



## Jökulsárlón

Greining á mögulegri aðkomu einkaaðila að uppbyggingu á nauðsynlegum innviðum í þágu náttúruverndar og ferðamennsku við Jökulsárlón



Fjármála- og efnahagsráðuneytið  
550169-2829  
B.t. Guðrúnar Ögmundsdóttir

Umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytið  
571189-1519  
B.t. Sigríðar Auðar Arnarsdóttir

Deloitte ehf.  
Kt. 521098-2449  
Dalvegur 30  
201 Kópavogur  
Ísland  
580 3000  
www.deloitte.is

Kópavogur, 14. febrúar 2024

Að beiðni fjármála- og efnahagsráðuneytisins („FJR“) og umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytisins („URN“, saman „verkkaupar“ eða „ráðuneytin“) hefur Deloitte framkvæmt greiningu á mögulegri aðkomu einkaaðila að uppbyggingu á nauðsynlegum innviðum í þágu náttúruverndar og ferðamennsku á Jökulsárlóni.

Vinna okkar byggir á ráðningarsamningi sem er dagsettur 30. maí 2022. Á meðan vinnu okkar stóð áttum við fundi með fulltrúum ráðuneytanna og Vatnajökulsþjóðgarðar („VJB“), fengum aðgang að gögnum frá Vatnajökulsþjóðgarði og ábendingar er vörðuðu greiningar skýrslunnar.

Öll ákvörðunartaka í tengslum við niðurstöður greiningarinnar er í höndum verkkaupa og tekur Deloitte ekki ábyrgð á ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli greiningarinnar.

Virðingarfyllst,  
Deloitte

---

**Lovísa Anna Finnbjörnsdóttir**

770 4942

[lovisa@deloitte.is](mailto:lovisa@deloitte.is)

---

**Frímenn Snær Guðmundsson**

845 8748

[frimann@deloitte.is](mailto:frimann@deloitte.is)

# Niðurstöður

Niðurstöður	4
Uppbygging innviða við Jökulsárlón	8
Tekjumöguleikar svæðisins	12
Næmnigreining	22
Sviðsmyndagreining	29
Fyrirkomulag erlendis	35

# Niðurstöður | Samantekt

Íslenska ríkið hefur lagt út í töluverða fjárfestingu til að eignast allar jarðirnar við Jökulsárlón, fyrirhuguð er veruleg uppbygging fasteigna og innviða til að sinna miklum fjölda ferðamanna sem sækja Jökulsárlón

## Áætlaður stofnkostnaður valkosta

m.kr.	V1	V2	V3	V2 uppfært
Byggingar og veitur	2.339	3.436	n/a	2.418
Innviðir og búnaður	1.211	1.360	n/a	1.360
<b>Stofnkostn. samtals</b>	<b>3.550</b>	<b>4.796</b>	<b>5.324</b>	<b>3.778</b>
Stærð bygginga og veitna (fm)*	3.129	4.678	5.300	3.365

Valkostur 2, með uppfærslu VJP, er til umfjöllunar í þessari skýrslu

\*Við bætast innviðir (plön, bílastæði, stígar, hringakstur o.fl.)

Heimild: Drög að frumathugun (desember 2020), Vatnajökulsþjóðgarður

## Verkefnið

Í skýrslu þessari eru skoðaðar viðskiptalegar forsendur fyrir mögulegri aðkomu einkaaðila að uppbyggingu og rekstri fasteigna og innviða við Jökulsárlón.

Tilgangur mögulegrar aðkomu einkaaðila að verkefninu er að lágmarka áhættu ríkisins af uppbyggingunni og tryggja endurgreiðslu fjárfestingarinnar í samræmi við lög um nýtingu á landi í eigu ríkisins nr. 100/2021.

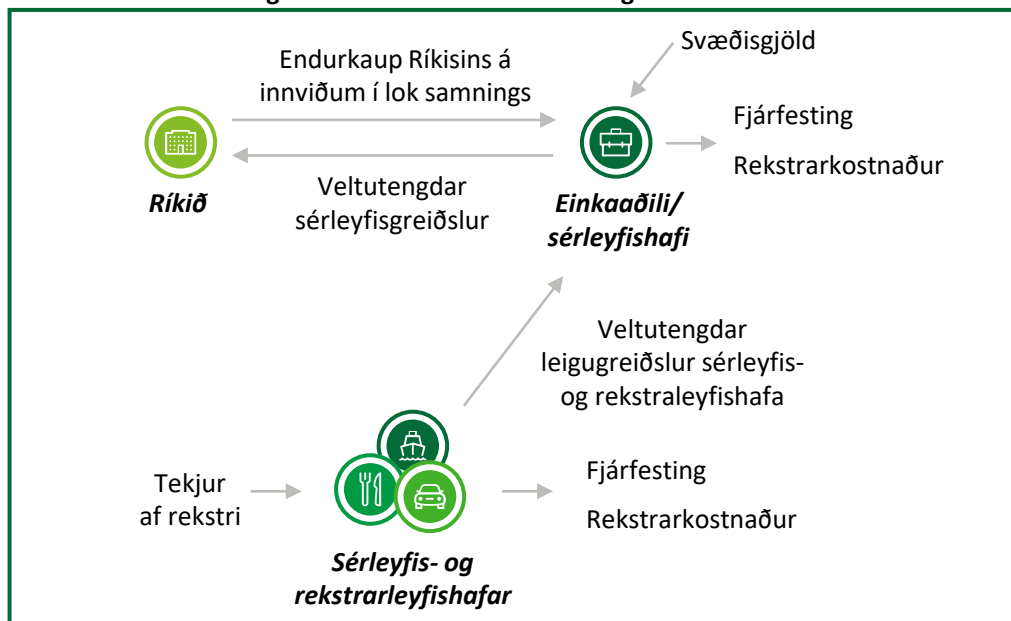
## Bakgrunnur

- Í ársbyrjun 2017 festi íslenska ríkið kaup á jörðinni Felli sem liggur að Jökulsárlóni. Kaupverð jarðarinnar var 1.520 m.kr. Svæðið var friðlýst í júlí 2017 og strax hafist handa við undirbúning nýs deiliskipulags þar sem aðstaða við Jökulsárlón er ekki talin anna þeim fjölda ferðamanna sem sækja staðinn.
- Fyrirhuguð er veruleg fjárfesting í fasteignum og innviðum við Jökulsárlón. Markmið uppbyggingarinnar við Jökulsárlón er að bæta umhverfi og aðgengi gesta, vinnuaðstæður starfsfólks og tryggja samhljóm náttúru og umhverfis.
- Við skoðun Framkvæmdasýslu ríkisins og VJP á mögulegu umfangi uppbyggingarinnar voru nokkrir valkostir skoðaðir. Niðurstöður greiningarinnar eru sett fram í drögum að Frumathugun frá desember 2020. Að sögn fulltrúa VJP var vinnan aldrei kláruð þar sem hún fór á bið sökum óvissu tengdri Covid-19 faraldrinum.
- Þarfagreiningin sem valkostagreiningin byggði á hefur verið uppfærð af fulltrúum VJP miðað við núverandi stöðu og áætlanir. Þar að auki byggir uppfærð þarfagreining á sambærilegum greiningum fyrir þjónustumiðstöðina á Hakinu á Þingvöllum og fyrirhugaða uppbyggingu í Skaftafelli.
- Greiningin í þessari skýrslu miðar við uppfærða áætlun og gerir ráð fyrir uppbyggingu á alls 3.365 fm byggingu auk innviða, veitna og búnaðar. Stofnkostnaður er áætlaður alls 3.778 m.kr.

# Niðurstöður | Samantekt

Deloitte hefur sett fram sviðsmynd um aðkomu einkaaðila að uppbyggingu fasteigna og innviða við Jökulsárlón. Einkaaðili fengi sérleyfi á uppbyggingu á svæðinu, gegn veltutengdu sérleyfisgjaldi, og leigði aðstöðu út til rekstraraðila

## Greiðslur milli samningsaðila – Dæmi um framsetningu



Í ofangreindu dæmi tekur einkaaðili/sérleyfishafi áhættu af uppbyggingu fasteigna og innviða á svæðinu og að tekjusköpun sérleyfishafa og rekstrarleyfishafa á svæðinu sé fullnægjandi til að einkaaðilinn fái viðunandi tekjur, geti greitt sérleyfisgreiðslu til ríkisins og fengið viðunandi ávöxtun á fjárfestingu sína.

Mikilvægt er að í samningi við einkaaðila/sérleyfishafa séu viðeigandi skilmálar um eftirlit VJP/ríkisins með samningi og skyldum, og viðeigandi úrræði til að bregðast við ef aðili sinnir ekki skyldum sínum. Skilmálar verða útfærðir á síðari stigum verkefnis.

Í samræmi við 15. gr. a. laga nr. 60/2007 um Vatnajökulsþjóðgarð sinnir VJP samþykkt rekstraraðila sem munu hafa atvinnustarfsemi innan þjóðgarðsins. Mikilvægt er að skýr viðmið verði um hvað rekstraraðilar þurfi að uppfylla til að fá úthlutað rekstrarleyfi eða sérleyfi, sem og tímafresti sem einkaaðili/sérleyfishafi má búast við að þurfi til samþykktar VJP á rekstraraðilum á svæðinu.

## Möguleg aðkoma einkaaðila að uppbyggingu fasteigna og innviða við Jökulsárlón

- Að beiðni fjármála- og efnahagsráðuneytisins og umhverfisráðuneytisins hefur Deloitte greint mögulegt umfang rekstrar á svæðinu við Jökulsárlón og greint hvort viðskiptalegar forsendur séu fyrir því að fá aðkomu einkaaðila að uppbyggingu fasteigna og innviða við Jökulsárlón.

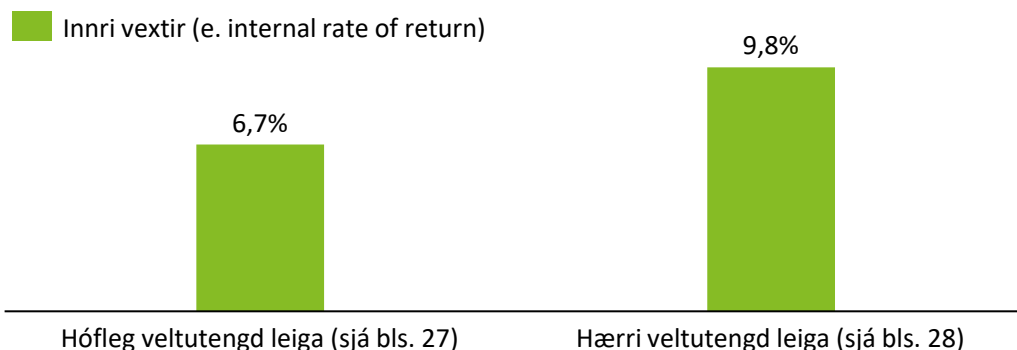
## Fyrirkomulag greininga í þessari skýrslu

- Samkvæmt lögum nr. 100/2021 um nýtingu á landi í eigu ríkisins í atvinnuskyni er ríkinu og stofnunum þess heimilt að ráðstafa landi til sérleyfishafa og/eða rekstrarleyfishafa til atvinnustarfsemi gegn gjaldi.
- Í greiningum þessarar skýrslu hefur verið gert ráð fyrir að samningar væru þess eðlis að einn sérleyfishafi sæi um framkvæmdir og rekstur fasteigna og innviða (þ.m.t. bílastæða og salerna) til 30 ára, við lok þess sérleyfistíma myndi ríkið kaupa fasteignir og innviði af sérleyfishafanum á fyrirfram ákveðnu verði.
- Þessi sérleyfishafi yrði í eðli sínu líkur „rekstraraðili svæðisins“. Gert er ráð fyrir að sérleyfishafinn greiði veltutengda sérleyfisgreiðslu til ríkisins, þannig eru hagsmunir einkaaðila og ríkis um hagkvæma uppbyggingu og tekjusköpun á svæðinu tengdir saman.
- Í þessari greiningu er gert ráð fyrir að sérleyfishafinn fengi heimild til innheimtu svæðisgjalda vegna notkunar gesta á innviðum svæðisins (m.a. bílastæði og salerni), þrátt fyrir að 21. gr. laga nr. 60/2007 um VJP útlisti að gestagjöld skuli renna til VJP. Ráðuneytin myndu greina mögulegar útfærslur þess eðlis, m.t.t. lagagreina og fjármögnunar verkefna VJP.
- Sérleyfishafinn semdi við rekstraraðila sem myndu sinna fjölbreyttum rekstri á svæðinu, t.d. bátasiglingum, veitingaþjónustu, minjagripasölu, o.fl.
- Í þessari greiningu er gert ráð fyrir að 1-2 aðilar myndu hafa sérleyfi um bátasiglingar á Jökulsárlóni en fleiri aðilar myndu hafa rekstrarleyfi til t.d. veitingarekstrar, sem fulltrúar VJP hafa horft til að yrði útfærð með fjölbreyttum valkostum, jafnvel í anda mathallar.

# Niðurstöður | Samantekt

Greining á viðskiptatækifærum við Jökulsárlón benda til þess að viðskiptalegar forsendur séu fyrir samtali við markaðsaðila um mögulega aðkomu að uppbyggingu og rekstri fasteigna, innviða og þjónustu við Jökulsárlón

## Áætluð afkoma verkefnis (umfram verðlag) fyrir einkaaðila sem byggir fasteignir og innviði



## Áætlun um afkomu einkaaðila og næmnigreining á forsendum

Til að greina hvort viðskiptalegar forsendur séu fyrir mögulegri aðkomu einkaaðila að uppbyggingu innviða við Jökulsárlón hefur Deloitte sett fram áætlun um tekjusköpun rekstraraðila á svæðinu til framtíðar (í nýjum byggingum við Jökulsárlón).

Deloitte hefur áætlað mögulega afkomu þessara rekstraraðila og sett í samhengi við mögulega leigugreiddslugetu þeirra til sérleyfishafa sem myndi fjármagna uppbyggingu fasteigna og innviða á svæðinu og reka undir sérleyfissamningi.

Greining Deloitte bendir til þess að viðskiptatækifæri á svæðinu, m.a. bátasiglingar, veitingarekstur, þjónusta bílastæða, o.fl. séu þess eðlis að viðskiptalegar forsendur gætu verið til aðkomu einkaaðila að uppbygging við Jökulsárlón. Innri vextir verkefnisins fyrir einkaaðila yrðu m.v. áætlun á bilinu 6,7% - 9,8% umfram verðlag (án verðbólgu), sem gæti talist viðeigandi afkoma, m.t.t. þeirrar áhættu sem uppbyggingaraðili myndi bera. Þessi áætlaða afkoma tekur tillit til þess að einkaaðilinn myndi greiða 20% af öllum tekjum sínum í sérleyfisgreiðslu til ríkisins, fyrir réttinn til að byggja og reka fasteignir og innviði á svæðinu.

## Mismunandi útfærslur á fyrirkomulagi aðkomu einkaaðila

- Ef útlit er fyrir að samningur um réttinn til að fá að sinna uppbyggingu innviða við Jökulsárlón verði mjög eftirsóknarverður fyrir einkaaðila er hægt að útfæra samninginn á þann hátt að aðilar bjóði í árlega samningsgreiðslu fyrir að fá réttinn til að sinna innviðauppbyggingunni við Jökulsárlón, sbr. fyrirkomulag útboða sérleyfa í bandarískum þjóðgörðum. Einnig væri hægt að horfa til stighækkandi sérleyfisgreiðslna, þ.e. þegar mjög vel gengur í rekstri á svæðinu greiði sérleyfishafi hærra hlutfall tekna til ríkisins.
- Aukinheldur gæti komið til þess að fjárhagslega hagkvæmt væri að einn og sami aðili fengi sérleyfi bæði um uppbyggingu innviða og bátasiglinga á Jökulsárlóni en myndi síðan leigja aðra aðstöðu til rekstrarleyfishafa. Þá væri áhætta aðilans meiri en væntingar um afkomu mögulega meiri.
- Önnur leið hefur verið nefnd, að ríkið myndi tryggja útleigu þeirra fasteigna og innviða sem einkaaðilinn byggir, þá yrði áhætta aðilans af útleigu eigna minni en ríkið gæti mögulega notið meiri hlutdeildar í rekstrarafkomu svæðisins í gegnum hærri þóknanir frá sérleyfishöfum og rekstrarleyfishöfum sem sinna atvinnustarfsemi á svæðinu.
- Í samstarfi við verkkaupa var sviðsmyndagreiningu stillt upp þar sem kostir og gallar mismunandi útfærslna á aðkomu einkaaðila eru útlistaðir.

## Markaðskönnun framkvæmd til upplýsingaöflunar og samtals við markaðsaðila

- Mismunandi aðilar eru líklegir til að hafa áhuga á fasteigna- og innviðauppbyggingu og atvinnurekstri við Jökulsárlón. Í júní 2023 óskuðu fjármála- og efnahagsráðuneyti og umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneyti eftir markaðsaðilum til samtals um mögulega aðkomu einkaaðila að uppbyggingu fasteigna og innviða við Jökulsárlón.
- Aðilar sem óskuðu eftir þátttöku skiluðu skriflegum svörum og í kjölfarið var fundað með þeim markaðsaðilum sem sóttust eftir því að fylgja eftir umræðuefnum og svörum. Sjónarmiðum sem komu fram í markaðskönnun er að finna í samantekt dags. 7. nóvember 2023.

# Uppbygging innviða við Jökulsárlón

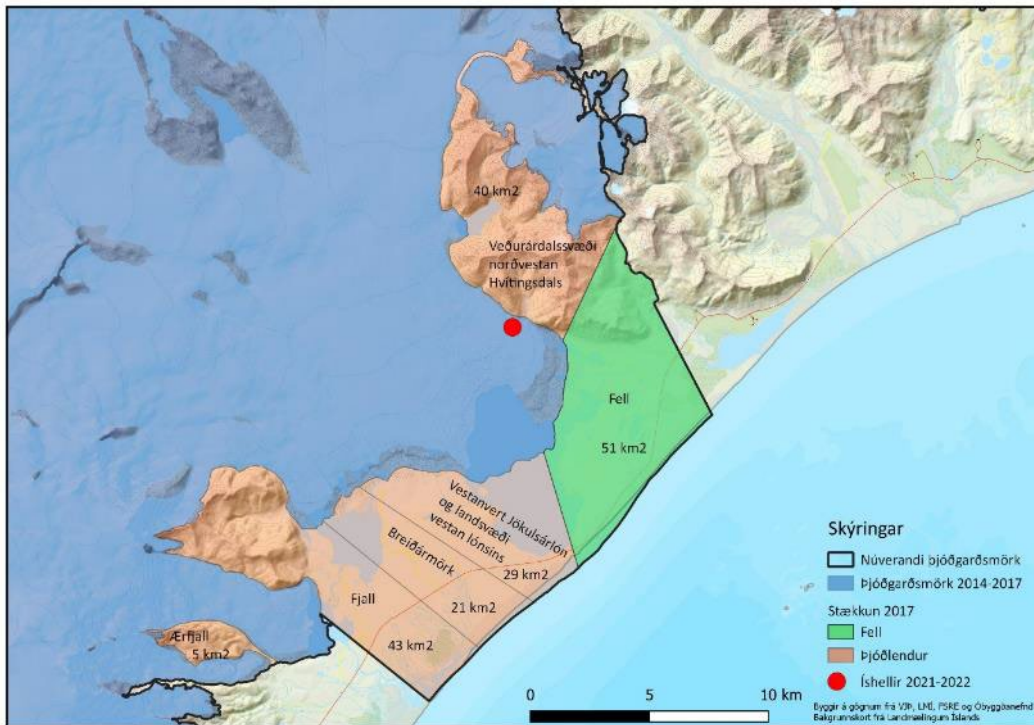
Niðurstöður	4
Uppbygging innviða við Jökulsárlón	8
Tekjumöguleikar svæðisins	12
Næmnigreining	22
Sviðsmyndagreining	29
Fyrirkomulag erlendis	35



# Uppbygging innviða við Jökulsárlón | Yfirlit

Árið 2017 keypti íslenska ríkið jörðina Fell

## Afmörkun Vatnajökulsþjóðgarðs (afmarkað með gulum lit)



Heimild: Vatnajökulsþjóðgarður

## Forsaga og núverandi staða

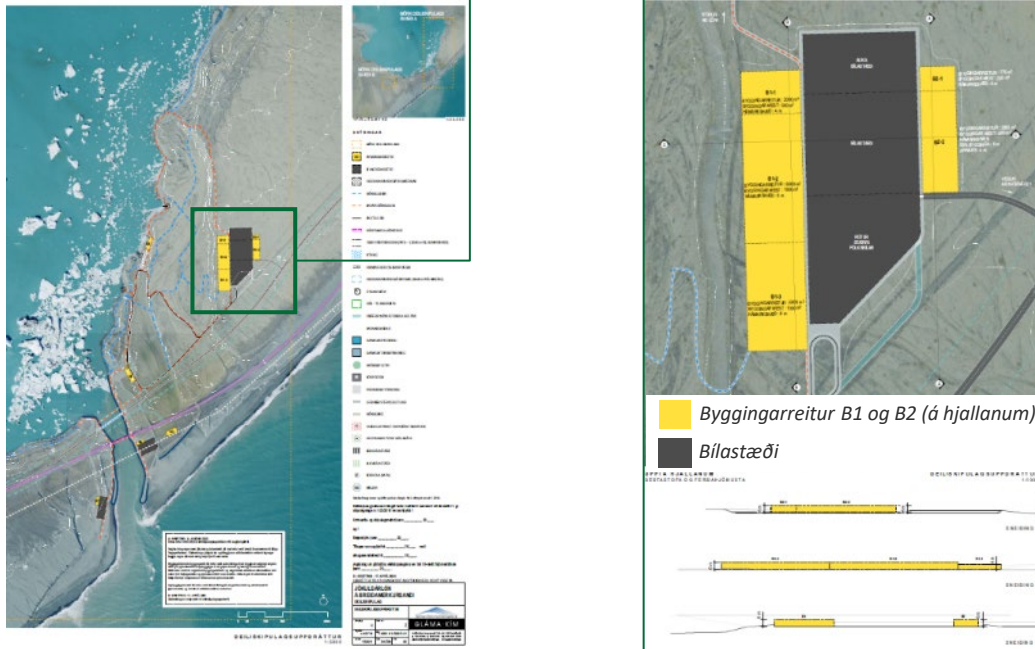
- Árið 2017 keypti íslenska ríkið jörðina Fell. Lítil hluti Jökulsárlón tilheyrir þeirri jörð og var svæðið friðlýst ásamt þjóðlendum á vestara hluta Breiðamerkursands.
- Jökulsárlón er ein af helstu náttúruperlum landsins enda einn af fjölsóttustu ferðamannastöðum hérlandis. Nokkur fyrirtæki hafa nú starfsemi á og við lónið á grundvelli tímabundinna samninga sem gerðir voru við fyrri landeiganda en runnu til Vatnajökulsþjóðgarðs eftir að landið varð eign ríkisins.
- Í framhaldi hafa ýmis leyfi verið veitt af hálfu þjóðgarðsins til annars atvinnurekstrar á svæðinu, s.s. siglingar á kajökum, svifnökkvum og færanlegir veitingarvagnar. Þar að auki er Jökulsárlón vinsæll upphafs- og endastaður ýmissa afþreyingarferða t.d. jökla- og íshellaferða.
- Þrátt fyrir að svæðið við Jökulsárlón sé mjög fjölsótt allan ársins hring er það í dag tiltölulega lítið uppbyggt og samanstandur aðallega af bráðbirgðabyggingum á norðaustursvæði lónsins. Á síðustu árum hefur þó verið unnið að bættu aðgengi ferðamanna t.d. með nýlegri uppbyggingu bílastæða bæði austan og vestan megin við ósa lónsins.
- Núverandi innviðir við Jökulsárlón anna ekki þeim fjölda ferðamanna sem heimsækja svæðið, til að mynda skortir þjónustumiðstöð, salernis- og veitingaraðstöðu. Í nýju deiliskipulagi er öll uppbygging og starfsemi sé færð frá lóninu sjálfu (u.þ.b. 1 km frá núverandi athafnasvæði). Gert er ráð fyrir að núverandi aðstaða verði að mestu lögð af.



# Uppbygging innviða við Jökulsárlón | Yfirlit

Greiningin í þessari skýrslu miðast við uppfærðan valkost 2 sem gerir ráð fyrir uppbyggingu á byggingum alls 3.365 fm auk innviða. Stofnkostnaður er áætlaður alls 3.778 m.kr.

## Deiliskipulagsuppráttur



Heimild: Nýtt deiliskipulag við Jökulsárlón Breiðamerkursandi í Sveitarfélaginu Hornafirði (Frumgerð í maí 2019, lagfærð í júlí 2019)

## Áætlaður stofnkostnaður valkosta

m.kr.	V1	V2	V3	V2 uppfært
Byggingar og veitur	2.339	3.436	n/a	2.418
Innviðir og búnaður	1.211	1.360	n/a	1.360
<b>Stofnkostn. samtals</b>	<b>3.550</b>	<b>4.796</b>	<b>5.324</b>	<b>3.778</b>
<b>Stærð bygginga og veitna (fm)*</b>	<b>3.129</b>	<b>4.678</b>	<b>5.300</b>	<b>3.365</b>

\*Við bætast innviðir (plön, bílastæði, stígar, hringakstur o.fl.)

Heimild: Drög að frumathugun (desember 2020), Vatnajökulsþjóðgarður

Greining á mögulegri aðkomu einkaaðila að uppbyggingu á nauðsynlegum innviðum við Jökulsárlón – 14. febrúar 2024

## Uppbygging og stofnkostnaður

- Byggt á drögum að Frumathugun sem framkvæmd var af Framkvæmdarsýslu ríkisins í desember 2020 voru eftirfarandi valkostir skoðaðir í tengslum við mögulegt umfang uppbyggingarinnar :
  - V0: Óbreytt ástand.
  - V1: Byggir á minnkaðri þarfagreiningu frá lokastigum deiliskipulagsvinnu (V2).
  - V2: Byggir á þarfagreiningu frá lokastigum deiliskipulagsvinnu og er nálægt því sem svæðið væri fullbyggt m.v. væntingar um aðsókn eins og hún var fyrir Covid-19 faraldurinn, og til framtíðar.
  - V3: Hámarksbyggingarmagn skv. deiliskipulagi. Ætla má að það sé nokkuð langt yfir þörf, þar sem deiliskipulagið reiknar með góðu borði fyrir báru með byggingarmagn, til að tryggja ákveðinn sveigjanleika í útfærslu mannvirkja, og til að geta mætt óvæntum breytingum á þörf.
- Að sögn fulltrúa Vatnajökulsþjóðgarðs hefur margt breyst síðan þarfagreiningin var framkvæmd og hafa þau uppfært tölurnar miðað við núverandi og stöðu og áætlanir. Greining í þessari skýrslu miðað því við uppfærðan valkost 2 (V2).
- Í uppfærðum valkosti 2 þá hefur fræðslumiðstöð sem var áætluð 1.734 fm verið minnkuð í 120 fm sem er sá hluti fræðslumiðstöðvarinnar sem Vatnajökulsþjóðgarður hefur óskað eftir að taka á leigu. Að beiðni FJR og URN hefur því eingöngu verið horft til þess hluta eignarinnar sem VJP hefur óskað eftir fyrir sína starfsemi.
- Gert hafði verið ráð fyrir því að einkaaðili myndi sjá sér hag að nota fræðslumiðstöð til uppbyggingar og reksturs óskilgreindrar sýningar, kvikmyndasals, fundarhalds og fleira. Greining okkar bendir til þess að á þessum tíma sé mikil óvissa um rekstrargrundvöll þess háttar starfsemi í svo stóru húsi. Verði vilji til uppbyggingar stærri fræðslumiðstöðvar í framtíðinni mælumst við til þess að sérstök ákvörðun verði tekin um þess háttar uppbyggingu á viðskiptalegum forsendum.

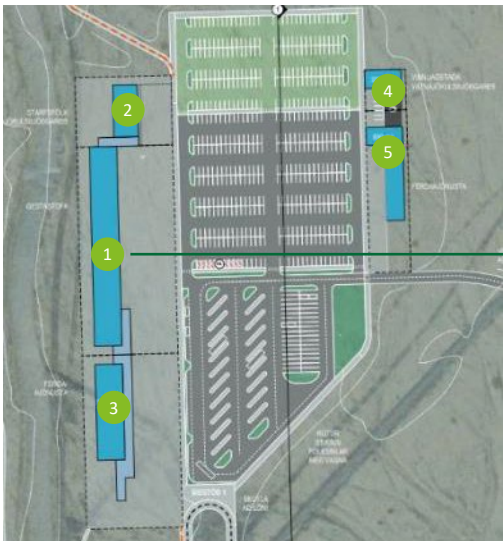
# Uppbygging innviða við Jökulsárlón | Yfirlit

Meirihluti uppbyggingar er ætlaður undir rekstur og þjónustu einkaaðila

## Stærð aðstöðu í bygginga uppi á hjallanum (Byggingarreitur B1 og B2)

m2	Leigt af		
	Í notkun einkaaðila	Vatnajökulsþjóðgarði	
1 Fræðslumiðstöð	120	-	120
2 Starfsfólk Vatnajökulsþjóðgarðs	280	-	280
3 Salernisaðstaða	140	140	-
3 Veitingar og ferðaþjónusta	956	956	-
Skutlupjónusta	192	192	-
4 Vélaaðstaða þjóðgarðs	180	-	180
5 Íshellaferðir, verbúðir	554	554	-
<b>Samtals</b>	<b>2.421</b>	<b>1.841</b>	<b>580</b>
<b>% af heildarfermetrum</b>	<b>100%</b>	<b>76%</b>	<b>24%</b>

Heimild: Gögn frá stjórnendum og greining Deloitte



Athugið að þessi teikning gerir ráð fyrir að stærð fræðslumiðstöðvar sé um 1.700 fm en einungis er horft til þess að sá hluti hússins sem VJP hefur óskað eftir að taka á leigu verði byggður (sjá umfjöllun á bls. 9)

Heimild: Nýtt deiliskipulag við Jökulsárlón Breiðamerkursandi í Sveitarfélaginu Hornafirði (Frumgerð í maí 2019, lagfærð í júlí 2019) og greining Deloitte

Greining á mögulegri aðkomu einkaaðila að uppbyggingu á nauðsynlegum innviðum við Jökulsárlón – 14. febrúar 2024

## Uppbygging uppi á hjallanum

- Í greiningu þessari er athyglinni sérstaklega beint að byggingarreit B1 og B2 (uppi á hjallanum), þar sem mesta uppbyggingin er fyrirhuguð. Uppbygging á öðrum byggingarsvæðum styður við rekstur svæðisins í heild, jafnar á dreifingu á álagstímum og skapar svigrúm fyrir móttöku gesta í skipulagðar ferðir.
- Áætluð uppbygging nemur um 3.365 fm, þar af 2.421 fm uppi á hjallanum. Í töflunni hér til hliðar má sjá áætlaða skiptingu fermetra uppbyggingarinnar uppi á hjallanum í rými sem VJP hefur óskað eftir að leigja og þau sem ætluð eru undir annan rekstur. Byggt á þessari skiptingu eru um 24% af fyrirhugaðri uppbyggingu til handa VJP (580 fm) og 76% til útboðs fyrir rekstur einkaaðila (1.841 fm).

## Uppbygging á öðrum byggingareitum

- Á síðustu árum hefur verið farið í uppbyggingu á bílastæðum á svæðinu, bæði austan og vestan megin við ósa lónsins. Gert er ráð fyrir uppbyggingu salerna við nýju bílastæðin. Einnig er gert ráð fyrir uppbyggingu salerna við bílastæði/fræðslustíg vestan Jökulsár. Gert er ráð fyrir bátaskýlum við lónið sem og aðstöðu fyrir landverði, upplýsingar og salerni. Samtals nemur uppbygging á öðrum byggingarreitum 945 fm.

## Uppbygging á plönnum, torgum, göngustígum, o.fl.

- Samkvæmt frumathugun er áætlað um 14,5 km af stígum (620 m.kr.). Uppbygging á plönnum, torgum, aðkomu, gerði, o.fl. er áætluð um 615 m.kr. Búnaður og ýmislegt er áætlað 125 m.kr.

## Aðstaða starfsfólks

- Eðli máls samkvæmt mun útvíkkun starfsemi á svæðinu kalla á aukningu á starfsmannahúsnæði. Til að mynda þarf starfsfólk í fræðslumiðstöð og ræstingar.
- Núverandi starfmannahúsnæði við Jökulsárlón er mjög takmarkað, ljóst er að fyrirhuguð uppbygging mun ekki leysa þarfar fyrir dvalaraðstöðu starfsmanna mögulegra rekstraraðila á svæðinu. Gert er ráð fyrir aðstöðu fyrir starfsmenn þjóðgarðsins í deiliskipulagsuppdraetti, til að mynda kaffistofu, búningasklefum og tveimur svefnherbergjum.

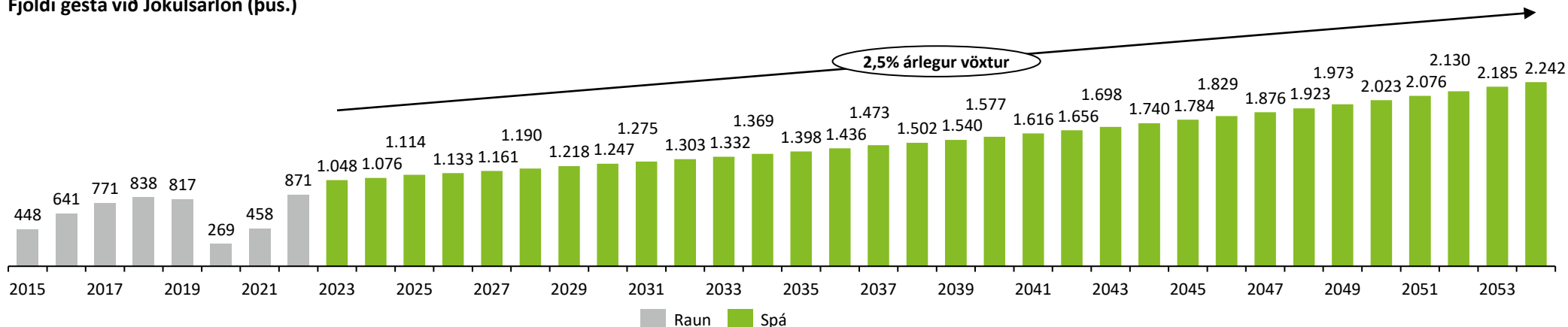
# Tekjumöguleikar svæðisins

Niðurstöður	4
Uppbygging innviða við Jökulsárlón	8
Tekjumöguleikar svæðisins	12
Næmnigreining	22
Sviðsmyndagreining	29
Fyrirkomulag erlendis	35

# Tekjumöguleikar svæðisins | Eftirspurnarspá

Áætlaður fjöldi gesta við Jökulsárlón byggir á farþegaspá Isavia fyrir árið 2023 og langtímaspá Isavia til 2040

## Fjöldi gesta við Jökulsárlón (þús.)



## Áætlun um heildarfjölda ferðamanna til Íslands







- Áætluð þróun eftirspurnar byggir á áætluðum fjölda ferðamanna á spátímanum. Fjöldi ferðamanna á Íslandi árið 2022 voru um 1,7 milljónir og 2,2 milljónir árið 2023, sem er í samræmi við forsendur í spá fyrir fjölda gesta við Jökulsárlón árið 2023. Þegar þessi skýrsla er skrifuð eru upplýsingar um raunverulegan gestafjölda árið 2023 við Jökulsárlón ekki aðgengilegar.
- Farþegaspá frá 2024 og út spátímabilið byggir á grunnfarþegaspá Isavia til ársins 2040, gert er ráð fyrir 2,9% árlegri aukningu út spátímabilið í samræmi við áætlaðan langtímavöxt í grunnfarþegaspá Isavia.
- Vakin er athygli á því að langtímaspá Isavia er nokkurra ára gömul og aðstæður í ferðaþjónustu hafa tekið töluverðum breytingum frá því að langtímaspáin var gefin út, við teljum þó að almennar horfur um aukningu í fjölda farþega á næstu áratugum eigi ennþá við.

## Áætlun um fjölda ferðamanna sem heimsækja Jökulsárlón

- Heildarfjöldi heimsókna í Jökulsárlón sem hlutfall af fjölda erlendra ferðamanna sem heimsækja Ísland var að meðaltali 35% á tímabilinu 2015-2018, árið 2019 nam hlutfallið 41%, 55% árið 2020, 66% árið 2021 og um 51% árið 2022 m.v. útgönguspá.
- Á spátíma er gert ráð fyrir að aðsókn á Jökulsárlón aukist hlutfallslega með auknum fjölda ferðamanna. Fjöldi heimsókna árið 2022 voru um 871 þúsund (um 51% af fjölda ferðamanna, sem er ákveðin einföldun þar sem Íslendingar sækja einnig Jökulsárlón). Byggt á reynslu fyrri ára þá gerum við ráð fyrir að 35% af ferðamönnum heimsæki Jökulsárlón, þ.e.a.s. ef fjöldi ferðamanna eykst um 100 þúsund þá heimsæki 35 þúsund þeirra Jökulsárlón. Til einföldunar er gert ráð fyrir að aðsókn Íslendinga í Jökulsárlón verði álíka og hún var árið 2022.
- Byggt á ofangreindum forsendum er árlegur meðalvöxtur (e. compound annual growth, CAGR) í fjölda heimsókna að Jökulsárlóni 2,5% á spátímabilinu.

# Tekjumöguleikar svæðisins | Yfirlit

Uppbyggingin skapar tækifæri til útvíkkunar á núverandi starfsemi og bættrar aðstöðu sem er eftirsóknarverð fyrir mögulega rekstraraðila ýmissar þjónustu við Jökulsárlón

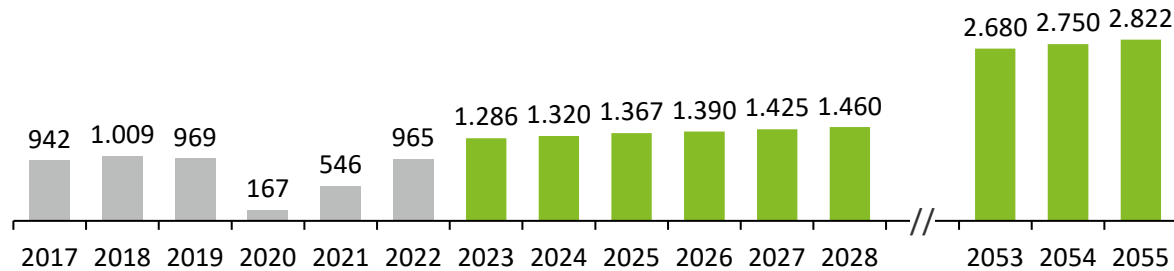
	 Siglingar	 Upphaf/endastaður ýmissar afþreyingar	 Veitingar	 Þjónustugjöld (svæðisgjöld)	 Minjagripir	 Samtals
Núverandi starfsemi	4 fyrirtæki	2-4 rekstraraðilar september - apríl	3 veitingavagnar			
Fjöldi rekstraraðila í fýsileikakönnun	1-2 fyrirtæki (sérleyfi)	Eins og 350 fm rými leyfir	Mismunandi eftir útfærslu (gert ráð fyrir mathöll)	1 fyrirtæki	1 fyrirtæki	
Áætlaðar tekjur rekstraraðila eftir framkvæmdir (2026)	1.390 m.kr.	416 m.kr.	510 m.kr.	247 m.kr.	100 m.kr.	2.662 m.kr.
Áætluð leiga til einkaaðila (% af tekjum)	10%	5%	5%	60%	5%	13%
Áætluð veltutengd leiga árið 2025	139 m.kr.	21 m.kr.	25 m.kr.	148 m.kr.	5 m.kr.	338 m.kr.

- Núverandi tekjusköpun á svæðinu felst fyrst og fremst í leigugreiðslum vegna siglinga, leigu á aðstöðu vegna færanlegra vagna (veitinga- og aðstöðuvagna) og gjalda vegna leyfisveitinga.
- Fyrirhuguð uppbygging innviða skapar svigrúm fyrir útvíkkun á núverandi starfsemi, með verulegum umbótum á aðstöðu á svæðinu, sem og möguleikum á því að veita þjónustu sem hefur áður ekki verið veitt eða í litlum mæli, s.s. minjagripasala og önnur þjónusta. Ný aðstaða gæti þannig aukið verðmætasköpun á svæðinu umfram það sem útlistað er hér að ofan.

- Byggt á ársreikningum núverandi rekstraraðila og samanburðarfélaga í sambærilegri starfsemi höfum við áætlað umfang þess rekstrar sem er við Jökulsárlón í dag og sett fram spá um tekjur á næstu áratugum fyrir hverja starfsemi sem áætlað er að verði á svæðinu.
- Í deiliskipulagi svæðisins er ekki gert ráð fyrir gistingu eða hótélrekstri.
- Áætluð veltutengd greiðsla sérleyfis- og rekstrarleyfishafa til einkaaðila byggir á greiningu á undirliggjandi rekstri, fordæma í sömu eða sambærilegri starfsemi á Íslandi, og reynslu af útboði eða úthlutum takmarkaðra leyfa í þjóðgörðum erlendis (sjá bls. 29-32).

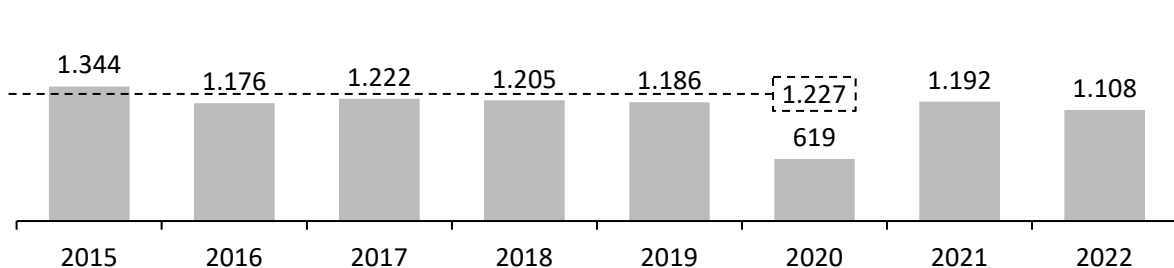
# Tekjumöguleikar svæðisins | Núverandi starfsemi

## Áætlaðar tekjur af siglingum (m.kr.)



Heimild: Ársreikningar núverandi rekstraraðila og greining Deloitte

## Tekjur af bátasiglingum á alla gesti svæðisins 2015-2021\* (kr.)



----- Meðaltal 2015-2019

\*Athugið að um er að ræða alla gesti svæðisins, einungis hluti gesta svæðisins kaupir siglingu um lónið.

Til samanburðar er verið fyrir fullorðinn í siglingu á árinu 2023 um 6.300 kr.

Heimild: Ársreikningar núverandi rekstraraðila og greining Deloitte

## Siglingar

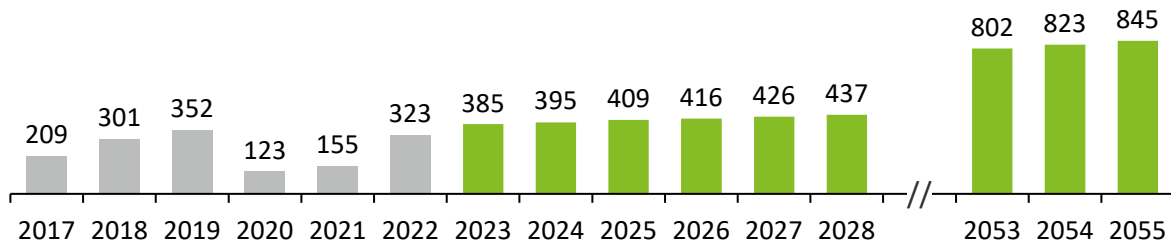
Í dag eru fjögur fyrirtæki sem bjóða upp á siglingar á Jökulsárlóni, þrjú þeirra hafa aðstöðu á aðalbílastæði (mis umfangsmikla), eitt fyrirtæki er með tímabundið tilraunaleyfi sem krefst ekki aðstöðu við lónið.

- *Jökulsárlón ferðapjónusta ehf.* bíður upp á siglingar í slöngu- og hjólabátum og er þar að auki með veitingasölu, gestamóttöku og salerni í eigin húsnæði við aðalbílastæðið. Áætlað er að tekjur vegna bátasiglinga nemi um 84% af heildartekjum félagsins byggt á sögulegri skiptingu í ársreikningum félagsins.
- *Ice Lagoon ehf.* bíður upp á siglingar í slöngubátum og er með stóran aðstöðubíl á aðalbílastæði.
- *Iceguide ehf.* bíður upp á kajak ferðir og hefur leyfi til að staðsetja færanlegan aðstöðuvagn við aðalbílastæðið frá maí og út september. Gert er ráð fyrir að aðeins 10% af tekjum félagsins sé í tengslum við bátaferðir á Jökulsárlóni.
- *Svifnökkvaferðir ehf.* eru með upphafsstað á Hala í Suðursveit (um 15 mín. keyrsla að Jökulsárlóni). Félagið hóf starfsemi árið 2019.
- Tekjur af bátasiglingum á spátímabili byggir á meðaltekjum per gest 2015-2019. Á tímabilinu 2015-2019 voru tekjur af bátasiglingum per gest nokkuð stöðugar, eða að meðaltali 1.227 kr. Árið 2020 voru tekjur per gest umtalsvert lægri eða um 619 kr. og skýrist að öllum líkindum af samdrætti í fjölda ferðamanna vegna ferðatakmarkanna og að hlutfallslega eru Íslendingar í minni mæli að kaupa afþreyingu sem þessa. Tölur ársins 2021 benda þó til þess að fyrra stigi tekna á gest hafi verið náð aftur eftir lækkun 2020.
- Við bendum á að meðaltekjur á gest eru á verðlagi hvers árs. Hugsanlega gætu verðlagsbreytingar á síðustu árum bent til þess að rekstraraðilar gætu hækkað einingarverð á ferðum sínum, við höfum þó miðað við meðaltekjur tímabilsins með varfærnisjónarmiði í huga.



# Tekjumöguleikar svæðisins | Núverandi starfsemi

## Áætlaðar tekjur af afþreyingu sem eiga upphafs- og endastað að Jökulsárlóni (m.kr.)



Heimild: Ársreikningar núverandi rekstraraðila og greining Deloitte

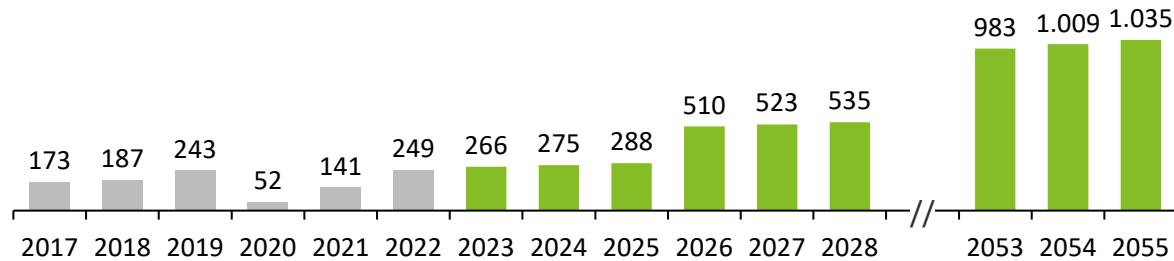
### Upphafs- og endastaður ýmissar afþreyingar

- Jökulsárlón er vinsæll upphafs- og endastaður ýmissa afþreyingarferða, til að mynda jökla- og íshellaferða, göngu-, hjóla-, og snjósleðaferða og annarrar sambærilegrar ferðatengdrar starfsemi.
- Alls eru samningar við 25 fyrirtæki um starfsemi á suðursvæði Vatnajökulsþjóðgarðs. Á Jökulsárlóni í dag hafa 2-4 rekstraraðilar íshellaferða leyfi til að staðsetja færanlega aðstöðuvagna á aðalbílastæði frá september og út apríl. Einnig hefur einn rekstraraðili upphafs-/endastað við veitingasölu Jökulsárlóns ferðaþjónustu ehf.
- Eftirfarandi félög voru notið við útreikning á sögulegum tekjum af afþreyingu sem hefur upphafs-/endastað á Jökulsárlóni fyrir ýmsa afþreyingu. Starfsemi þessara rekstraraðila einskorðast ekki við Jökulsárlón og hefur hlutfall tekna af afþreyingu sem eiga upphafs- og endastað að Jökulsárlóni verið áætlað byggt á ársreikningum og öðrum opinberum upplýsingum um félögin. Áætlað hlutfall tekna sem miðað er við er sýnt í sviga.
  - Tröll Expedition (5%)
  - Glacier Travel (100%)
  - Glacier Journey (29%)
  - Ice Explorers (100%)
  - Blue Iceland (80%)
- Árið 2023 er áætlað er að fjöldi ferðamanna verði kominn á svipaðan stað og árið 2019. Tekjuvöxtur 2021-2023 er áætlaður sem hlutfall ferðamanna af fjölda ferðamanna árið 2019 og vaxi svo í takt við aukningu í fjölda erlendra ferðamanna út spátímabilið.



# Tekjumöguleikar svæðisins | Núverandi starfsemi

## Áætlaðar tekjur af veitingum (m.kr.)



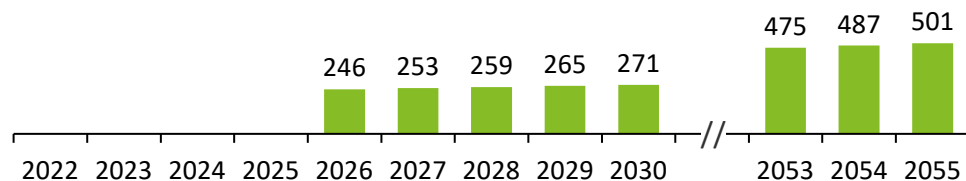
Heimild: Ársreikningar núverandi rekstraraðila og greining Deloitte

## Veitingar

- Tveir veitingavagnar hafa tímabundið leyfi til reksturs við Jökulsárlón. Þá rekur Jökulsárlón ehf. einnig veitingasölu í eigin húsnæði við aðalbílastæði.
- Að sögn fulltrúa Vatnajökulsþjóðgarðs tók þriðji vagninn til starfa í sumar og hefur leyfi til tveggja ára. Alls bárust 4 umsóknir og því færri sem komust að en myndu vilja.
- Í samtali við verkkaupa og fulltrúa Vatnajökulsþjóðgarðs kom fram að í undirbúningsvinnu fyrir umfang uppbyggingarinnar hafi verið gengið út frá að engir matavagnar væru á svæðinu heldur væri gert ráð fyrir einhvers konar mathöll. Þá kom fram að núverandi rekstraraðilar hefðu áhuga á að færa sig inn. Fjölbreytt framboð af veitingum á svæðinu höfðar til mismunandi viðskiptavina og sökum misjafnra veðurskilyrða á svæðinu skapar slík aðstaða hærra þjónustustig.
- Til að endurspegla fjölbreytt framboð er gert ráð fyrir tveim mismunandi verðflokkum af „matarkörfu“ í tekjuspá. Gengið er út frá að 5% gesta velji dýrari valkostinn (meðalverð áætlað 6.000 kr. á gest) og 5% gesta velji ódýrari valkostinn (meðalverð áætlað 3.000 kr. á gest).
- Samkvæmt uppfærðum drögum að uppbygginu er gert ráð fyrir um 400 fm veitingarými.

# Tekjumöguleikar svæðisins | Ný starfsemi

## Áætlaðar tekjur þjónustugjalda (svæðisgjalda) (m.kr.)



Heimild: Ársreikningar núverandi rekstraraðila og greining Deloitte

## Svæðisgjöld (kr. á bíl)

Fjöldi sæta	Einkabifreið				Rútur		
	Flatt gjald	5 eða færri	6-9	10-18	19-32	33-64	>64
Þingvellir	n/a	750	1.000	1.800	3.500	3.500	3.500
Skaftafell	n/a	750	1.000	1.800	3.500	6.400	9.000
Reykjanes lighthouse	1.000	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Sólheimajökull	n/a	750	1.000	1.800	3.500	6.400	n/a
Sólheimasandur	n/a	750	1.000	1.800	3.500	6.400	n/a
Volcano Fagradalsfjall	1.000	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Volcano Skali	n/a	1.000	1.000	2.000	4.000	4.000	4.000
Seljalandsfoss	n/a	700	700	3.000	3.000	3.000	3.000

	Einkabifreiðar	Rútur
Jökulsárlón (greining)	750	3.500

Heimild: Gjaldskrár hvers svæðis, greining Deloitte

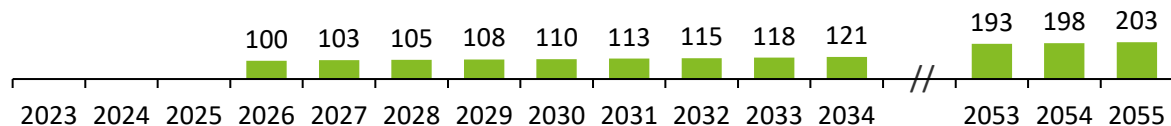
- Í þessari greiningu er gert ráð fyrir að sérleyfishafi um uppbyggingu fasteigna og innviða fái heimild til innheimtu svæðisgjalda vegna notkunar gesta á innviðum svæðisins (m.a. bílastæði og salerni), þrátt fyrir að 21. gr. laga nr. 60/2007 um VJP útlísti að gestagjöld skuli renna til VJP. Ráðuneytin myndu greina mögulegar útfærslur þess eðlis, m.t.t. lagagreina og fjármögnunar verkefna VJP.

## Þjónustugjöld (svæðisgjöld)

- Svæðisgjöld eru þjónustugjöld sem lögð eru á gesti þegar þeir koma inn á svæðið og er ætlað að standa straum af kostnaði við rekstur svæðisins, s.s. salerni, fræðslu og upplýsingagjöf, landvörslu og annað þess háttar. Svæðisgjöld hafa ekki áður verið innheimt við Jökulsárlón.
- Áætluð þjónustugjöld byggja á forsendum um gjaldskrá fyrir viðskiptavini sem sækja svæðið, þar sem horft er til gjaldtöku á hverja bifreið. Miðað er við 750 kr. þjónustugjald fyrir fólksbifreiðar og 3.500 kr. þjónustugjald fyrir rútur. Áætlað gjald byggir á gjaldtöku við aðra fjölsóttu ferðamannastaði.
- Vöxtur í innheimtu svæðisgjalda þróast í takt við aukningu í fjölda heimsóknna. Byggt á greiningu er meðalfjöldi í bifreið 3,1 farþegi og að um 95% bifreiða séu fólksbifreiðar.
- Samkvæmt beiðni fulltrúa VJP er áætlað að gestir sem heimsækja bæði Skaftafell og Jökulsárlón á sama degi fái 50% afslátt af svæðisgjaldi. Áætlað Vatnajökulsþjóðgarður að um helmingur gesta heimsæki bæði Skaftafell og Jökulsárlón.
- Á undanförunum árum hefur Vatnajökulsþjóðgarður fengið þrjá styrki, samtals 135 m.kr., sem notaðir hafa verið til að fjármagna uppbyggingu á bílastæðum á svæðinu, bæði austan og vestan megin við ósa lónsins.
- Tekjuspá um bílastæðagjöld byggir á sambærilegri gjaldtöku á öðrum ferðamannastöðum, en bílastæðagjald er til að mynda rukkað á Þingvöllum, Skaftafelli, Sólheimajökli, Sólheimasandi og Seljalandsfoss. Almennt er gjaldið fyrir fólksbíla á bilinu 750-1.000 kr. en allt frá 1.800 – 9.000 eftir stærð á rútu.
- Á nokkrum ferðamannastöðum er innheimt salernisgjald, m.a. í Reynisfjöru, Dyrhólaey, og við Dimmuborgir. Almennt er gjaldið 200 kr. á gest. Á þeim stöðum er ekki innheimt bílastæðagjald. Nokkur dæmi eru þess að gjaldtöku fyrir salerni hefur verið hætt, til dæmis á Þingvöllum í júlí 2018, í staðinn var tekinn upp myndavélabúnaður við bílastæði og bílastæðagjald hækkað lítillga.
- Á Skaftafelli og við Seljalandsfoss eru bílastæðagjöld og salernisgjöld ekki aðskilin, þar standa bílastæðagjöldin einnig undir rekstri salernanna. Við teljum að slíkt fyrirkomulag sé heppilegt, bæði fyrir gesti og rekstraraðila.

# Tekjumöguleikar svæðisins | Ný starfsemi

## Áætlaðar tekjur af sölu minjagripa (m.kr.)



Heimild: Ársreikningar núverandi rekstraraðila og greining Deloitte

### Minjagripir

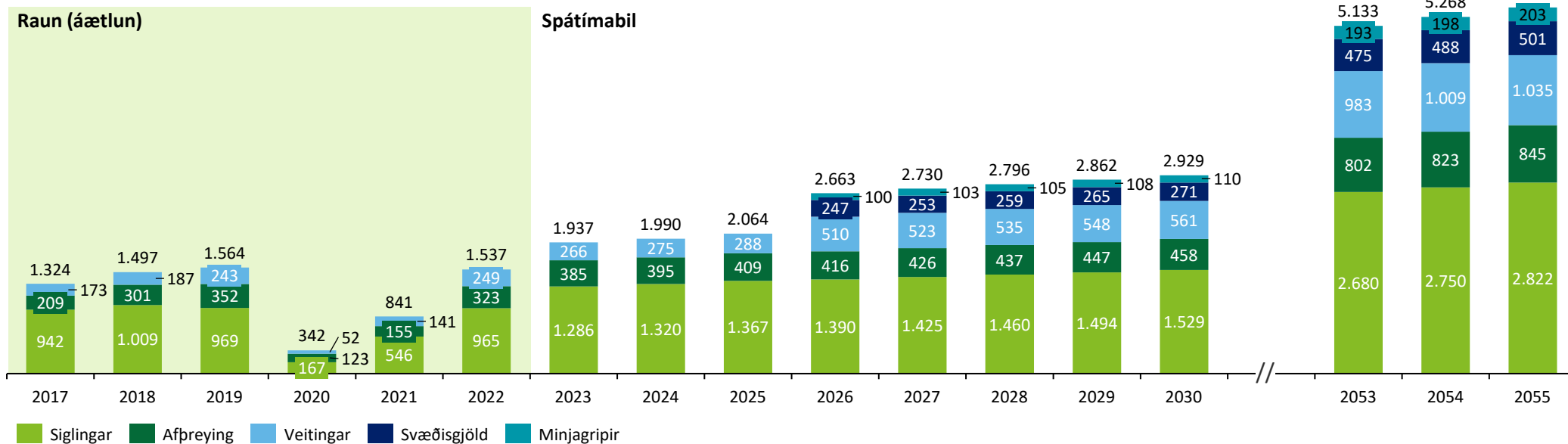
- Samkvæmt uppfærðum drögum að uppbygginu er gert ráð fyrir um 60 fm verslunarrými inn í fræðslumiðstöðinni.
- Gert er ráð fyrir að tekjur af sölu minjagripa vaxi í takt við aukningu í fjölda erlendra ferðamanna út spátímabilið.

### Aðrir tekjumöguleikar á svæðinu

- Nýtt húsnæði myndi bjóða upp á aukna möguleika á fjölbreyttri þjónustu á svæðinu og gætu uppbyggingaraðili og rekstraraðilar á svæðinu (sem fá aðgang að aðstöðu eftir útboð) boðið fjölbreytta þjónustu í og við fasteignirnar og þar með aukið verðmætasköpun á svæðinu umfram það sem útlistað í þessum kafla.
- Í stöðuskýrslu um Breiðamerkursand frá febrúar 2022 eru nefnd tækifæri í ferðaþjónustu við Jökulsárlón og nærliggjandi svæðum tengd upplifunum s.s. hellaskoðun, böðum og hjólaferðum, fugla- og selaskoðun, hestaferðum og göngur um fjörur, fjöll og jökla.
- Ekki hefur verið lagt mat á umfang ofangreindra tekjumöguleika, en telja má að fjölbreytt afþreying/upplifun væri til þess að laða fleiri ferðamenn að svæðinu.

# Tekjumöguleikar svæðisins | Áætluð tekjusköpun á svæðinu

## Áætlaðar tekjur alls (m.kr., á verðlagi 2022)



Heimild: Ársreikningar núverandi rekstraraðila og greining Deloitte

### Tekjur þróun á spátímabili

- Sögulegar tekjur byggja á forsendum um undirliggjandi rekstur og núverandi rekstraraðila og samanburðarfélaga.
- Vöxtur í tekjum er að lang mestu leyti drifinn af aukningu í fjölda heimsókna. Aukning í tekjum er háð nýrri aðstöðu og að aðstaðan geti staðið undir væntum tekjuvexti. Allar fjárhæðir eru á raunverði, á verðlagi ársins 2023 og án verðlagsbreytinga til framtíðar.

# Tekjumöguleikar svæðisins | Aðrar forsendur

## Rekstrarkostnaður

- Þar sem uppbyggingin er ekki hafin er fasteignamat eða brunabótamat eignar ekki til staðar. Gert er ráð fyrir að brunabótamat að loknum framkvæmdum nemi 3.778 m.kr. eða því sem nemur stofnkostnaði uppbyggingarinnar. Gert er ráð fyrir að fasteignamat nemi 60% af brunabótamati.
- Fasteignagjöld eru reiknuð byggt á álagningareglum fasteignagjalda árið 2022 fyrir Sveitarfélagið Hornafjörð (Árbók sveitarfélaga 2022).
- Stjórnunarkostnaður er áætlaður 8,0% af leigutekjum. Stjórnunarkostnaður á að endurspeglar almennan kostnað vegna stjórnunar og umsýslu við rekstur fasteignarinnar í samræmi við núverandi leigusamninga og leit að nýjum leigutökum til hámrökunar verðmætasköpunar á svæðinu.
- Gert er ráð fyrir að viðhaldskostnaður eigna og innviða til framtíðar verði 0,5% af brunabótamati eignanna. Tryggingariðgjöld eru áætluð 0,1% af brunabótamati eignanna.

## Aðrar forsendur

- Miðað er við leigufjárhæðir og kostnað á raunvirði (án verðbólgu).
- Útreikningar miðast við að framkvæmdum við innviði verði lokið í lok árs 2026 og að frá byrjun janúar 2027 sé eignin í útleiguhæfu ástandi og tekjuberandi fyrir rekstraraðilann.
- Gert er ráð fyrir að 50% stofnkostnaðar falli til árið 2025 og 50% árið 2026.

## Sérleyfisgjald til ríkisins

- Gert er ráð fyrir að einkaaðili sem sér um uppbyggingu innviða við Jökulsárlón myndi greiða sérleyfisgjald til ríkisins. Í greiningunni er sérleyfisgjald áætlað 20% af tekjum einkaaðilans vegna útleigu fasteigna og innviða á svæðinu og tekna sem hann aflar sér byggt á sérleyfinu (þjónustugjöld fyrir bílastæði og salerni).
- Í sviðsmynd með hóflegri veltutengdri leigu er reiknað sérleyfisgjald um 68 m.kr. á fyrsta ári rekstrar, í sviðsmynd með hærri veltutengdri leigu er reiknað sérleyfisgjald um 106 m.kr. á fyrsta ári rekstrar.
- Til rýni á áætluðu sérleyfisgjaldi höfum við sett fram útreikning til samanburðar. Kaupverði ríkisins á jörðinni Felli var 1.520 m.kr. (1.983 m.kr. á verðlagi janúar 2023). Ef horft er til kaupverðsins og arðsemiskröfu á þá fjárfestingu ríkisins (hér miðað við 4%-5%) þá væri viðunandi arðsemi ríkisins af fjárfestingunni um 79-99 m.kr. á ári. Þessi samanburður er sambærilegur og áætlað sérleyfisgjald einkaaðila til ríkisins fyrir sérleyfi um ákveðna starfsemi við Jökulsárlón.

## Aðrar leiðir fyrir ríkið að fá endurgjald á fjárfestingu sína vegna jarðarkaupa

- Sérleyfisgjald er ein leið til þess að ríkið fái endurgjald á fjárfestingu sína vegna kaupa á jörðinni Felli. Fordæmi eru m.a. frá Íslandi (útboð á takmarkaðri aðstöðu á Keflavíkurflugvelli) og Bandaríkjunum (sjá bls. 31) um samkeppni um sérleyfisgjöld í útboðsferli, þar sem þjóðendur sem sjá mikla möguleika í uppbyggingu á svæðinu væru tilbúnir að greiða hærri hlutfall af tekjum í sérleyfisgjald til ríkisins fyrir tækifærið að sinna uppbyggingu fasteigna og innviða við Jökulsárlón.
- Mismunandi leiðir er hægt að fara í útboði um uppbygginguna. Aðrar leiðir til þess eru að leggja á árlega lóðaleigu, sem væri föst fjárhæð (en taki verðlagsbreytingum) eða tengd tekjusköpun á svæðinu. Einnig gæti ríkið lagt fram skilmála um að samningsbundið kaupverð ríkisins á innviðum svæðisins við lok sérleyfistíma yrði lægra en stofnverð þeirra (eða að innviðir og fasteignir yrðu afhentar án greiðslu). Allar hafa þessar útfærslur þó áhrif á hvort einkaaðilar eru tilbúnir til þátttöku í útboði og hvort eða hvaða fjárhæð þeir eru tilbúnir til að greiða ríkinu í sérleyfisgreiðslur fyrir réttinn til að sinna innviðauppbyggingu.

# Næmnigreining

Niðurstöður	4
Uppbygging innviða við Jökulsárlón	8
Tekjumöguleikar svæðisins	12
Næmnigreining	22
Sviðsmyndagreining	29
Fyrirkomulag erlendis	35





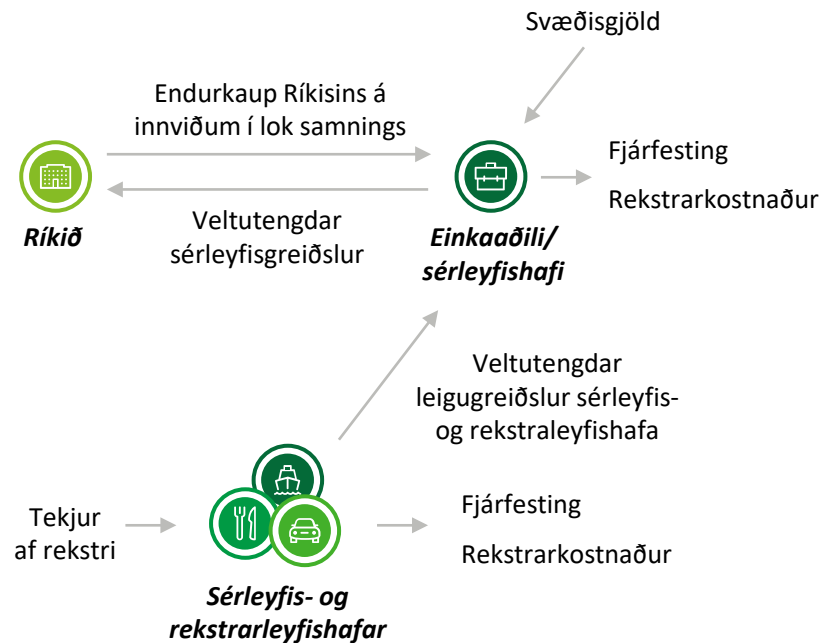
# Næmnigreining | Greiðslur milli aðila

Í þessari greiningu er gert ráð fyrir að sérleyfishafi fái, að undangengnu útboði, rétt til uppbyggingar fasteigna og innviða við Jökulsárlón og innheimtu leigu og svæðisgjalda, gegn því greiði hann sérleyfisgreiðslur til ríkisins

## Greiðslur milli aðila

Einkaaðili byggir og rekur fasteignir og innviði (sérleyfishafi), greiðir fyrir það sérleyfisgreiðslur







Rekstraraðilar með sérleyfi eða rekstrarleyfi greiða leigugreiðslur til einkaaðila/sérleyfishafa



- Í greiningum þessarar skýrslu hefur verið gert ráð fyrir að samningar væru þess eðlis að einn sérleyfishafi myndi sjá um framkvæmdir og rekstur fasteigna og innviða (þ.m.t. bílastæða og salerna) til 30 ára, við lok þess sérleyfistíma myndi ríkið kaupa fasteignir og innviði af sérleyfishafanum á fyrirfram ákveðnu verði.
- Þessi sérleyfishafi yrði í eðli sínu líkur „rekstraraðila svæðisins“. Gert er ráð fyrir að sérleyfishafinn greiði veltutengda sérleyfisgreiðslu til ríkisins, þannig eru hagsmunir einkaaðila og ríkis um hagkvæma uppbyggingu og tekjusköpun á svæðinu tengdir saman.
- Í þessari greiningu er gert ráð fyrir að sérleyfishafinn myndi fá heimild til innheimtu svæðisgjalda vegna notkunar gesta á innviðum svæðisins (m.a. bílastæði og salerni), þrátt fyrir að 21. gr. laga nr. 60/2007 um VJP útlísi að gestagjöld skuli renna til VJP. Ráðuneytin myndu greina mögulegar útfærslur þess eðlis, m.t.t. lagagreina og fjármögnunar verkefna VJP.
- Sérleyfishafinn myndi semja við rekstraraðila sem myndu sinna fjölbreyttum rekstri á svæðinu, t.d. bátasiglingum, veitingaþjónustu, minjagripasölu, o.fl.
- Í þessari greiningu er gert ráð fyrir að 1-2 aðilar myndu hafa sérleyfi um bátasiglingar á Jökulsárlóni en fleiri aðilar myndu hafa rekstrarleyfi til t.d. veitingarekstrar, þar sem fulltrúar VJP hafa horft til að yrði útfærð mathöll.

# Næmnigreining | Hófleg eða hærri veltutengd leiga

Deloitte hefur sett fram næmnigreiningu á mögulegri leigugreiðslugetu rekstraraðila á svæðinu, byggt á áætlun um tekjusköpun svæðisins og afkomu rekstraraðila á svæðinu, endanleg niðurstaða verður háð áhættuskiptingu í samningi um afnot af aðstöðu og virði aðstöðu fyrir þátttakendur í útboði

Greiðslur rekstraraðila á svæðinu til sérleyfishafa	Hófleg veltutengd leiga (% af tekjum)	Hærri veltutengd leiga (% af tekjum)
 Siglingar	10%	20%
 Upphaf/endastaður ýmissar afþreyingar	5%	10%
 Veitingar	5%	10%
 Þjónustugjöld (svæðisgjöld) 	60%	60%
 Minjagripir	5%	10%
<b>Sérleyfisgreiðslur sérleyfishafa til ríkisins</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>

## Næmnigreining á forsendum um leigu sérleyfis- og rekstraraðila við Jökulsárlón

- Í 5. gr. laga nr. 100/2021 um nýtingu á landi í eigu ríkisins í atvinnuskyni segir að „Við meðferð á landi í eigu ríkisins skal lögð áhersla á skýra, skilvirka og hagkvæma nýtingu sem og gagnsæi, hlutlægni og jafnræði við ákvarðanatöku.“. Einnig segir „Hámarka skal eins og kostur er virði lands í eigu ríkisins með faglegri, traustri og hagkvæmri umsýslu.“.
- Með fyrirhugaðri uppbyggingu fasteigna og innviða við Jökulsárlón verður nokkurt magn fasteigna til staðar fyrir ýmsa atvinnustarfsemi við Jökulsárlón. Aðstaða í fasteignunum verður takmörkuð gæði, úthlutun á þeim takmörkuðu gæðum mun vera ígildi úthlutunar aðstöðu með takmarkaða samkeppni (aðstaða fyrir rekstrarleyfishafa) eða ígildi einokunar (aðstaða fyrir sérleyfishafa), með aðgengi að miklum fjölda ferðamanna.
- Þessari greiningu er ekki ætlað að ákvarða fyrirkomulag úthlutunar takmarkaðrar aðstöðu eða fjölda rekstrar- eða sérleyfishafa um hverja starfsemi. Þessari greiningu er ætlað að varpa ljósi á hvort líklegt er að viðskiptalegar forsendur séu fyrir aðkomu einkaaðila að uppbyggingunni.
- Til að greina hvort viðskiptalegar forsendur séu til staðar höfum við sett fram greiningu á mögulegu umfangi tekjusköpunar mismunandi atvinnustarfsemi á svæðinu og jafnframt sett fram greiningu á mögulegri getu rekstraraðila umræddrar atvinnustarfsemi til greiðslu á leigu eða sérleyfisgreiðslum, til handa einkaaðila sem sér um uppbyggingu á svæðinu, eða til ríkisins.
- Áætluð veltutengd greiðsla sérleyfis- og rekstrarleyfishafa til einkaaðila byggir á greiningu á undirliggjandi rekstri, fordæma í sömu eða sambærilegri starfsemi á Íslandi, og reynslu af útboði eða úthlutum takmarkaðra leyfa í þjóðgörðum erlendis. Aðilar sem sjá mikla möguleika í uppbyggingu á svæðinu gætu verið tilbúnir að greiða hærri hlutfall af tekjum í sérleyfisgjald til ríkisins fyrir tækifærið að sinna uppbyggingu fasteigna og innviða við Jökulsárlón.
- Greining okkar er því sett fram með þeim fyrirvara að um er að ræða reynslu okkar af afkomu rekstraraðila í sambærilegum rekstri sem á mismunandi staðsetningum og getur niðurstaða útboðs verið frábrugðin þessari greiningu.

# Næmnigreining | Hófleg veltutengd leiga

Innri vextir verkefnisins fyrir einkaaðila yrðu m.v. áætlun um tekjusköpun svæðisins og hóflega veltutengda leigu (sjá bls. 24) um 6,7% umfram verðlag (án verðbólgu)

m.kr.	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	//	2055	2056
<b>Veltutengdar tekjur</b>												
Siglingar	-	-	-	-	139	142	146	149	153		275	282
Upphafs/endastöð afþreyingar	-	-	-	-	21	21	22	22	23		41	42
Veitingar	-	-	-	-	25	26	27	27	28		50	52
Svæðisgjöld	-	-	-	-	148	152	155	159	163		293	300
Minjagripir	-	-	-	-	5	5	5	5	6		10	10
<b>Veltutengdar tekjur samtals</b>	-	-	-	-	<b>338</b>	<b>347</b>	<b>355</b>	<b>364</b>	<b>372</b>		<b>669</b>	<b>687</b>
Leigugreiðsla frá Vatnajökulsþjóðgarði	-	-	-	-	43	43	43	43	43		43	43
<b>Tekjur samtals</b>	-	-	-	-	<b>381</b>	<b>390</b>	<b>398</b>	<b>407</b>	<b>415</b>		<b>712</b>	<b>730</b>
Sérleyfisgjald til ríkisins	-	-	-	-	(68)	(69)	(71)	(73)	(74)		(134)	(137)
Fasteignagjöld	-	-	-	-	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)		(50)	(50)
Tryggingar	-	-	-	-	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)		(4)	(4)
Viðhald	-	-	-	-	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)		(19)	(19)
Stjórnunarkostnaður	-	-	-	-	(27)	(27)	(27)	(27)	(27)		(27)	(27)
<b>Rekstrarhagnaður (e. NOI)</b>	-	-	-	-	<b>214</b>	<b>221</b>	<b>228</b>	<b>234</b>	<b>241</b>		<b>479</b>	<b>493</b>
Endurkaup ríkisins á innviðum í lok samnings	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	3.778
Skattur til greiðslu vegna rekstrar	-	-	-	-	(6)	(8)	(9)	(11)	(12)		(59)	(62)
Skattur til greiðslu við sölu á innviðum	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	(756)
Stofnkostnaður	-	-	(1.889)	(1.889)	-	-	-	-	-		-	-
<b>Sjóðstreymi</b>	-	-	<b>(1.889)</b>	<b>(1.889)</b>	<b>208</b>	<b>213</b>	<b>218</b>	<b>224</b>	<b>229</b>	//	<b>419</b>	<b>3.453</b>

Innri vextir (e. internal rate of return, IRR)

6,7%

## Hófleg veltutengd leiga

- Taflan hér að ofan sýnir áætlað sjóðstreymi til einkaaðila/sérleyfishafa á meðan framkvæmdum og rekstri fasteigna og innviða stendur. Allar tölur eru á raunverði (án verðbólgu).
- Í þessari næmnigreiningu áætlað að sérleyfishafi um siglingar á Jökulsárlóni greiði 10% veltutengda leigu til einkaaðila/sérleyfishafa (sjá bls. 24). Rekstraraðilar afþreyingar, veitingasölu og minjagripasölu greiði 5% tekjutengda leigu og að einkaaðilinn annist bílastæði og salerni á svæðinu og innheimti svæðisgjöld vegna þessa (svæðisgjöld hafa verið leiðrétt fyrir áætluðum árlegum kostnaði, um 100 m.kr. á ári).

## Hófleg veltutengd leiga, frh.

- Útreikningi á innri vöxtum í greiningunni er ætlað að nálgast það hverjir möguleikar einkaaðila eru til að skapa tekjur og fá viðeigandi endurgjald á fjárfestingu sinni í fasteignum og innviðum.
- Gert er ráð fyrir að sérleyfissamningi verði skylda ríkisins til endurkaupa á fasteignum og innviðum við lok samningstíma á upprunalegu kostnaðarverði.
- Útreikningar okkar benda til þess að skattalegar afskriftir eignanna og fjármagnskostnaður sérleyfishafa verði í þessari sviðsmynd nálægt tekjuskattstofni félagsins, þannig verði tekjuskattsgreiðslur á 30 ára rekstrartíma takmarkaðar, hins vegar er umtalsverð reiknuð skattgreiðsla af söluverði eignar í lok samningstíma.

# Næmnigreining | Hærri veltutengd leiga

Innri vextir verkefnisins fyrir einkaaðila yrðu m.v. áætlun um tekjusköpun svæðisins og hærri veltutengda leigu (sjá bls. 24) um 9,8% umfram verðlag (án verðbólgu)

m.kr.	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	//	2055	2056
<b>Veltutengdar tekjur</b>												
Siglingar	-	-	-	-	278	285	292	299	306		550	564
Upphafs/endastöð afþreyingar	-	-	-	-	42	43	44	45	46		82	84
Veitingar	-	-	-	-	51	52	54	55	56		101	104
Svæðisgjöld	-	-	-	-	148	152	155	159	163		293	300
Minjagripir	-	-	-	-	10	10	11	11	11		20	20
<b>Veltutengdar tekjur samtals</b>	-	-	-	-	<b>529</b>	<b>542</b>	<b>555</b>	<b>568</b>	<b>581</b>		<b>1.046</b>	<b>1.073</b>
Leigugreiðsla frá Vatnajökulsþjóðgarði	-	-	-	-	43	43	43	43	43		43	43
<b>Tekjur samtals</b>	-	-	-	-	<b>572</b>	<b>585</b>	<b>598</b>	<b>611</b>	<b>625</b>		<b>1.089</b>	<b>1.116</b>
Sérleyfisgjald til ríkisins	-	-	-	-	(106)	(108)	(111)	(114)	(116)		(209)	(215)
Fasteignagjöld	-	-	-	-	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)		(50)	(50)
Tryggingar	-	-	-	-	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)		(4)	(4)
Viðhald	-	-	-	-	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)		(19)	(19)
Stjórnunarkostnaður	-	-	-	-	(27)	(27)	(27)	(27)	(27)		(27)	(27)
<b>Rekstrarhagnaður (e. NOI)</b>	-	-	-	-	<b>366</b>	<b>377</b>	<b>388</b>	<b>398</b>	<b>409</b>		<b>780</b>	<b>802</b>
Endurkaup ríkisins á innviðum í lok samnings	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	3.778
Skattur til greiðslu vegna rekstrar	-	-	-	-	(51)	(53)	(55)	(57)	(59)		(133)	(138)
Skattur til greiðslu við sölu á innviðum	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	(756)
Stofnkostnaður	-	-	(1.889)	(1.889)	-	-	-	-	-		-	-
<b>Sjóðstreymi</b>	-	-	<b>(1.889)</b>	<b>(1.889)</b>	<b>316</b>	<b>324</b>	<b>333</b>	<b>341</b>	<b>350</b>	//	<b>647</b>	<b>3.687</b>

Innri vextir (e. internal rate of return, IRR)

9,8%

## Hærri veltutengd leiga

- Taflan hér að ofan sýnir áætlað sjóðstreymi til einkaaðila/sérleyfishafa á meðan framkvæmdum og rekstri fasteigna og innviða stendur. Allar tölur eru á raunverði (án verðbólgu).
- Í þessari næmnigreiningu áætlað að sérleyfishafi um siglingar á Jökulsárlóni greiði 20% veltutengda leigu til einkaaðila/sérleyfishafa (sjá bls. 24). Rekstraraðilar afþreyingar, veitingasölu og minjagripasölu greiði 10% tekjutengda leigu og að einkaaðilinn annist bílastæði og salerni á svæðinu og innheimti svæðisgjöld vegna þessa (svæðisgjöld hafa verið leiðrétt fyrir áætluðum árlegum kostnaði, um 100 m.kr. á ári).

## Hærri veltutengd leiga, frh.

- Útreikningi á innri vöxtum í greiningunni er ætlað að nálgast það hverjir möguleikar einkaaðila eru til að skapa tekjur og fá viðeigandi endurgjald á fjárfestingu sinni í fasteignum og innviðum.
- Gert er ráð fyrir að í sérleyfissamningi verði skylda ríkisins til endurkaupa á fasteignum og innviðum við lok samningstíma á upprunalegu kostnaðarverði.
- Útreikningar okkar benda til þess að skattalegar afskriftir eignanna og fjármagnskostnaður sérleyfishafa verði í þessari sviðsmynd nokkrar og hafi áhrif til lækkunar á tekjuskattsgreiðslum á 30 ára rekstrartíma takmarkaðar, hins vegar er umtalsverð reiknuð skattgreiðsla af söluverði eignar í lok samningstíma.

# Næmnigreining | Tekjuumfang og framkvæmdakostnaður

Deloitte hefur sett fram greiningu á mögulegu tekjuumfangi rekstraraðila á svæðinu. Útreikningur er næmur fyrir breytingu í forsendum um tekjusköpun svæðisins og áætlaðs kostnaðar við fasteignir og innviði

## Næmnigreining

Sviðsmynd: Hófleg veltutengd leiga			
	Tekjusköpun	Breyting	Breyting
IRR%	2026	(m.kr.)	%
<b>6,7%</b>	<b>2.662</b>	-	-
5,4%	2.130	(532)	(20%)
6,1%	2.396	(266)	(10%)
7,3%	2.929	266	10%
8,5%	3.461	799	30%
9,6%	3.994	1.331	50%

	Stofn-	Breyting	Breyting
IRR%	kostnaður	(m.kr.)	%
<b>6,7%</b>	<b>3.778</b>	-	-
5,2%	5.000	1.222	32%
5,7%	4.500	722	19%
6,3%	4.000	222	6%
7,2%	3.500	(278)	(7%)
8,2%	3.000	(778)	(21%)

Heimild: Gögn frá stjórnendum og greining Deloitte

Sviðsmynd: Hærri veltutengd leiga			
	Tekjusköpun	Breyting	Breyting
IRR%	2026	(m.kr.)	%
<b>9,8%</b>	<b>2.662</b>	-	-
8,0%	2.130	(532)	(20%)
8,9%	2.396	(266)	(10%)
10,7%	2.929	266	10%
12,5%	3.461	799	30%
14,2%	3.994	1.331	50%

	Stofn-	Breyting	Breyting
IRR%	kostnaður	(m.kr.)	%
<b>9,8%</b>	<b>3.778</b>	-	-
7,6%	5.000	1.222	32%
8,4%	4.500	722	19%
9,4%	4.000	222	6%
10,5%	3.500	(278)	(7%)
12,0%	3.000	(778)	(21%)

## Næmnigreining

- Töflurnar hér til hliðar sýna hvernig breytingar í lykilforsendum um vænta tekjusköpun á svæðinu til framtíðar og stofnkostnað fasteigna og innviða hafa áhrif á vænta innri vexti (e. Internal Rate of Return) verkefnisins fyrir einkaaðila sem fengi sérleyfi um uppbyggingu á svæðinu.
- Töflurnar vinstra megin sýna áhrif á sviðsmynd með hóflegri veltutengdri leigu. Töflurnar hægra megin sýna áhrif á sviðsmynd með hærri veltutengdri leigu.
- Útreikningurinn bendir til þess að innri vextir verkefnisins séu á bilinu 6,7% með hóflegri veltutengdri leigu í 9,8% með hærri veltutengdri leigu.
- Hér eru nokkur dæmi um úrlestur úr næmnitöflunum.
  - Sviðsmynd um hóflega veltutengd leigu:* Ef tekjusköpun svæðisins verður 20% lægri en í áætlun hér að framan þá myndi IRR lækka úr 6,7% í 5,4%. Ef tekjusköpun væri 30% meiri myndi IRR hækka úr 6,7% í 8,5%.
  - Sviðsmynd um hóflega veltutengda leigu:* Ef stofnkostnaður fasteigna og innviða væri 4,5 ma.kr. í stað 3,8 ma.kr. myndi IRR lækka úr 6,7% í 5,7%.
  - Sviðsmynd um hærri veltutengda leigu:* Ef tekjusköpun á svæðinu verður 10% meiri en í áætlun hér að framan myndi IRR hækka úr 9,8% í 10,7%.

# Sviðsmyndagreining

Niðurstöður	4
Uppbygging innviða við Jökulsárlón	8
Tekjumöguleikar svæðisins	12
Næmnigreining	22
<b>Sviðsmyndagreining</b>	<b>29</b>
Fyrirkomulag erlendis	35

# Sviðsmyndagreining | Mögulegar sviðsmyndir

Í samstarfi við verkkaupa hafa verið settar fram fjórar sviðsmyndir þar sem kostir og gallar mismunandi útfærslna á samstarfi ríkisins, mótaðila og annarra rekstraraðila eru útlistaðir

## Sviðsmynd 1

- Ríkið stendur að hönnun fasteigna og innviða, og gerir samning við mótaðila um uppbyggingu þeirra. Vatnajökulsþjóðgarður (VJP) sér um rekstur fasteigna og innviða, sem og að bjóða út rekstur þjónustu og afþreyingar á svæðinu og mögulega rekstur á bílastæðum og salernum.
- Eignarhald innviða og fjármögnun hjá ríkinu og ábyrgð á viðhaldi sömuleiðis.

## Sviðsmynd 2

- Ríkið stendur að hönnun fasteigna og innviða, en mótaðili sér um uppbyggingu, fjármögnun uppbyggingar og viðhald. VJP (eða ríkið) leigir aðstöðuna af mótaðila og býður út rekstur þjónustu og afþreyingar á svæðinu. Rekstur bílastæða og salerna annað hvort á hendi mótaðila eða boðinn út sérstaklega.
- Eignarhald innviða og fjármögnun hjá mótaðila, ríkið hefur kauprétt við lok samningstíma.

## Sviðsmynd 3

- Mótaðili ríkisins sér um hönnun, uppbyggingu og fjármögnun, sem og viðhald fasteigna og innviða, auk þess að reka þjónustu og afþreyingu innanhúss. VJP býður út rekstur þjónustu og afþreyingar utan fasteignarinnar, t.a.m. siglingar og jöklaferðir. Rekstur bílastæða og salerna annað hvort á hendi mótaðila eða boðinn út sérstaklega.

## Sviðsmynd 4

- Mótaðili ríkisins sér um hönnun, uppbyggingu og fjármögnun uppbyggingar. Mótaðili stendur einnig að rekstri fasteigna og heildarrekstri þjónustu og afþreyingar á svæðinu.

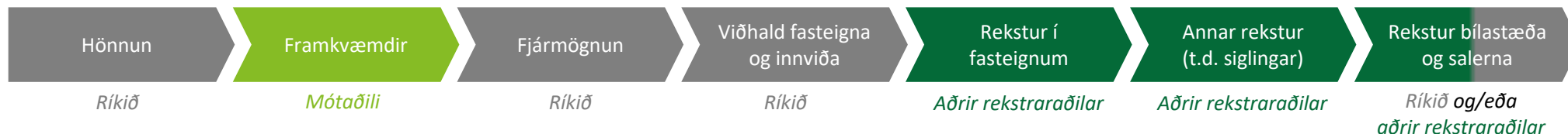
- Ríkið
- Mótaðili ríkisins
- Aðrir rekstraraðilar





# Sviðsmyndagreining | Sviðsmynd 1

Samið við verktaka um framkvæmdir. Ríkið ber að öðru leyti ábyrgð á uppbyggingu og rekstri á svæðinu



## Sviðsmynd 1

- Ríkið stendur að hönnun fasteigna og innviða, og gerir samning við mótaðila um uppbyggingu þeirra. Vatnajökulspjóðgarður (VJP) sér um rekstur fasteigna og innviða, sem og að bjóða út rekstur þjónustu og afþreyingar á svæðinu.
- Eignarhald fasteigna og fjármögnun hjá ríkinu og ábyrgð á viðhaldi sömuleiðis.
- Ríkið ber ábyrgð á allri uppbyggingu svæðisins. Ríkið nýtur góðs af verðmætasköpun umfram áætlanir en þarf sömuleiðis að ábyrgjast greiðslur verði tekjur undir áætlunum.

## Helstu kostir

- Ríkið og VJP hafa algjöra stjórn á hönnun svæðisins, fasteignarinnar, innviða, rekstrar, viðhalds og fjármögnunar.
- Útboð á framkvæmdum verður einfaldara í framkvæmd og tímalína hugsanlega styttri.
- Gagnsæi í eignarhaldi og um ráðstöfun umframaraðsemi af svæðinu.
- Beint samnings samband ríkisins og VJP við rekstraraðila á svæðinu einfaldar útboð og samningagerð og gefur tækifæri til meiri sveigjanleika með styttri samningstímum en í sviðsmyndum 3 og 4.
- Unnt að tryggja samkeppni meðal rekstraraðila með útboðum til skemmri tíma. Ríkið getur haft áhrif á fjölda leiguréma og þar með fjölda rekstraraðila til að tryggja aðgengi og fjölbreytni.

## Helstu gallar

- Felur í sér umtalsverða fjárfestingu fyrir ríkið og þarfnast fjármögnunar.
- Ríkið ber alla áhættu af hönnun, framkvæmdum og að verkið haldist innan fjárhagsramma.
- Ríkið ber alla áhættu af því að tekjur af svæðinu standi undir fjárfestingu og rekstrarkostnaði.
- Ríkið fjárfestir á samkeppnismarkaði, til uppbyggingar á innviðum sem eru notaðir af einkaaðilum á samkeppnismarkaði.
- Felur í sér þörf á umtalsverðri og virkri aðkomu ríkisins og VJP að rekstri á svæðinu, með tilheyrandi kostnaði og flækjustigi.

# Sviðsmyndagreining | Sviðsmynd 2

Uppbygging, fjármögnun, rekstri og viðhaldi fasteigna og innviða útvistað á samningstíma. Ríkið/VJP leigir afnot af innviðum og áframleigir til rekstraraðila



## Sviðsmynd 2

- Byggt á þarfagreiningu setur ríkið ákveðin skilyrði varðandi hönnun fasteigna og innviða, en mótaðili ber endanlega ábyrgð á hönnun. Mótaðili sér einnig um uppbyggingu, fjármögnun uppbyggingar og viðhald. VJP (eða ríkið) leigir aðstöðuna af mótaðila og býður út rekstur þjónustu og afþreyingar á svæðinu.
- Framkvæmdaaðili ber jafnframt ábyrgð á viðhaldi eignar á samningstíma. Ríkið og VJP skilgreina gæðaviðmið eigna á samningstímanum og við afhendingu í lok samningstíma.
- Líklega verður um að ræða leigusamning með kauprétti ríkisins í lok samningstíma. Leigufjárhæð á samningstíma er föst stærð, líklega vísitölutengd.

## Helstu kostir

- Fjármögnun tryggð.
- Hluti framkvæmdaáætlu og rekstri eigna flutt frá ríkinu til mótaðila.
- Framkvæmdaaðili hefur hvata til að hugsa um líftímakostnað (e. life-cycle cost) eignar þar sem hann ber ábyrgð á bæði framkvæmda- og viðhaldskostnaði.
- Beint samnings samband ríkisins og VJP við rekstraraðila á svæðinu einfaldar útböð og samningagerð og gefur tækifæri til meiri sveigjanleika með styttri samningstímum en í sviðsmyndum 3 og 4.
- Unnt að tryggja samkeppni meðal rekstraraðila með útböðum til skemmri tíma. Ríkið getur haft áhrif á fjölda leiguréma og þar með fjölda rekstraraðila til að tryggja aðgengi og fjölbreytni.

## Helstu gallar

- Lítill sveigjanleiki til breytinga á hönnun og útfærslu eigna eftir að framkvæmdir hefjast. Mikilvægt að vanda hönnun og þarfagreiningu.
- Útboðsgögn flóknari en í sviðsmynd 1, skilgreina þarf viðmið um gæði eigna við afhendingu, á samningstíma og við lok samningstíma, sem og ákvæði til að tryggja hagsmuni ríkisins og VJP ef gæði eru ófullnægjandi.
- Ríkið þarf að standa undir leigugreiðslum til einkaaðila og ber því áhættu af því að tekjur af svæðinu standi undir þeim.
- Felur í sér þörf á umtalsverðri og virkri aðkomu ríkisins og VJP að rekstri á svæðinu, með tilheyrandi kostnaði og flækjustigi.
- Flóknari samskiptaleiðir þar sem ríkið/VJP er í hlutverki leigutaka og leigusala.
- Langtímasamningur við einn mótaðila felur í sér áhættu fyrir ríkið um getu mótaðila til að standa við skuldbindingar samningsins til lengri tíma.
- Þessi sviðsmynd kallar á lagabreytingar, til dæmis breytingar á lögum um Vatnajökulsþjóðgarð.

# Sviðsmyndagreining | Sviðsmynd 3

Samvinnuverkefni (e. PPP) verkefni þar sem ríkið/VJP sér áfram um útboð og samninga um starfsemi á svæðinu utan fasteigna



## Sviðsmynd 3

- Mótaðili ríkisins sér um hönnun, uppbyggingu og fjármögnun, sem og viðhald fasteigna og innviða, auk þess að reka þjónustu og afþreyingu innanhúss. Möguleiki er á því að setja skilyrði um fjölda rekstraraðila og/eða undirverktaka til að tryggja samkeppni.
- Í þessari sviðsmynd er gert ráð fyrir að ríkið eða VJP bjóði áfram út leyfi til reksturs bátasiglinga, annarrar þjónustu utan fasteigna s.s. afþreyingu og mögulega rekstur bílastæða og salerna.
- Mótaðili hefur ríka hagsmuni af uppbyggingu svæðisins, upplifun gesta og rekstrarafkomu.
- Í útboðsferli eru settar fram kröfur til mótaðila um skýra framtíðarsýn til svæðisins sem hvetur til nýsköpunar. Líklegt að sýn og hugmyndir aðila verði hluti af valforsendum tilboðs.

## Helstu kostir

- Fjármögnun tryggð.
- Framkvæmdaáhætta og áhætta af rekstri eigna flutt frá ríkinu til mótaðila.
- Hluti rekstraráhættu á svæðinu flutt frá ríkinu til mótaðila.
- Framkvæmdaaðili hefur ríka hvata til að hugsa um líftímakostnað (e. life-cycle cost) eignar þar sem hann ber ábyrgð á framkvæmda- og viðhaldskostnaði.
- Mótaðili hefur hvata til að útfæra rekstur á svæðinu á hverjum tíma í takt við eftirspurn, gera breytingar og innleiða nýjar hugmyndir sem auka upplifun viðskiptavina og verðmætasköpun.
- Beint samningssamband við aðra rekstraraðila (t.d. bátasiglingar) á svæðinu einfaldar útboð og samningagerð og gefur tækifæri til styttri samningstíma um þá þjónustu.

## Helstu gallar

- Bátasiglingar hafa verið langstærsti tekjustraumur svæðisins, ríkið gæti því þurft að tryggja leigugreiðslur til mótaðila til að standa undir kostnaði við uppbyggingu innviða og ber áhættu af því að tekjur af bátasiglingum standi undir þeim.
- Við framkvæmd markaðskönnunar kom fram að aðskilnaður bátasiglinga frá öðrum rekstri á svæðinu gæti haft neikvæð áhrif á áhuga þeirra mótaðila sem sjá hag í því að einn aðili beri ábyrgð á heildarupplifun gesta á svæðinu.
- Lítill sveigjanleiki til breytinga á hönnun og útfærslu eigna eftir að útboði lýkur. Mikilvægt að vanda þarfagreiningu og útboðsferli.
- Útboðsgögn flóknari en í sviðsmyndum 1-2 og útboðstími lengri.
- Langtímasamningur við einn mótaðila felur í sér áhættu fyrir ríkið um getu mótaðila til að standa við skuldbindingar samningsins til lengri tíma.
- Þessi sviðsmynd kallar á lagabreytingar, til dæmis breytingar á lögum um Vatnajökulsþjóðgarð.

# Sviðsmyndagreining | Sviðsmynd 4

Samvinnuverkefni (e. PPP verkefni) þar sem það er einn mótaðili (eða hópur aðila) sem tekur að sér umfangsmikið hlutverk í uppbyggingu og rekstri innviða og þjónustu við Jökulsárlón



## Sviðsmynd 4

- Mótaðili ríkisins sér um hönnun, uppbyggingu og fjármögnun uppbyggingar. Mótaðili stendur einnig að rekstri fasteigna og heildarrekstri þjónustu og afþreyingar á nærsvæðinu við lónið.
- Mótaðili hefur ríka hagsmuni af uppbyggingu svæðisins, upplifun gesta og rekstrarafkomu. Mótaðili mun líklega nota undirverktaka til að sinna ákveðnum þáttum rekstrar.

## Helstu kostir

- Fjármögnun tryggð.
- Framkvæmdaáhætta og áhætta af rekstri eigna flutt frá ríkinu til mótaðila.
- Rekstraráhætta á svæðinu flutt frá ríkinu til mótaðila. Ekki er þörf fyrir ríkið að tryggja leigugreiðslur eða bera fjárhagslega ábyrgð á rekstri á svæðinu.
- Framkvæmdaaðili hefur ríka hvata til að hugsa um líftímakostnað (e. life-cycle cost) eignar þar sem hann ber ábyrgð á framkvæmda- og viðhaldskostnaði.
- Mótaðili hefur hvata til að útfæra rekstur á svæðinu á hverjum tíma í takt við eftirspurn, gera breytingar og innleiða nýjar hugmyndir sem auka upplifun viðskiptavina og verðmætasköpun.
- Þessi sviðsmynd er líklegust til að skila hagkvæmu tilboði sökum umfangsmikillar þátttöku mótaðila í fjárfestingu og tekjuöflun svæðisins.

## Helstu gallar

- Takmörkuð aðkoma ríkisins og VJÞ að rekstri á svæðinu. Mótaðili vinnur innan þess ramma sem settur er fram í útboðsgögnum og samningum.
- Lítil sveigjanleiki hjá ríkinu til breytinga á hönnun og útfærslu eigna eftir að útboði lýkur. Mikilvægt að vanda þarfagreiningu og útboðsferil.
- Útboðsgögn flóknari en í sviðsmyndum 1-2 og útboðstími lengri.
- Langtímasamningur við einn mótaðila felur í sér áhættu fyrir ríkið um getu mótaðila til að standa við skuldbindingar samningsins til lengri tíma.
- Vegna umfangs útboðsins gætu stærri aðilar verið betur í stakk búinir til þess að mæta kröfum þess. Líklegt að samkeppni í útboðinu verði minni en í öðrum sviðsmyndum.
- Líklega færri rekstraraðilar en í öðrum sviðsmyndum og samkeppni minni. Umfangsmikill afnotaréttur til eins mótaðila.
- Þessi sviðsmynd kallar á lagabreytingar, til dæmis breytingar á lögum um Vatnajökulsþjóðgarð

# Fyrirkomulag erlendis

Niðurstöður	4
Uppbygging innviða við Jökulsárlón	8
Tekjumöguleikar svæðisins	12
Næmnigreining	22
Sviðsmyndagreining	29
Fyrirkomulag erlendis	35

# Fyrirkomulag erlendis | Yfirlit

Aðkoma einkaaðila að rekstri innan þjóðgarða í Bandaríkjunum og á Nýja Sjálandi eru í gegnum sérleyfi og rekstrarleyfi, á sambærilegum grunni og heimildir eru til á Íslandi, sbr. lög nr. 100/2021 um nýtingu á landi í eigu ríkisins í atvinnuskyni

## Ábyrgðaraðilar rekstrar þjóðgarða í Bandaríkjunum og Nýja Sjálandi

- Að beiðni VJP höfum við skoðað útfærslu National Park Services í Bandaríkjunum og Department of Conservation á Nýja Sjálandi, fulltrúar VJP þekkja til beggja þessara svæða og hafa í samskiptum okkar talið þessi lönd meðal þeirra sem eru leiðandi á heimsvísu í utanumhaldi og rekstri þjóðgarða.

## Rekstur á höndum einkaaðila í þjóðgöörðum í Bandaríkjunum og Nýja Sjálandi

- Einkaaðilar sinna margvíslegum rekstri í þjóðgöörðum Bandaríkjanna, þar sem sérleyfi (e. concession contract) um rekstur ýmissa þjóðgarða eru boðin út af National Park Service. Sérleyfissamningar eru misjafnlega víðtækir en ná þeir til sérleyfis um að veita þjónustu á ákveðnu svæði (allt frá sérleyfi um veitingaþjónustu yfir í víðtækara sérleyfi um rekstur meginþjónustu heils þjóðgarðs, sjá næstu blaðsíðu).
- Í þeim þjóðgöörðum Bandaríkjanna þar sem einn rekstraraðili hefur sérleyfi eru þó að jafnaði fjöldi annarra rekstraraðila sem hafa rekstrarleyfi fyrir að veita afmarkaða þjónustu, t.d. leiðsögn, kayak-siglingar og skipulagðar ferðir.
- Fyrirkomulag aðkomu einkaaðila að starfsemi í þjóðgöörðum Bandaríkjanna, þar sem leyfilegt er að veita sérleyfi fyrir rekstri en jafnframt rekstrarleyfi til fleiri aðila, er sambærilegt því sem er heimilt á Íslandi, sbr. lög nr. 100/2021.
- Aðilar sem vilja stunda atvinnustarfsemi innan þjóðgarðs eða þjóðlendu á Nýja Sjálandi þurfa til þess samning við DOC, allir þessir samningar eru nefndir sérleyfissamningar (e. concession). Þrátt fyrir að allir samningar séu skilgreindir sem sérleyfi þá geta heimildir í þeim verið allt frá sambærilegum rekstrarleyfis-samningar í Bandaríkjunum og yfir í víðtækari heimildir, sbr. sérleyfi.
- Sérleyfissamningar í þjóðgöörðum á Nýja Sjálandi veita mismiklar heimildir til einkaaðila og taka leyfisgreiðslur fyrir samningana tillit til þess hversu sértækt leyfi rekstraraðilans er, sjá umfjöllun á bls. 32.

## Ábyrgðaraðili þjóðgarða í Bandaríkjunum



## Ábyrgðaraðili þjóðgarða á Nýja Sjálandi



Department of  
Conservation  
*Te Papa Atawhai*

# Fyrirkomulag erlendis | Bandaríkin

Ýmis þjónusta þjóðgarða í Bandaríkjunum er boðin út í sérleyfissamningum, í sömu þjóðgörðum eru veitt rekstrarleyfi fyrir afmarkaðri þjónustu

- National Park Service er stofnunin sem ber ábyrgð á rekstri allra þjóðgarða í Bandaríkjunum, sem eru um 13% landsvæðis Bandaríkjanna. Árið 2022 voru starfsmenn um 20 þúsund og sjálfbóðaliðar tengt starfinu um 280 þúsund. Fjárheimildir voru um 3,3 milljarðar dollara.
- Daglegur rekstur ýmissar þjónustu og starfsemi þjóðgarða er boðinn út til rekstraraðila í sérleyfissamningum (e. concession contracts), þar sem tilboð bjóðenda eru almennt metin byggt á gæðum (lausn bjóðanda) og verði, þar sem rekstraraðilar bjóða almennt í það hversu stórt hlutfall af heildartekjum er greitt til National Park Service fyrir réttinn til að veita þjónustuna undir starfsleyfi.

## Nokkur dæmi um stóra þjóðgarða í Bandaríkjunum

- Fulltrúar VJP nefndu í samtölum okkar þjóðgarðinn Glacier Bay í Alaska, hvaðan VJP hefur fengið kynningu á starfsemi. Þar er m.a. að finna skriðjökul sem endar úti í sjó svo landsvæðið vísar á ákveðinn máta til Jökulsárlóns.
- Árið 2015 hreppti fyrirtækið Aramark Sports and Entertainment Services sérleyfissamning (e. concession) til 10 ára til að veita ýmsa þjónustu við Glacier Bay (gistiþjónusta, skipulagðar bátasiglingar, veitingasölu, o.fl.). Aukinheldur er nokkur fjöldi af fyrirtækjum sem hefur verið veitt rekstrarleyfi (e. authorized operators) til að veita afmarkaða þjónustu innan þjóðgarðsins (m.a. fljótasiglingar, sportveiði, kayaksiglingar, skemmtiferðaskip, leiðsögn, o.f.).
- Árið 2015 hreppti dótturfélag Aramark einnig 15 ára sérleyfissamning um að veita ýmsa þjónustu (gistiþjónusta, veitingaþjónusta, smásala, o.fl.) í Yosemite þjóðgarðinum sem er sá áttundi stærsti í Bandaríkjunum m.v. fjölda gesta.
- Árið 2015 hreppti Delaware North Companies 15 ára sérleyfissamning um að veita ýmsa þjónustu (verslanir, veitingaþjónusta, gistiþjónusta, o.fl.) í Grand Canyon þjóðgarðinum sem er fjórði fjölsóttasti þjóðgarðurinn í Bandaríkjunum.
- Í öllum ofangreindum þjóðgörðum er nokkur fjöldi fyrirtækja með rekstrarleyfi um afmarkaða þjónustu, sbr. umfjöllun um Glacier Bay að ofan.

NPS.gov / Home / Authorized Concessioners

## Authorized Concessioners

The Commercial Services Program of the National Park Service (NPS) administers **more than 500 concession contracts** with gross receipts totaling about \$1 billion annually.

Our concessioners employ **over 25,000 hospitality industry people** during peak season providing services ranging from food and lodging, to white water rafting adventures. The Commercial Services Program administers these contracts, including monitoring the performance of concessioner operations. Concessioners offer goods and services to park visitors otherwise not provided by NPS personnel. By welcoming the private sector as a partner in park operations, the NPS broadens the economic base of the region in general and the communities surrounding the parks in particular. Use the search features below to view the concessioners presently operating in national parks.

Heimild: National Park Service, <https://www.nps.gov/subjects/concessions/authorized-concessioners.htm>

**News Release Date:** September 29, 2015

[Subscribe](#)  [What is RSS](#)

**Contact:** [Joni Seay](#), 907-697-2624

GLACIER BAY NATIONAL PARK , AK - The National Park Service has selected Aramark Sports and Entertainment Services, LLC, to provide lodging, tour boat, food and beverage, and other services under a new 10-year concession contract at Glacier Bay National Park and Preserve.

The Philadelphia-based company has been the operator of concession services at Glacier Bay under a previous contract which expires at the end of this month. The new contract will take effect October 1st, 2015.

Heimild: National Park Service, <https://www.nps.gov/glba/learn/news/glacier-bay-lodge-concession-contract-awarded.htm>



# Fyrirkomulag erlendis | Bandaríkin

Sérleyfissamningar veita rekstraraðila einkarétt til reksturs á landsvæði í ákveðinn tíma, tilboðsgjafar keppa almennt um samninga byggt á gæðum og verði, þar sem bjóðandi býður sérleyfisgreiðslu fyrir réttinn að veita þjónustuna

## Fjölbreytt þjónusta er veitt undir sérleyfi

- Rekstraraðilar í Bandaríkjunum hafa tækifæri til þess að bjóða í fjölda mismunandi sérleyfissamninga um þjónustu hjá National Park Service.
- Hér til hægri er að finna lista yfir þá sérleyfissamninga sem eru í tilboðsferli þegar þessi skýrsla er skrifuð, þar er meðal annars að finna veiðileiðsögn í þjóðgarði, bátasiglingar, smásölu, veitingasölu, gistiþjónustu, o.fl.
- Samningar eru almennt metnir byggt á gæðum (lausn bjóðanda) og verði, þar sem verðið er hlutfall af tekjum.
- Þar sem um er að ræða sérleyfi, og þar af leiðandi takmörkuð gæði, geta samningar oft verið mjög eftirsóknarverðir.
- Sem dæmi er í útboðsgögnum um samning um bátasiglingar í Pictured Rocks National Lakeshore skilyrði að tilboð bjóðenda verði sérleyfisgreiðsla fyrir a.m.k. 8% af öllum tekjum, þar þurfa bjóðendur að fara í töluverða fjárfestingu í upphafi samnings í bátum og fasteignum en bjóðendur keppast við að bjóða National Park Service góða lausn en jafnaframt sérleyfisgreiðslu sem hlutfall af tekjum (a.m.k. 8%).
- Annað dæmi er fyrir Statue of Liberty National Monument, þar sem fjöldi gesta á hverju ári er um 4,5 milljónir og áætlaðar tekjur sérleyfishafa eru um 40 milljónir dollara. Þar hefur National Park Service sett fram skilyrði um stighækkandi lágmarksgreiðslu sérleyfishafa, sem er 10% af tekjum fyrir fyrstu 10 milljónir af tekjum og svo stighækkandi við meiri tekjur (sjá mynd til hægri).
- Almennt eru stærri þjóðgarðar í Bandaríkjunum með aðgangsgjöld, þar sem innheimt er gjald fyrir hverja bifreið og/eða hvern gest sem mætir á svæðið.

NPS.gov / Home / Prospectus/Business Opportunities

## Prospectus Releases

### Open Opportunities

[Katmai National Preserve](#) (Hunting Guide Services) - Closes March 31, 2023

[Pictured Rocks National Lakeshore](#) (Boat Tours) - Closes April 3, 2023

[Point Reyes National Seashore](#) (Hostel) - Closes April 7, 2023

[Statue of Liberty National Monument](#) (Retail, Food and Beverage) - Closes April 13, 2023

[Voyageurs National Park](#) (Lodging, Food and Beverage, Retail and Marina) - Closes April 13, 2023

[Everglades National Park](#) (Convenience Items) - Closes April 19, 2023

[Ozark National Scenic Riverways](#) (Rental and Retail) - Closes April 28, 2023

Heimild: National Park Service, <https://www.nps.gov/subjects/concessions/prospectuses.htm>

#### PRINCIPAL SELECTION FACTOR 5. THE AMOUNT OF THE PROPOSED MINIMUM FRANCHISE FEE AND OTHER FORMS OF FINANCIAL CONSIDERATION TO THE DIRECTOR. (0-4 POINTS)

The minimum franchise fee acceptable to the Service is as follows:

- 10% of gross receipts for gross receipts from \$0 to \$10,000,000; plus
- 22.0% of gross receipts for gross receipts from \$10,000,001 to \$25,000,000; plus
- 26.0% of gross receipts for gross receipts from \$25,000,001 and \$40,000,000; plus
- 35% of gross receipts for gross receipts greater than \$40,000,000.

The offer of a higher franchise fee than this minimum is generally beneficial to the Service and accordingly will generally result in a higher score under this selection factor; however, consideration of revenue to the United States is subordinate to the objectives of protecting, conserving, and preserving resources of the park area and of providing necessary and appropriate visitor services to the public at reasonable rates.

State the amount of franchise fee you propose for each tier in the chart below. Such fee must be at least equal to the minimum franchise fee (see above) for that tier expressed as a percentage of annual gross receipts.

Do not propose additional tiers and do not change the gross receipt thresholds of each tier.

Gross Receipts	Minimum Franchise Fee Required (% of Annual Gross Receipts)	Proposed Franchise Fee
\$0 to \$10,000,000	10.0%	
From \$10,000,001 to \$25,000,000	22.0%	
From \$25,000,001 to \$40,000,000	26.0%	
Greater than \$40,000,000	35.0%	

Heimild: National Park Service, Statue of Liberty Monument, CC-STLI004-24 Proposal Package

# Fyrirkomulag erlendis | Nýja Sjáland

Rekstraraðilar sem hafa leyfi til margra ára til að sinna atvinnustarfsemi í þjóðgörðum greiða almennt fyrir það hlutfall af tekjum, oftast á bilinu 5% - 12% af tekjum

## Fyrirkomulag rekstrar þjóðgarða á Nýja Sjálandi

- Department of Conservation (DOC) er stofnunin sem ber ábyrgð á þjóðgörðum Nýja Sjálands. Þjóðgarðar eru um 32% landsvæðis Nýja Sjálands og voru starfsmenn DOC um 2.400 árið 2020.
- Aðilar sem vilja stunda atvinnustarfsemi innan þjóðgarðs eða þjóðlendu þurfa til þess samning við DOC, sbr. tilvitnun af vefsíðu stofnunarinnar: "If you want to use public conservation land to run a business or activity you must get permission from DOC in the form of a concession."

## Fjölbreytt þjónusta undir sérleyfi og rekstrarleyfi

- DOC innheimtir að jafnaði gjöld fyrir meðhöndlun umsókna um sérleyfi/rekstrarleyfi og gjöld fyrir viðvarandi starfsemi innan þjóðgarða.
- Hægra megin á þessari síðu eru dæmi um gjöld fyrir fyrirtæki sem reka leiðsagnaþjónustu í þjóðgörðum Nýja Sjálands. Stærri fyrirtæki sem veita þess háttar þjónustu greiða jafnan gjald sem samsvarar um 7,5% af tekjum rekstraraðilans. Fyrir minni rekstraraðila eru innheimt gjöld á hvern viðskiptavin.
- Rekstraraðilar sem hafa samninga eða leyfi til rekstrar til margra ára greiða almennt hlutfall af tekjum í leyfisgjöld sem eru innheimt af DOC, almennt eru leyfisgjöld 5% - 12% af tekjum. Hlutfallið er ákveðið byggt á:
  - Grunngjaldi sem er 3,5% - 7,5% af tekjum (fer eftir fjárfestingunni sem leyfishafi fer út í tengt starfseminni)
  - 0,5% - 2,0% af tekjum eftir því hversu eftirsóknarvert eða sérstakt landið er (e. land uniqueness/limited supply)
  - 0,5% - 1,0% af tekjum vegna fjárfestingar á vegum DoC tengt samningi
  - 0,5% - 1,5% af tekjum ef aðili hefur sérleyfi um starfsemi á svæðinu
  - Aukaálagi ef um er að ræða einstakar aðstæður

## Guiding

Guiding includes but is not limited to guided hunting, guided walking and guided vehicle trips.

For large operators (DOC fee is greater than \$10,000) the concession fee is generally 7.5% of gross revenue, but can vary. Where activity takes place mostly off public conservation land the per person fee may be more suitable.

The per person fees below are for smaller operators (DOC fee is less than \$10,000):

- Trips 1 hour or less – \$1 + GST
- Trips more than 1 hour but no more than 4 hours – \$5 + GST
- Trips more than 4 hours (but no more than a calendar day) – \$10 + GST

Heimild: Department of Conservation, <https://www.doc.govt.nz/get-involved/apply-for-permits/managing-your-concession/ongoing-concession-fees/#retail>

## Percentage of revenue activity fee

For many concessions DOC applies a fee structure that takes into account the investment made in an area by DOC and/or the concessionaire.

A number of factors are considered when setting a 'percentage of revenue' activity fee. More details about these factors are provided below.

Heimild: Department of Conservation, <https://www.doc.govt.nz/get-involved/apply-for-permits/managing-your-concession/percentage-of-revenue-activity-fee/>



Þetta skjal var unnið af Fjármálaráðgjöf Deloitte ehf. Eftirfarandi skal gilda um allar upplýsingar í þessu skjali nema annað sé tekið fram. Upplýsingarnar, einkum tölur, gögn og áætlanir, eru til bráðabirgða og er tilgangur þeirra eingöngu að mynda umræðugrunn meðal stjórnenda. Við staðfestum hvorki að upplýsingarnar séu réttar né tæmandi og ætti því ekki að treysta á gögnin sem slík. Staðfestingarvinna á umræddum upplýsingum hefur ekki verið unnin af hálfu Deloitte. Allar ályktanir og niðurstöður sem dregnar eru fram í þessu skjali endurspeglar álit Deloitte, byggt á þeim gögnum sem aðgengileg voru fram að dagsetningu þessa skjals, og geta breyst án fyrirvara. Þó að upplýsingar í þessu skjali hafi verið unnar í góðri trú tekur Deloitte enga ábyrgð á ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli þeirra. Skjal þetta er afhent á þeim forsendum að hvorki Fjármálaráðgjöf Deloitte, eigendur né starfsmenn sviðsins séu dregnir til ábyrgðar fyrir rangar eða ónákvæmar upplýsingar, hvort sem þær megi rekja til gáleysis eða annarra ástæðna, né fyrir tjón sem rekja má til mistaka, vanrækslu eða ónákvæmni við gerð þessa skjals. Þetta skjal er eingöngu unnið fyrir verkkaupa og er öðrum aðilum óheimilt að nýta sér efni þess eða byggja ákvarðanir á grundvelli þess nema að fengnu samþykki Fjármálaráðgjafar Deloitte.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte vísar til eins eða fleiri aðildarféлага innan Deloitte Touche Tohmatsu Limited sem er breskt félag. Hvert aðildarfélag er aðskilinn lögaðili og óháð eining.

Vinsamlega skoðið [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) varðandi nákvæma lýsingu á lagalegri uppbyggingu Deloitte Touche Tohmatsu og aðildarfyrirtækjum þess.

Höfundaréttarvarið © 2024 Deloitte ehf.