

Sveitarstjóri Dalir

From: Thorhallur Hinriksson <th@arnarlou.is>
Sent: mánudagur, 16. apríl 2018 14:43
To: Sveitarstjóri Dalir
Subject: Laugar

One: -1

Sælir,

Mig langaði aðeins að fara yfir stöðuna og ganginn síðustu vikur.

Það er leiðinlegt hvað málið hefur dregist og ég þakka þolinmæðina sem okkur hefur verið sýnd með framlengingu fresta til að falla frá fyrirvörum kaupþilboðsins. Við erum þó ánægð að vera komin með fjármögnun og geta staðið við planið sem var lagt upp með í byrjun. Það hefur samt komið okkur á óvart hversu dræmar undirtektir verkefnið hefur fengið og alveg ljóst að við eigum mikið verk óunnið við að kynna Dalina sem áfangastað og fjárfestingakost. Við erum þó fullviss, eins og þið, að þar er tækifæri sem ekki allir sjá í dag og hlökkum við til að vinna að því verkefni með ykkur og öðrum íbúum svæðisins.

Það er ljóst að tímasetningin til að leita fjármögnunar í verkefni eins og Laugar hefur ekki verið hagstæð. Við heyrum það frá fleirum að bankarnir hafa svo gott sem lokað fyrir fjármögnun hótela á landsbyggðinni og þar spila aðallega inn fréttir sem hafa komið í neikvæðum tón á síðustu mánuðum:

1. **Hækkun gengis krónunnar** – verðlag á Íslandi er orðið mjög hátt reiknað í erlendum gjaldmiðli
2. **Minni aukning í komum ferðamanna** – þetta hefur verið sett upp í mjög neikvætt ljós og algjörlega horft fram hjá þeirri staðreynd að lægri prósentu hækkun á hærri tölu er að skila fjölgun uppá 250þ. ferðamenn sem er jafnmikil fjölgun og var árið 2015 og þótti frábært þá.
3. **Launahækkunir** – það er rétt að ferðaiðnaðurinn og einkum hótél er mjög viðkvæmur fyrir hækkun lægri launa enda eru flest störf í þeim flokki (þernur, afgreiðslufólk etc.) þó svo að þar séu einnig betur launuð sérfræðistörf líka.
4. **Hækkun byggingakostnaðar** – launaliðurinn vegur þungt hér en hækkun byggingakostnaðar gerir mörg verkefni minna arðbær eða óarðbær.

Þetta eru áhyggjur sem við höfum heyrt marga viðra á síðustu vikum og eru, í samandregnu formi, það sem við teljum vera ástæðuna fyrir því að erfiðara hefur verið að fá fjármögnun hjá bönkunum. Fyrir vikið hefur umsóknum um lán hjá Bygðastofnun snarfjölgað sem gerði það að verkum að þeir vildu ekki veita hámarkslán uppá 250m. á Laugar heldur eingöngu 200m. Við höfum aftur á móti náð að semja við Kviku banka um fjármögnun á þeim 50m. sem Bygðastofnun vildi ekki veita. Í kaupþilboðinu og uppleggi okkar var gert ráð fyrir að 250m. lán yrði veitt frá fjármálastofnun/fyrirtæki. Okkar fyrsti kostur var að semja við banka eða lífeyrissjóði (eða veðskuldabréfasjóði í eigu lífeyrissjóða) sem lána almennt á mun betri kjörum en Bygðastofnun en til vara töldum við að Bygðastofnun myndi þó alltaf veita lán. Við erum því ánægð með að hafa klárað þann hluta eins og lagt var upp með.

Þeir fjármögnunaraðilar sem hafa farið af stað með að skoða áætlunina eru eingöngu tilbúnir að skoða tekjur eins og þær hafa verið og eru tryggðar en ekki áætlanir sem við höfum lagt fram og eru hógvær útgáfa af því sem við teljum vera hægt að gera að Laugum. Þær tekjur sem eru af eignunum í dag eru, eins og þið vitið, ekki nálægt því að standa undir þeim 460m. verðmiða sem við höfum samið um og talið sanngjarnt verð. Við erum því ennþá vissari en við vorum í upphafi um mikilvægi þess að byggja upp og geta lagt fram rekstrarsögu þegar við förum af stað með fjármögnun vegna fjölgunar herbergja í 80 og breytingar á móttökuaðstöðu og veitingastað. Þær tafir sem hafa orðið á kaupunum (sem hófst í október) eru því ekki góðar en við munum þó reyna að fá allar upplýsingar sem við mögulega getum fengið út úr Hótel Eddu í sumar og leggjum mjög mikla áherslu á að fá Laugafell afhent sem fyrst til að geta komið þar upp kaffihúsi.

Framkvæmdatíminn á Laugafelli er áætlaður 6-8 vikur og við erum nú þegar komin inná þann tíma sem telst high-season (ef hægt er að hefja framkvæmdir 23. apríl er fyrsti mögulegi opnunartími 4-18 júní) og erum því að tapa tekjum á hverjum degi sem málið dregst. Í okkar huga er rekstrarsagan jafnmikilvæg og tekjurnar sjálfar til að geta lagt fram áætlanir sem byggja á einhverju meira en okkar skoðun á því að Laugar séu góð fjárfesting fyrir þá meðfjárfesta sem við viljum bjóða að vera með í verkefninu. Fyrsti kostur hjá okkur er að finna stofnanafjárfesta (lífeyrissjóði eða tryggingafélög) eða eitt af hótelfélögum til að koma með okkur í verkefnið en við höfum unnið mikið með slíkum aðilum og vitum hvernig verkefnið þarf að vera uppsett til að þeir geti verið með okkur.

Uppbygging hefst því núna og ekki bara með því að mála, laga þakkanta og fjölga herbergjum heldur í því að byggja upp rekstur og rekstrarsögu. Það er því mikilvægt að við getum komið kaffihúsinu upp sem fyrst, fengið upplýsingar frá Eddu um tekjurnar í sumar og tekið svo við rekstri sjálf í september og rekið 22 herbergja hótelið í vetur.

Eins og ég sagði þá langaði mig bara aðeins að gefa upplýsingar um stöðuna og vinnu síðustu vikna. Þetta er búið að taka lengri tíma en við áætluðum en er núna loksins komið. Það er samt mikilvægt að halda augunum á boltanum og minna okkur á hvert upphaflega takmarkið var, þ.e. að koma af stað uppbyggingu að Laugum. Hjá okkur hefur ekkert breyst varðandi það og við erum ennþá jafn jákvæð og spennt fyrir tækifærinu. Getum eiginlega ekki beðið eftir að komast af stað.

Bestu kveðjur,

Þórhallur



Þórhallur Örn Hinriksson
Framkvæmdastjóri
th@arnarlón.is
S: 686-4085