910.765	1.910.765	0	0	0
	15.023.051	3.867.458	2.589.713	4.159.710	8.952.575

Bókfært verð fjárskulda

	2017	2016	1.1.2016
Langtímalán	17.292.177	15.292.647	13.112.286
Eftirstöðvar eignfærðs lántökukostnaðar	(31.071)	(21.504)	(8.812)
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	2.373.145	2.155.892	1.910.765
Samtals	19.634.251	17.427.034	15.014.239

Skýringar, frh.:

Markaðsáhhætta

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

Gjaldmiðlaáhhætta

Gjaldmiðlaáhhætta er sú áhhætta að fé tapist vegna óhagstæðra breytinga á gengi gjaldmiðla. Gjaldmiðlaáhhætta samstæðunnar hlýst af greiðslufleði, eignum og skuldum sem og af öllum almennum viðskiptum í öðrum myntum en starfrækslummynt.

Starfrækslummynt samstæðunnar er íslensk króna og myndast gjaldmiðlaáhhætta af sjóðstreymi og opinni stöðu efnahagsreiknings í öðrum myntum en íslenskri krónu.

Öll viðskipti félagsins í erlendum myntum mynda gjaldmiðlaáhhættu. Við mat á gjaldmiðlaáhhættu er horft til greiðsluáhhættu og uppgjörssáhhættu. Markmiðið er að stýra gjaldmiðlaáhhættu með þeim hætti að hagur félagsins sé sem best tryggður. Stærsti hluti innkaupa er af innlendum birgjum, en salan er að stærstum hluta í EUR. Sala í EUR er 64% og ISK 33,4% aðrar myntir vega mun minna (2016: 56% EUR; 41,2% ISK).

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

2017	ISK	EUR	Aðrir gjaldmiðlar	Samtals
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	583.539	463.569	30.420	1.077.529
Handbært fé	801.933	10.021	680	812.634
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	(2.298.781)	(36.104)	(7.888)	(2.342.772)
Áhhætta í efnahagsreikningi	(913.308)	437.486	23.212	(452.610)

2016	ISK	EUR	Aðrir gjaldmiðlar	Samtals
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	412.309	393.143	34.133	839.585
Handbært fé	1.241.423	2.573	12.713	1.256.709
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	(2.074.141)	(13.209)	(68.542)	(2.155.892)
Áhhætta í efnahagsreikningi	(420.409)	382.507	(21.697)	(59.599)

1.1.2016	ISK	EUR	Aðrir gjaldmiðlar	Samtals
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	315.132	258.243	18.728	592.102
Handbært fé	2.409.397	830	246	2.410.472
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	(1.904.338)	(4.930)	(1.498)	(1.910.766)
Áhhætta í efnahagsreikningi	820.190	254.143	17.476	1.091.809

Gengi helstu gjaldmiðla gagnvart íslenskri krónu var eftirfarandi:

	Meðalgengi		Árslokagengi		
	2017	2016	31.12.2017	31.12.2016	1.1.2016
EUR	120,53	133,59	125,05	119,13	141,38

Næmigreining:

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

	Afkoma / Eigið fé	
	Styrking	Veiking
2017		
EUR	(43.749)	43.749
Aðrar myntir	(2.321)	2.321
2016		
EUR	(38.251)	38.251
Aðrar myntir	2.170	(2.170)

Skýringar, frh.:

Vaxtaáhhætta

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

Rekstraráhhætta

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

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

22. Leigusamningar - samstæðan sem leigutaki

Reikningsskilareglur

Samstæðan er með fasteignir á leigu. Um er að ræða rekstrarleigu og því eru fasteignirnar ekki færðar til eignar í efnahagsreikningi. Greiðslur af rekstrarleigusamningum eru gjaldfærðar í rekstrarreikningi þegar þær falla til.

Samstæðan hefur gert samninga um leigu á húsnæði sem hún notar í rekstri sínum og er heildarskuldbinding vegna þess 10.835,5 m.kr. til ársins 2035.

Framtíðarleigugreiðslur án tillits til framtíðarverðbólgu greinast þannig í árslok:

	31.12.2017	31.12.2016	1.1.2016
Innan 1 árs	575.404	523.558	509.721
Eftir 1 ár en innan 5 ára	2.524.281	1.941.131	2.181.955
Eftir meira en 5 ár	7.735.798	8.297.963	8.407.105
Samtals	10.835.482	10.762.651	11.098.782

Leigugreiðslur samstæðunnar færðar til gjalda á árinu eru 503.087 þús kr. (2016: 480.781 þús kr.)

23. Tengdir aðilar

Reikningsskilareglur

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

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

		Sala til tengdra aðila	Kaup frá tengdum aðilum	Kröfur á tengda aðila	Skuldir við tengda aðila
Móðurfélag	2017	0	56.857	0	295.607
samstæðunnar	2016	372	20.179	0	277.409
	1.1.2016	453	33.153	3.711	0
Félög með veruleg	2017	0	0	0	0
áhrif á samstæðuna	2016	57	0	0	0
	1.1.2016	0	0	0	0
Hlutdeildarfélög	2017	0	0	20.971	0
samstæðunnar	2016	13	0	3.772	0
	1.1.2016	105	0	0	78
Lykilstjórnendur	2017	0	309	1.454	8.240
samstæðunnar	2016	499	303	1.059	82.951
	1.1.2016	365	548	821	7.267
Aðrir tengdir aðilar	2017	11.499	367.517	19.880	16.225
	2016	147.298	42.524	30.287	8.581
	1.1.2016	95.141	49.674	20.136	7.473

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

		Innheimtir (greiddir) vextir	Lán til (frá) tengdra aðila
Móðurfélag samstæðunnar	2017 (	19.894)	295.607
	2016 (	3.395)	88.500)
	1.1.2016 (	19.377)	246.017)
Lykilstjórnendur samstæðunnar	2017 (	6.394)	8.240
	2016 (	4.076)	76.958)
	1.1.2016 (	548)	7.267)

Engar frekari ábyrgðir hafa verið veittar tengdum aðilum.

Laun og hlunnindi lykilstjórnenda samstæðunnar:

Greiðslur til lykilstjórnenda samstæðunnar greinast þannig:

	2017	2016
Laun og hlunnindi	66.204	49.369
Mótframlag í lífeyrissjóð	7.521	4.900
Greiðslur til lykilstjórnenda samtals	73.725	54.269

Lykilstjórnendur eru stjórn, framkvæmdastjóri og fjármálastjóri.

24. Grundvöllur samstæðu

Reikningsskilareglur

Dótturfélög:

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

Viðskipti felld út úr samstæðunni:

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

Félög í samstæðu

Eignarhlutar í dótturfélögum skipt upp eftir aðalstarfsemi greinast þannig:

	Eignarhluti (%)		
	31.12.2017	31.12.2016	1.1.2016
Hótelrekstur:			
Fosshótel Reykjavík ehf. Reykjavík	100,0	100,0	100,0
Hótel Stykkishólmur ehf. Stykkishólmi	100,0	100,0	0,0
Fasteignarekstur:			
Helgaland ehf. Reykjavík	100,0	100,0	100,0
Höfuðborgareignir ehf. Reykjavík	100,0	100,0	50,0
Suðureignir ehf. Reykjavík	100,0	100,0	100,0
Vestureignir ehf. Reykjavík	100,0	100,0	0,0
Norðureignir ehf. Reykjavík	100,0	100,0	100,0
Austureignir ehf. Reykjavík	100,0	100,0	0,0
Aðalstræti 100 ehf. Patreksfirði	60,0	60,0	60,0

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

25. Atburðir eftir reikningsskiladag

Engin atriði hafa komið fram eftir dagsetningu efnahagsreiknings sem krefjast myndu lagfæringa eða breytinga á ársreikningi ársins 2017.

26. Helstu kennitölur

Helstu kennitölur ársins eru:

	2017	2016
Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir	2.954.865	2.953.553
Veltufé frá rekstri	2.951.768	3.007.777
Veltufjárlutfall	0,6	0,7
Eiginfjárlutfall	40,2%	39,6%

27. Samantekt á öðrum mikilvægum reikningsskilaaðferðum

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

a Verðbætur

Verðtryggðar eignir og skuldir eru færðar miðað við vísitölu sem tók gildi 1. janúar 2017. Verðbætur eru færðar í rekstrarreikningi.

Vísitölur í árslok;	31.12.2017	31.12.2016	1.1.2016
Vísitala neysluverðs	446,0	438,4	429,4

c Birgðir

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

d Nýir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2017 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem hafa verið gefin út og taka gildi 1. janúar 2018 og síðar, en heimilt er að taka upp fyrr. Eftirfarandi staðlar hafa þýðingu fyrir reikningsskil samstæðunnar:

IFRS 9 Fjármálagæðingar: Staðalinn tekur gildi 1. janúar 2018. Staðallinn kemur í stað núverandi reglna í IAS 39 *Fjármálagæðingar: Færsla og mat*. Áætluð áhrif á reikningsskilin af upptöku staðalsins eru metin vera óveruleg.

IFRS 15 Tekjur af samningum við viðskiptavin: Staðalinn tekur gildi 1. janúar 2018. Staðallinn nær til sölu á vörum og þjónustu og setur heildstæðan ramma um veitingu upplýsinga til notenda reikningsskila um eðli, fjárhæð, tímasetningu og óvissu í tekjum og sjóðstreymi af samningum við viðskiptavin. Samstæðan er að leggja mat á áhrif staðalsins á reikningsskilin.

IFRS 16 Leigusamningar: Staðalinn tekur gildi 1. janúar 2019. Staðallinn kemur í stað núgildandi reglna um leigusamninga og innleiðir eitt leigusamningslíkan fyrir leigutaka. Í því felst að leigutaki færir í efnahagsreikning nýtingarrétt að leigueign, sem endurspeglar rétt hans til að nýta undirliggjandi eign, og leiguskuld, sem endurspeglar skuldbindingu vegna framtíðarleigugreiðslna. Leigutaki færir í rekstrarreikning afskriftir af nýtingarrétti leigueignar og vaxtagjöld af leiguskuld. Valkvæðar undanþágur frá þessu líkani er hins vegar að finna í staðlinum vegna skammtímaleigusamninga og leigusamninga þar sem verðmæti leigueignar er óverulegt. Samstæðan er að leggja mat á áhrif staðalsins á reikningsskilin.

Viðauki - óendurskoðaður

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

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

Um Íslandshótel

Íslandshótel er leiðandi félag í ferðapjónustu og rekur 17 hótél hringinn í kringum Ísland. Markmið Íslandshótela er að veita framúrskarandi þjónustu þar sem vörur og þjónusta uppfylla ávallt kröfur og væntingar viðskiptavina og annarra hagsmunaaðila. Meginstarfsemi félagsins er hótélgisting og auk starfrækslu veitingareksturs á hótélunum. Íslandshótel á og rekur 15 af þeim fasteignum þar sem hótél félagsins eru starfrækt.

Samfélagið

Íslandshótel leggur áherslu á samfélagslega ábyrgð og er m.a. aðili að FESTA, félagi um samfélagsábyrgð fyrirtækja og SaveTravel. Samfélagsleg ábyrgð skipar viðameiri þátt í rekstrinum og leggur félagið áherslu á að skipuleggja starfsemina þannig að það skaði ekki samfélagið og umhverfið. Íslandshótel hefur sett sér umhverfisstefnu þar sem fram kemur að félagið bjóði upp á umhverfisvæna hótél- og ráðstefnuþjónustu á hótélum sínum um land allt. Íslandshótel er aðili að SaveTravel sem miðar að því að koma upplýsingum um öryggi á ferðalögum til ferðalanga á Íslandi.

Umhverfið

Íslandshótel hefur sett sér umhverfisstefnu þar sem fram kemur að félagið bjóði upp á umhverfisvæna hótél- og ráðstefnuþjónustu á hótélum sínum um land allt. Íslandshótel hefur unnið markvisst að vottun fyrir hótél- og veitingarekstur sinn. Hótel og veitingastaðir Íslandshótela starfa samkvæmt hótél- og umhverfisvottun Vakans. Grand Hótel er með umhverfisvottun Svansins, auk lífrænnar vottunar frá Tún.

Starfsfólk

Íslandshótel hefur markað sér stefnu í starfsmannamálum þar sem lögð er áhersla á skipulagða starfsþróun, jafnréttis- og forvarnarmál. Meginmarkmið Íslandshótela í mannauðsmálum er að skapa eftirsóknarverðan vinnustað sem hefur á að skipa ánægðu og árangursdrifnu starfsfólki sem að veitir framúrskarandi þjónustu. Starfsfólk Íslandshótela starfar samkvæmt gildunum heiðarleiki, fagmennska, samvinna og kjarkur.

Spilling og mútur

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

Íslandshótel hf.
Samstæðuársreikningur
2016

Íslandshótel hf.
Sigtúni 38
105 Reykjavík

kt. 630169-2919

Efnisyfirlit

	Bls.
Áritun óháðs endurskoðanda	3
Skýrsla og áritun stjórnar	5
Rekstrarreikningur	6
Efnahagsreikningur	7
Yfirlit um sjóðstreymi	9
Skýringar	10

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Íslandshótelum hf.

Skýrsla um endurskoðun ársreiknings

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðureikning Íslandshótela hf. og dótturfélaga þess (samstæðan) fyrir árið 2016. Samstæðureikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning samstæðunnar, efnahagsreikning samstæðunnar þann 31. desember 2016, yfirlit um sjóðstreymi samstæðunnar, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðureikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2016, efnahag hennar 31. desember 2016 og breytingu á handbæru fé samstæðunnar á árinu 2016, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda. Við erum óháð Íslandshótelum hf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur (IESBA Code) og viðeigandi settar siðareglur á Íslandi og höfum uppfyllt önnur ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Aðrar upplýsingar í ársskýrslu Íslandshótela hf. fyrir árið 2016

Aðrar upplýsingar eru upplýsingar sem er að finna í ársskýrslu Íslandshótela hf. fyrir árið 2016 aðrar en ársreikningurinn og áritun okkar á hann. Stjórn og stjórnendur eru ábyrg fyrir þessum öðrum upplýsingum. Ársskýrslan liggur ekki fyrir við undirritun þessa álits en við væntum þess að fá ársskýrsluna síðar. Álit okkar á ársreikningnum nær ekki til þessara annarra upplýsinga og við látum ekki í ljós álit af nokkru tagi á þeim upplýsingum. Í tengslum við endurskoðun okkar á ársreikningnum ber okkur að lesa yfir þessar aðrar upplýsingar þegar þær liggja fyrir og íhuga hvort þessar aðrar upplýsingar stangast verulega á við ársreikninginn eða aðra vitneskju sem við höfum aflað við endurskoðunina eða virðist á einhvern annan hátt vera verulega rangfært.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðureikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðureikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðureikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðureikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra að meta rekstrarhæfi Íslandshótela hf. og eftir því sem við á, skýra frá þeim atriðum sem varða rekstrarhæfið og notkun forsendunnar um áframhaldandi rekstrarhæfi, nema ætlunin sé að leysa upp fyrirtækið eða hætta starfsemi þess, eða ef enginn annar raunhæfur valkostur er í stöðunni.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðureikningsins.

Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun samstæðureikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðureikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanleg vissu er mikil vissu, en ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær, einar og sér eða samanlagðar, gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðureikningsins.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggjum við á faglegri dómgreind og beitum ávallt faglegri tortryggni. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- * Við greinum og metum hættur á verulegum skekkjum í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.

Áritun óháðs endurskoðanda

- * Við öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðferðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- * Við metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- * Við ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðureikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun okkar. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- * Við metum í heild sinni hvort framsetning og uppbygging samstæðureikningsins, þ.m.t. innihald og skýringar, gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- * Við öflum fullnægjandi endurskoðunargagna, vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðureikningi samstæðunnar. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á álitum okkar.

Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem koma upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti sem fram koma við endurskoðunina, eftir því sem við á.

Skýrsla um innihald skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita samkvæmt lögum.

Reykjavík, 24. maí 2017.



Ingunn H. Hauksdóttir

löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.

Borgartúni 30

105 Reykjavík

Skýrsla og áritun stjórnar

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

Ársreikningur Íslandshótela hf., er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og byggir á kostnaðarverðisreikningsskilum.

Hagnaður af rekstri félagsins nam 875,6 millj. króna á árinu samkvæmt rekstrarreikningi. Bókfært eigið fé móðurfélagsins í árslok nam 10.870,0 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Stjórn og framkvæmdastjóri vekja athygli á að eignir voru endurmetnar sérstöku endurmati í árslok og vísa í skýringu 7 í ársreikningi til frekari skýringa.

Á árinu störfuðu 650 starfsmenn hjá félaginu miðað við heilsársstörf. Launagreiðslur námu samtals 3.265,1 millj. kr. og launatengd gjöld samtals 569,0 millj. kr.

Stjórn mun leggja til við aðalfund félagsins tillögu að arðgreiðslu. Að öðru leyti vísast til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess nam 643,7 millj. kr. í árslok, en þar af voru 50,0 millj. kr. í eigu félagsins. Útistandandi hlutfé félagsins um áramót nam því 593,7 millj. kr. Hluthafar voru fjórir í upphafi árs, sem er sami fjöldi og í lok ársins.

Hluthafar í árslok eru:	Eignarhluti
ÓDT Ráðgjöf ehf.	69,4%
S38 slhf.	22,3%
Íslandshótel hf.	7,8%
Ólafur D. Torfason	0,5%

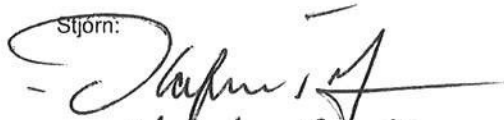
Kynjahlutföll í stjórn félagsins í árslok voru þannig að 40% stjórnarmanna voru konur og 60% karlar. Í framkvæmdastjórn félagsins var hlutfallið 33% konur og 67% karlar og meðal starfsmanna var hlutfallið 53% konur og 47% karlar.

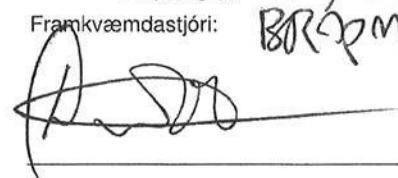
Á árinu opnaði félagið nýtt hótél, Fosshótel Glaciar Lagoon að Hnappavöllum í Öræfum og keypt var félagið Hótel Stykkishólmur ehf., auk hótels að Hellnum á Sræfellsnesi. Unnið var að byggingu hótels að Mývatni, stækkun hótelsins að Reykholti og að Núpum. Jafnframt var unnið að skipulagningu hótels við Lækjargötu, stækkun Grand hótels og íbúðarbyggðar við Sigtún 40.

Stjórn og framkvæmdastjóri Íslandshótela hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2016 með undirskrift sinni.

Reykjavík, 24. maí 2017.

Stjórn:


Meyt R
Eiríkur S. Svaneason
Saliör h. Brandsdóttir

Framkvæmdastjóri: 

Rekstrarreikningur ársins 2016

		Samstæða		Móðurfélag	
	Skýr.	2016	2015	2016	2015
Rekstrartekjur					
Sala á gistingu og þjónustu		9.651.485	6.674.606	7.188.249	5.605.729
Aðrar tekjur		228.238	220.520	304.592	237.222
		<u>9.879.723</u>	<u>6.895.126</u>	<u>7.492.841</u>	<u>5.842.951</u>
Rekstrargjöld					
Vörunotkun		1.077.115	739.465	810.489	615.776
Laun og launatengd gjöld	3	3.833.393	2.623.432	2.891.528	2.143.461
Húsnæðiskostnaður		1.112.182	860.873	1.032.451	842.365
Annar rekstrarkostnaður		903.481	587.742	818.809	543.173
		<u>6.926.171</u>	<u>4.811.512</u>	<u>5.553.277</u>	<u>4.144.775</u>
Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir		2.953.552	2.083.614	1.939.564	1.698.176
Afskriftir og virðisrýrnun	5	(881.152)	(501.298)	(522.226)	(361.467)
Hagnaður fyrir fjármagnsliði		2.072.400	1.582.316	1.417.338	1.336.709
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld					
Vaxtatekjur		68.783	47.389	59.010	42.046
Vaxtagjöld og verðbætur		(893.809)	(753.681)	(560.712)	(584.013)
Gengismunur		(138.649)	(106.582)	(102.922)	(93.601)
Áhrif dótturfélaga		0	0	233.142	54.998
Áhrif hlutdeildarfélaganna		(7.709)	(3.232)	(7.709)	(2.805)
		<u>(971.383)</u>	<u>(816.106)</u>	<u>(379.191)</u>	<u>(583.375)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.101.017	766.210	1.038.148	753.334
Tekjuskattur	13	(223.119)	(153.799)	(162.546)	(140.260)
Hagnaður fyrir hlutdeild minnihluta		877.898	612.411	875.601	613.074
Hlutdeild minnihlutaeigenda		(2.297)	663		
Hagnaður ársins	12	<u>875.601</u>	<u>613.074</u>	<u>875.601</u>	<u>613.074</u>

Efnahagsreikningur

	Skýr.	Samstæða		Móðurfélag	
		2016	2015	2016	2015
Eignir					
Fastafjármunir					
Óefnislegar eignir:					
Viðskiptavild		357.845	397.605	357.845	397.605
Langtímakostnaður.....		32.033	45.289	0	0
	6	389.878	442.894	357.845	397.605
Varanlegir rekstrarfjármunir:					
Fasteign og lóðir.....		24.920.865	20.600.012	15.762.004	15.619.152
Áhöld, tæki og búnaður.....		1.548.962	1.266.991	525.537	372.923
	7	26.469.827	21.867.003	16.287.541	15.992.075
Áhættufjármunir					
Eignahlutar í dótturfélögum.....	8	0	0	4.019.026	2.287.803
Eignahlutar í hlutdeildarfélögum.....	8	357.374	150.883	357.374	150.883
Eignahlutar í öðrum félögum.....		5.050	5.050	5.050	5.050
Tekjuskattsinneign.....	13	16.229	1.614	0	0
		378.653	157.547	4.381.450	2.443.736
Fastafjármunir		27.238.358	22.467.444	21.026.836	18.833.416
Veltufjármunir					
Birgðir		42.289	44.549	26.040	30.379
Verk í vinnslu	9	872.254	855.655	0	0
Skammtímakröfur:					
Viðskiptakröfur.....	10	657.485	476.375	441.959	300.742
Kröfur á tengda aðila.....	15	35.119	24.668	238.756	354.998
Aðrar skammtímakröfur.....		146.981	91.059	24.237	7.357
Handbært fé		1.256.709	2.410.472	967.912	2.164.285
Veltufjármunir		3.010.837	3.902.778	1.698.904	2.857.761
Eignir samtals		30.249.195	26.370.222	22.725.740	21.691.177

31. desember 2016

	Skýr.	Samstæða		Móðurfélag	
		2016	2015	2016	2015
Eigið fé og skuldir					
Eigið fé					
Hlutfé	11	593.649	593.649	593.649	593.649
Yfirverð hlutfjár		3.080.601	3.080.601	3.080.601	3.080.601
Annað bundið eigið fé		4.795.619	4.463.281	5.111.241	4.463.281
Óráðstafað eigið fé		2.400.032	1.524.369	2.084.410	1.524.369
Eigið fé hluthafa móðurfélags	12.	10.869.901	9.661.900	10.869.901	9.661.900
Hlutdeild minnihlutaeigenda		61.687	83.361	0	0
Eigið fé		10.931.588	9.745.261	10.869.901	9.661.900
Langtímaskuldir					
Tekjuskattsskuldbinding	13	1.890.572	1.610.721	1.523.543	1.385.993
Langtímalán	14	14.299.973	11.146.781	8.387.487	8.561.387
		16.190.545	12.757.502	9.911.030	9.947.380
Skammtímaskuldir					
Skuldir við lánastofnanir		48.674	13.105	43.657	8.081
Viðskiptaskuldir		745.953	489.808	459.823	250.688
Skuld vegna fasteignakaupa		60.000	707.000	0	707.000
Skuldir við tengda aðila	15	368.941	14.819	160.546	28.800
Næsta árs afborganir langtímalána	14	971.170	1.956.693	574.659	505.046
Skattar ársins	13	82.084	98.358	92.976	141.494
Aðrar skammtímaskuldir	16	850.240	587.676	613.148	440.788
		3.127.062	3.867.459	1.944.809	2.081.898
Skuldir		19.317.607	16.624.961	11.855.839	12.029.277
Eigið fé og skuldir samtals		30.249.195	26.370.222	22.725.740	21.691.177

Yfirlit um sjóðstreymi 2016

Skýr.	Samstæða		Móðurfélag	
	2016	2015	2016	2015
Rekstrarhreyfingar				
Hagnaður ársins	875.601	613.074	875.601	613.074
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Afskriftir og virðisrýrnun	5 881.152	501.298	522.226	361.467
Hagnaður af sölu fastafjármuna	(3.763)	(481)	0	(481)
Áhrif dótturfélaga	0	0	(233.142)	(54.998)
Áhrif hlutdeildarfélagas	7.709	3.232	7.709	2.805
Verðbætur lána	14.833	3.370	2.200	(1.202)
Tekjuskattsskuldbinding, breyting	206.886	20.231	137.550	6.534
Hlutdeild minnihlutaeigenda	2.297	(663)	0	0
Veltufé frá rekstri	1.984.715	1.140.061	1.312.144	927.199
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:				
Vörubirgðir, breyting	4.259	(18.795)	4.339	(4.625)
Verk í vinnslu, breyting	(16.599)	(11.689)	0	0
Skammtímakröfur, breyting	(193.705)	(53.731)	(158.097)	168.235
Skammtímaskuldir, breyting	434.295	(656.718)	332.977	(534.345)
	228.251	(740.933)	179.219	(370.735)
Handbært fé frá rekstri	2.212.966	399.128	1.491.363	556.464
Fjárfestingarhreyfingar				
Fjárfesting í óefnislegum eignum	0	(53.021)	0	0
Kaupverð rekstrarfjármuna	7 (4.199.561)	(6.018.975)	(777.931)	(3.852.599)
Söluverð rekstrarfjármuna	7 0	968	0	968
Inngreiðsla skuldabréfaeignar	50.333	0	0	0
Kaupverð í félögum	(335.881)	0	(1.279.881)	(527.000)
Fjárfestingarhreyfingar	(4.485.109)	(6.071.028)	(2.057.812)	(4.378.631)
Fjármögnunarhreyfingar				
Innborgað nýtt hlutafé	0	2.849.349	0	2.849.349
Greiddur arður	(100.000)	0	(100.000)	0
Tekin ný langtímalán	14 2.598.180	6.090.593	100.000	3.790.000
Afborganir langtímalána	14 (910.061)	(638.579)	(206.488)	(376.538)
Skammtímalán, breyting	(803.650)	(411.658)	(671.423)	(6.930)
Tengdir aðilar, breyting	333.042	(185.176)	247.987	(289.291)
Innborgað hlutafé minnihluta	0	25.500	0	0
Fjármögnunarhreyfingar	1.117.511	7.730.029	(629.924)	5.966.590
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	(1.154.632)	2.058.129	(1.196.373)	2.144.423
Handbært fé í ársbyrjun	2.410.472	352.344	2.164.285	19.862
Handbært fé nýtt félag í samstæðu	868	0	0	0
Handbært fé í árslok	1.256.709	2.410.472	967.912	2.164.285
Sérstakt endurmat fasteigna sem ekki hreyfir handbært fé:				
Fasteign	404.000	5.415.789	0	4.934.382
Tekjuskattsskuldbinding	(80.800)	(1.083.158)	0	(986.876)
Sameining móður- og dótturfélags sem ekki hreyfir handbært fé:				
Fastafjármunir	0	461.972		
Tekjuskattsskuldbinding	0	(69.371)		
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar sem ekki hreyfa handbært fé:				
Skuldir vegna fasteignakaupa	(60.000)	(707.000)	0	(707.000)
Fjárfest í rekstrarfjármunum	60.000	707.000	0	707.000
Fjármögnunarhreyfingar	0			

Skýringar

1. Upplýsingar um félagið

Félagið er hlutafélag og er tilgangur félagsins hótél- og veitingarekstur, fasteignarekstur og önnur skyld starfsemi. Lögheimili félagsins er að Sigtúni 38 í Reykjavík.

Félög innan samstæðunnar eru auk móðurfélagsins Íslandshótela hf., Fosshótél Reykjavík ehf., Hótel Stykkishólmur ehf., Helgaland ehf., Suðureignir ehf., (áður Hótel Vatnajökull ehf.), Norðureignir ehf., (áður Kaupgarður ehf.), Skíðabraut 18 ehf., Vestureignir ehf., Fasteignin Skólalbrú 2 ehf., Austureignir ehf. og Aðalstræti 100 ehf.

Reikningsskilaaðferðir

a. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Íslandshótela hf. hefur að geyma samstæðureikning félagsins og dótturfélaga þess. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum króna. Stjórnendur fyrirtækisins hafa metið rekstrarhæfi þess og telja að fyrirtækið hafi grundvöll til áframhaldandi starfsemi. Ársreikningurinn byggir á upphaflegu kostnaðarverði að undanskildum eignarhlutum í hlutdeildarfélögum sem færðir eru með hlutdeildaraðferð og að teknu tilliti til sérstaks endurmats fasteigna. Að öðru leyti er ársreikningurinn gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Fjallað er um sérstakt endurmat fasteigna í skýringu 7. Reikningsskilaaðferðum hefur verið beitt á samræmdan hátt af öllum fyrirtækjum innan samstæðunnar.

Sérstakt endurmat lóðar og byggingaréttar, Sigtúni 40, sem fært var árið 2015, er bakhæft á árinu, sjá skýringu 7, 9 og 13.

Félagið er dótturfélag ÓDT Ráðgjafar ehf.

b. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

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

(ii) Hlutdeildarfélög

Hlutdeildarfélög eru þau félög sem samstæðan hefur veruleg áhrif á fjárhags- og rekstrarstefnu, en hefur ekki yfirráð yfir. Ársreikningurinn inniheldur hlutdeild samstæðunnar í afkomu hlutdeildarfélaga frá upphafi áhrifa til loka þeirra. Verði hlutdeild samstæðunnar í tapi meiri en bókfært verð hlutdeildarfélagsins er bókfærða verðið gjaldfært að fullu og færslur frekara taps hætt nema samstæðan gangist í ábyrgð fyrir hlutdeildarfélagið eða fjármagni það.

(iii) Viðskipti felld út úr samstæðunni

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

c. Matsaðferðir

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

d. Tekjur

Innlausn tekna

Tekjur af sölu eru færðar í rekstrarreikningi þegar þjónusta er veitt kaupanda. Tekjur eru ekki færðar ef veruleg óvissa er um innheimtu þeirra.

Vaxtatekjur

Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikningi þegar þær falla til.

Skýringar, frh.:

Rekstrartekjur samstæðu

Sölutekjur samstæðunnar samanstanda af seldri gistingu og veitingum. Aðrar tekjur samstæðunnar samanstanda af öðrum tekjum af veittri þjónustu til viðskiptamanna, umboðslaunum, salaleigu og öðrum tilfallandi tekjum.

e. Verðbætur

Verðtryggðar eignir og skuldir eru færðar miðað við vísitölu sem tók gildi 1. janúar 2017. Verðbætur eru færðar í rekstrarreikningi.

<i>Vísitölur í árslok;</i>	31.12.2016	31.12.2015
Vísitala neysluverðs	438,4	429,4

f. Gengismunur

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

<i>Gengi í árslok:</i>	31.12.2016	31.12.2015
EUR	118,81	140,88

g. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að teknu tilliti til sérstaks endurmats fasteigna sbr. skýring 7. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til 10% niðurlagsverði er náð. Fjármagnskostnaður vegna nýbygginga er eignfærður.

h. Viðskiptavild

Viðskiptavild sem myndast við samruna dótturfélaga svarar til mismunar á matsverði sameinaðra félaga og bókfærðu eigin fé þeirra á samrunadegi. Viðskiptavild er færð á kostnaðarverði að frádregnum gjaldfærðum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma, sem er 10 ár.

i. Langtímakostnaður

Eignfærður langtímakostnaður er tilkominn vegna þróunarverkefna og færður á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma.

j. Eignarhlutar í öðrum félögum

Eignarhlutar í öðrum félögum eru færðir til eignar á kostnaðarverði. Móttekinn arður er færður til tekna þegar hann er úthlutaður.

k. Birgðir

Birgðir í árslok eru metnar á innkaupsverði.

l. Verk í vinnslu

Lóð og byggingaréttur eru færð til eignar sem verk í vinnslu, meðal veltufjármuna, á kostnaðarverði að viðbættum fjármagns- og tengdum kostnaði.

m. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapsáhættu og hins vegar niðurfærslu til að mæta almennri áhættu.

n. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

o. Skuldbindingar

Félagið hefur gert leigusamninga um leigu á húsnæði. Leigutíminn er til ársloka 2042. Skuldbinding félagsins vegna leigugreiðslna út leigutímann nemur um 24.336 millj. kr. í árslok 2016.

Skýringar, frh.:

p. Tekjuskattsskuldbinding (-inneign)

Tekjuskattur vegna rekstrarársins hefur verið reiknaður og færður í ársreikninginn. Tekjuskatturinn samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattsskuldbinding (-inneign) er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggir á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur efnahagsliða, sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímabundinn mismun vegna þess að gjöld, einkum afskriftir, eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi.

2. Starfsþáttayfirlit tekna

Tekjur greinast þannig eftir starfsþáttum:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2016	2015	2016	2015
Gisting	6.397.191	4.733.809	4.663.825	3.664.931
Veitingar	3.254.294	1.940.797	2.524.425	1.940.797
Önnur þjónusta	228.238	220.520	304.591	237.222
	9.879.723	6.895.126	7.492.841	5.842.951

3. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2016	2015	2016	2015
Laun	3.265.052	2.242.418	2.459.476	1.813.349
Launatengd gjöld	568.977	397.748	430.896	330.437
Annar kostnaður vegna starfsmanna	9.894	3.410	1.811	890
Laun eignfærð og laun endurgreidd	(10.530)	(20.144)	(655)	(1.215)
Laun og launatengd gjöld alls	3.833.393	2.623.432	2.891.528	2.143.461
Fjöldi ársverka	650	502	483	397
Laun stjórnar	30.322	25.510	30.322	25.510
Laun stjórnenda	63.362	12.675	63.362	12.675

4. Annar rekstrarkostnaður

Þóknarir til endurskoðunarfyrtækis greinast þannig:

<i>Móðurfélag</i>		
Þóknun vegna endurskoðunar		4.050
Þóknun vegna annarrar þjónustu		1.737
<i>Samstæða</i>		
Þóknun vegna endurskoðunar		9.404
Þóknun vegna annarrar þjónustu		2.482

5. Afskriftir

Afskriftir greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2016	2015	2016	2015
Afskriftir og virðisrýrnun rekstrarfjármuna	828.136	465.587	482.465	333.489
Afskriftir óefnislegra eigna	53.016	35.711	39.761	27.978
Afskriftir og virðisrýrnun í rekstrarreikningi	881.152	501.298	522.226	361.467

Skýringar, frh.:

6. Óefnislegar eignir

Hreyfingar ársins á óefnislegum eignum greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2016	2015	2016	2015
Bókfært verð í ársbyrjun	442.894	425.584	397.605	425.584
Fjárfest á árinu	0	53.021	0	0
Niðurfærsla viðskiptavildar	(39.761)	(24.850)	(39.761)	(27.978)
Afskrifaður langtímakostnaður	(13.255)	(10.860)	0	0
Bókfært verð í árslok	389.878	442.894	357.845	397.605
Afskriftarhlutfall viðskiptavildar	10%	5%	10%	5%
Afskriftarhlutfall langtímakostnaðar	25%	25%		

7. Rekstrarfjármunir

Virðismat fasteigna í samstæðu

Verulegur munur var á bókfærðu og raunverulegu virði varanlegra rekstrarfjármuna. Virðismat var fengið frá óháðum sérfræðingi. Niðurstaða matsins er að varanlegir rekstrarfjármunir eru vanmetnir um 404,0 millj. Um er að ræða verulegan og varanlegan mun og eignirnar því færðar samkvæmt matinu en á móti á sérstakan endurmatsreikning meðal eigin fjár, að frádrögnum tekjuskattsáhrifum. Í annan stað var niðurstaða matsins að varanlegur rekstrarfjármunur er ofmetinn um 100,0 millj. kr. og því er færð virðisrýrnun að fjárhæð 100,0 millj. kr., sem færð er meðal afskrifta í rekstrarreikningi.

Niðurstöður verðmats

Samstæða

Hnappavellir 10, Örafum 785 Höfn Hornafirði	2.600.000
Ketilsbraut 22, 640 Húsavík	1.747.000

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Fasteignir og lóðir	Áhöld, tæki búnaður	Samtals
Móðurfélag			
Heildarverð 31.12.2015	16.271.981	808.262	17.080.243
Afskrifað 31.12.2015	(652.830)	(435.338)	(1.088.168)
Bókfært verð 31.12.2015	15.619.152	372.923	15.992.075
Viðbót á árinu	521.509	256.422	777.931
Afskrifað á árinu	(378.657)	(103.809)	(482.465)
Bókfært verð 31.12.2016	15.762.004	525.537	16.287.541
Heildarverð 31.12.2016	16.793.490	1.064.684	17.858.174
Afskrifað 31.12.2016	(1.031.486)	(539.147)	(1.570.633)
Bókfært verð 31.12.2016	15.762.004	525.537	16.287.541
Afskriftahlutföll	0 - 10%	10 - 25%	
Samstæða			
Heildarverð 31.12.2015	22.637.156	1.802.736	24.439.892
Afskrifað 31.12.2015	(866.493)	(535.745)	(1.402.238)
Bókfært verð 31.12.2015	21.770.663	1.266.991	23.037.654
Endurflokkun eignar 31.12.2015	(1.170.651)	0	(1.170.651)
Leiðrétt bókfært verð 31.12.2015	20.600.012	1.266.991	21.867.003
Nýtt félag í samstæðu, bókfært verð	680.381	59.828	740.209
Viðbót á árinu	3.862.480	448.829	4.311.309
Sérstakt endurmat	404.000	0	404.000
Selt á árinu, heildarverð	(21.225)	(3.332)	(24.557)
Afskriftir og virðisrýrnun á árinu	(604.782)	(223.355)	(828.136)
Bókfært verð 31.12.2016	24.920.866	1.548.962	26.469.827

Skýringar, frh.:

7. Rekstrarfjármunir frh.

	Fasteignir og lóðir	Áhöld, tæki búnaður	Samtals
Heildarverð 31.12.2016	26.505.691	2.333.974	28.839.665
Afskrifað samtals 31.12.2016	(1.584.826)	(785.012)	(2.369.838)
Bókfært verð 31.12.2016	24.920.865	1.548.962	26.469.827
Afskriftahlutföll	0 - 10%	10 - 25%	

Fasteignamat, váttryggingaverð og bókfært verð í lok reikningsárs nam eftirfarandi fjárhæðum:

Móðurfélag	Fasteigna- mat	Váttrygginga- verð	Bókfært verð án endurmats	Bókfært verð
Sigtún 38, 105 Reykjavík	4.134.300	7.079.296	3.295.156	7.389.771
Rauðarárstígur 35 - 39, 105 Reykjavík	676.850	1.145.204	404.023	1.193.701
Rauðarárstígur 41, 105 Reykjavík	39.070	58.776	33.583	33.583
Rauðarárstígur 18 105 Reykjavík	423.050	685.417	561.817	1.121.493
Hótel Reykholt, 320 Reykholt	169.160	826.065	352.343	540.323
Hótel Baron, 101 Reykjavík	858.112	1.320.369	1.868.856	1.941.058
Aðalstræti 16, 101 Reykjavík	1.308.600	2.062.832	2.458.317	2.458.317
Lækjargata og Vonarstræti	226.700	1.041.951	989.028	989.028
Hæðargarður 15 og 20, 780 Höfn Hornafirði	25.850	69.694	22.365	22.365
Sigtún 40, 105 Reykjavík	0	0	72.366	72.366
Samtals	7.861.692	14.289.604	10.057.855	15.762.004

Félagið hefur keypt rekstrarstöðvunartryggingar fyrir hverja rekstrareiningu.

Veðsetningar

Félagið hefur veðsett rekstrarfjármuni félagsins til tryggingar langtímalánum félagsins.

Samstæða	Fasteigna- mat	Váttrygginga- verð	Bókfært verð án endurmats	Bókfært verð
Móðurfélag samtals	7.861.692	14.289.604	10.057.855	15.762.004
Lindarbakki, 781 Höfn Hornafirði	209.650	1.053.988	871.737	878.344
Brjánsstaðir, 801 Selfossi	146.085	512.731	432.821	621.176
Núpar, 880 Kirkjubæjarklaustri	93.400	366.773	417.261	583.984
Hnappavellir 10, 785 Öræfum	376.450	2.013.192	2.108.158	2.512.158
Ketilsbraut 22, 640 Húsavík	565.450	2.144.468	1.845.991	1.745.991
Garðarsbraut 17, 640 Húsavík	36.200	93.076	19.880	19.880
Glerárgata 5-7, 600 Akureyri	254.750	679.367	342.105	342.105
Flatskali, 660 Mývatnssveit	6.560	397.513	644.117	644.117
Skíðabraut 18, 620 Dalvík	102.700	346.479	64.605	147.136
Borgarbraut 8, 340 Stykkishólmi	265.810	653.090	670.539	670.539
Brekkubær Hellnum, 356 Snæfellsbæ	119.083	240.816	396.883	396.883
Skólalbrú 20, 101 Reykjavík	117.400	104.829	197.757	197.757
Aðalstræti 100, 450 Patreksfirði	83.540	586.313	370.424	398.792
Samtals	10.238.770	23.482.240	18.440.133	24.920.865

Skýringar, frh.:

8. Áhættufjármunir, félög í samstæðu

Eignarhlutar móðurfélagsins í dótturfélögum greinast þannig:

	Eignarhluti	Nafnverð	Bókfært verð
Suðureignir ehf. Reykjavík	100,00%	1.042.250	1.703.165
Helgaland ehf. Reykjavík	100,00%	179.244	625.588
Norðureignir ehf. Reykjavík	100,00%	825.000	758.365
Fosshótel Reykjavík ehf. Reykjavík	100,00%	165.000	399.177
Hótel Stykkishólmur ehf. Stykkishólmi	100,00%	6.000	234.106
Skíðabraut ehf. Dalvík	100,00%	15.000	86.448
Vestureignir ehf. Reykjavík	100,00%	60.500	68.576
Fasteignin Skólalabú 2 ehf. Reykjavík	100,00%	55.000	50.718
Austureignir ehf. Reykjavík	100,00%	500	352
Aðalstræti 100 ehf. Patreksfirði	60,00%	77.400	92.530
			<u>4.019.026</u>

Eignarhlutar móðurfélagsins í hlutdeildarfélögum greinast þannig:

Vellir 15 ehf. Reykjavík	42,00%	79.642	357.374
--------------------------------	--------	--------	---------

9. Verk í vinnslu, lóð og byggingaréttur

Samstæða

Lóð og byggingaréttur greinist þannig:

Heildarverð 31.12.2015	1.170.650
Bakfært endurmat frá fyrra ári	(314.996)
Leiðrétt heildarverð 31.12.2015	<u>855.655</u>
Viðbót á árinu	16.599
Bókfært verð 31.12.2016	<u>872.254</u>

Veðsetningar

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

	2016	2015
Fasteignamat		
Fasteignamat lóðar	91.300	87.000

Virðismat

Stjórnendur óskuðu eftir virðismati lóðar og byggingarétti lóðarinnar frá óháðum sérfræðingi og er mat hans að virðið sé um 1.090 millj. kr. eða um 218 millj. kr. hærra en í bókum félagsins.

10. Kröfur

	Samstæða		Móðurfélag	
	2016	2015	2016	2015
Niðurfærsla krafna greinist þannig:				
Niðurfærsla í ársbyrjun	78.495	41.398	55.472	41.398
Breyting niðurfærslu á árinu	36.027	37.096	36.027	14.074
Niðurfærsla í árslok	<u>114.521</u>	<u>78.495</u>	<u>91.499</u>	<u>55.472</u>

11. Hlutfé

Hlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 643,7 millj. kr., þar af eru 50,0 millj. kr. í eigu félagsins eða 8%. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Hlutfé félagsins greinist þannig:

Hlutfé samkvæmt samþykktum félagsins	643.649
Hlutfé í eigu félagsins	(50.000)
Hlutfé samkvæmt ársreikningi	<u>593.649</u>

Skýringar, frh.:

12. Yfirlit um eiginfjárreikninga

Móðurfélag	Hlutfé	Yfirverð hlutfjár	Annað bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 31.12.2015	593.649	3.080.601	4.715.278	1.524.369	9.913.897
Bakfært endurmat			(251.997)	0	(251.997)
Leiðrétt staða 31.12.2015	593.649	3.080.601	4.463.281	1.524.369	9.661.900
Hreyfingar á árinu:					
Arður greiddur			(100.000)	(100.000)	
Afskrifað sérstakt endurmat			(100.062)	100.062	0
Sérstakt endurmat			432.400		432.400
Hagnaður dótturfélaga			315.622	(315.622)	0
Hagnaður				875.601	875.601
Eigið fé samtals 31.12.2016	593.649	3.080.601	5.111.241	2.084.410	10.869.901

Annað bundið eigið fé, sundurliðun

Móðurfélag	Lögbundinn varasjóður	Sérstakt endurmat	Áhrif dótturfélaga	Samtals
Annað bundið eigið fé 31.12.2015	3.824	4.711.453		4.715.278
Bakfært endurmat		(251.997)		(251.997)
Leiðrétt staða 31.12.2015	3.824	4.459.456	0	4.463.281
Arður greiddur á árinu				0
Afskrifað sérstakt endurmat á árinu		(100.062)		(100.062)
Sérstakt endurmat á árinu		432.400		432.400
Hagnaður dótturfélaga á árinu			315.622	315.622
Annað bundið eigið fé 31.12.2016	3.824	4.791.794	315.622	5.111.241

Samstæða	Hlutfé	Yfirverð hlutfjár	Annað bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 31.12.2015	593.649	3.080.601	4.715.278	1.524.369	9.913.897
Bakfært endurmat			(251.997)	0	(251.997)
Leiðrétt staða 31.12.2015	593.649	3.080.601	4.463.281	1.524.369	9.661.900
Hreyfingar á árinu:					
Arður greiddur			(100.000)	(100.000)	
Afskrifað sérstakt endurmat			(100.062)	100.062	0
Sérstakt endurmat			432.400		432.400
Hagnaður				875.601	875.601
Eigið fé samtals 31.12.2016	593.649	3.080.601	4.795.619	2.400.032	10.869.901

Annað bundið eigið fé, sundurliðun

Samstæða	Lögbundinn varasjóður	Sérstakt endurmat	Samtals
Annað bundið eigið fé 31.12.2015	3.824	4.711.453	4.715.278
Bakfært endurmat		(251.997)	(251.997)
Leiðrétt staða 31.12.2015	3.824	4.459.456	4.463.281
Afskrifað sérstakt endurmat á árinu		(100.062)	(100.062)
Sérstakt endurmat á árinu		432.400	432.400
Annað bundið eigið fé 31.12.2016	3.824	4.791.794	4.795.619

Skýringar, frh.:

13. Tekjuskattsskuldbinding (-inneign)

Tekjuskattsskuldbinding samkvæmt efnahagsreikningi greinist þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2016	2015	2016	2015
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	1.609.107	386.657	1.385.993	392.583
Bakfært endurmat frá fyrra ári	0	(62.999)	0	0
Leiðrétt tekjuskattsskuldbinding í byrjun árs	1.609.107	323.658	1.385.993	392.583
Tekjuskattsskuldbinding leiðrétt í byrjun árs	69.572	8.159	67.980	7.619
Tekjuskattsskuldbinding leiðrétt í samsköttun	(3.087)	0	0	0
Tekjuskattur af afkomu ársins	223.119	154.091	162.546	140.408
Áhrif nýs félags í samstæðu	(23.083)	0	0	0
Áhrif sérstaks endurmats fasteigna	80.800	1.146.157	0	986.876
Áhrif samruna dótturfélaga	0	75.399	0	0
Tekjuskattur til greiðslu	(82.084)	(98.358)	(92.976)	(141.494)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	1.874.343	1.609.107	1.523.543	1.385.993
Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig á einstaka liði:				
Varanlegir rekstrarfjármunir	1.868.268	1.552.536	1.485.114	1.326.264
Óefnislegar eignir	77.976	88.579	71.569	79.521
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(14.605)	(10.151)	(13.438)	(7.532)
Niðurfærsla birgða	406	445	260	304
Gengismunur	(21.621)	(14.295)	(19.963)	(12.564)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(36.081)	(8.009)	0	0
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	1.874.343	1.609.107	1.523.543	1.385.993

Tekjuskattsinneign félaga innan samstæðu, sem ekki hafa heimild til samsköttunar er færð sérstaklega í efnahagsreikningi.

14. Langtímaskuldir

Langtímaskuldir greinast þannig:

	Vextir	Samstæða	Móðurfélag
Óverðtryggðar skuldir í krónum	5,2% - 8,11%	14.647.423	8.860.994
Verðtryggðar skuldir í krónum	4,0% - 7,75%	645.224	101.152
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir		15.292.647	8.962.145
Lántökukostnaður		(21.504)	0
Næsta árs afborganir		(971.170)	(574.659)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi samtals		14.299.973	8.387.487

Framangreind vaxtahlutföll eru og í samræmi við gildandi vaxtakjör langtímalána félagsins í árslok 2016, en kunna að breytast miðað við breytingar á markaðsvöxtum á lánamörkuðum.

Afborganir af langtímaskuldum í árslok greinast þannig á næstu árum:	Samstæða	Móðurfélag
Árið 2017	971.170	574.659
Árið 2018	1.231.549	521.038
Árið 2019	577.148	283.702
Árið 2020	544.183	253.737
Árið 2021	666.245	259.029
Síðar	11.302.352	7.069.981
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	15.292.647	8.962.145

Fjárfestingalán að upphæð 450,0 millj. kr. fellur í gjalddaga í árslok 2017 innan samstæðunnar. Lánið er fært meðal langtímalána þar sem það verður endurfjármagnað til 25 ára með mánaðarlegum afborgunum frá janúar 2018 og 6,53% vöxtum. Gert er ráð fyrir að afborganir lánsins vegna 2017 verði 0 millj. kr.

Móðurfélagið er í ábyrgð að fjárhæð 1.485,3 millj. kr. fyrir þrjú dótturfélög.

Skýringar, frh.:

15. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila.

Hluthafi með veruleg áhrif, hlutafélög, stjórnarmenn, stjórnendur og félög tengd þeim teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar. Viðskipti við tengda aðila byggja á armslengdargrunni.

Í rekstrarreikningi eru eftirfarandi viðskipti við tengda aðila:

	Samstæða	Móðurfélag
Þjónusta keypt innan samstæðu	0	581.324
Þjónusta seld innan samstæðu	0	98.671
Þjónusta keypt af tengdum aðilum	63.007	52.363
Vextir greiddir til tengdra aðila	7.471	547
Vextir greiddir innan samstæðu	13.215	0

Í efnahagsreikningi eru eftirtaldar stöður við tengda aðila:

Kröfur á tengda aðila	35.119	238.756
Skuldir við tengda aðila	368.941	160.546

Í sjóðstreymisýfirliti eru eftirfarandi viðskipti:

Fjárfest í rekstrarfjármunum við tengda aðila	141.078	8.346
Fjárfest í rekstrarfjármunum innan samstæðu	48.850	0

16. Aðrar skammtímaskuldir

	Samstæða	Móðurfélag
Ógreidd laun og tengd gjöld	412.099	306.481
Ógreitt orlof og starfsmannakostnaður	314.792	253.562
Ógreiddir áfallnir vextir	70.576	28.592
Ógreiddur fjármagnstekjuskattur	20.000	20.000
Ógreiddur virðisaukaskattur	6.326	0
Ógreiddur gistináttaskattur	6.080	4.514
Ógreiddar aðrar skuldir	20.368	0
	850.240	613.148

17. Atburðir eftir reikningsskiladag

Engin atriði hafa komið fram eftir dagsetningu efnahagsreiknings sem krefjast myndu lagfæringa eða breytinga á ársreikningi ársins 2016.

18. Helstu kennitölur

Helstu kennitölur ársins eru:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2016	2015	2016	2015
Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir	2.953.552	2.083.614	1.939.564	1.698.176
Veltufé frá rekstri	1.984.715	1.140.061	1.312.144	927.199
Veltufjárlutfall	1,0	1,0	0,9	1,4
Eiginfjárlutfall	36%	37%	48%	45%

Einkunn skuldabréfs		i.A1
Horfur		Stöðugar
i.AAA	i.BBB1	i.B2
i.AA1	i.BBB2	i.B3
i.AA2	i.BBB3	i.CCC1
i.AA3	i.BB1	i.CCC2
i.A1	i.BB2	i.CCC3
i.A2	i.BB3	i.CC
i.A3	i.B1	i.C

Heildareinkunn: i.A1
 Horfur: Stöðugar
 Breyting: Öbreytt

Fjárhagur (þús. ISK)	2016	2015
Tekjur	9.879.723	6.895.127
EBITDA	2.953.552	2.083.615
EBIT	2.072.400	1.582.317
Hagnaður	875.601	613.075
Eignir samtals	30.249.195	26.683.604
Eigið fé samtals	10.931.588	9.997.256
Skuldir samtals	19.317.607	16.686.346
Eiginfjárlutfall	36,10%	37,50%
Vxt. br. sk.	15.271.143	13.103.474
Veltufjárlutfall	0,96	0,79
Vxt. br. sk. / EBITDA	5,2	6,3
Vxt. br. sk. / Tekjur	1,5	1,9
Heimild: Íslandshótel	,30	2,80

Greinendur:
 Oddný Ólafía Sævarsdóttir

Matsnefnd:
 Ólafur Ásgeirsson
 Þórður Jónsson

Niðurstaða

Lánshæfismat skuldabréfaflokks Íslandshótela að stærð 3,5 ma.kr. með Aðalstræti 16, Rauðarárstíg 35-39 og Rauðarárstíg 18 sem veðandlag er i.A1.

Einkunn skuldabréfaflokksins er betri en einkunn félagsins vegna betri trygginga en almennur lánveitandi fengi hjá félaginu að öðru óbreyttu. Sá mikli vöxtur sem félagið hefur gengið í gegnum á undanförunum árum, líkt og í ferðamannagreininni í heild sinni, hefur á margan hátt styrkt félagið en jafnframt skilið eftir sig vissa vaxtarverki og aukna rekstraráhættu. Horfur eru góðar hjá félaginu og nýtingahlutfall hefur hækkað og orðið jafnara yfir árið. Þrátt fyrir að flestar vísbendingar séu um jákvæða þróun í vexti ferðamannageirans, þá er hugsanlegur viðsnúningur ásamt mögulegri áframhaldandi gengisstyrkingu krónunnar stærstu einstöku áhættuþættir fyrirtækisins.

Lánshæfismat Íslandshótela byggist annars vegar á undirliggjandi rekstri félagsins og til viðbótar er tryggingaþáttur veðandlaga metinn inn þar sem gert er ráð fyrir auknum endurheimtum ef til greiðslufalls kemur.

Stjórnendur vilja nýta þann meðbyr sem fyrirtækið býr við í dag til að styrkja fjárhag félagsins enn frekar ásamt því að mæta aukinni þörf á hótelrymi með frekari fjárfestingum. Uppbygging verður hins vegar varfærin þannig að tryggt verði sem best að hún sé ekki á kostnað lánveitenda í formi meiri áhættu og slakari fjárhagskennitalna. Fyrirtækið mun huga að og leita leiða til að tryggja sem best fyrirsjáanleika í rekstri og sjóðstreymi, sérstaklega í þeim mikla vexti sem félagið er að ganga í gegnum núna líkt og atvinnugreinin í heild sinni.

Fjárhagskennitölur hafa verið að styrkjast. Skuldir eru nánast eingöngu tengdar fjárfestingum í fasteignum undir hótél og var skuldahlutfallið (vaxtaberandi skuldir / EBITDA) 6,3 í lok árs 2016. Skuldir hafa farið vaxandi samhliða aukinni fjárfestingu en EBITDA framlegðin hefur jafnframt farið hækkandi. Veðsetning allra fasteigna félagsins er nú um 62% miðað við uppreiknað markaðsvirði. Vaxtaþekja hefur hækkað og var um 3,3 árið 2016 en var 2,8 árið 2015.

Rekstrarumhverfi

Ekki er fyrirsjáanlegur samdráttur í fjölda ferðamanna til Íslands á allra næstu misserum þó svo að aldrei sé hægt að útiloka slíkt. Vísbendingar eru frekar um hið gagnstæða, þ.e. áframhaldandi vöxt. Efnahagshorfur eru ágætar þó svo spár geri ráð fyrir minnkandi hagvexti á næstu árum. Gengi krónunnar er orðið mjög sterkt og raungengi hærra en fyrir hrun og þó lengra væri leitað. Styrking krónunnar hefur haldið áfram það sem af er ári 2017 og ekki fyrirséð breyting þar á, nema gripið verði til einhverra sérstakra aðgerða. Áframhaldandi styrking er verulegur áhættuþáttur fyrir Íslandshótel sem og greinina og aðrar útflutningsgreinar almennt. Gera má ráð fyrir að stjórnvöld reyni að finna farveg til að mæta miklu innstreymi gjaldeyris án þess að það hafi of þung áhrif á stöðugleika rekstrarumhverfis.

Þörf á auknu framboði herbergja á höfuðborgarsvæðinu.

Fyrirliggjandi er þörf á auknu framboði hótelherbergja á höfuðborgarsvæðinu. Það er álit Reitunar að ekki stefni í offramboð með þeirri fjölgun sem fyrir liggur. Með hertum reglum á gistingu í deilihagkerfinu mun draga úr framboði gistinguþátta þar, en deilihagkerfið hefur gert það að verkum að hægt hefur verið að taka við þeim mikla fjölda ferðamanna sem verið hefur á höfuðborgarsvæðinu undanfarin ár. Þegar dregur úr framboði í deilihagkerfinu þurfa hótelin að taka við þeim fjölda auk þess sem gera má ráð fyrir áframhaldandi aukningu ferðamanna til landsins.

Vöxtur á landsbyggðinni

Félagið er búið að koma sér nokkuð vel fyrir hringinn í kringum landið og styrkja vöruframboð sitt og dreifir rekstraráhættu betur þar sem hægt er að ná til fjölbreyttari ferðamannahópa á þann hátt.

Markaðsáætla

Félagið er að miklu leyti berskjaldað gagnvart sveiflum í gengi gjaldmiðla og vaxtabreytingum. Gengisáætla vegur þar afgerandi þyngra og er í raun stærsti einstaki áhættuþáttur félagsins eins að aðstæður eru nú. Gjaldskrá félagsins er að mestu í erlendum myntum og hluti hennar tregbreytanleg þar sem samið er um verð til eins árs í senn. Hinn hlutinn er breytanlegur og tekur mið af samkeppni á hverjum tíma.

Þetta tekjustreymi er óvarið auk þess sem skuldir félagsins eru í íslenskum krónum. Vegna mikils vaxtar í eftirspurn hefur samkeppnisstaða verið hótelum í vil og því oft hægt að mæta styrkingu krónu með hærri verðum og betri nýtingu. Þar sem markaðsstaða félagsins er með þeim hætti að hægt sé að breyta gjaldskrá til að verjast gengisáhættu þá er það félaginu í hag og það er virk tekjustýring hjá félaginu þar sem verð á herbergjum er uppfært daglega m.t.t. framboðs og eftirspurnar á hverjum tíma og stað fyrir sig. Hins vegar er óvíst að þessi sveigjanleiki verði til lengdar og því mikilvægt fyrir félagið að leita fleiri leiða til að verjast gengisáhættu. Reitun telur jákvætt m.t.t. láns hæfis að reynt verði að tryggja stöðuleika sem best og auka fyrirsjáanleika t.d. með því að verja hluta af væntu sjóðstreymi framvirk. Stöðugleiki og fyrirsjáanleiki er hagur lánveitenda meðan mögulega aukin áhætta getur verið hagur eigenda.

Nánast allar skuldir félagsins bera breytilega óverðtryggða vexti. Stjórnendur vinna nú markvíst í því að draga úr vaxtaáhættu en þar sem engar varnir eru til staðar í dag er félagið berskjaldað gagnvart vaxtabreytingum. Miklar vaxtahækkanir munu eðlilega hafa áhrif á félagið til lengdar líkt og önnur félög, þrátt fyrir sterka fjárhagsstöðu. Mikilvægt er því fyrir félagið að festa sem mest vexti og hafa vaxtagjöld og afborganir sem fyrirsjáanlegust.

Innviðir í stækkandi félagi

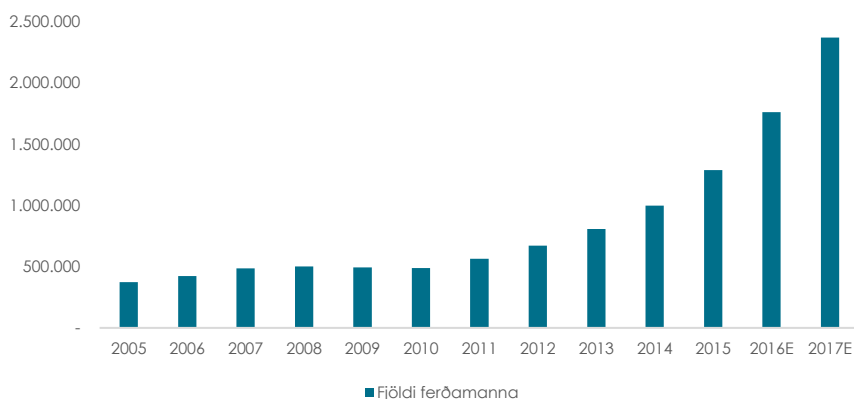
Félagið hefur stækkað ört á undanförunum árum og því er afar mikilvægt að til staðar séu kerfi, ferlar og áætlanir til að styðja við þann vöxt. Nýtt skipurit var tekið í gagnið og nýr fjármálastjóri ráðinn til félagsins haustið 2016 og unnið er að uppbyggingu og endurbótum á innviðum til að styðja við vöxtinn. Þekking eigenda og stjórnenda er mikil og unnið er að því að koma henni með skilvirkum hætti inn í verk- og ákvörðunarferli félagsins. Að öðrum kosti er áhætta fólgin í því að örfáir lykilmenn búi einir yfir þekkingu um hvernig beri að bregðast við ýmsum aðstæðum, bæði ytri og innri.

Starfsemi Íslandshótela

Íslandshótel starfrækja í dag 17 hótél um allt land og þar af 6 á höfuðborgarsvæðinu. 15 þessara hótela mynda Fosshótel keðjuna. Samanlagt bjóða hótelin upp á rúmlega 1.700 herbergi hringinn í kringum landið. Félagið á 15 af þeim fasteignum sem hótelin eru starfrækt í. Við gerð lánsþæfismatsins er grunnreksturinn skoðaður sérstaklega auk þess að vera settur í samhengi við rekstur fasteignanna. Lagt er mat á lánsþæfi félagsins í heild en að auki er lagt mat á lánsþæfi væntanlegs skuldabréfaútboðs þar sem veðandlög auka endurheimtur ef til greiðslufalls kemur. Við gerð matsins er horft til framtíðar en söguleg gögn og áætlanir stjórnenda félagsins liggja til grundvallar mati Reitunar á horfum. Félagið er í meirihlutaeigu ÓDT Ráðgjafar og tengdra aðila, samsteypan á 7% af eigin bréfum og nokkrir fagfjárfestar í gegnum sameiginlegt eignarhald í sjóð eiga 22,3%. Dreifðara eignarhald gæti verið styrkur ef til þess kæmi að aukið hlutfé þyrfti inn í félagið.

Mikill vöxtur einkennir rekstur og umhverfi

Félagið hefur verið í miklum vexti samhliða auknum straumi ferðamanna til landsins og jukust tekjur Íslandshótela um tæp 130% frá árinu 2012 til ársins 2015. Á sama tíma hefur framlegðarhlutfallið aukist úr 23% í 30%. Framlegðarhlutfall hótélrekstursins án tillits til fasteignareksturs er í kringum 15%. Fyrirsjáanleiki og stöðugleiki tekna og framlegðar er mikilvæg forsenda fyrir sterku lánsþæfismati hótela. Við mat á rekstri hótela þarf að meta áhættu vegna sveiflna sem óhjákvæmilega fylgja rekstrinum og eru annars vegar árstíðabundnar og tengjast hins vegar hagsveiflunni og öðrum ytri þáttum. Árstíðabundnar sveiflur eru þekktar og því hægt að taka tillit til þeirra í rekstrinum en erfiðara getur reynst að takast á við áföll í ytra umhverfi svo sem samdrátt í komu ferðamanna til landsins til lengri tíma eða náttúruhamfarir. Í matinu er tekið tillit til þess umhverfis sem félagið starfar í og þess mikla vaxtar sem er hérlandis í atvinnugreininni. Á mynd 1 má sjá fjölgun ferðamanna til landsins á árunum 2005-2017.



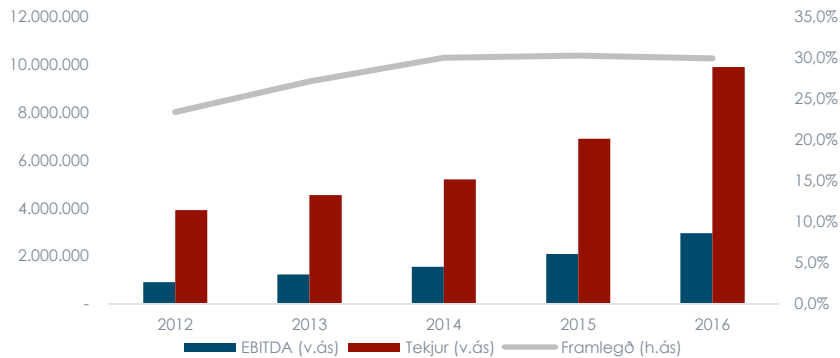
Mynd 1: Fjöldi ferðamanna til Íslands á árunum 2005-2017E
Heimild: Ferðamálastofa og Íslandsbanki

Aukin umsvif framundan

Á árunum 2010-2016 hefur seldum gistinóttum íslenskra hótela fjölgað úr 1,3 milljónum í 3,8 milljónir eða um 192%. Íslandshótel bjóða í dag um 1.700 herbergi en stefna að því að þau verði um 2.375 árið 2021. Þetta samsvarar um 40% fjölgun herbergja. Byggt á spá um þróun ferðamanna, nýtingarhlutfalli og áætlunum hótelsins um fjölgun herbergja gerir Reitun ráð fyrir að tekjur af hótélrekstrinum muni aukast um tæp 40% næstu 3 árin og EBITDA framlegð hótélrekstrarins verði um það bil 15% að meðaltali yfir tímabilið. Þessar tölur eiga aðeins við um hótélreksturinn en ekki heildarrekstur samsteyppunnar, þ.e.a.s. rekstur fasteigna er undanskilin í þessum tölum.

Íslandshótel er eigandi 15 af 17 fasteignum sem hótél þess eru starfrækt í. Á næstu 3 árum er áformað að opna 3 ný hótél og verða fasteignirnar í eigu félagsins. Framlegðarhlutfall

Íslandshótel í heild hefur aukist samhlíða auknum tekjum. Mynd 2 sýnir tekjur og framlegð félagsins í heild og framlegðarhlutfallið.



Mynd 2: Tekjur, framlegð og framlegðarhlutfall Íslandshótel á árunum 2012-2016
Heimild: Íslandshótel

Líkt og fram hefur komið þá fylgir óvissa þeim mikla vexti sem er hjá félaginu og í umhverfinu. Þrátt fyrir að þær breytingar sem eru að eiga sér stað stuðli að stækkun og tekjuaukningu eru áhættuþættir sem þarf að meta og geta haft mikil áhrif á rekstrarhæfi félagsins s.s. samdráttur í komu ferðamanna til landsins, vaxtaverkir innan fyrirtækisins, styrking krónunnar o.fl. Mikill vöxtur og breytingar bæði í ytra umhverfi og rekstri félagsins eykur rekstraráhættu og dregur úr fyrirsjáanleika sem hefur neikvæð áhrif á lánshæfismatið. Því mun lánshæfismat styrkjast að öðru óbreyttu þegar aukinn stöðugleiki kemst á rekstur félagsins og ytra umhverfi.

Umhverfi og samkeppni

Breytingar í ytra umhverfi eru með helstu áskorunum hótélreksturs. Árstíðabundnar sveiflur eru þekktar og því hægt að taka tillit til þeirra í rekstrinum en aðrar ytri aðstæður geta reynst erfiðari og má þar helst nefna samdrátt í fjölda ferðamanna, náttúruhamfarir og sveiflur í gengi gjaldmiðla.

Almennt er gert ráð fyrir áframhaldandi en minnkandi hagvexti hér á landi næstu misserin. Skv. tölum Seðlabanka Íslands var hagvöxtur 7,2% árið 2016 og í maí 2017 var því spáð að hann verði um 6,3% 2017 (var 5% skv. bráðabirgðatölum á fyrsta ársfjórðungi), 3,5% 2018 og 2,5% 2019. Lítið lát virðist á komum ferðamanna til landsins en miklum vexti fylgir alltaf aukin áhætta. Gengi krónunnar hefur styrkst mikið og hefur raungengi hennar vart verið jafn hátt og síðan um 1980. Vænta má mikils innstreymis gjaldeyris á næstu misserum og mun það styrkja gengi krónunnar enn frekar, að öðru óbreyttu. Fjármagnshöft hafa að mestu verið losuð og almenningi og fjárfestum heimilað að fjárfesta erlendis. Lífeyrissjóðum er nú heimilað að fjárfesta erlendis að ákveðnu marki. Slíkt ætti að vinna á móti styrkingu krónunnar að einhverju leyti, en þeir hafa hins vegar farið sér hægt í þeim efnum, m.a. vegna sterkrar stöðu krónunnar. Gjaldeyrisforði er orðinn sögulega hár en Seðlabankinn reyndi að draga úr sveiflum á gengi krónunnar með kaupum eða sölu á gjaldeyri óháð stöðu forðans. Seðlabankinn hefur nú látið af slíkum inngripum. Líkur eru á að stjórnvöld og Seðlabankinn muni reyna að finna leiðir til að bregðast við enn frekari styrkingu krónunnar. Ekki er mikill verðbólguþrýstingur í augnablikinu, í raun verðhjöðnun ef húsnæðisliðurinn er tekinn út fyrir sviga, en framleiðsluspenna hefur aukist og nafnlaun og fasteignaverð hækkað. Verðbólga í okkar helstu viðskiptalöndum verið að taka við sér t.a.m. í Bandaríkjunum, Bretlandi, Kína og Evrópu. Það þarf því að gera ráð fyrir auknum verðbólguþrýstingi sem þrýstir á hækkun vaxta til lengri tíma. Við síðustu ákvörðun stýrivaxta lækkaði Seðlabankinn þá um 0,25%.

Dreifing ferðamanna

Hér á landi hefur verið áskorun að annars vegar dreifa ferðamönnum yfir árið, þ.e. að draga úr árstíðarsveiflunni, og hins vegar að dreifa þeim út á landsbyggðina. Það hefur dregið úr árstíðasveiflunni og ferðamenn dreifast jafnar yfir alla mánuði ársins og þar með eykst nýting hótélherbergja utan háannatíma. Þetta á sérstaklega við um höfuðborgarsvæðið þar sem um 40% af ferðamönnum koma yfir sumarmánuðina, þ.e. júní-ágúst en hlutfallið var um 50% árið 2010. Þó skal hafa í huga að dvöl er almennt lengri yfir sumartímann og því gefa fjöldataölur ekki

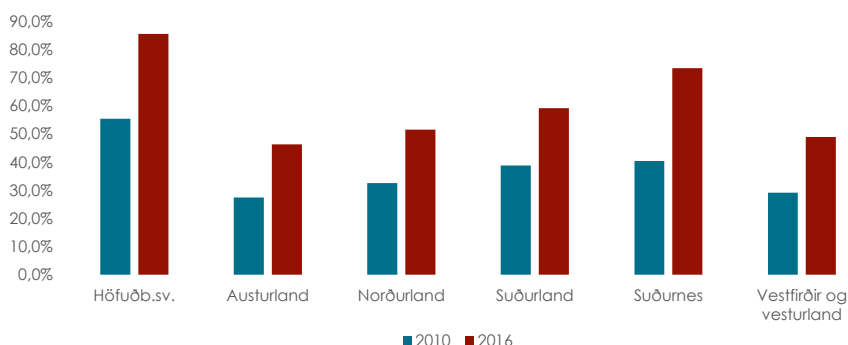
nákvæma niðurstöðu um árstíðarsveifluna. Minna hefur dregið úr árstíðarsveiflu á landsbyggðinni en um 70% gistingu á landsbyggðinni eru seldar yfir sumarmánuðina.

Óvenju hátt hlutfall erlendra gesta

Hluttur erlendra gesta í hótulgistingu hefur aukist umtalsvert. Á tímabilinu 1998-2010 var hlutfall seldra gistingu til erlendra gesta nokkuð stöðugt eða tæp 70%. Árið 2015 var hlutfallið komið í 85%. Þegar litið er til annarra landa er hlutfall erlendra gesta óvenju hátt hér á landi. Til samanburðar er samtala seldra gistingu allra þjóða innan Evrópusambandsins til erlendra ferðamanna um 46%. Í desember 2016 nýttu erlendir gestir um 90% af seldum gistingu hér á landi. Hótelrekstur er því afar háður áframhaldandi straumi erlendra gesta til landsins.

Aukin nýting hótelherbergja

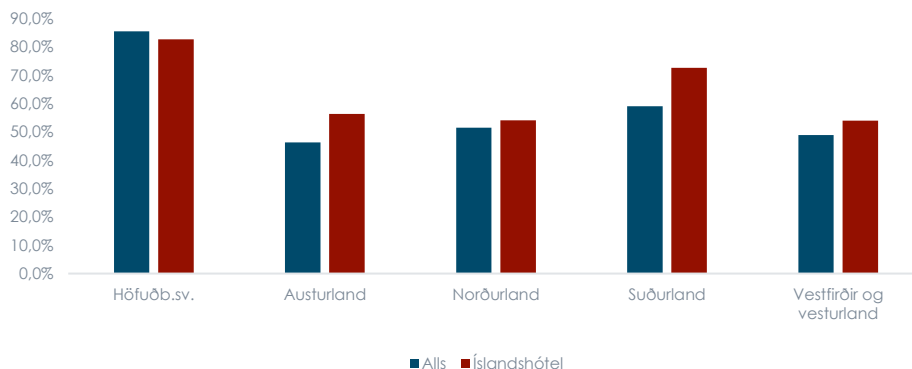
Nýting hótelherbergja hefur aukist á öllu landinu en það á sérstaklega við um höfuðborgarsvæðið þar sem hún hefur aukist um rúm 30 prósentustig á milli árunum 2010 og 2016. Nýting herbergja á landsbyggðinni hefur einnig aukist og á mynd 3 má sjá samanburð á nýtingu hótelherbergja eftir landssvæðum á árunum 2010 og 2016. Myndin sýnir að nýting hefur aukist verulega á höfuðborgarsvæðinu en aðrir landshlutar hafa einnig bætt sig og sér í lagi á svæðum sem eru hvað næst höfuðborgarsvæðinu.



Mynd 3: Meðaltalsnýting hótelherbergja eftir landssvæðum árin 2010 og 2016
Heimild: Hagstofan

Sterk markaðsstaða Íslandshótela

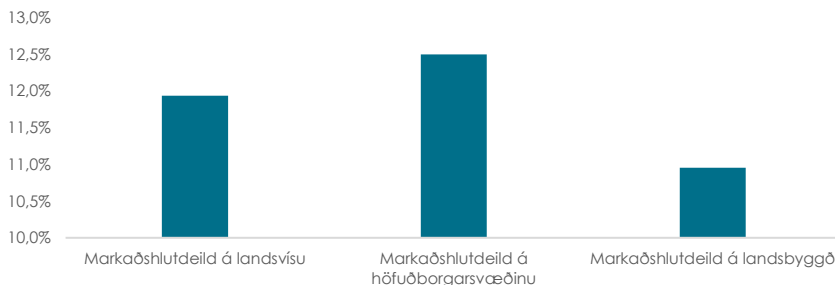
Íslandshótel reka 17 hótél hringinn í kringum landið. Á mynd 4 má sjá nýtingarhlutfall Íslandshótela eftir landssvæðum í samanburði við meðaltalsnýtingu á árinu 2016. Nýting Íslandshótela er yfir meðaltali í öllum landshlutum nema á höfuðborgarsvæðinu þar sem nýtingarhlutfallið er svipað. Nýting Fosshótelanna á landsbyggðinni er umtalsvert betri yfir sumarmánuðina en á öðrum tímum ársins. Aukin nýting yfir aðra mánuði ársins myndi styrkja lánshæfismatið enn frekar þar sem það myndi styrkja sjóðstreymi og auka stöðugleika.



Mynd 4: Nýting Íslandshótela og meðaltalsnýting eftir landssvæðum árið 2016
Heimild: Hagstofan og Íslandshótel

Samkeppnisstaða og vöru- og þjónustuframboð eru mikilvægir þættir í getu hótela til að verjast sveiflum. Að mati Reitunar er samkeppnisstaða Íslandshótela sterk hvað varðar vöru- og þjónustuframboð. Aðgreining er fólgin í upplifun og þjónustu frekar en verði, áhersla er lögð á ráðstefnuhald og aukin framboð er á heilsutengdum vörum og þjónustu.

Samkeppni hefur eðlilega aukist í greininni að undanfögnu bæði á höfuðborgarsvæðinu og á landsbyggðinni. Samkeppnisstaða Íslandshótela er sterk og markaðshlutdeild Íslandshótela á landsvísi er áætluð um 12% líkt og sjá má mynd 5. Öll hótél eru samkeppnisaðilar en með aðgreiningu og þjónustustigi festir félagið sig í sessi. Einnig er það samkeppnislegur styrkleiki að reka hótélkeðju sem nær um allt land. Sterk markaðsstaða Íslandshótela hefur jákvæð áhrif á lánshæfismatið.

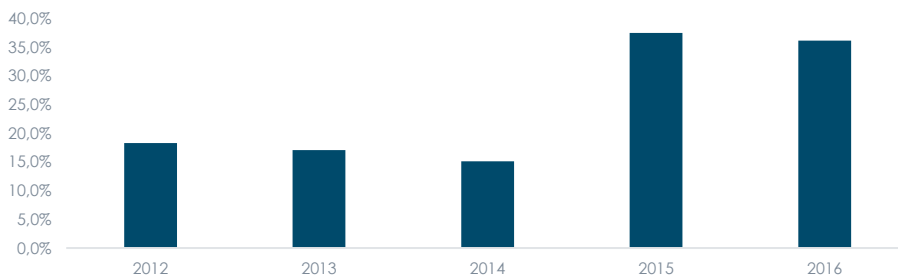


Mynd 5: Markaðshlutdeild Íslandshótela
Heimild: Hagstofan og Íslandshótel

Fjármagnsskipan og sveigjanleiki

Skuldsetning með tilliti til annarra þátta rekstursins, til að mynda framlegð og frjálst fjárflæði, er mikilvægur þáttur lánshæfismatsins þar sem þessir þættir ráða miklu um sveigjanleika félags og hæfi til að takast á við breytingar í ytra umhverfi og sveiflur í rekstrinum bæði til skemmri og lengri tíma. Einnig er lítið til þeirra áhættuviðmiða sem stjórnendur hafa sett sér og hvernig framfylgni áætlana hefur gengið.

Í árslok 2016 var eiginfjárlutfall félagsins 36,1%. Á mynd 6 má sjá þróun eiginfjárlutfalls Íslandshótela á síðustu árum. Á árinu 2015 voru fasteignir félagsins endurmetnar sem hækkaði eigið fé um 4,7 ma.kr. auk þess sem nýtt hlutafé var greitt inn í félagið að fjárhæð u.þ.b. 2,8 ma.kr.



Mynd 6: Eiginfjárlutfall Íslandshótela á árunum 2012-2016
Heimild: Íslandshótel

Markaðsáhætta

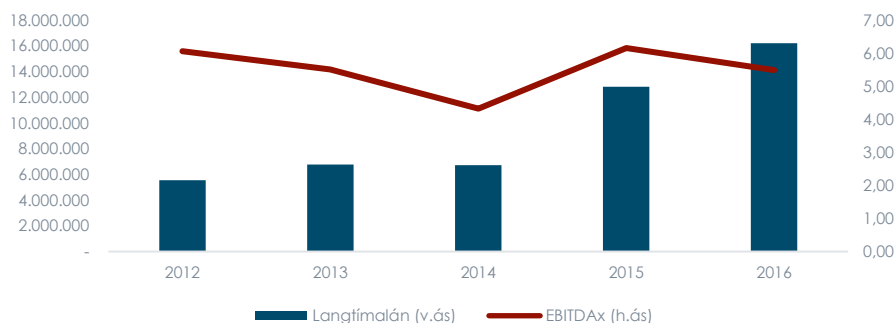
Markaðsáhætta félagsins er umtalsverð en Reitun er meðvituð um að unnið er að því að ná betur utan um hana, m.a. með virkri tekjustýringu. Gengisáhætta er veruleg en að hluta hefur verið hægt að mæta henni með gjaldskrárbreytingum. Það er hægt þar sem samkeppnisstaðan hefur verið hótulum í vil vegna mikillar eftirspurnar eftir gistingu. Breyting gæti hins vegar orðið á því á næstu misserum þannig að fyrirtækið þurfi að bregðast við með öðrum hætti en gjaldskrárbreytingum og bættri nýtingu. Unnið er að því að skoða gjaldeyrisvarnir hjá félaginu og taka betur utan um gengisáhættu félagsins. Auk þess hefur verið tekin upp virk tekjustýring hjá félaginu þar sem verð á herbergjum er uppfært daglega m.t.t. framboðs og eftirspurnar á hverjum tíma og stað fyrir sig. Hvort sem fyrirtækið nær tilsettu marki með ytri eða innri áhættuaðgerðum, þá dregur úr áhættu og félagið er betur statt en ella. Tilgangur slíkra aðgerðar er ekki að hagnast heldur að auka stöðugleika og fyrirsjáanleika sem dregur úr áhættu fyrirtækisins og eykur þar með hag lánveitenda.

Vaxtaáhætta er einnig umtalsverð í félaginu þar sem flest lán eru með breytilegum vöxtum. Erfitt getur reynst að mæta vaxtahækkunum með gjaldskrárhækkunum þegar fram líða stundir og er því æskilegt m.t.t. lánsþæfismats að reyna að draga úr þeirri áhættu. Reitun veit af því að stjórnendur vinna nú markvisst í því að draga úr vaxtaáhættu félagsins.

Markaðsáhætta hefur neikvæð áhrif á lánsþæfismat félagsins sem stendur og félagið þarf að mati Reitunar að vinna að því að draga úr henni.

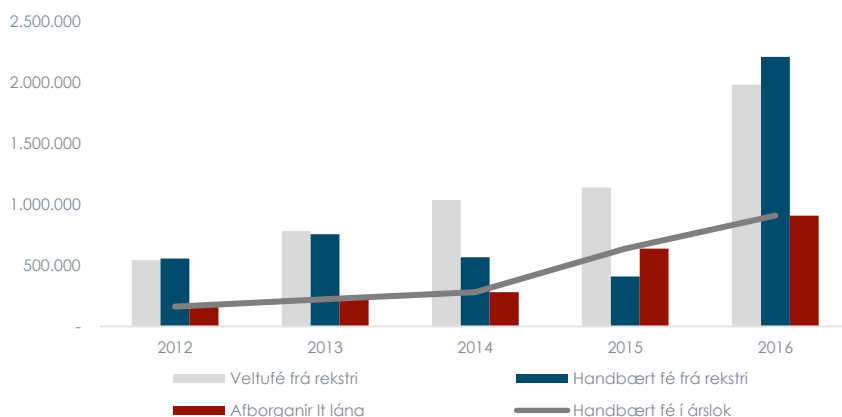
Aukin skuldsetning

Vaxtaberandi skuldir félagsins námu 15,3 mö.kr. í lok október 2016 og hafa hækkað á undanföllum árum enda félagið í miklum vexti. Allar skuldir félagsins eru í íslenskum krónum og megnið af þeim eru óverðtryggðar. Á mynd 7 má sjá langtímaskuldir félagsins auk EBITDA margfaldara skulda. EBITDA margfaldari skulda er 5,2 í lok árs 2016, en var 6,3 ári áður. Það myndi bæta lánsþæfismat félagsins að ná EBITDA margfaldaranum niður fyrir 4,5.



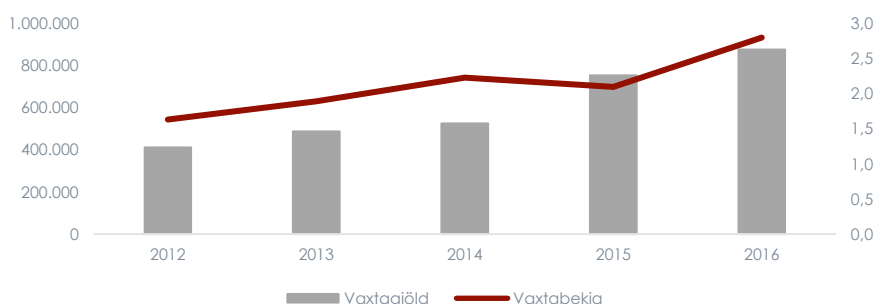
Mynd 7: Langtímaskuldir og EBITDA margfaldari
Heimild: Íslandshótel

Veltufé frá rekstri hefur aukist samhlíða auknum tekjum félagsins. Handbært fé frá rekstri stendur vel undir afborgunum langtímalána og rými er í sjóðstreymi og rekstri félagsins til að standa af sér tímabundinn tekjusakdrátt líkt og sjá má að mynd 8. Í árslok 2016 átti félagið 1,25 ma.kr. í handbæru fé.



Mynd 8: Sjóðstreymi Íslandshótela, afborganir langtímalána og handbært fé.
Heimild: Íslandshótel

Vaxtaþekja félagsins hefur batnað undanfarin ár líkt og sjá má á mynd 9. Vaxtaþekja á árinu 2016 var 3,3 á móti 2,8 árið 2015. Að ná að viðhalda vaxtaþekju yfir 3 myndi styrkja lánshæfismat félagsins.



Mynd 9: Vaxtagjöld og vaxtaþekja
Heimild: Íslandshótel

Lausafjárstaða og aðgangur að fjármagni er lykilatriði í sveigjanleika rekstrar. Skuldsetning félagsins og framkvæmdir, í því umhverfi sem félagið starfar, eru með þeim hætti að nauðsynlegt er að lausafjárstaða sé trygg til að takast á við breytingar og sveiflur til skamms tíma. Félagið er með opnar lánalínur sem tryggja framkvæmd þeirra verkefna sem nú standa yfir, auk þess sem félagið hefur tryggt langtímafjármögnun þeirra verkefna sem þegar eru í gangi. Veltufjárhlutfall félagsins hefur farið hækkandi undanfarin ár og var í 0,96 í lok október 2016 en var 1,01 í árslok 2015 án tillits til opinna lánalína. Félagið hefur tryggt aðgang að fjármagni til að standa við skammtímaskuldbindingar. Það myndi styrkja lánshæfi félagsins að ná og viðhalda veltufjárhlutfalli yfir 1.

Félagið getur dregið töluvert úr kostnaði með því að loka hótolum tímabundið að hluta eða í heild sinni. Þessi möguleiki skapar ákveðinn sveigjanleika í rekstri til að bregðast við sveiflum í eftirspurn og hefur jákvæð áhrif á lánshæfismatið. Líkt og fram hefur komið á félagið 15 af þeim 17 fasteignum sem hótelið eru rekin í og þrátt fyrir að hægt sé að draga verulega úr kostnaði með lokunum þarf samt sem áður að hafa í huga að hægt verði að þjónusta fasteignaskuldir, þar sem hótélreksturinn er grundvöllur leigutekna sem standa undir afborgunum þeirra lána sem á fasteignunum hvíla.

Þekking og reynsla stjórnenda

Félagið var stofnað árið 1969 og rekstrarsaga félagsins er því löng og þekking og reynsla eigenda og stjórnenda í samræmi við það. Stjórnendur hafa reynslu af því að fara í gegnum þær sveiflur sem rekstrinum fylgja m.a. efnahagshrunið 2008. Fyrri reynsla og viðbrögð í niðursveiflu auk þekkingar stjórnenda félagsins á rekstrinum og umhverfinu hafa jákvæð áhrif á lánshæfismatið.

Fasteignir og framkvæmdir

Mikil uppbygging átti sér stað á árinu 2016 þar sem þrjú ný Fosshótel opnuðu og tvö voru stækkuð. Þessi hótel eru öll á landsbyggðinni enda samstillt átak að dreifa ferðamönnum um landið þar sem höfuðborgarsvæðið ræður ekki við mikið meiri fjölgun ferðamanna að öðru óbreyttu þrátt fyrir tilvist deiliahagkerfisins. Líkt og fram hefur komið rekur félagið í dag 17 hótel en á Mývatni mun 18. hótelið opna síðar á árinu og framkvæmdir standa þar yfir. Á árinu 2017 stendur einnig til að stækka Fosshótel Núpa og Fosshótel Reykholt. Á árunum 2019-2021 stendur til að byggja Fosshótel Akureyri á Sjallareitnum og Hótel Reykjavík við Lækjargötu. Auki þess stendur til að stækka Grandhótel um 150 herbergi og bæta við ráðstefnusölum. Miðað við þær framkvæmdir og áætlanir sem liggja fyrir í dag áætla félagið að vera með 20 starfandi hótel árið 2020.

Fasteignir

Félagið á 15 af þeim 17 fasteignum sem hótalgistingin er starfrækt í. Fasteignir félagsins voru endurmetnar í desember 2015 út frá frjálsum sjóðstreymi og í lok október 2016 nam bókfært virði fasteigna félagsins 25,4 mö.kr. Veðsetningarlutfall fasteignanna nam 62%. Ef miðað er við brunabótamat er veðsetningarlutfall tæp 78%.

Endurheimtugreining

Íslandshótel fékk óháðan utanaðkomandi aðila til að meta markaðsvirði fasteigna félagsins. Jafnframt fékk félagið annan óháðan matsaðila til að yfirfara þau verðmöt. Virði eigna var metið út frá nettó leigutekjum félagsins. Þá var horft á heildar leigutekjur að frádregnum fasteignagjöldum og tryggingum, viðhaldi fasteigna og stjórnunarkostnaði vegna þeirra. Matið var framkvæmt í lok árs 2015. Reitun telur að mat á virði eigna, sem framkvæmt var af verðmatsaðila, sé sanngjarnt og varfærið miðað við stöðu mála í dag. Hins vegar getur oft munað einhverju á verðmati sem mælikvarða á áætluðu markaðsvirði á þeim tíma sem verðmatið er gert og síðan verðmati á veðandlagi trygginga. Þættir eins og viðhald, staðsetning og gæði leigutaka skipta oft enn meira máli í mati á veðandlagi auk þess hve umfangsmikið sé að breyta úr einni tegund leiguforms yfir í annað þegar um atvinnuhúsnæði er að ræða. Einnig er horft til vaxtaþróunar yfir lengri tíma, t.d. meðalvexti síðustu 10 ára, í stað þess að taka punktstöðuna þegar verðmatið er unnið eins og almennt gerist við mat á markaðsvirði eigna.

Reitun hefur skoðað þessa þætti m.t.t. þeirra fasteigna sem Íslandshótel setja sem veðandlag. Það er álit Reitunar að það verðmat sem unnið var sé nokkuð varfærið og taki tillit til þarfa á lagfæringu og öðrum atriðum. Reitun notar hins vegar heldur hærra WACC í sínu mati þar sem langtímaþættir eru nú lægri en að meðaltali auk þess sem áhættuálag er heldur hærra. Samt sem áður munar ekki miklu í núvirðingarvöxtunum og fellur innan þess 5% lágmarks sem Reitun lækkar verðmötin um í útreikningi á verðmæti veðandlaga. Reitun horfir því til þess að virði veðandlaga sé um 5,3 ma.kr sem er 5% lægra en virðismat verðmatsaðila.

Áætlað hlutfall veðsetningar miðað við útreiknað virði veðandlaga er 65,8% en var 62,5% miðað við óbreytt verðmat verðmatsaðila. Hámarks veðnýting veðandlags hótela sem eru á besta stað samkvæmt viðmiðun Reitunar er 64%. Undirliggjandi fasteignir eru því traust veð og ættu að styðja vel við fullar endurheimtur kröfuhafa náí félagið sjálft ekki að standa við sínar skuldbindingar.

Lánshæfismat félagsins sjálfs gefur vissar vísbendingar um að ef til greiðslufalls kæmi, og kröfuhafar þyrftu að ganga að undirliggjandi veðum, þá skilaði það kröfuhöfum endurheimtum upp í kröfuna til viðbótar við endurheimtur frá fasteignaveðum.

Eins og sést í eftirfarandi töflu hér að neðan má greina hvernig endurheimtur frá tryggingum yrðu til handhafa skuldabréfa ef virði fasteigna lækkaði um tiltekin hlutföll. Ef virði eigna lækkar um meira en 37,5% frá núgildandi verðmati gætu eigendur skuldabréfa átt það á hættu að tapa fjármunum en eins og áður sagði að þá gætu væntar endurheimtur úr félaginu sjálfu bætt það upp að einhverju marki.

Það er mat Reitunar að fjárfestar ættu að vera nokkuð öruggir, að öðru óbreyttu, um að fá fullar endurgreiðslur á þessari fjármögnun Íslandshótela og endurspeglar góð einkunn skuldabréfaútbóðsins þá niðurstöðu.

Endurheimtugreining frá veðandlagi					
Verðmat verðmatsaðilla á markaðsvirði í m.kr.	5.600	Verð á fm	531.000 kr.		
Virði veðandlags, varúðarlækkun lágsm. 5%	280	Fermetrar	10.556		
Hámarks veðnýting veðandlags hótela skv. Reitun	64%				
Virði fasteigna sem veðandlag, m.kr.	5.320	Verð á fm	504.000 kr.		
Áætlað hlutfall veðsetningar út frá virði veðandlags	65,8%	Vöntun 1,8% á	62,6 m.kr.		
Veðsett, m.kr.	3.500				
Óveðsett, m.kr.	1.820				
Sviðsmyndir um verðlækkun fasteigna	10%	20%	30%	40%	50%
Lækkað markaðsverð veðsettra eigna, m.kr.	5.040	4.480	3.920	3.360	2.800
Veðhlutfall	69,4%	78,1%	89,3%	104,2%	125,0%
Kröfur kröfuhafa veðeigna, m.kr.	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
Endurheimtur kröfuhafa veðeigna, m.kr.	3.500	3.500	3.500	3.360	2.800
Nýjar almennar kröfur v. veðkrafna, m.kr.	0	0	0	140	700
Endurheimtur kröfuhafa veðeigna	100%	100%	100%	96%	80%

Þess má geta að nýlega áttu sér stað viðskipti milli fasteignafélaga og eigenda fasteigna þar sem hótelrekstur er starfræktur. Um var að ræða viðskipti Eikar fasteignafélags á húsnæði Hótel Marina. Heildarvirði kaupanna var þá sagt vera 4.450 milljónir króna. Fasteignirnar sem um ræðir voru í eigu Slíppsins fasteignafélags og eru Mýrargata 2-8, Mýrargata 12 og Mýrargata 14-16. Eignirnar eru samtals 6.504 fermetrar. Fermetraverð í viðskiptunum er rúmlega 680 þúsund krónur. Önnur viðskipti áttu sér stað milli Reita og fasteignafélaga er áttu fasteignina sem hýsir starfsemi Öldu Hótel. Kaupverðið nam 2.850 m. kr. en um er að ræða 4.084 fm. fasteign sem verður öll í langtímaútleigu til Alda Hótel Reykjavík ehf. Fermetraverð í þessum viðskiptum 697 þúsund krónur. Til samanburðar er fermetraverð á eignum sem eru til veðs í fyrirhugaðri skuldabréfaútgáfu Íslandshótela um 531 þúsund krónur skv. verðmati á markaðsvirði en 504 þúsund krónur skv. verðmati á veðandlagi. Þess ber að geta að eignirnar sem viðskiptin sneru að eru nýlega byggðar og/eða uppþærðar á svæðum sem eru mjög miðsvæðis, í það minnsta í tilfelli Öldu Hótel.

Forsendur til hækkunar og lækkunar

Forsendur til **hækkunar** einkunnar myndast ef dregur úr markaðsáætlu, veltufjárhlutfalli er viðhaldið yfir 1, EBITDA margfaldari skulda lækkar niður fyrir 4,5x, aukinn stöðugleiki kemst á í atvinnugreininni og dregur úr rekstraráættu, ef framlegðarhlutfall hótelrekstursins verður að jafnaði yfir 20% eða ef vaxtaþekja fer yfir 3.

Forsendur til **lækkunar** einkunnar myndast ef veltufjárhlutfall fer undir 0,8, ef EBITDA margfaldari skulda fer yfir 6,5, ef framlegðarhlutfall hótelrekstursins fer og viðhelst undir 13%, ef farið er í áhættusamar fjárfestingar sem eru ekki hluti af áætlunum og hafa áhrif á fyrirsjáanleika og stöðu lánveitenda eða ef vaxtaþekja lækkar undir 1.

Aðferðafræði

Lánshæfismat Reitunar byggir á innlendu mati (e. national) en ekki alþjóðlegu og því er i. fyrir framan einkunnarbókstafina. Innlent mat metur lánshæfi út frá besta innlenda lántakandanum, þ.e. ríkissjóði, sem fær viðmiðunareinkunnina i.AAA. Alþjóðlegt mat hins vegar miðar einkunn út frá besta alþjóðlega lántakandanum og áhættu eins og hún horfir við alþjóðlegum fjárfestum.

Fyrirvarar

Skýrslan er unnin samkvæmt samningi við Íslandshótel um greiningu og mat á láns hæfi á Íslandshótel.

Við gerð þessarar greiningar og mats á láns hæfi er gengið út frá því að þau gögn og upplýsingar sem Reitun hefur fengið aðgang að til skoðunar séu sannleikanum samkvæmt og ekki liggi fyrir frekari gögn. Hafi Reitun fengið afhent ljósrit af skjölum gengur Reitun út frá því að þau séu í samræmi við frumrit viðkomandi skjala og ekki hafi verið gerðir neinir viðaukar eða breytingar á þeim eftir á. Þá er gengið út frá því að allar undirritanir á skjöl og samninga sem Reitun hefur fengið aðgang að séu réttar og skuldbindandi fyrir félagið.

Þær skoðanir og spár sem hér koma fram eru byggðar á almennum upplýsingum og mögulega trúnaðarupplýsingum sem Reitun hefur undir höndum þegar matið er ritað. Helstu heimildir eru ársskýrslur og ýmis gögn frá þeim aðila sem verið er að meta, s.s. lánasamningar, starfsreglur og fjárhagslegar sundurliðanir auk annarra upplýsinga sem og annarra aðgengilegra opinberra upplýsinga sem birst hafa í fjölmiðlum og á öðrum vettvangi sem félagið telur áreiðanlegar. Reitun ábyrgist þó ekki áreiðanleika eða nákvæmni upplýsinganna og ber enga ábyrgð á áreiðanleika upplýsingaveitna sem stuðst er við. Upplýsingar í umfjöllun eru einungis birtar í upplýsingarskyni og þær ber ekki að skoða sem tilboð á einn eða annan hátt og þær skulu ekki nýttar á þeirri forsendu að um sé að ræða ráðleggingar vegna fjárfestinga í fjármálagerningum. Fjárfestar eru eindregið hvattir til að afla sér sjálfstæðra ráðlegginga eigin ráðgjafa áður en fjárfest er í fjármálagerningum, s.s. vegna lagalegrar eða skattalegrar stöðu sinnar. Reitun og starfsfólk Reitunar taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram.

Þrátt fyrir að þess sé sérstaklega gætt að upplýsingarnar séu réttar og nákvæmar þegar þær eru settar fram getur Reitun, eða starfsmenn Reitunar ekki tekið ábyrgð á villum. Mat á upplýsingum endurspeglar skoðanir Reitunar á þeim degi sem þær eru settar fram, en þær geta breyst án fyrirvara. Hvorki Reitun né stjórnendur eða starfsmenn félagsins bera ábyrgð á beinu eða óbeinu tjóni sem hlýst af upplýsingum sem finna má í þessu mati eða dreifingu slíkra upplýsinga.

Sérstök athygli er vakin á því að áætlanir og spár geta breyst fyrirvaralaust á jákvæðan eða neikvæðan hátt og eru háðar utanaðkomandi óvissu og breytum sem gjarnan eru ekki á valdi Reitunar. Reitun og starfsmenn félagsins taka ekki ábyrgð á því ef að láns hæfismat einstakra útgefanda sem félagið hefur metið og gefið einkunn á breytist. Reitun ábyrgist ekki að gera breytingar á þeim upplýsingum sem birtar eru í skýrslunni ef forsendur þeirra breytast eða ef í ljós kemur að þær eru rangar eða ónákvæmar.

Reitun, starfsmenn Reitunar, stjórnarmenn eða aðilar tengdir Reitun kunna að eiga hagsmuna að gæta varðandi einstök félög sem greiningar, verðmatsskýrslur og annað útgáfuefni Reitunar lýtur að hverju sinni. Hagsmunir kunna að vera ýmsir t.d. sem hluthafar eða ráðgjafar, eða hagsmunir sem lúta að annarri veittri þjónustu. Útgefandi verðbréfa sem metin eru greiðir Reitun fyrir þá þjónustu. Verðmöt og greiningar eru engu að síður unnin sjálfstætt af Reitun.

Reitun á allan höfundarrétt að upplýsingum í skýrslunni. Óheimilt er með öllu að dreifa þeim upplýsingum sem finna má í matinu eða nýta þær með öðrum hætti án heimildar Reitunar.

Fyrirtækjaráðgjöf PwC

Íslandshótel hf.

Verðmat á fasteignasafni

Trúnaðarmál

15. mars 2018





Sigurður Óli Sigurðarson
Sviðsstjóri Fyrirtækjaráðgjafar
Farsími: +354 840 5349
sigurdur.sigurdarson@is.pwc.com

Valgerður Valgeirsdóttir
Sérfræðingur - Fyrirtækjaráðgjöf
Farsími: +354 840 5333
valgerdur.valgeirsdottir@is.pwc.com

Rannveig Lára Sigurbjörnsdóttir
Sérfræðingur - Fyrirtækjaráðgjöf
Farsími: +354 840 5245
rannveig.l.sigurbjornsdottir@is.pwc.com

PricewaterhouseCoopers ehf
Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, Iceland
Sími: 550 5300
www.pwc.is

Kolbrún Jónsdóttir

Íslandshótel hf.
Sigtúni 38
105 Reykjavík

15. mars 2017

Í samræmi við samning dags. 27. nóvember 2017 „Samningur um verðmat á fasteignum Íslandshótela hf.” setjum við fram í þessari skýrslu niðurstöðu verðmats okkar.

Íslandshótel hf. („Íslandshótel” eða „félagið”) óskaði eftir því að PricewaterhouseCoopers ehf. („PwC”) framkvæmdi verðmat á fasteignunum. Verðmatið er framkvæmt vegna ársuppgjörs félagsins.

Framkvæmd matsins hefur alfarið mótast af þeim gögnum og upplýsingum sem fulltrúar Íslandshótela lögðu fram. Þau gögn og upplýsingar sem PwC hefur fengið frá fulltrúum Íslandshótela hefur PwC ekki sannreynt sérstaklega heldur tekið sem sannar og réttar og að þær hafi verið veittar af aðilum sem til þess hafa fullt umboð.

Niðurstöður skýrslunnar eru eingöngu ætlaðar fyrir Íslandshótel. Þær ályktanir sem þriðji aðili kann að draga af niðurstöðum hennar eru á engan hátt á ábyrgð PwC. PwC mun ekki undir neinum kringumstæðum veita þriðja aðila aðgang að skýrslunni.

Efnisyfirlit

Bréf til verkkaupa	2
Helstu niðurstöður	4
Forsendur og aðferðafræði	7
Verðmat eigna	10
1 Grand Hótel Reykjavík	11
2 Hótel Reykjavík Centrum	12
3 Hótel Rauðará	13
4 Fosshótel Barón	14
5 Fosshótel Lind	15
6 Fosshótel Reykholt	16
7 Skólabrú Guesthouse	17
8 Fosshótel Núpar	18
9 Fosshótel Vatnajökull	19
10 Fosshótel Jökulsárlón	20
11 Fosshótel Hekla	21
12 Fosshótel Vestfirðir	22
13 Fosshótel Húsavík	23
14 Fosshótel Mývatn	24
15 Fosshótel Stykkishólmur	25
16 Fosshótel Hellnar	26
Viðaukar	27
1 Yfirlit fasteigna	28
2 Verksamningur	30

Helstu niðurstöður

Yfirlit niðurstaðna

Niðurstaða verðmats

Þær hótél fasteignir sem eru verðmetnar eru sextán talsins og eru hótélín staðsett víðs vegar um Ísland. Stærsta einstaka eignin er Grand Hótél Reykjavík.

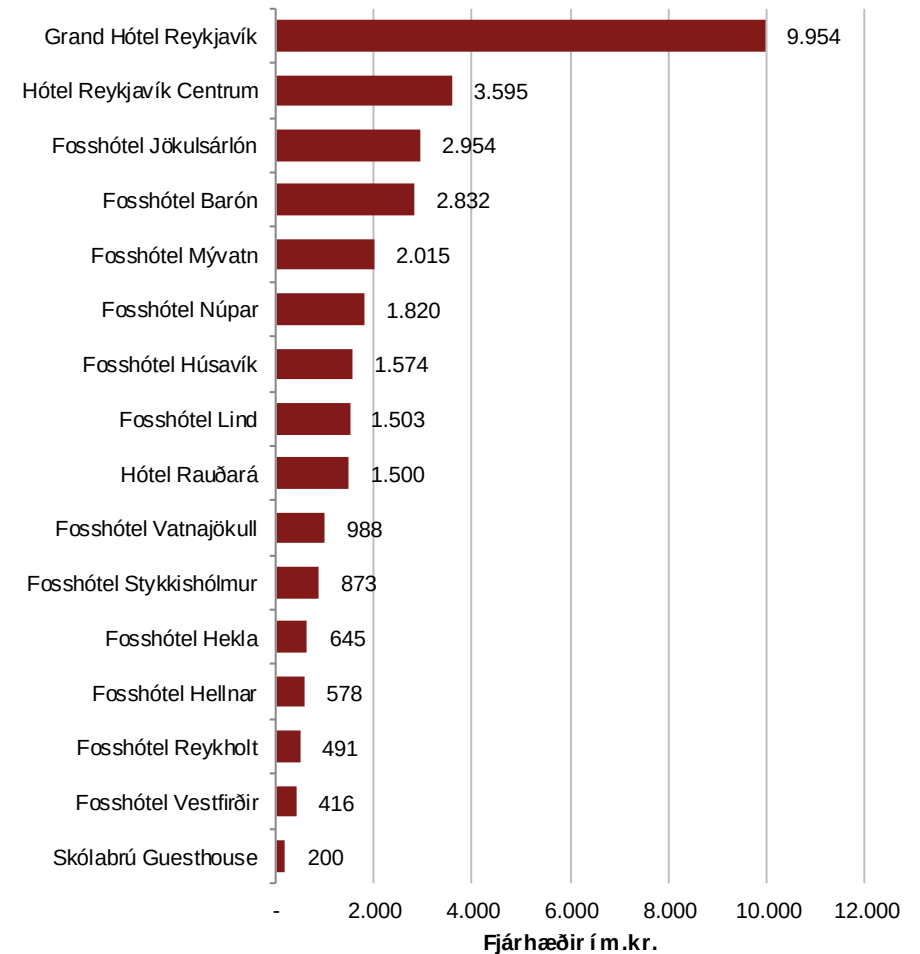
Heildarvirði fasteignanna sextán, samkvæmt þeirri aðferðafræði sem hér er beitt, er 31.955 m.kr.

Grand Hótél Reykjavík er verðmætasta fasteign félagsins, með verðmat að fjárhæð 9.954 m.kr eða 31% af verðmætum fasteigna.

Næst verðmætasta eign félagsins, fasteignin sem hýsir Hótél Reykjavík Centrum, er metin á um þriðjung af Grand Hótél eða 3.595 m.kr.

Forsendur verðmatsins eru að finna í kafla skýrslunnar um forsendur og aðferðafræði. Notuð var samræmd aðferðafræði við að meta allar eignirnar og voru einungis gerðar leiðréttingar ef upplýsingar lágu fyrir um væntar framkvæmdir umfram staðlaðar reiknireglur.

Verðmat



Yfirlit niðurstaðna

Samstæðan

Móðurfélag samstæðu Íslandshótela er Íslandshótel hf. Dótturfélög eru sex talsins og má sjá hvernig virði eigna skiptist niður á félög í töflu til hliðar.

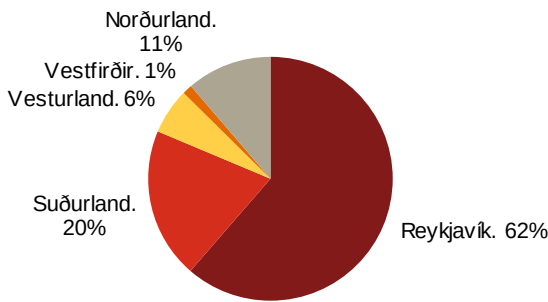
Landsvæði

Ef hótelin eru flokkuð niður í landsvæði, þá má sjá hvernig virði og fjöldi eigna skiptist niður á þau í töflu og grafi að neðan.

Virði fasteigna niður á landsvæði

Fjárhæðir í m.kr.	Fjöldi hótela	Virði
Reykjavík	6	19.584
Suðurland	4	6.407
Vesturland	3	1.942
Vestfirðir	1	416
Norðurland	2	3.589
Samtals	16	31.938

Virði niður á landsvæði



Virði fasteigna niður á félög

Fjárhæðir í m.kr.	Fjöldi hótela	Virði
Íslandshótel hf.	6	19.876
Grand Hótel Reykjavík		9.954
Hótel Reykjavík Centrum		3.595
Hótel Rauðará		1.500
Fosshótel Barón		2.832
Fosshótel Lind		1.503
Fosshótel Reykholt		491
Höfuðborgareignir ehf.	1	200
Skólabrú Guesthouse		200
Suðureignir ehf.	4	6.407
Fosshótel Núpar		1.820
Fosshótel Vatnajökull		988
Fosshótel Jökulsárlón		2.954
Fosshótel Hekla		645
Aðalstræti 100 ehf.	1	416
Fosshótel Vestfirðir		416
Norðureignir ehf.	2	3.589
Fosshótel Húsavík		1.574
Fosshótel Mývatn		2.015
Hótel Stykkishólmur ehf.	1	873
Fosshótel Stykkishólmur		873
Vestureignir ehf.	1	578
Fosshótel Hellnar		578
Samtals	16	31.938

Forsendur og aðferðafræði

Forsendur

Fasteignir

Þær eignir sem eru verðmetnar í þessari skýrslu eru sem hér segir og eru þær auðkenndar með þessum númerum í skýrslunni. Yfirlit um fastanúmer eignanna er að finna í viðauka.

101	Grand Hótel Reykjavík
102	Hótel Reykjavík Centrum
103	Hótel Rauðará
104	Fosshótel Barón
105	Fosshótel Lind
106	Fosshótel Reykholt
107	Skólabrú Guesthouse
108	Fosshótel Núpar
109	Fosshótel Vatnajökull
110	Fosshótel Jökulsárlón
111	Fosshótel Hekla
112	Fosshótel Vestfirðir
113	Fosshótel Húsavík
114	Fosshótel Mývatn
115	Fosshótel Stykkishólmur
116	Fosshótel Hellnar

Upplýsingar

Upplýsingar og gögn sem PwC notaði við gerð skýrslunnar voru fengin frá Íslandshótelum og opinberum aðilum.

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

Aðferðafræði

PwC byggir mat sitt á virði fasteignarinnar á núvirtu sjóðstreymislíkani. Sjóðstreymisaðferð byggir á þeim forsendum að virði eignarinnar sé jafnt núvirtu frjálsu fjárflæði þar sem ávöxtunarkrafa endurspeglar áhættu fjárflæðis eignarinnar. Sjóðstreymið er nettó leigutekjur, eða leigutekjur að frádregnum kostnaði við rekstur fasteignar.

PwC tekur ekki tillit til skatta í mati á virði eignarinnar og ekki er gert ráð fyrir að skattstofn myndist á líftíma hennar.

Viðmiðunardagur verðmats er 31. desember 2017.

Rekstrartekjur samantekt

Leigutekjur fasteignanna eru fengnar frá Íslandshótelum og eru áætlaðar tekjur ársins 2017. Gert er ráð fyrir að leigutekjur haldist óbreyttar frá árinu 2017 vegna þess að líkanið er raunvaxtarlíkan og eru því einungis leiðréttar ef tekjur 2017 voru aðeins hluti úr ári.

Rekstrarkostnaður samantekt

Fasteignagjöld fyrir fasteignirnar eru fengnar úr álagningarseðli frá viðeigandi sveitarfélagi. Tryggingar eru áætlaðar út frá rauntölum ársins 2017. Það má þó vekja athygli á því að fulltrúar Íslandshótela telja að á árinu 2018 verði tryggingaiðgjöld lægri en áður vegna hagstæðra nýrra samninga.

PwC áætlar árlegan stjórnunarkostnað sem 4% af leigutekjum og árlegt viðhald sem 0,5% af brunabótamati. Í tilfellum fjögurra hótela hefur verið áætlaður viðhaldskostnaður umfram 0,5% vegna framkvæmda sem liggja fyrir.

Ein fasteign, Fosshótel Mývatn, er með fleiri áætluðum rekstrarþáttum en aðrar eignir sem hér eru verðmetnar vegna þess að það hóf rekstur um mitt ár 2017 og er ekki komið með fasteigna- eða brunabótamat.

Forsendur

Nettó leigutekjur (e. Net Operating Income eða NOI)

Árlegar nettó leigutekjur (NOI) fasteigna eru metnar á eftirfarandi hátt:

- Heildar leigutekjur
÷ Fasteignagiöld og tryggingar
÷ Viðhald fasteigna
÷ Stjórnunarkostnaður
= Nettó leigutekjur (NOI)

Verðmatslíkan

PwC byggir verðmat sitt á frjálssu sjóðstreymi eignarinnar til framtíðar, núvirtu með ávöxtunarkröfu sem á að endurspegla áhættu fjárflæðisins.

Núvirt sjóðstreymi sýnir virði eigna byggt á væntu fjárflæði til framtíðar og er núvirðingu fjárflæðisins ætlað að endurspegla tímavirði peninga. Fjöldi ára við mat á fasteigninni er 50 ár og er hrakvirði eignarinnar í lok líftíma hennar lagt við.

Notað er raunvaxtarmódel sem gerir ráð fyrir að fjárhæðir séu á föstu verðlagi. Fjárhæðir verðmatsmóðelsins geta hins vegar tekið breytingum vegna hækkunar leigu eða breytinga á rekstrarkostnaði, s.s. viðhaldi.

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

Veginn fjármagnskostnaður

Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar (e. WACC) er meðalkostnaður fyrir það fjármagn sem notað er til rekstrarins. Formúlan fyrir WACC er eftirfarandi:

$$WACC = K_e * \left(\frac{E}{E + D} \right) + K_d * \left(\frac{D}{E + D} \right) (1 - t)$$

Þar sem

E : Eigið fé

D : Lánsfé

K_e : Ávöxtunarkrafa eigin fjár

K_d : Fjármagnskostnaður lánsfjár

t : skattprósenta. PwC tekur ekki tillit til skatta í mati á virði eignarinnar og er t því núll í útreikningum.

Í þessu verðmati hafa fasteignir Íslandshótela verið flokkaðar sem hér segir:

Ávöxtunarkrafa og lánsfjáarkrafa

Svæði	Ke		Kd	
	4 stjörnur	3 stjörnur	4 stjörnur	3 stjörnur
Reykjavík	11,0%	12,0%	3,7%	4,0%
Landsbyggð í alfaraleið	12,0%	13,0%	4,0%	4,6%
Landsbyggð utan alfaraleiðar		14,0%		5,2%

Verðmat eigna

101

Grand Hótel Reykjavík

Sigtún 38, Rvk

Virði: 9.594 – 10.342 m.kr.



Samantekt verðmats

Fjöldi fermetra til útleigu	18.235
Meðalverð/fm/mán yfir tímabilið	3.201
Meðaltekjur á ári yfir tímabilið (m.kr.)	701
Kostnaður á ári yfir tímabilið (m.kr.)	145
Frjálst fjárflæði á ári (meðaltal tímabils í m.kr.)	555
Virði per herbergi (m.kr.)	32,0
WACC	5,89%
Virði (m.kr.)	9.954

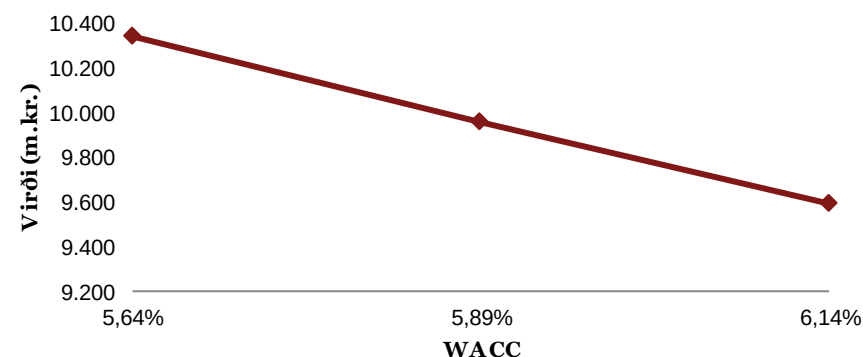
Eignin

Sigtún 38 er fasteign Grand Hótel Reykjavík sem er fjögurra stjörnu ráðstefnuhótel fyrir ferðamenn og ráðstefnugesti. Hótelið er með 311 herbergjum og 15 ráðstefnu- og veislusölum. Á hótelinu er einnig veitingastaður og heilsulind með líkamsræktaraðstöðu.

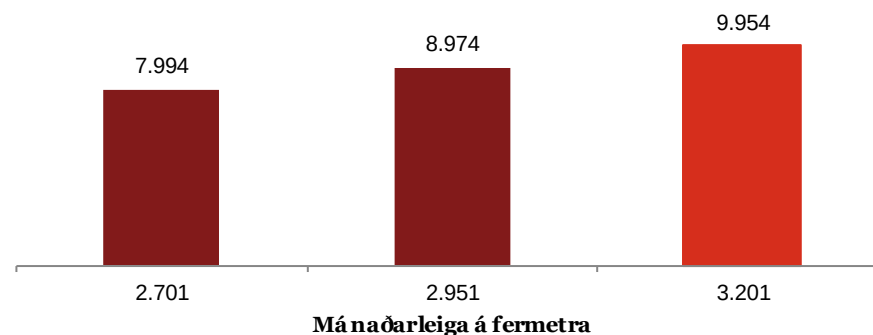
Fasteignin er byggð árið 1987 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Hluti hótelsins er nýrri, fundarsalur (Gullteigur) var byggður 1997 og byggingu hótelturrs var lokið 2007.

Íslandshótel er eigandi bæði fasteignar og rekstrar hótelsins. Við notum tekjuáætlun félagsins sem grunn í okkar virðismati. Við vekjum athygli á því að matið er mjög næmt fyrir breytingum í tekjum, samanber graf til hægri.

Næmi virðis fyrir +/- 0,25 % breytingu WACC



Virði útfrá leigu á mánuð á fermetra (m.kr.)

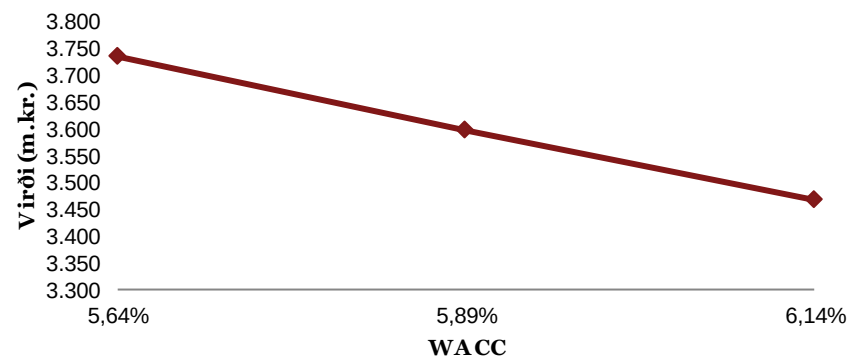


102

Hótel Reykjavík Centrum Virði: 3.465 – 3.735 m.kr. Aðalstræti 16, Rvk

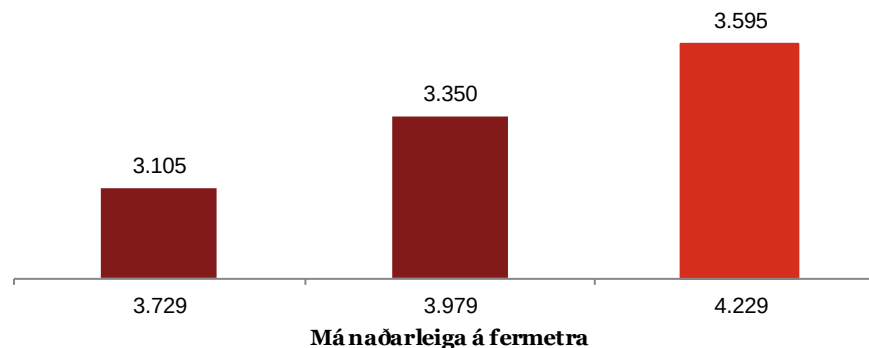
**Samantekt verðmats**

Fjöldi fermetra til útleigu	4.735
Meðalverð/fm/mán yfir tímabilið	4.229
Meðaltekjur á ári yfir tímabilið (m.kr.)	240
Kostnaður á ári yfir tímabilið (m.kr.)	40
Frjálst fjárflæði á ári (meðaltal tímabils í m.kr.)	201
Virði per herbergi (m.kr.)	40,4
WACC	5,89%
Virði (m.kr.)	3.595

Næmi virðis fyrir +/- 0,25 % breytingu WACC**Eignin**

Aðalstræti 16 er fasteignin undir Hótel Reykjavík Centrum sem er fjögurra stjörnu hótel í miðborg Reykjavíkur. Hótelið er með 89 herbergi.

Fasteignin er byggð árið 2005 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands en elsti hluti þess var byggður árið 1764.

Virði útfrá leigu á mánuð á fermetra (m.kr)

103

Hótel Rauðará

Rauðarárstígur 35-39, Rvk

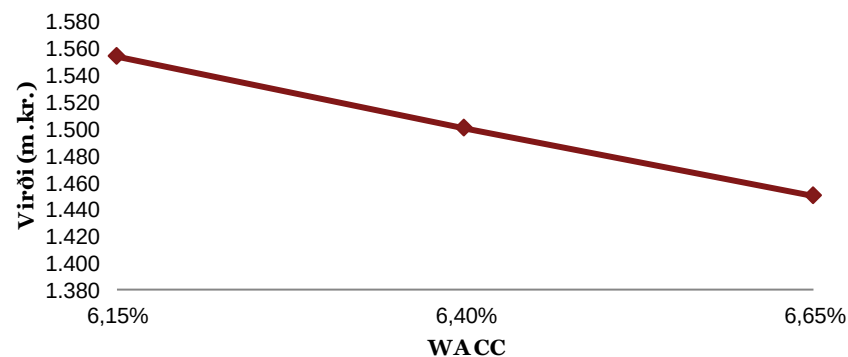
Virði: 1.449 – 1.554 m.kr.



Samantekt verðmats

Fjöldi fermetra til útleigu	3.271
Meðalverð/fm/mán yfir tímabilið	2.942
Meðaltekjur á ári yfir tímabilið (m.kr.)	115
Kostnaður á ári yfir tímabilið (m.kr.)	24
Frjálst fjárflæði á ári (meðaltal tímabils í m.kr.)	92
Virði per herbergi (m.kr.)	17,6
WACC	6,40%
Virði (m.kr.)	1.500

Næmi virðis fyrir +/- 0,25 % breytingu WACC



Eignin

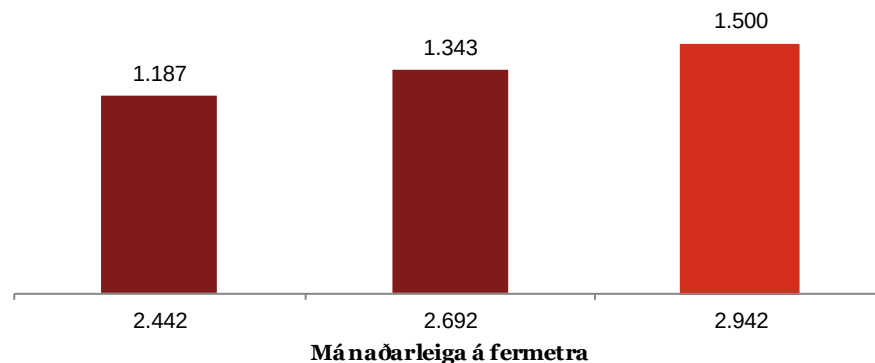
Rauðarárstígur 35-39 er fasteign Hótel Rauðará sem er þriggja stjörnu hótél í miðborg Reykjavíkur. Hótelið er með 85 herbergi og bar.

Fasteignin er byggð árið 1930-1997 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Öll neðsta hæð hótelsins var nýlega endurnýjuð.

Til viðbótar við áætlaðan viðhaldskostnað er í mati okkar gert ráð fyrir 5 m.kr. framkvæmdakostnaði á ári frá árinu 2019 til 2023, samtals 25 m.kr.

Virði útfrá leigu á mánuð á fermetra (m.kr.)



104

Fosshótel Barón

Barónstígur 2-4, Rvk

Virði: 2.737 – 2.934 m.kr.



Samantekt verðmats

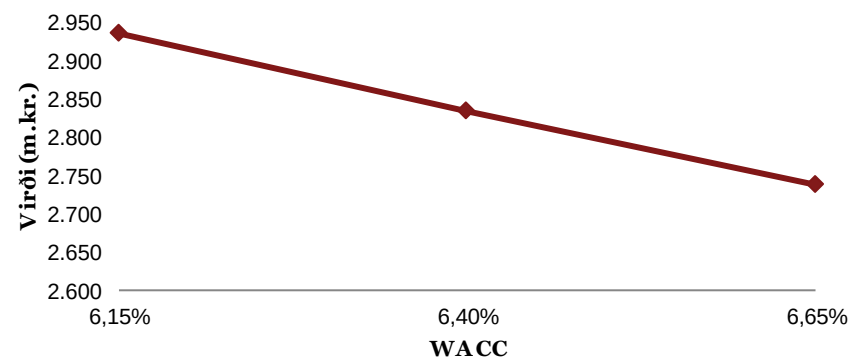
Fjöldi fermetra til útleigu	4.635
Meðalverð/fm/mán yfir tímabilið	3.643
Meðaltekjur á ári yfir tímabilið (m.kr.)	203
Kostnaður á ári yfir tímabilið (m.kr.)	32
Frjálst fjárflæði á ári (meðaltal tímabils í m.kr.)	171
Virði per herbergi (m.kr.)	23,6
WACC	6,40%
Virði (m.kr.)	2.832

Eignin

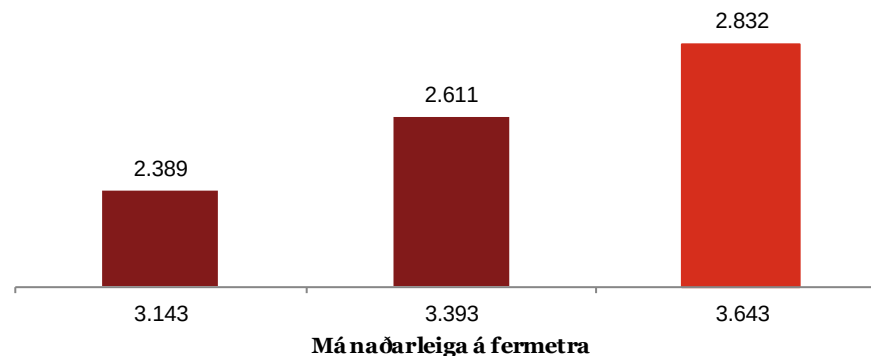
Barónstígur 2-4 er fasteign Hótel Barón sem er þriggja stjörnu hótél. Hótelið er með 120 herbergi ásamt bar.

Fasteignin er byggð árið 1895-1968 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Næmi virðis fyrir +/- 0,25 % breytingu WACC



Virði útfrá leigu á mánuð á fermetra (m.kr.)



105

Fosshótel Lind

Rauðarárstígur 18, Rvk

Virði: 1.452 – 1.557 m.kr.



Samantekt verðmats

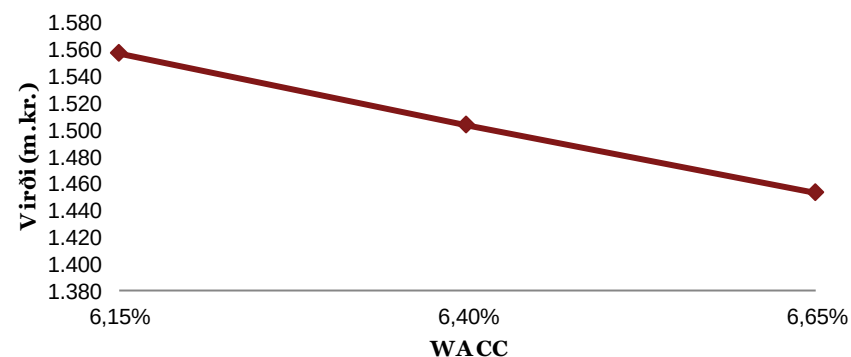
Fjöldi fermetra til útleigu	2.550
Meðalverð/fm/mán yfir tímabilið	3.484
Meðaltekjur á ári yfir tímabilið (m.kr.)	107
Kostnaður á ári yfir tímabilið (m.kr.)	16
Frjálst fjárflæði á ári (meðaltal tímabils í m.kr.)	91
Virði per herbergi (m.kr.)	19,3
WACC	6,40%
Virði (m.kr.)	1.503

Eignin

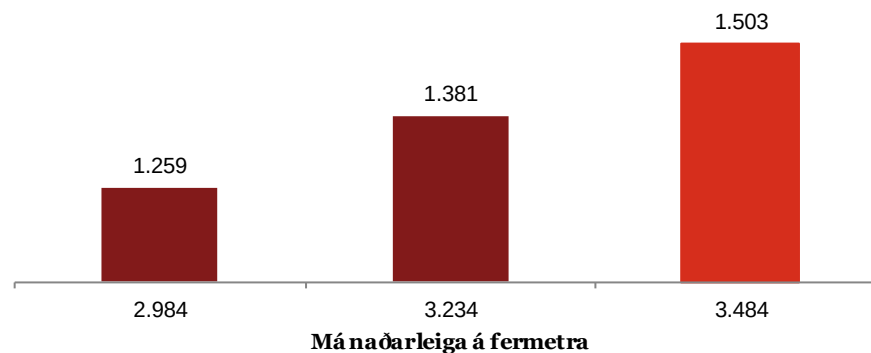
Rauðarárstígur 18 er fasteign Fosshótel Lind sem er þriggja stjörnu hótél. Hótelið er með 78 herbergi ásamt veitingastað, bar og fundaraðstöðu.

Fasteignin er byggð árið 1974 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Næmi virðis fyrir +/- 0,25 % breytingu WACC



Virði útfrá leigu á mánuð á fermetra (m.kr.)



106

Fosshótel Reykholt Reykholti, Borgarfirði

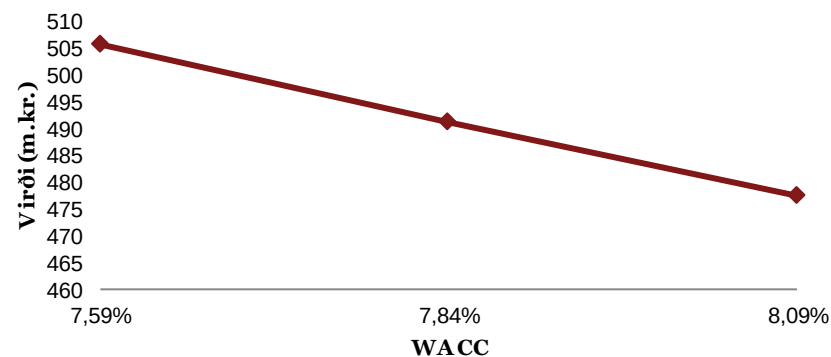
Virði: 477 - 506 m.kr.



Samantekt verðmats

Fjöldi fermetra til útleigu	3.684
Meðalverð/fm/mán yfir tímabilið	1.022
Meðaltekjur á ári yfir tímabilið (m.kr.)	45
Kostnaður á ári yfir tímabilið (m.kr.)	9
Frjálst fjárflæði á ári (meðaltal tímabils í m.kr.)	36
Virði per herbergi (m.kr.)	9,3
WACC	7,84%
Virði (m.kr.)	491

Næmi virðis fyrir +/- 0,25 % breytingu WACC

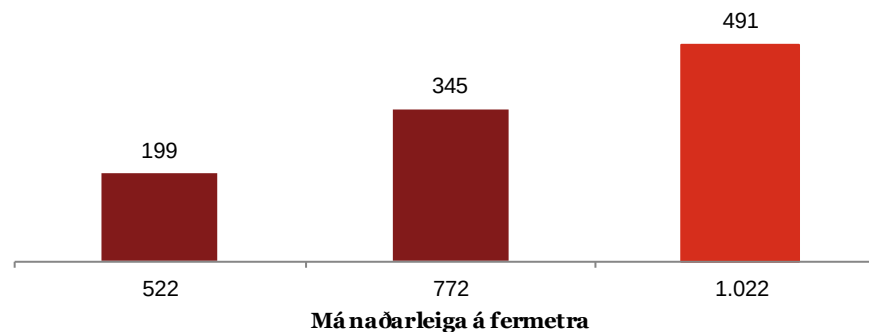


Eignin

Reykholt er fasteign Fosshótel Reykholt sem er þriggja stjörnu hótél í Borgarfirði. Hótelið er með 53 herbergi með veitingarstað, bar og fundaraðstöðu.

Fasteignin sem heyrir undir hótélreksturinn er byggð á árunum 1959 til 1983 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Virði útfrá leigu á mánuð á fermetra (m.kr)



107

Skólabrú Guesthouse

Skólabrú 2, Rvk

Virði: 193 – 207 m.kr.



Samantekt verðmats

Fjöldi fermetra til útleigu	387
Meðalverð/fm/mán yfir tímabilið	2.971
Meðaltekjur á ári yfir tímabilið (m.kr.)	14
Kostnaður á ári yfir tímabilið (m.kr.)	2
Frjálst fjárflæði á ári (meðaltal tímabils í m.kr.)	12
Virði per herbergi (m.kr.)	14,3
WACC	6,40%
Virði (m.kr.)	200

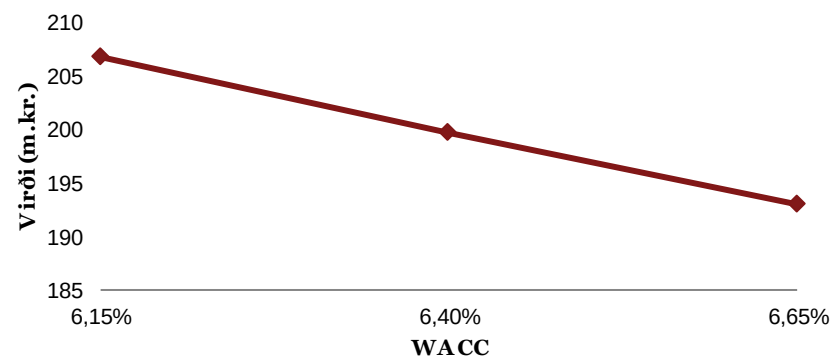
Eignin

Skólabrú 2 er fasteign Skólabrú Guesthouse sem er þriggja stjörnu hótél/gistihús við hlið Alþingishússins. Hótelið býður upp á 12 herbergi með og sameiginlegan aðgang að baðherbergis- og eldhúsaðstöðu.

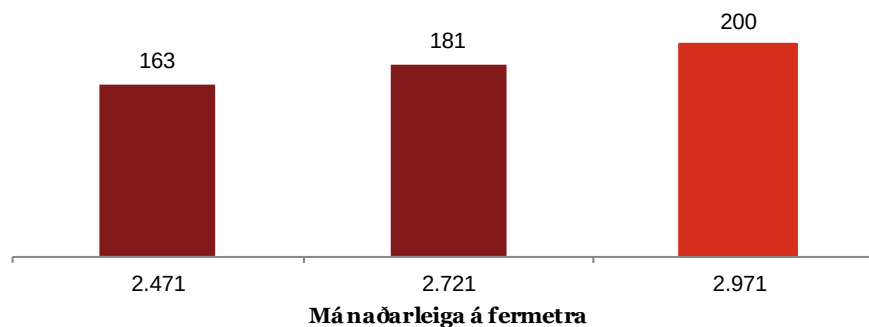
Fasteignin er byggð árið 1912 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Engin gestamóttaka er á gistihúsinu.

Næmi virðis fyrir +/- 0,25 % breytingu WACC

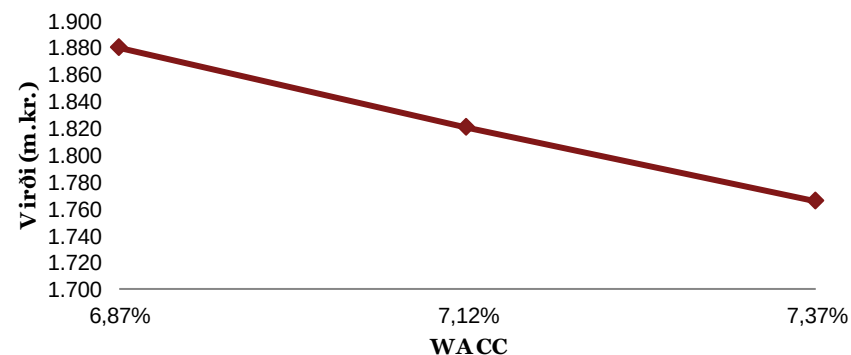


Virði útfrá leigu á mánuð á fermetra (m.kr)



108**Fosshótel Núpar****Núpum, Kirkjubæjarklaustri****Virði: 1.764 – 1.879 m.kr.****Samantekt verðmats**

Fjöldi fermetra til útleigu	3.801
Meðalverð/fm/mán yfir tímabilið	2.960
Meðaltekjur á ári yfir tímabilið (m.kr.)	135
Kostnaður á ári yfir tímabilið (m.kr.)	14
Frjálst fjárflæði á ári (meðaltal tímabils í m.kr.)	121
Virði per herbergi (m.kr.)	18,4
WACC	7,12%
Virði (m.kr.)	1.820

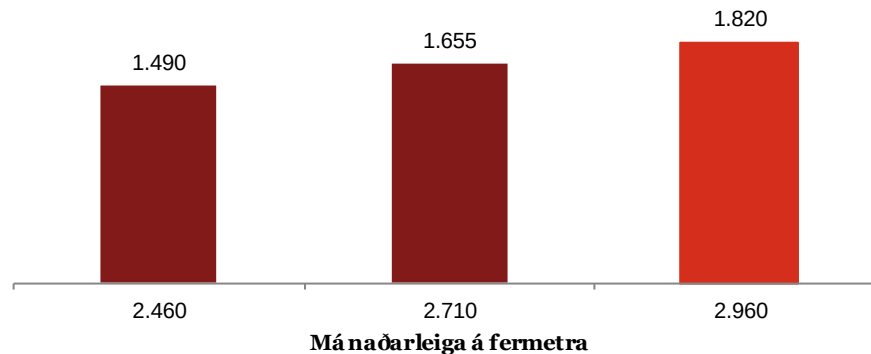
Næmi virðis fyrir +/- 0,25 % breytingu WACC**Eignin**

Núpar er fasteign Fosshótel Núpar sem er þriggja stjörnu hótél. Hótelið er með 99 herbergi með veitingastað og bar.

Fasteignin er byggð árið 2007 með viðbyggingu sem var byggð árið 2017.

Fosshótel Núpar er við hringveginn, í miðju eystra Eldhrauni, nálægt Vatnajökli og Lómagnúp. Stutt er í Lakagíga, Systrastapa, Dverghamra, Lómagnúp, Núpsstað, Skaftafell og Jökulsárlón.

Á hótelinu er að finna veitingahús sem býður upp á útsýni yfir hraunbreiðurnar. Veitingahúsið tekur allt að 90 gesti í sæti.

Virði útfrá leigu á mánuð á fermetra (m.kr)

109

Fosshótel Vatnajökull Lindarbakka, Höfn

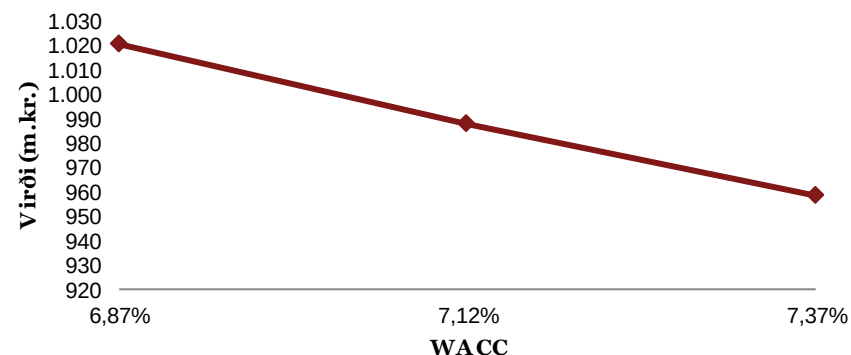
Virði: 958 – 1.020 m.kr.



Samantekt verðmats

Fjöldi fermetra til útleigu	3.316
Meðalverð/fm/mán yfir tímabilið	2.007
Meðaltekjur á ári yfir tímabilið (m.kr.)	80
Kostnaður á ári yfir tímabilið (m.kr.)	14
Frjálst fjárflæði á ári (meðaltal tímabils í m.kr.)	66
Virði per herbergi (m.kr.)	15,0
WACC	7,12%
Virði (m.kr.)	988

Næmi virðis fyrir +/- 0,25 % breytingu WACC

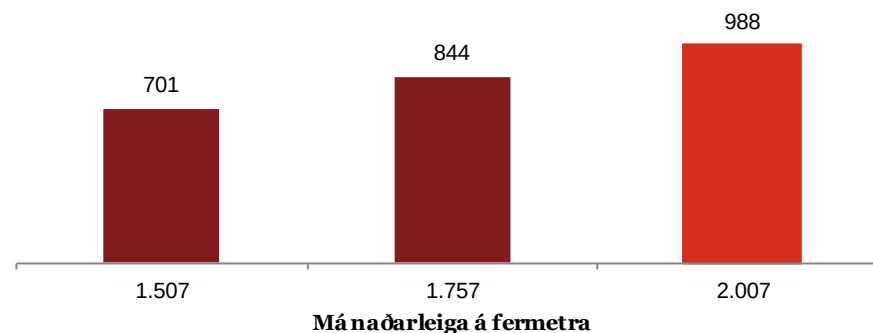


Eignin

Lindarbakki er fasteign Fosshótel Vatnajökuls sem er þriggja stjörnu hótél rétt fyrir utan Höfn. Hótelið er með 66 herbergi með veitingastað, bar og aðstöðu fyrir fundi og ráðstefnur.

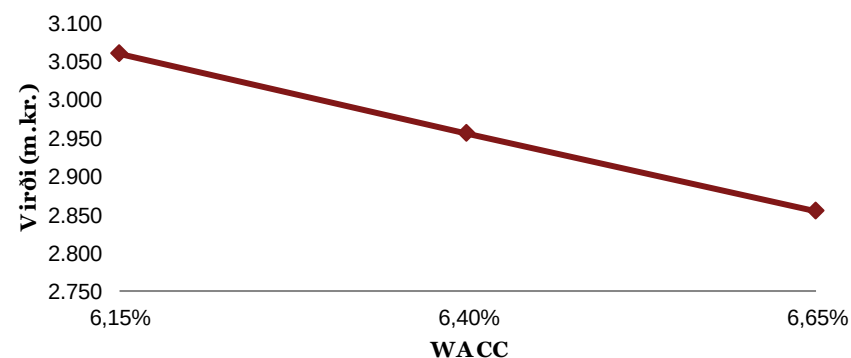
Fasteignin er byggð árið 2014 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Hótelið var nýlega endurnýjað og 40 herbergjum bætt við.

Virði útfrá leigu á mánuð á fermetra (m.kr.)



110**Fosshótel Jökulsárlón
Hnappavellir, Öræfum****Virði: 2.855 – 3.061 m.kr.****Samantekt verðmats**

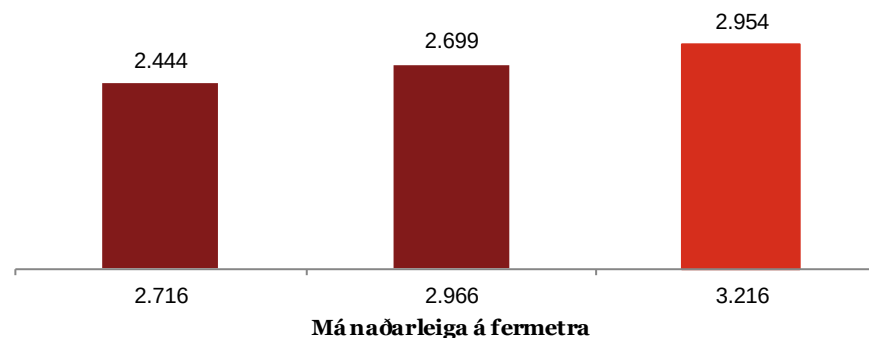
Fjöldi fermetra til útleigu	5.333
Meðalverð/fm/mán yfir tímabilið	3.216
Meðaltekjur á ári yfir tímabilið (m.kr.)	206
Kostnaður á ári yfir tímabilið (m.kr.)	28
Frjálst fjárflæði á ári (meðaltal tímabils í m.kr.)	178
Virði per herbergi (m.kr.)	28,4
WACC	6,40%
Virði (m.kr.)	2.954

Næmi virðis fyrir +/- 0,25 % breytingu WACC**Eignin**

Hnappavellir er fasteign Fosshótel Jökulsárlón sem er fjögurra stjörnu hótél. Hótelið er með 104 herbergi með veitingastað og bar.

Fasteignin er byggð árið 2016 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Hnappavellir eru á milli Skaftafells og Jökulsárlóns, sem er eitt vinsælasta göngusvæði landsins.

Virði útfrá leigu á mánuð á fermetra (m.kr)

111

Fosshótel Hekla

Brjánsstaðir, Selfoss

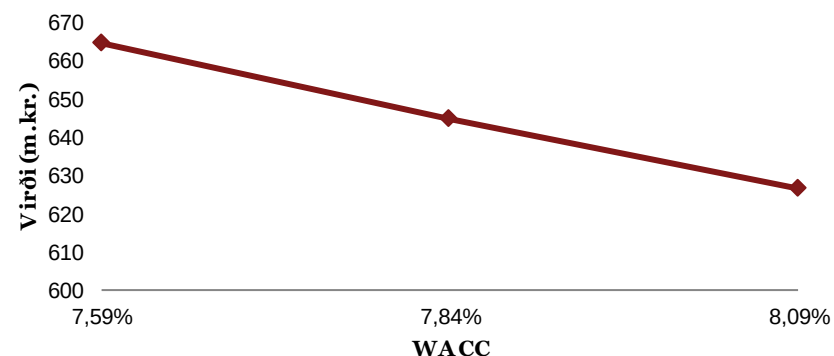
Virði: 627 – 664 m.kr.



Samantekt verðmats

Fjöldi fermetra til útleigu	1.898
Meðalverð/fm/mán yfir tímabilið	2.474
Meðaltekjur á ári yfir tímabilið (m.kr.)	56
Kostnaður á ári yfir tímabilið (m.kr.)	8
Frjálst fjárflæði á ári (meðaltal tímabils í m.kr.)	48
Virði per herbergi (m.kr.)	14,0
WACC	7,84%
Virði (m.kr.)	645

Næmi virðis fyrir +/- 0,25 % breytingu WACC



Eignin

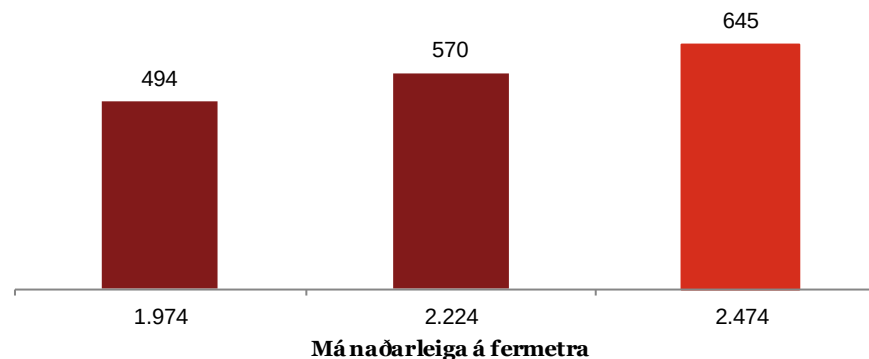
Brjánsstaðir er fasteign Fosshótel Hekla sem er þriggja stjörnu hótél. Hótelið er með 46 herbergi með veitingastað sem tekur 110 manns í sæti, bar og fundaraðstöðu.

Fasteignirnar sem heyra undir hótélreksturinn eru byggðar á árunum 1975-2015 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Hótelið er í klukkustundar fjarlægð frá höfuðborginni en þó í nálægð við Eyjafjallajökul og Fimmvörðuháls. Frá hótelinu er einnig stutt í hálendið, Landmannalaugar, Kjöl og Sprengisand.

Til viðbótar við áætlaðan viðhaldskostnað er í mati okkar gert ráð fyrir 5 m.kr. framkvæmdakostnaði á ári frá árinu 2019 til 2023, samtals 25 m.kr.

Virði útfrá leigu á mánuð á fermetra (m.kr.)



112

Fosshótel Vestfirðir

Aðalstræti 100, Patr.fj

Virði: 404 – 428 m.kr.



Samantekt verðmats

Fjöldi fermetra til útleigu	1.653
Meðalverð/fm/mán yfir tímabilið	1.900
Meðaltekjur á ári yfir tímabilið (m.kr.)	38
Kostnaður á ári yfir tímabilið (m.kr.)	7
Frjálst fjárflæði á ári (meðaltal tímabils í m.kr.)	30
Virði per herbergi (m.kr.)	10,4
WACC	7,84%
Virði (m.kr.)	416

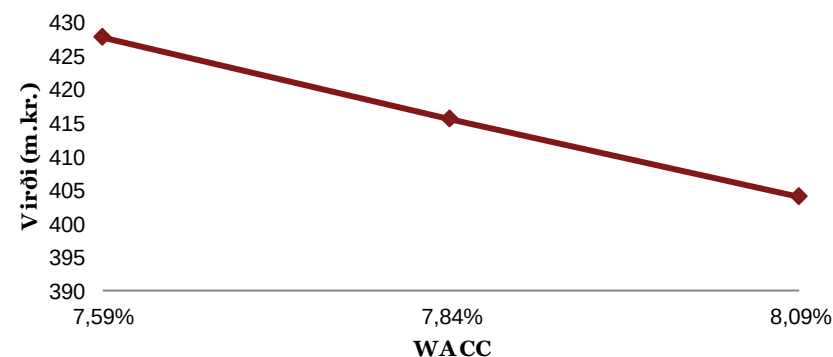
Eignin

Aðalstræti 100 er fasteign Fosshótel Vestfirðir sem er þriggja stjörnu hótél. Hótelið er með 40 herbergi ásamt veitingastað, bar og fundaraðstöðu.

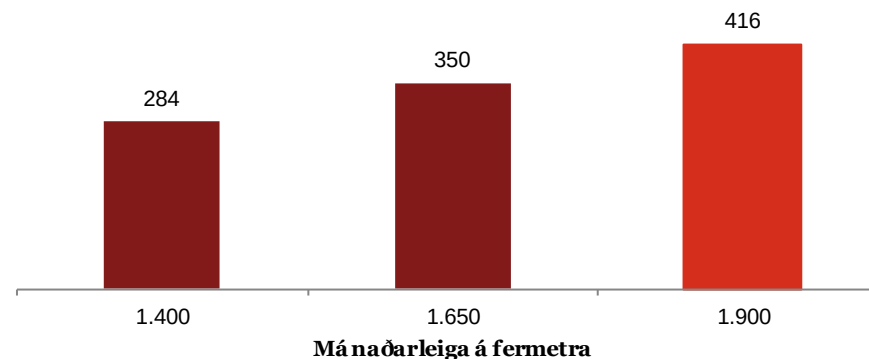
Fasteignin er byggð árið 1981 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Hótelið er lokað yfir vetrarmánuði, lokaði í byrjun nóvember 2017 og opnar að nýju í mars 2018.

Næmi virðis fyrir +/- 0,25 % breytingu WACC



Virði útfrá leigu á mánuð á fermetra (m.kr.)



113

Fosshótel Húsavík

Ketilsbraut 22, Húsavík

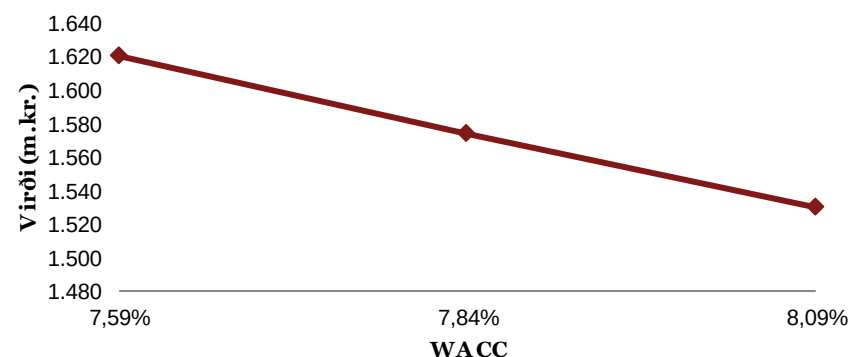
Virði: 1.530 – 1.621 m.kr.



Samantekt verðmats

Fjöldi fermetra til útleigu	6.378
Meðalverð/fm/mán yfir tímabilið	1.933
Meðaltekjur á ári yfir tímabilið (m.kr.)	148
Kostnaður á ári yfir tímabilið (m.kr.)	33
Frjálst fjárflæði á ári (meðaltal tímabils í m.kr.)	115
Virði per herbergi (m.kr.)	14,3
WACC	7,84%
Virði (m.kr.)	1.574

Næmi virðis fyrir +/- 0,25 % breytingu WACC



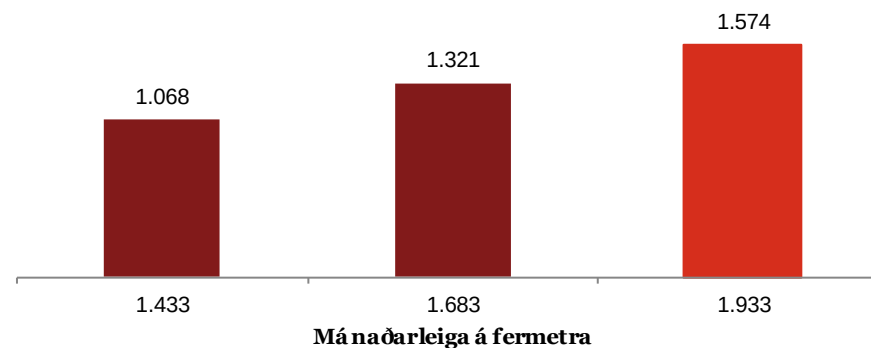
Eignin

Ketilsbraut 22 er fasteign Fosshótel Húsavík sem er þriggja stjörnu hótél. Hótelið er með 110 herbergi ásamt veitingastað, bar og átta ráðstefnu- og veitingasölum fyrir allt að 350 manns.

Fasteignin er byggð árið 1965 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Byggt var við hótelið og það endurnýjað árið 2016.

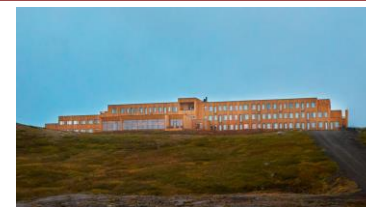
Virði útfrá leigu á mánuð á fermetra (m.kr.)



114

Fosshótel Mývatn Grímsstaðir, Skútust.hr.

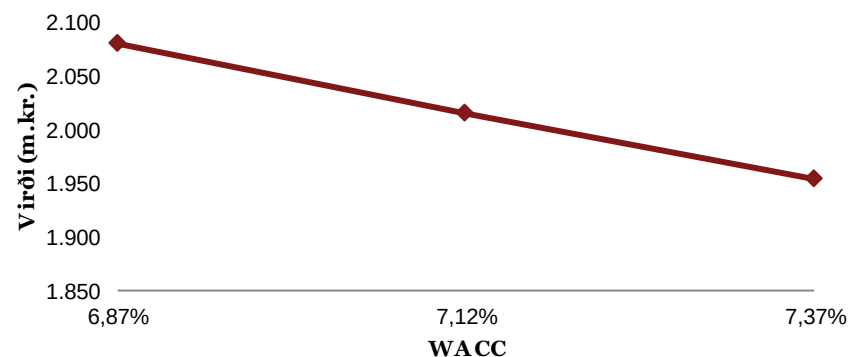
Virði: 1.953 – 2.081 m.kr.



Samantekt verðmats

Fjöldi fermetra til útleigu	4.592
Meðalverð/fm/mán yfir tímabilið	2.958
Meðaltekjur á ári yfir tímabilið (m.kr.)	163
Kostnaður á ári yfir tímabilið (m.kr.)	29
Frjálst fjárflæði á ári (meðaltal tímabils í m.kr.)	134
Virði per herbergi (m.kr.)	21,9
WACC	7,12%
Virði (m.kr.)	2.015

Næmi virðis fyrir +/- 0,25 % breytingu WACC



Eignin

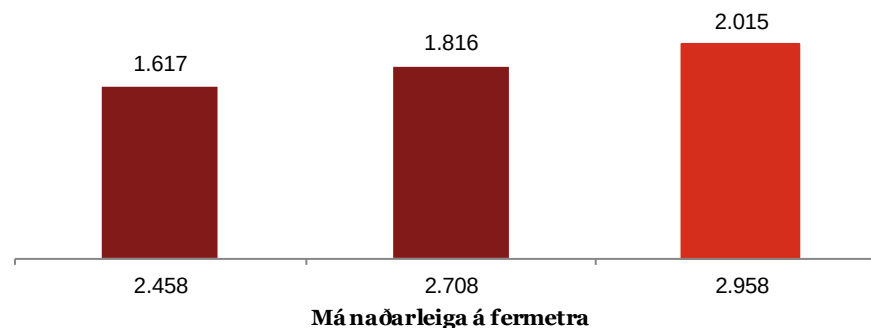
Grímsstaðir er fasteign Fosshótel Mývatn sem er þriggja stjörnu hótél. Hótelið er með 92 herbergi auk veitingastaðs.

Fosshótel Mývatn opnaði 1. júlí 2017 og býður upp á 92 herbergi norður af Mývatni. Hótelið er hannað af verðlaunaarkitektum og við hönnun og byggingu þess var nánast eingöngu notast við umhverfisvænt byggingarefni.

Tekjur fyrir árið 2017 eru fyrir hálft ár og því voru tekjur áætlaðar fyrir árið 2018 af stjórnendum Íslandshótela og það notað í verðmati okkar.

Ekki er komið fasteignamat eða brunabótamati fyrir eignina og því eru fjárhæðir sem tengjast þessum þáttum áætlaðar að sinni. Gert er ráð fyrir brunabótamati og fasteignamati 2.000 m.kr. þar til annað kemur í ljós. Fasteignagjöld eru einnig áætluð miðað við fermetrafjölda.

Virði útfrá leigu á mánuð á fermetra (m.kr.)



115

Fosshótel Stykkishólmur Virði: 848 – 899 m.kr.

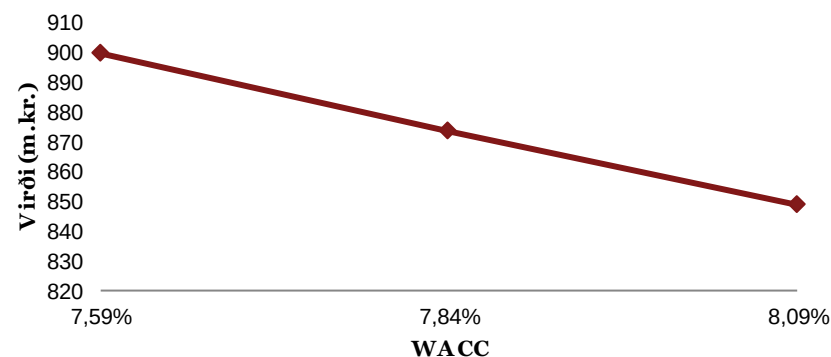
Borgarbraut 8, Stykkishólmur



Samantekt verðmats

Fjöldi fermetra til útleigu	3.806
Meðalverð/fm/mán yfir tímabilið	1.769
Meðaltekjur á ári yfir tímabilið (m.kr.)	81
Kostnaður á ári yfir tímabilið (m.kr.)	16
Frjálst fjárflæði á ári (meðaltal tímabils í m.kr.)	65
Virði per herbergi (m.kr.)	11,1
WACC	7,84%
Virði (m.kr.)	873

Næmi virðis fyrir +/- 0,25 % breytingu WACC



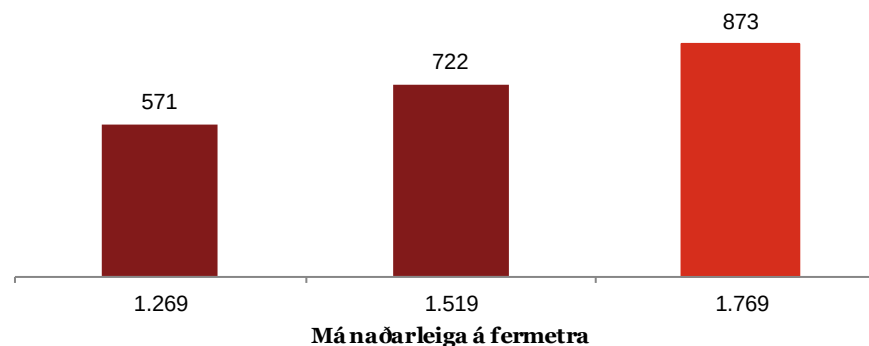
Eignin

Borgarbraut 8 er fasteign Fosshótel Stykkishólmur sem er þriggja stjörnu hótel með útsýni yfir bæinn sem og eyjarnar í kring. Hótelið er með 79 herbergi, veitingahúsi, bar og ráðstefnusal sem rúmar allt að 300 gesti.

Fasteignin er byggð á árunum 1974-2005 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

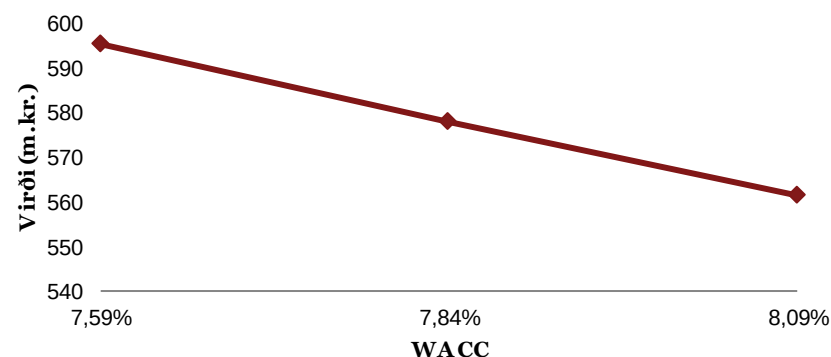
Til viðbótar við áætlaðan viðhaldskostnað er í mati okkar gert ráð fyrir 5 m.kr. framkvæmdakostnaði á ári frá árinu 2019 til 2023, samtals 25 m.kr.

Virði útfrá leigu á mánuð á fermetra (m.kr.)



116**Fosshótel Hellnar
Brekubæ, Snæfellsbæ****Virði: 561- 595 m.kr.****Samantekt verðmats**

Fjöldi fermetra til útleigu	1.404
Meðalverð/fm/mán yfir tímabilið	2.835
Meðaltekjur á ári yfir tímabilið (m.kr.)	48
Kostnaður á ári yfir tímabilið (m.kr.)	9
Frjálst fjárflæði á ári (meðaltal tímabils í m.kr.)	38
Virði per herbergi (m.kr.)	14,8
WACC	7,84%
Virði (m.kr.)	578

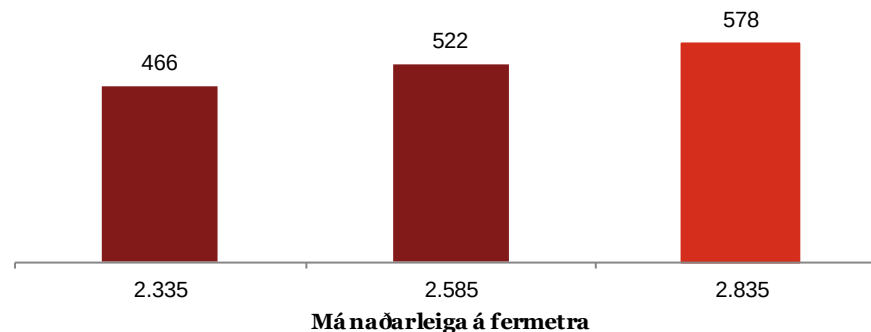
Næmi virðis fyrir +/- 0,25 % breytingu WACC**Eignin**

Brekubær er fasteign Fosshótel Hellnar sem er þriggja stjörnu hótél. Hótelið er með 39 herbergi ásamt veitingastað og bar.

Fosshótel Hellnar er sveitahótel sem er staðsett við rætur Snæfellsjökuls. Í nokkurra kílómetra fjarlægð má finna Dritvík, Arnarstapa og Snæfellsnesþjóðgarðinn.

Fasteignir sem notaðar eru undir hótélreksturinn eru byggðar á árunum 1969-2011 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Til viðbótar við áætlaðan viðhaldskostnað er í mati okkar gert ráð fyrir 5 m.kr. framkvæmdakostnaði á ári frá árinu 2018 til 2020, samtals 20 m.kr.

Virði útfrá leigu á mánuð á fermetra (m.kr)

Viðaukar

Viðaukar		27
1	Yfirlit fasteigna	28
2	Verksamningur	30

Yfirlit fasteigna

Hótel		Grunnupplýsingar					Verðmat	Mælikvarðar				WACC			NOI
PwCnr	Hótel	Fm	Fasteignamat 2017	Fasteignamat 2018	Brunabótamat	Bókfært virði 2016	Verðmat	Leigu margfald.	Meðalverð /fm/mán	Virði per herbergi	Virði per fm	Kd	Ke	WACC C	NOI tó
101	Grand Hótel Reykjavík	18.235	4.152.200.000	4.326.350.000	7.634.200.000	7.389.771.000	9.954.443.733	171	3.201	32.007.858	545.889	3,7%	11,0%	5,9%	79%
102	Hótel Reykjavík Centrum	4.735	1.308.600.000	1.367.150.000	2.221.200.000	2.458.317.000	3.595.279.473	180	4.229	40.396.399	759.299	3,7%	11,0%	5,9%	83%
103	Hótel Rauðará	3.271	676.850.000	708.950.000	1.192.000.000	1.193.701.000	1.499.841.790	156	2.942	17.645.198	458.527	4,0%	12,0%	6,4%	79%
104	Fosshótel Barón	4.635	861.022.000	903.309.000	1.423.224.000	1.941.058.000	2.832.409.379	168	3.643	23.603.411	611.092	4,0%	12,0%	6,4%	84%
105	Fosshótel Lind	2.550	423.050.000	443.600.000	740.300.000	1.121.493.000	1.502.814.219	169	3.484	19.266.849	589.339	4,0%	12,0%	6,4%	85%
106	Fosshótel Reykholt	3.684	147.737.000	154.854.000	832.770.000	540.323.000	491.216.861	130	1.022	9.268.243	133.338	5,2%	14,0%	7,8%	79%
107	Skólalabú Guesthouse	387	117.400.000	131.450.000	113.150.000	197.757.000	199.590.676	174	2.971	14.256.477	515.738	4,0%	12,0%	6,4%	87%
108	Fosshótel Núpar	3.801	167.650.000	174.750.000	384.950.000	583.984.000	1.819.968.651	162	2.960	18.383.522	478.801	4,6%	13,0%	7,1%	90%
109	Fosshótel Vatnajökull	3.316	209.650.000	218.150.000	1.110.800.000	878.344.000	988.084.393	148	2.007	14.970.976	297.957	4,6%	13,0%	7,1%	82%
110	Fosshótel Jökulsárlón	5.333	376.450.000	393.350.000	2.167.700.000	2.512.158.000	2.954.104.520	172	3.216	28.404.851	553.929	4,0%	12,0%	6,4%	87%
111	Fosshótel Hekla	1.898	146.085.000	153.819.000	553.649.000	621.176.000	644.850.541	137	2.474	14.018.490	339.753	5,2%	14,0%	7,8%	86%
112	Fosshótel Vestfirðir	1.653	83.540.000	87.390.000	623.350.000	398.792.000	415.514.979	132	1.900	10.387.874	251.431	5,2%	14,0%	7,8%	80%
113	Fosshótel Húsavík	6.378	565.450.000	590.900.000	2.270.000.000	1.745.991.000	1.573.947.058	128	1.933	14.308.610	246.774	5,2%	14,0%	7,8%	77%
114	Fosshótel Mývatn	4.592	2.000.000.000	2.100.000.000	2.000.000.000 *	791.343.396	2.015.082.959	148	2.958	21.903.076	438.825	4,6%	13,0%	7,1%	82%
115	Fosshótel Stykkishólmur	3.806	294.310.000	322.240.000	1.206.850.000	670.539.000	873.125.616	130	1.769	11.052.223	229.396	5,2%	14,0%	7,8%	80%
116	Fosshótel Hellnar	1.404	79.929.000	83.608.000	221.550.000	396.883.000	577.710.188	145	2.835	14.813.082	411.445	5,2%	14,0%	7,8%	80%
Samtals		69.679	11.609.923.000	12.159.870.000	24.695.693.000	23.441.630.396	31.937.985.035	161	2.845	22.412.621	458.361	4,1%	12,0%	6,5%	82%

*Fjárhæðir áætlaðar af stjórnendum því þessar tölur liggja ekki fyrir við gerð verðmats.

Fastanúmer fasteigna í verðmati

101	Grand Hótel Reykjavík
201-9478	
223-2744	
226-7863	
102	Hótel Reykjavík Centrum
226-6772	
103	Hótel Rauðará
201-1251	
201-1252	
201-1258	
104	Fosshótel Barón
200-3450	
200-3451	
223-9937	
223-9938	
223-9939	
223-9940	
223-9941	
223-9942	
223-9943	
223-9997	
232-7614	

105	Fosshótel Lind
201-0424	
106	Fosshótel Reykholt
210-7789	
210-7799	
210-7809	
210-7810	
223-9918	
210-7796	
107	Skólabrú Guesthouse
200-2769	
108	Fosshótel Núpar
230-3098	
109	Fosshótel Vatnajökull
218-0289	
110	Fosshótel Jökulsárlón
235-0578	
111	Fosshótel Hekla
220-1806	
112	Fosshótel Vestfirðir
212-3760	
212-3761	

113	Fosshótel Húsavík
215-3086	
113	Fosshótel Húsavík
Fastanúmer ekki komin	
115	Fosshótel Stykkishólmur
211-5797	
211-5798	
116	Fosshótel Hellnar
211-3920	
211-3922	
223-6740	
224-6814	

Verksamningur



Íslandshótel hf.
Sigtúni 38
105 Reykjavík

Reykjavík, 27. nóvember 2017

Samningur um verðmat á fasteignum Íslandshótela hf.

PricewaterhouseCoopers ehf., 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, (hér eftir nefnt „PwC“) sem verktaki og Íslandshótel hf., 630169-2919 (hér eftir nefndur „Íslandshótel“) sem verkkaupi gera með sér svohljóðandi samning vegna verðmats sem PwC mun framkvæma á eftirfarandi fasteignasafni í eigu verkkaupa.

1. Umfang vinnunnar

Verkkaupi hefur falið PwC að framkvæma verðmat á fasteignum Íslandshótela og dótturfélaga sem verður lagt til grundvallar við árleg reikningskil. Fasteignasafni samanstendur af eftirfarandi fasteignum:

• Grand Hótel Reykjavík	Sigtún 38, 105 Reykjavík
• Hótel Reykjavík Centrum	Adalstræti 16, 101 Reykjavík
• Hótel Raudará	Raudarárstigur 37, 105 Reykjavík
• Fosshótel Barón	Barónstigur 2-4, 101 Reykjavík
• Fosshótel Lind	Raudarárstigur 18, 105 Reykjavík
• Fosshótel Reykholt	Fosshótel Reykholt, 320 Reykholt
• Skólalóð Guesthouse	Skólalóð 2 101, Reykjavík
• Fosshótel Núpur	Núpur, 880 Kirkjubæjarklaustur
• Fosshótel Vatnajökull	Lindarbakka, 781 Höfn
• Fosshótel Jökulsárlón	Hnappavellir, 785 Öræfum
• Fosshótel Hekla	Brjansstaðir, 801 Selfoss
• Fosshótel Vestfirðir	Adalstræti 100, 450 Patreksfjörður
• Fosshótel Húsvík	Kettisbraut 22, 640 Húsvík
• Fosshótel Mývatn	Grimstaðir, Skútustaðahreppur
• Hótel Stykkishólmur	Borgarbraut 8, 340 Stykkishólmur
• Hótel Hellnar	Brekkubæ, að Hellnum, 356 Snæfellsbæ

Um er að ræða mat á hverri eign fyrir sig þar sem stuðst er við sjóðsreymismat, ásamt öðrum kennitölum við mat á virði fasteigna í hótelsreistri sem verða skilgreind og samþykkt sérstaklega með verkkaupa. Fyrsta verðmatsvinnan verður framkvæmd í nóvember/desember 2017 á ofangreindu eignasafni. Í framhaldi verður gerð árleg uppfærsla á verðmati vegna uppgjörsvinnu, sem tekur til fasteignasafns

PricewaterhouseCoopers ehf., Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík
Sími: 550-5300, Fax: 550-5301, www.pwc.com/is

Handwritten signature



verkkaupa eins og það er hverju sinni. Samningurinn gildir í 3 ár (þrjú verðmöt) með mögulegri framlengingu til 5 ára.

- Verðmat nóvember 2017
- Verðmat nóvember 2018 *
- Verðmat nóvember 2019 *

* stjórnendur Íslandshótela hafa val um að sleppa árlegu verðmati ef rekstraráðstaður breytast.

Einstakar eignir sem koma inn í eignasafnið á milli ársuppgjöra verða metnar sérstaklega.

Verðmatið afmarkast við þær upplýsingar sem PwC móttækur. Reynist þörf á frekari skýringum mun PwC óska eftir viðeigandi upplýsingum frá verkkaupa.

Framkvæmd verðmatsins mun alfarið mótask af þeim gögnum og upplýsingum sem verkkaupi og/eda aðilar á hans vegum munu leggja fram.

Þau gögn og upplýsingar er PwC mun fá frá fulltrúum verkkaupa mun PwC ekki sannreyna sérstaklega heldur taka sem sannar og réttar og að þær séu veittar og undirritaðar af aðilum sem til þess hafa fullt umboð.

Verðmat PwC nær ekki til annarra þátta en þeirra sem koma fram og greina má af framangreindri lýsingu.

2. Aðferðafræði verðmats

Verðmatið er byggt á svokallaðri sjóðsflæðisaðferð. Sjóðsflæðisaðferð byggir á þeim forsendum að virði eignar sé jafnt núvirtu frjálsu fjárlæði með ávöxtunarkröfu sem endurspeglar áhættu fjárlæðis eignarinnar leiðrétt fyrir skuldum.

3. Framsetning niðurstæðna

Niðurstöður PwC verða settar fram í skýrslu sem rituð verður á íslensku. Skýrslan er einungis ætluð fulltrúum verkkaupa í tengslum við ársuppgjör. Vætti fulltrúar verkkaupa aðgang að niðurstöðum, í öðrum tilvikum en að framan greinit, eru þær áþýttar sem þröðji aðili kann að leiða af niðurstöðum á engan hátt á ábyrgð PwC og skuldbinda fulltrúar verkkaupa sig til þess að gera þröðja aðila það kunnugt fyrirfram. PwC mun ekki undir neinum kringumstæðum veita þröðja aðila aðgang að niðurstöðum né vinnugögnum eð tengjast greiningu þessari án samráðs við fulltrúa verkkaupa fyrirfram.

4. Samskipti milli PwC og verkkaupa meðan á lönnuninni stendur

PwC mun koma upplýsingum til fulltrúa verkkaupa í gegnum síma eða með tölvupósti. Telji fulltrúar verkkaupa að grípa þurfi til annarra og tryggari samskipta vegna trúnaðarupplýsinga munu fulltrúar verkkaupa tilkynna PwC það sérstaklega. PwC skuldbindur sig til þess að halda fulltrúum verkkaupa vel upplýstum um framkvæmd verðmatsins á meðan því stendur. Það er ekki liður í þeirri vinnu sem PwC undirgengst á grundvelli þessa samnings að gera viðauka við niðurstöður vinnunnar vegna atburða, atvika eða aðstæðna sem upp kunna að koma eftir að verðmatinu lýkur. PwC er hins vegar tilbúin að ræða áhrif þeirra á niðurstöðurnar og gera frekari útlitun á áhrifum þeirra verði þess óskað.

Handwritten signature

Verksamningur



5. Tímaáætlun

Áætlað er að niðurstöður fyrsta verðmats liggi fyrir í nóvember/desember 2017. Áætlað er að árlægar uppfærslur á verðmótum verði tilbúnar 15.nóvember. Gengið er út frá því að gögn verði aðgengileg frá og með undirritun þessa samnings.

Ef framkvæmd verðmatsins breytist verulega frá undirritun þessa samnings vegna ófyrirséðra atvika skal PwC þegar í stað gera verkkaupa grein fyrir þeim breytingum. Tímaáætlun verðmatsins mun að verulegu leyti byggjast á því að þau gögn sem óskað er eftir verði lögð fram á skýran og skilmerkilegan hátt.

6. Þóknun

Sjá viðauka 1. Reikningur vegna verksins verður sendur verkkaupa að lokinni afhendingu lokaskýrslu ár hvert fyrir verðmót eignasafns (þá eftir að fulltrúar verkkaupa hafa átt tækifæri til þess að koma að sínum athugasemdum) nema um annað verði sérstaklega samið. Reikningur vegna annarrar vinnu verður sendur mánaðarlega fyrir áfallna vinnu.

7. Fulltrúar PwC

Þeir fulltrúar PwC sem framkvæma munu þá vinnu sem hér er um samið eru:

Sigurður Óli Sigurðarson, viðskiptafræðingur og forvarsmaður fyrirtækjarsáðgjafar

Valgerður Valgeirsdóttir, viðskiptafræðingur

Rannveig Lára Sigurbjörnsdóttir, viðskiptafræðingur

Valgerður mun vera verkefnastjóri verkefnisins og annast öll samskipti við verkkaupa.

PwC áskilur sér rétt til þess að breyta um fulltrúa ef svo ber til auk þess að kalla til verksins aðra starfsmenn PwC á Íslandi til að veita álit á ýmsum þáttum verkefnisins. Upplýsa skal verkkaupa án tafar ef breytt er um fulltrúa við verkjó.

8. Ábyrgðartakmarkanir

PwC ábyrgist einungis það tjón sem verkkaupi verður sannanlega fyrir og rekja má beint til skorts á því að PwC hafi framfylgt samningi þessum. Helðarbætur sem PwC kynnir að verða gert að greiða við slíkar aðstæður skulu þó aldrei verða hærri en sem nemur tvöföldri þeirri þóknun sem PwC eru greiddar fyrir framkvæmd verkefnisins. Kröfa um greiðslu bóta verður að hafa verið gerð innan tveggja ára frá því að verkkaupa hefði mátt vera ljóst um atvik sem leitt gæti til bótaþrófu og skal krafan þó aldrei koma síðar fram en innan tveggja ára frá því niðurstöður eru afhentar verkkaupa.

3 af 5



9. Trúnaður

Efni samnings þessa skal vera trúnaðarmál milli aðila og skulu aðilar ekki veita upplýsingar um efni hans nema lög mæli fyrir um það eða aðilar verða sammála um að veita upplýsingarnar.

10. Breytingar

Breyting á samningi þessum er skuldbindandi ef hún er staðfest með undirritun beggja samningsaðila.

11. Brot á samningi þessum

Brjót fulltrúar/fultrúi PwC gegn ákvæðum samnings þessa er verkkaupa heimilt að rifta samningnum þegar í stað. Riftun telst þó ekki fram komin nema gegn framvisun skriflegrar fullyrðingar þess eðlis þar sem fullgild skýring er gefin fyrir riftuninni.

12. Force Majeure

Hvorugur samningsaðili skal gerður ábyrgur fyrir skorti á getu við að framfylgja einstökum skuldbindingum samningsins ef ástæðuna má rekja til slys eða annarra atvika sem ekki eru á valdi samningsaðila svo sem eins og náttúruhamfarir, verkföll, stríð, stjórnsvaldsákvæðir og breytingar á löggjöf sem torveldir, takmarkar eða útilokar að hægt sé fyrir aðila að efna samninginn.

13. Úrlausn ágreinings

Rísi upp ágreiningur um samning þennan skal reka mál fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur enda hafi samningsaðilar þá áður árangurslaust reynt að setta ágreining sinn.

Samningurinn, sem er fjórar tölusettar síður auk viðauka, er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili einu eintaki.

F.h. PricewaterhouseCoopers ehf.

F.h. Íslandshótel hf.

Sigurður Óli Sigurðarson
Kolbrún Jónsdóttir

4 af 5

