



Fjárfestakynning

2024

Okkar hlutverk er að þróa
tækifæri með langtíma
verðmætasköpun að leiðarljósi

2024

Árangur í samræmi við stefnu

Styrkás tekur skref í átt að umhverfisþjónustu

Fyrsta umbreytingarverkefnið erlendis

Kaldalón í úrvalsvisitöluna

Sala þróunarlóða frágengin

Heimkaup og Samkaup áætla sameiningu

Skagi verður til og kaupir Íslensk verðbréf

Verðmætustu eignir SKEL skila afkomu umfram áætlanir

Hagnaður ársins

6.754 m.kr.

61 ma.kr.

Heildareignir

44 ma.kr.

Eigið fé

5,4 ma.kr.

Afkoma óskráðra eigna

4,7 ma.kr.

Handbært fé og
ríkisskuldabréf

6,0 ma.kr.

Arður til hluthafa

2,1 ma.kr.

Afkoma skráðra eigna

Eignasafn

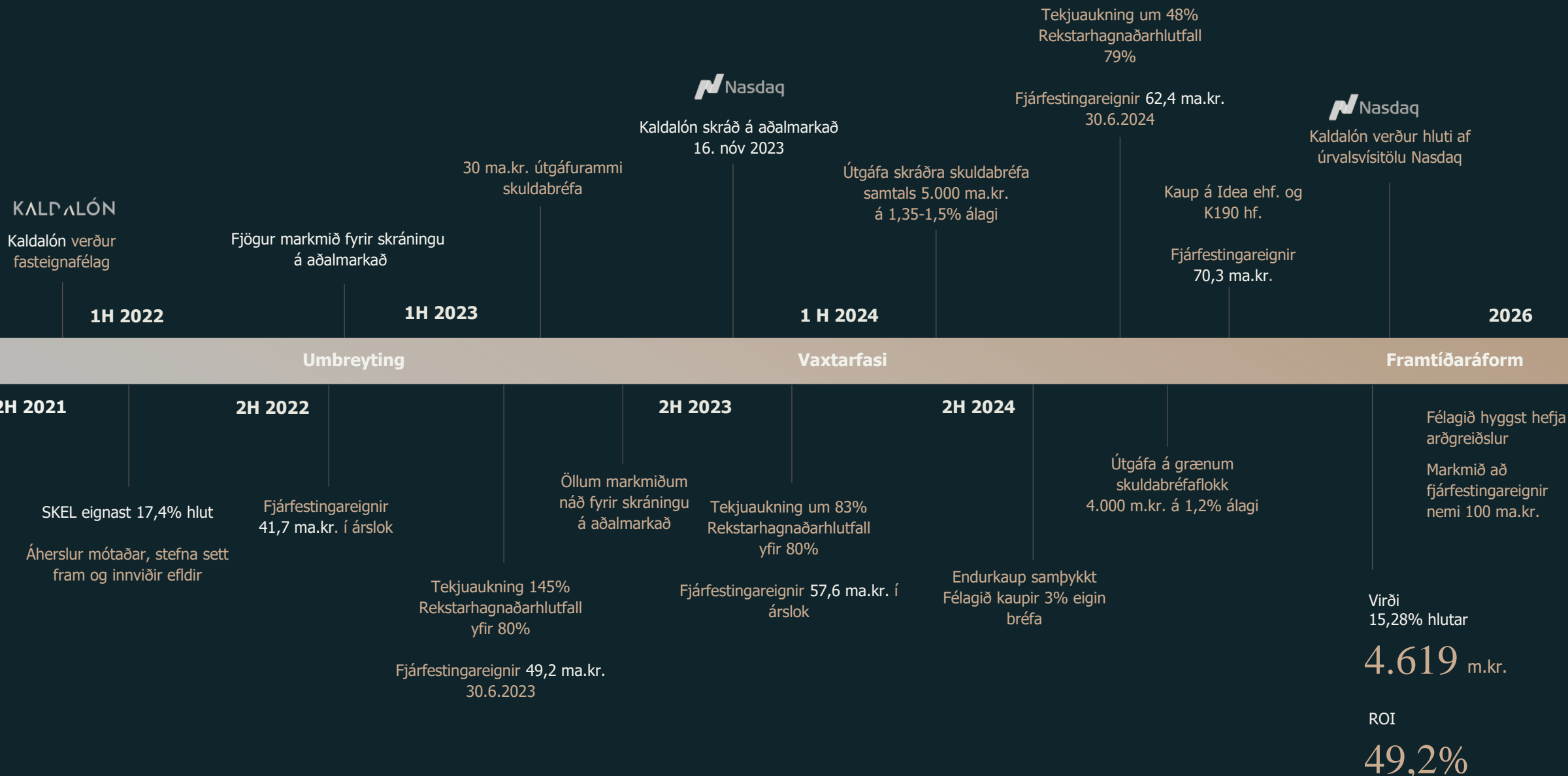
Heildareignir
60.570 m.kr.

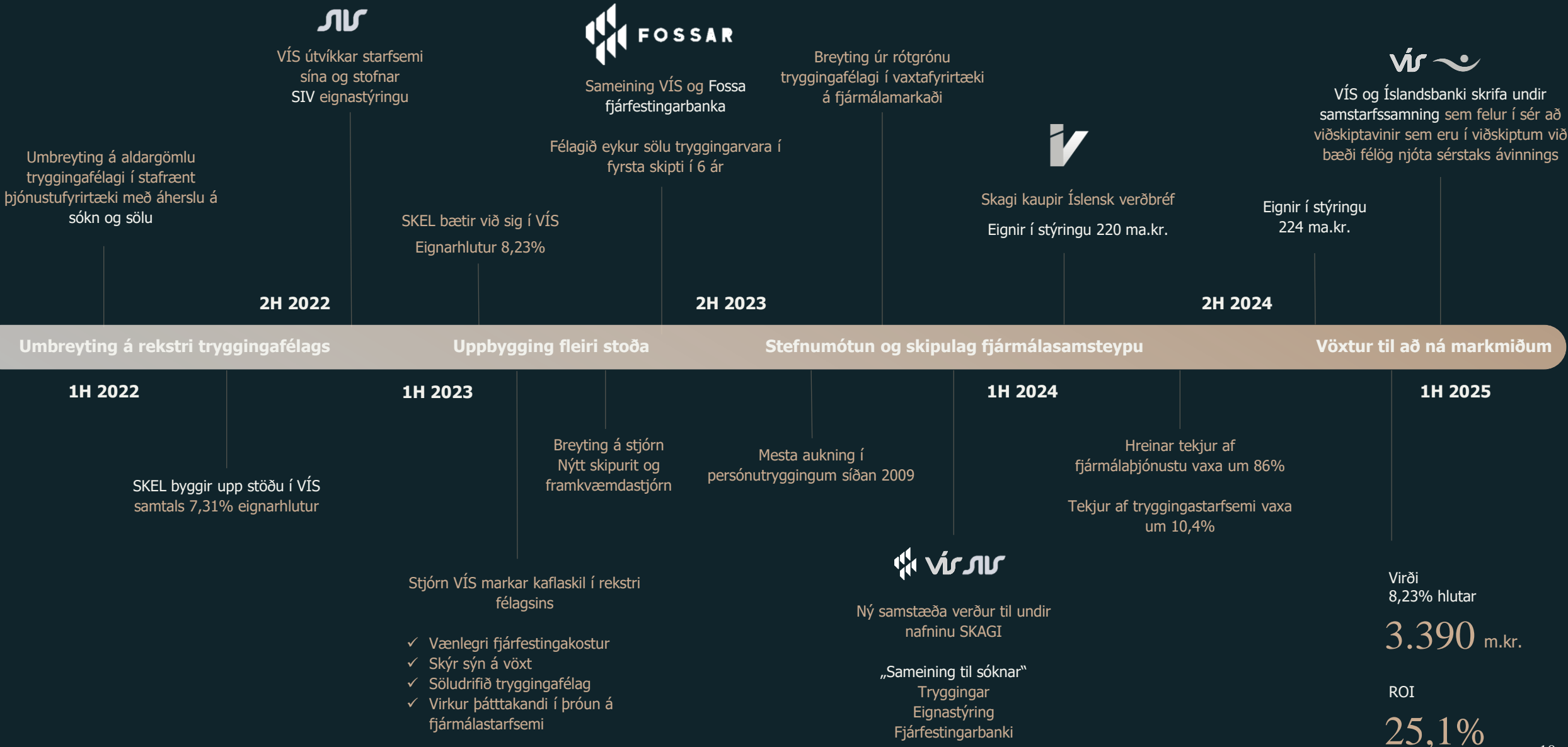
26% Fasteignir	21% Fyrirtækjamarkaður	
	8% Handbært fé og ríkisskuldabréf	6% Fjármála- markaður
24% Neytendamarkaður	7% Erlendar eignir	6% Innviðir
		3% Annað

Áhersla á umbreytingar
og aukna arðsemi í
skráðum eignum

Skráðar eignir

Kaldalón





Fyrirtækjamarkaður og innviðir



Kaup á Kletti tilkynnt
(tæki, dekk, vinnuvélar og viðgerðir)



Styrkás stofnað um Skeljung og Klett með þann tilgang að vera leiðandi þjónustufyrirtæki við atvinnulífið með 5 kjarnasvið



Endanlegur kaupsamningur um Stólpa Gáma og tengd félög auk fasteigna og lóða



Styrkás undirritar samkomulag um kaup á Hringrás

2F 2022

4F 2022

2H 2023

2H 2024

EBIT^{2025Á¹⁾}
2.294 m.kr.

Uppbygging þjónustufyrirtækis við íslenskt atvinnulíf

Vaxtarfasi

Skráning á markað 2027

3F 2022

1H 2023

1H 2024

Verkefnið er að auka þjónustu við íslenskt atvinnulíf með ytri og innri vexti

Byggja ofan á sterkar stoðir og útvíkka starfsemi með auknu vöruframboði og þjónustu

Horn IV eignast 29,5% í félaginu

Rekstur gengur vel og EBITDA samstæðunnar á fyrri árshelmingi 10% yfir áætlun

Prefalda EBITDA (1.130 m.kr.) Skeljungs og skráning á aðalmarkað eftir 3-5 ár

Áhersla á innri vöxt og hnitmiðaðar yfirtökur og samstarf

Sterkt hluthafasamkomulag, þar sem stefnt er að skráningu í Kauphöll 2027

Rekstur félagsins tekur á sig mynd



Uppbygging á leiðandi þjónustufyrirtæki við atvinnulífið með 5 kjarnasvið



Virði
63,4% hlutar

12.969 m.kr.

1) EBIT án IFRS fyrir samstæðu Styrkáss án Hringrásar

„Uppbygging á þjónustufyrirtæki við atvinnulífið“

Styrkás



Samstæða
2025Á

Framlegð

10.484 m.kr.

EBIT¹⁾

2.294 m.kr.

Virði eigin fjár (63,4%)

12.969 m.kr.

Aðferðafræði verðmats

Viðskiptaverð

2024

- Metafkoma þar sem öll svið skiluðu góðri rekstrarafkomu, EBITDA 2.649 m.kr. (án áhrifa IFRS).
- Rekstrarhagnaður samstæðunnar (EBIT) 4% yfir áætlun.
- Handbært fé samstæðu nam 4,8 ma.kr., nettó vaxtaberandi skuldir 1,8 ma.kr., og handbært fé móðurfélags 2,8 ma.kr.
- Stærsta ár í sölu eldsneytis, 5% vöxtur í magni.
- Leigutekjur jukust um rúm 50% og námu um 1 ma.kr.

2024 frh.

- Metár í afhendingu á Scania og góður gangur í CAT – bæði undirbyggir framtíðar þjónustutekjur.
- Nýjar lausnir á húsnæðismarkaði voru kynntar fyrir sveitarfélögum og framkvæmdaraðilum.
- Framkvæmdir á nýju 30 þ. fm athafnasvæði fyrir Stólpa og nýju 1.500 fm verkstæði- og skrifstofuhúsnæði eru á áætlun og verður flutt inn um mitt ár 2025.
- Lóðir, byggingaréttir og fasteignir veita verulegt svigrúm til vaxtar á næstu árum.

2025 og framtíðarhorfur

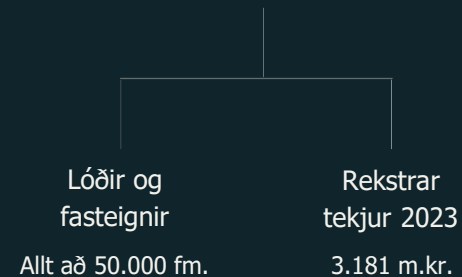
- Horfur fyrir 2025 eru góðar. Áætlun ársins byggir á 10% aukningu rekstrarhagnaðar hjá Stólpa og Kletti, en reiknað er með samdrætti í sölu eldsneytis vegna aukinna skatta og kolefnisgjalds sem færir sölu eldsneytis frá Íslandi.
- Orkuspa gerir ráð fyrir að notkun eldsneytis aukist um 2,2% fram til 2029.
- Áætlað er að opinber útboð muni tvöfaldast 2025, en eitt af forgangsmálum núverandi ríkisstjórnar er að fjárfesta í innviðum.
- SKEL mun bjóða 10-15% hlutafjár til sölu til hornsteinsfjárfesta. Markmiðið er að félagið teljist ekki dótturfélag SKEL og laða að langtímafjárfesta.

1) EBIT án IFRS fyrir samstæðu Styrkáss án Hringrásar

Kaup á Hringrás

„Leiðandi í vinnslu brotajárns á Íslandi“

HRINGRÁS



Hringrás

EBITDA (meðaltal 20-23)

~ 500 m.kr.

Vænt EBITDA eftir kaup

> 1.000 m.kr.

Heildarvirði

6,3-6,5 ma.kr.

Fastafjármunir

- Bókfært virði fastafjármuna nemur yfir 6 ma.kr. en fjárfest hefur verið í nýjum fullkomnum brotajárnstætara og fullkomnum mengunarvörnum á lóð félagsins.
- Fjárfestingarnar skila sér í verðmætari afurðum í brotajárnsvinnslu sem er einn af drifkröftum vænts afkomubata félagsins.

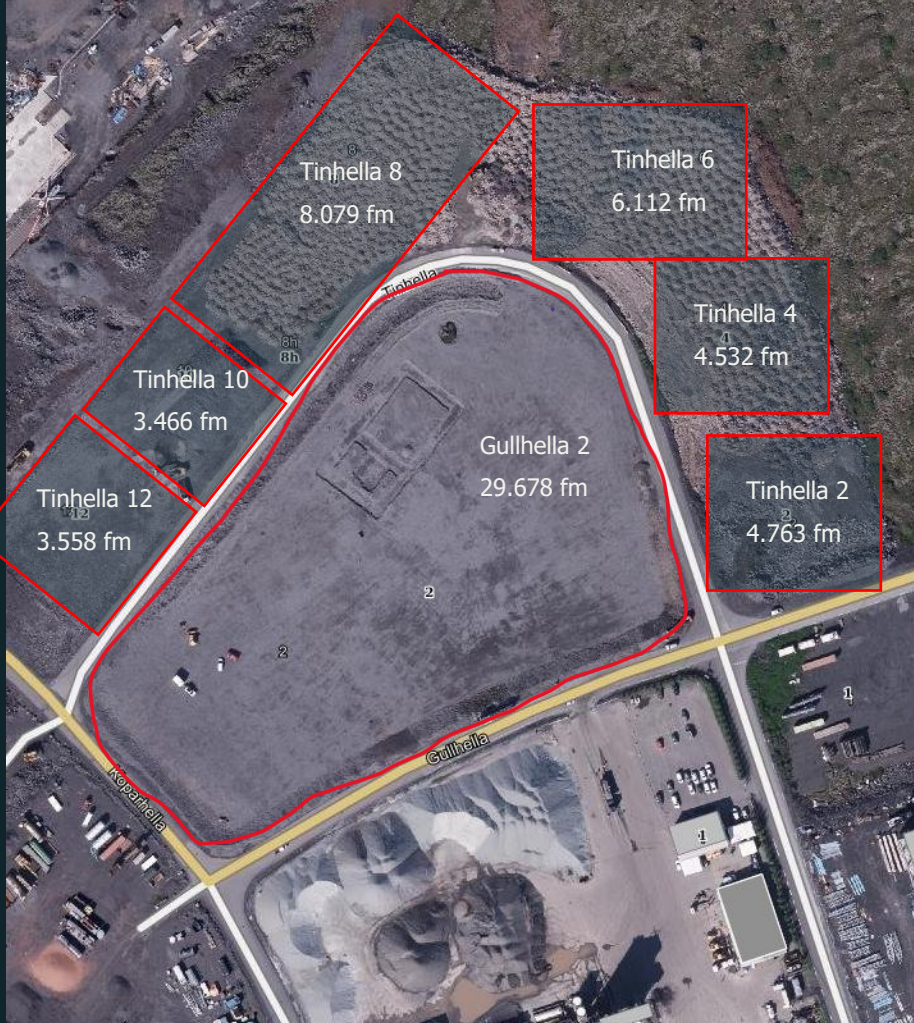
Tækifæri

- Þróun á Íslandi í takti við önnur vestræn ríki þar sem áhersla á endurvinnslu fer ört vaxandi samhliða auknum kröfum um meðhöndlun og förgun sorps.
- Mikil tækifæri til frekari uppbyggingar endurvinnslu á 27 þúsund fermetra athafnasvæði Hringrásar sem býður upp á stækkunarmöguleika upp að 50 þúsund fermetrum.
- Athafnasvæðið er samliggjandi 60 þúsund fermetra lóð Stólpa.

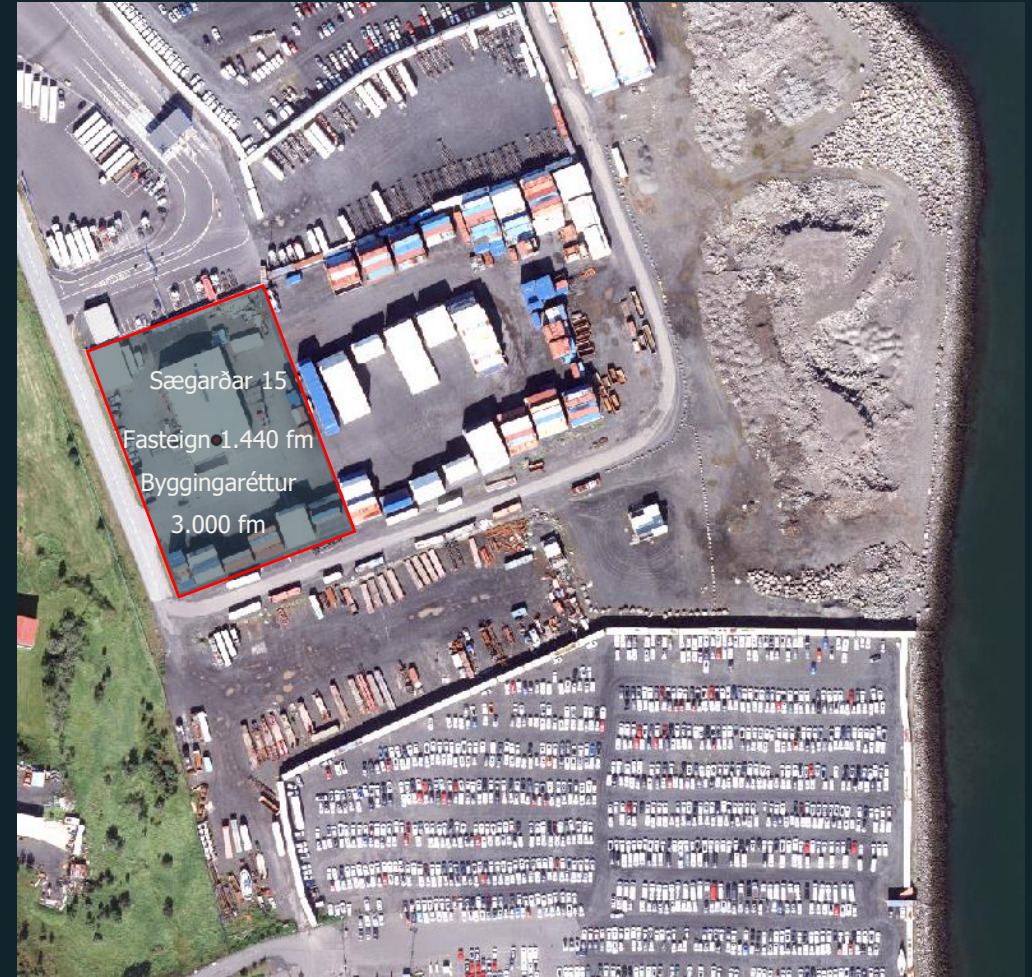
Kaupverð

- Heildarvirði er 6.300 m.kr. en getur orðið allt að 6.500 m.kr. ef árangursviðmiðum er náð.
- Allt kaupverð er greitt með nýjum hlutum í Styrkási og eignast seljendur á bilinu 9,7-10,7% hlut í Styrkási.
- Kaupin eru í samræmi við stefnu Styrkás um að byggja upp nýtt kjarnasvið í umhverfisþjónustu.

Lóðir á vaxandi iðnaðarsvæði í Hafnarfirði



Lóð við Sægarða



„Innviðafélag á orkumarkaði“

 **36**
birgðatankar

 **90m**
geymslurými (lítrar)



2025Á

Tekjur
629 m.kr.

EBIT
163 m.kr.

Virði eigin fjár
3.355 m.kr.

Aðferðafræði verðmats

Verðmat frá þriðja aðila

Rekstur 2024

M. kr.	Raun ¹⁾	Áætlun
Tekjur	609	580
EBITDA	294	285
EBIT	133	145

Rekstur

- Rekstur félagsins hefur gengið vel og verið mjög stöðugur. Afkoma félagsins er á áætlun.
- Birgðatankar félagsins eru 36 talsins og geymslurými fyrir um 90m lítra af eldsneyti.
- Félagið seldi hlut sinn í fasteign á Keflavíkurflugvelli á árinu og nam bókfærður hagnaður vegna sölunnar 111 m.kr.
- Virði eigin fjár hækkar um 452 m.kr. frá 30.6.2024.

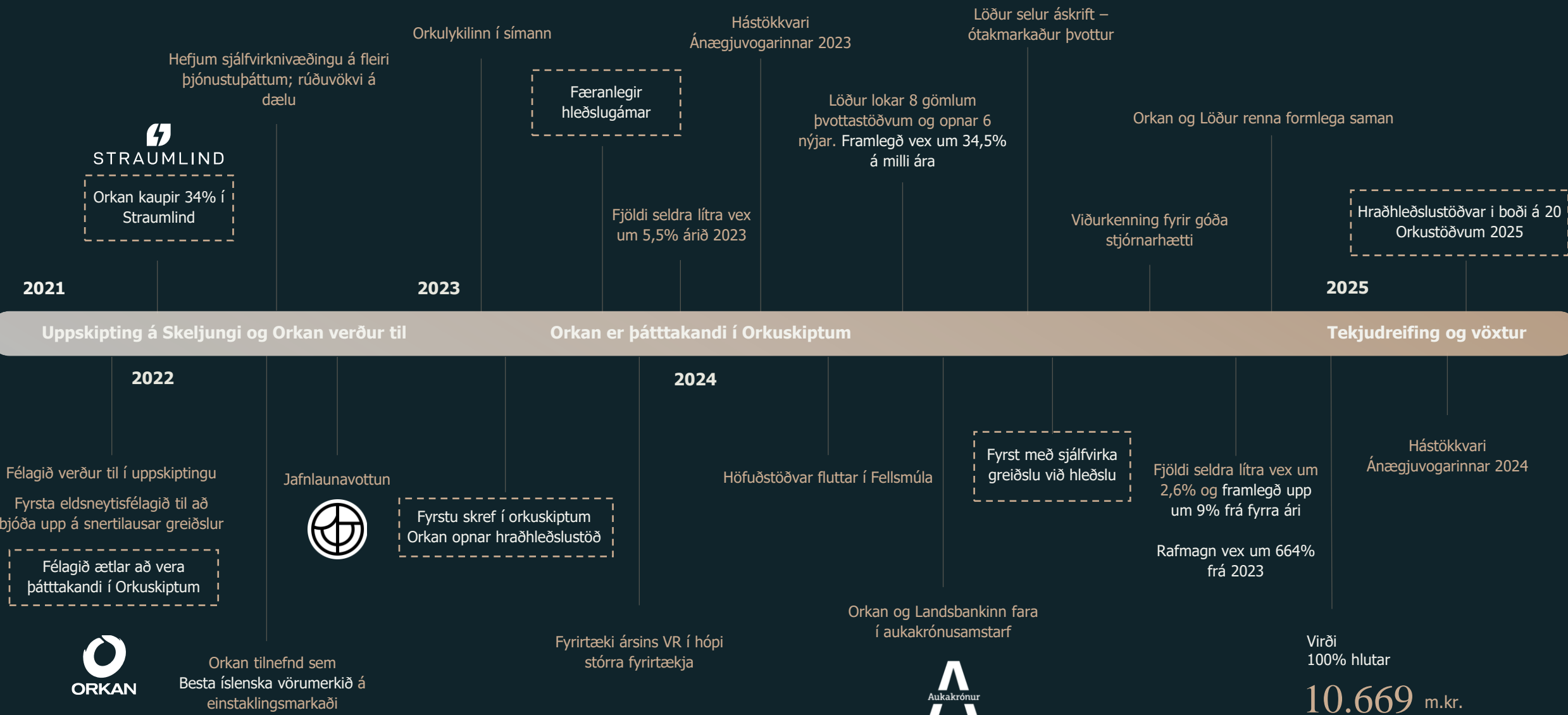
Framtíðaráform

- Nokkrar hreyfingar eru á þessum markaði þar sem ODR, sem er helsti samkeppnisaðili Gallon er í sölufæri, líkt og tilkynnt hefur verið um.
- Viðræður eru í gangi við aðila sem hafa sýnt áhuga á að kaupa félagið.
- Jafnframt er í skoðun að setja EBK í sölufæri en Gallon á 25% hlut í félaginu.
- Til framtíðar eru tækifæri í hagræðingu á markaði, rafeldsneyti og auknum umsvifum á norðurslóðum.

1) Samkvæmt drögum að uppgjöri. Leiðrétt fyrir söluhagnaði fasteigna og einskíptisliða sem samtals nema um 96 m.kr. og kæmu annars til hækkunar á afkomu. Áætlað er að rekstrarfjármunir Gallon verði endurmetnir í ársreikningi 2024 og áhrif af endurmati eru ekki inni í þessum tölum.



Neytendamarkaður



Uppskipting á Skeljungi og Orkan verður til

Orkan er þátttakandi í Orkuskiptum

Tekjudreifing og vöxtur



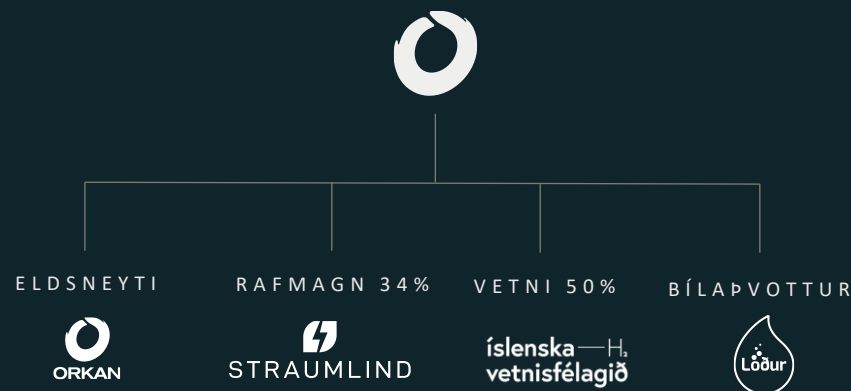
Orkan tilnefnd sem Besta Íslenska vörumerkið á einstaklingsmarkaði



Virði 100% hlutar

10.669 m.kr.

„Þjónusta við ökutæki með einföldum hætti“



Samstæða
2025Á

Framlegð og aðrar tekjur

5.731 m.kr.

EBIT²⁾

1.730 m.kr.

Virði eigin fjár (100%)

10.669 m.kr.

Aðferðafræði verðmats

Verðmat frá þriðja aðila

Rekstur 2024¹⁾

M. kr.	Raun	Áætlun
Framlegð og aðrar tekjur	5.362	5.189
EBITDA án IFRS	2.272	2.161
EBIT án IFRS	1.682	1.560
EBITDA	3.142	2.994

Löður

- Löður hóf að bjóða upp á þvott í áskrift í samstarfi við Parka. Áskriftarmódelið gengur framur vonum og eru áskrifendur nú rúmlega 5.000 talsins.
- Nýjar þvottastöðvar opnuðu í vetur í Fellsmúla og á Akureyri og eru þvottastöðvar nú 12 talsins.
- Ný þvottastöð opnar á Lambhagavegi á næstu mánuðum.
- Leigusamningur við N1 um 8 þvottastöðvar rann út í mars og var þeim stöðvum lokað. Áætlanir félagsins gerðu ráð fyrir lokun umræddra stöðva en félagið opnaði sex nýjar stöðvar á árinu.

Orkan

- Heilt yfir gengur rekstur vel og var EBITDA 23% umfram áætlun árið 2024.
- Afgreiðslur á þjónustustöðvum aukast um 4,9% á milli ára og lítrar um 2,6%.
- Orkuspa gerði ráð fyrir að hlutfall nýskráðra hreinorkubíla árið 2023 yrðu 37% en þeir voru tæplega 19%.
- Orkan ætla áfram að vera þátttakandi í orkuskiptum með framboð allra orkugjafa.
- Hraðhleðslustöðvar eru nú orðnar 13 og verða 20 í árslok.
- Markmið að halda áfram að bjóða upp á snjallar lausnir og nýjungar í einföldum rekstri.

1) Samkvæmt drögum að uppgjöri

2) EBIT án IFRS fyrir samstæðu Orkunnar og Löðurs

Orkan færir út kvíarnar

Samstæða á smásöllumarkaði

- Væntum samruna við Samkaup var slitið í október 2024, en sá samruni hefði eðli málsins samkvæmt haft töluverð áhrif á Orkuna og tengd félög, sem og líklega flýtt skráningu.
- Orkan mun því taka fleiri en smærri skref í átt að dreifðari tekjugrunni og eflingu félagsins. Félagið býr yfir framúrskarandi stjórnendateymi og innviðum. Orkan er fjárhagslega öflugt félag og með sterka markaðshlutdeild.
- „Orkan 2.0“ heldur utan um eignarhlut í Orkunni, Löðri, Lyfjaval og fasteignafélagi um fasteignir og lóðir.
- Félagið mun einbeita sér að því vaxa á neytendamarkaði og mun leita nýrra eininga sem falla vel að félaginu (e. everyday services).
- Við stofnun kemur um 1/3 af EBITDA félagsins frá öðru en jarðefnaeldsneyti og stefnt er að því að það hlutfall fari yfir 1/2 á næstu tveimur árum.
- Við sameiningu á einingum verður horft til félaga sem eru með (i) sterka markaðshlutdeild, (ii) rétt DNA og frábæra menningu, og (iii) lágmark 500 m.kr. í EBITDA.

Orkan 2.0



Eldsneyti

- Orkan rekur 73 stöðvar víðsvegar um landið með ca. 30% markaðshlutdeild í eldsneytissölu.
- Áætlað er að um 50% af EBITDA samstæðunnar komi frá eldsneyti eftir 2 ár.
- Sala á líttrum jókst um 2,6% milli ára.

Rafmagn

- Orkan hefur fjárfest verulega í innleiðingu á hraðhleðslustöðvum um allt land skv. hugmyndafræði um „ný vara á dælu“. Áætlað er að fjölga hraðhleðslustöðvum úr 13 í 20 í ár.
- Rafmagn á dælu jókst um 664% 2024, í samanburði við 2023 sem var fyrsta árið í rafmagnssölu.
- Tekjur Straumlindar jukust 194% 2024. Áætluð EBITDA fyrir árið 2024 er um 65 m.kr.

Þvottur

- Löður hefur fjárfest verulega undanfarið og stöðvum hjá smásöllumurinum hefur verið lokað, þar sem þeir hafa hafið samkeppni við Löður.
- Fjöldi þvotta jókst um 91,6% frá 2023 sem skýrist helst af áskriftum en tekjur jukust um 23,2%.

Fasteignir

- Félagið á 31 fasteign og lóðir aðallega utan höfuðborgarsvæðisins.
- Tilfærsla eigna í nýtt fasteignafélag gert til að einblína á framleiðu og þróun þar sem yfirleitt eru þetta mjög áhugaverðar staðsetningar.
- Leigutekjur fasteignafélagsins verða um 6-700 m.kr. á ári.

Lyf

- Sérstaða Lyfjavals felst í stærð apóteka, bílalúgum, opnunartíma og staðsetningum.
- Tækifæri eru í því að útvíkka starfsemi utan höfuðborgarsvæðisins
- Tekjur jukust um 11,4% árið 2024 frá árinu áður.

Samkaup - Heimkaup

Samkomulag um samruna Heimkaupa við Samkaup

- Árið 2024 reyndu SKEL og Samkaup samruna félaga á neytendamarkaði með það markmið að sameinast undir Samkaupum. Þeim viðræðum var slitið í október sama ár.
- Í samrunaviðræðunum var framkvæmt mat á samlegð sameinaðs félags og var hún talin um 1,5% í innkaupum. Á þeim grundvelli komust Samkaup og hluthafar Heimkaupa að þeirri niðurstöðu að sameina félögin í desember 2024. Tekjur Heimkaupa voru um 7,7 ma.kr. árið 2024 og Samkaupa u.þ.b. 42 ma.kr. Ljóst er að tap var af rekstri beggja eininga árið 2024.
- Í desember 2024 ákvað hluthafafundur Samkaupa að auka hlutfé um 1 ma.kr. til að styrkja eiginfjárstöðu félagsins til skamms tíma. Hlutfjárukningin fór fram á genginu 24 kr. á hlut. Í útboðinu skráði eignarhaldsfélag í eigu SKEL sig fyrir 17,4% af útboðinu og á eftir aukningu 6,2% hlut í Samkaupum sem er bókfærður á 641 m.kr. m.v. útboðsgengið 24 kr. á hlut.
- Í ársreikningi 2024 er verðmat SKEL á hlut sínum í Heimkaupum leitt út frá þeim fjölda hluta sem SKEL áætla að fá greitt í nýju hlutfé í Samkaupum fyrir hlutfé sitt í Heimkaupum. Verðmæti eignarhlutar SKEL í Heimkaupum er 934 m.kr. í ársreikningi (81,2% hlutur).
- Eftir samruna Samkaupa og Heimkaupa mun SKEL eiga óbeint samtals um 13,7% í Samkaupum. Gengið 24 kr. á hlut merkir að rekstrarvirði sameinaðs félags sé 14,6 ma.kr. og hlutfjárvirði 10,5 ma.kr. eða 8,8x EBITDA 2025, skv. áætlunum Samkaupa.

Lykiltölur í samruna Heimkaupa við Samkaup



7,7 ma.kr.
Tekjur Heimkaupa



42 ma.kr.
Tekjur Samkaupa



1,5 %
Samlegð í innkaupum



14,6 ma.kr.
Rekstrarvirði sameinaðs félags



1.576 m.kr.
Virði hlutar SKEL í Samkaupum eftir samruna



13,7%
Eignarhlutur SKEL í Samkaupum eftir samruna

Hlutfjárukning Samkaupa



1 ma.kr.
Hlutfjárukning



24 kr.
Gengi á hlut



17,4%
Áskrift SKEL af heildar hlutfjárukningu



173 m.kr.
Áskrift SKEL í hlutfjárukningu

Samkaup - Heimkaup

Samkomulag um samruna Heimkaupa við Samkaup

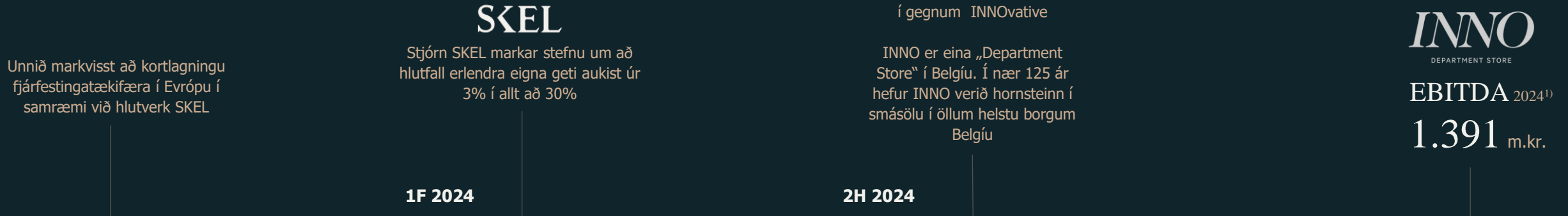
- Stjórn Samkaupa sótti heimild til að auka hlutfé um allt að 100 m.kr. að nafnverði á genginu 20-27 kr. á hlut, fram til loka maí 2025, til að styðja við fjárfestingar félagsins og ytri vöxt til framtíðar.
- Stjórnendur Samkaupa hafa kynnt hluthöfum hagræðingar- og vaxtaráform félagsins. Þá hafa þeir brýnt fyrir hluthöfum mikilvægi þess að fjölga tekjustoðum í tengdum rekstri, sem gerir nýtingu innviða félagsins betri. Í þessu samhengi hafa þeir bent á vöxt í veitingum, lyfjum, áfengi, orku og sérvöru.
- Ljóst er að samkeppnisstaða allra á matvörumarkaði gagnvart tveimur stóru félögum á dagvörumarkaði er mjög erfið í öllu tilliti. En með betri rekstri, nýtingu á söluneti og dreifðari tekjustoðum og öflugri fjárhag hefur Samkaup tækifæri til að ná árangri.
- Stjórnendur Samkaupa telja mikil tækifæri til samlegðar við samrunann sem geti nýst til að vinna hlutdeild á matvörumarkaði. SKEL deilir þeirri skoðun með Samkaupum og mun styðja við þessi markmið sem hluthafi.

Meginatriði samkomulags

- ✓ Heimkaup afhent gegn hlutfé í Samkaupum sem er **1.150 m.kr.** að markaðsvirði.
 - ✓ SKEL á 81,2% í Heimkaupum og fær því hlutfé í Samkaupum að markaðsvirði 934 m.kr. Félagaréttarlegur samruni.
- ✓ Rekstur án verulegra neikvæðra breytinga hjá hvorum aðila.
- ✓ Endurskoðun hluthafasakomulags í góðri trú.
- ✓ Endanleg skjalagerð.
- ✓ Fyrirvarar um samþykki hluthafa og eftirlitsaðila.
- ✓ **Gert er ráð fyrir að samruninn verði að fullu kominn fram á fyrri hluta ársins.**

Erlendar eignir

Kortlagning fjárfestingataækifæra í Evrópu með áherslu á neytendamarkað



Uppbygging eignarhaldsfélags um erlendar eignir á smásölumarkaði í Evrópu

Umbreyting og vaxtarfasi

2023

Markaðsaðstæður á neytendamarkaði í Evrópu eru krefjandi eftir miklar sviptingar síðustu ára knúnar áfram af COVID, stríðsátökum og hækkandi vöxtum

Tækifæri fyrir fjárfesta með sérhæfða þekkingu og reynslu til að byggja upp og þróa eignasafn

1H 2024

Áhersla lögð á að vinna með öflugum samstarfsaðilum með langtíma verðmætasköpun að leiðarljósi.

Opnað hefur verið á viðskiptasambönd við þekkta aðila á ráðgjafa- og fjármálamarkaði og mikið framboð af áhugaverðum fjárfestingartækifærum

ICE JV ehf.

Iceland

Gengið til samstarfs við Iceland Foods, breska matvörukeðju með yfir 900 verslanir og 4,5 milljarða punda veltu. Sameiginlega félagið, ICE JV ehf, mun dreifa vinsælum frosnum vörum Iceland Foods á Norðurlandamarkað til að mæta vaxandi eftirspurn

Virði
100% hlutar²⁾

2.208 m.kr.

1) EBITDA án áhrifa IFRS fyrir INNO

2) Virði hlutar samanstendur af hluthafaláni og eiginfjár virði

Stork ehf.

„Uppbygging eignarhaldsfélags um erlendar eignir“



Stork

Tekjur INNO 2023/24
42.354 m.kr.

EBITDA INNO 2023/24
1.391 m.kr.

Virði Stork
2.208 m.kr.

Aðferðafræði verðmats

Verðmat frá þriðja aðila

Vegferð

- Stork er félag í 100% eigu SKEL og er ætlað að halda utan um allar erlendar áhrifafjárfestingar með skýrt skilgreind markmið og stjórn.
- Unnið hefur verið markvisst síðustu 18 mánuði að kortleggja tækifæri í Evrópu með áherslu á smásölu (e. retail).
- Opnað hefur verið á viðskiptasambönd við þekktu aðila á ráðgjafa- og fjármálamarkaði og mikið framboð af áhugaverðum fjárfestingartækifærum.

Áhersla á smásölu

- Smásölumarkaðir (e. retail sector) hafa fengið litla athygli frá fjárfestum á undanförunum árum þar sem væntingar neytenda (CCI/væntingarvísitala) hafa verið í lágmarki og líkist það aðstæðum sem uppi voru á mörkuðum í kringum árið 2000.
- Væntingar neytenda eru að aukast, þó hægt, og gert er ráð fyrir að ráðstöfunartekjur munu aukast á næstu árum.
- Eftirköst COVID og vaxtahækkana bjóða upp á tækifæri fyrir virka fjárfesta.

Hlutfjárhækkun

- Á grundvelli áratuga reynslu og verðmæts tengslanets sem SKEL býr yfir, er möguleiki á að leiða fjárfestingar í þessum eignaflokki.
- Félagið hefur ráðið Arion banka til að kanna grundvöll aukningar hlutfjár á næstu mánuðum þar sem leitað verður að nýjum fjárfestum inn í vel skilgreinda vegferð með tiltekin verkefni á borðinu.

INNO í hnotskurn

- INNO var stofnað árið **1897** og er með höfuðstöðvar í Brussel í Belgíu.
- INNO rekur **16** verslanir í Belgíu og netverslun.
- Verslanir félagsins telja samtals **130.000 fm.**
- Viðskiptamódel félagsins byggir á þremur söluleiðum: verslun í verslun (shop-in-shop), heildsala og netverslun.
- Vöruúrval INNO í verslunum samanstendur af meira en **540** vörumerkjum og yfir **1.650** vörumerki eru í boði á markaðstorgi félagsins.

Lykiltölur fyrir FY 2023/24



42,4 ma.kr.

Sala



1,4 ma.kr.

EBITDA



3,3 %

EBITDA framlegð



21,4 m

Fjöldi heimsóknna



1.430

FTE

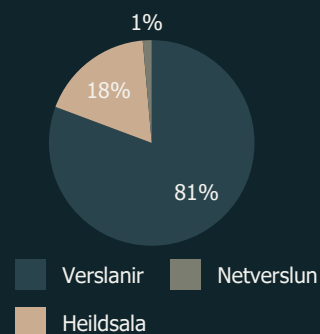


18,4%

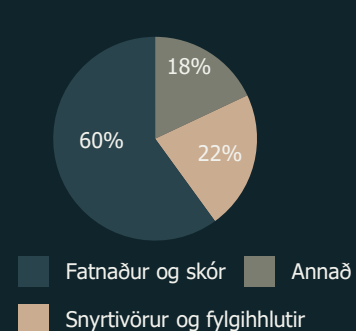
Hlutfall gesta sem versla

Sterk sala með aukna áherslu á eigin vörumerki

Sala eftir söluleiðum



Sala eftir vöruflokkum



Lykilstaðsetningar víðsvegar um Belgíu



Verzlun INNO í Antwerpen, Belgíu

Verslanir INNO

SKEL



Liège



Brugge



Charleroi



Antwerpen



Louise



Hasselt



Rue Neuve



Schoten

Verslanir INNO



Bascule



Gent



Leuven



Woluwe



Mechelen



Namur



Oostende



Wassland

Fasteignir

105 íbúðir í Stefnisvogi



Samantekt

- SKEL keypti 50 íbúðir í Stefnisvogi á árinu til viðbótar við þær 55 íbúðir sem voru afhentar í árslok 2023. Heildar fjöldi íbúða er því **105** í Stefnisvogi 2-36.
- Kaup á íbúðunum var liður í því að þroska efnahagsreikning félagsins, þannig að þróunareignir urðu að fullbúnum fasteignum með þekkt markaðsverð og mögulegt er að umbreyta í lausafé á u.þ.b. 12 mánuðum.
- Fyrstu íbúðirnar fóru nánast allar í leigu til íbúa Grindavíkur og var komið til móts við þeirra þarfir með stuttum uppsagnarfresti og öðru í þeim dúr. Almenn ánægja var með þessa lausn.¹⁾
- Samhliða aukinni þörf á leiguhúsnæði hefur lögum verið breytt til að auðvelda þátttöku stofnannaþjárfesta á markaðnum, en á sama tíma þrengja samningsfrelsi á leigumarkaði.
- SKEL mun hefja sölu íbúða á árinu eftir því sem leigusamningar renna út og markaðurinn er í stöðu til að taka á móti þeim.
- Virði fasteigna í Stefnisvogi, skv. verðmati frá einni af umsvífamestu fasteignasölu landsins, er 10,3 ma.kr.
- Skuldir á móti fasteignum í Stefnisvogi nema 7,1 ma.kr.

1) <https://www.vf.is/mannlif/grindavikursamfelag-i-stefnisvogi-i-reykjavik>



Fjárhagsupplýsingar

Efnahagsreikningur

SKEL

Eigið fé á hlut

23,3 kr.

Efnahagur 31.12.2024

M.kr.	31.12.24	31.12.23
Handbært fé	3.604	3.139
Ríkisskuldabréf	1.086	2.524
Skráð verðbréf	9.583	9.396
Fjárfestingafasteignir	10.929	6.107
Aðrar fjáreignir á gangvirði	32.822	27.138
Aðrar eignir	2.547	1.442
Eignir samtals	60.570	49.745
Eigið fé	43.728	37.610
Skuldir vegna fasteigna	7.397	3.674
Aðrar skuldir við lánastofnanir	4.888	4.768
Tekjuskattsskuldbinding	1.773	1.892
Aðrar skuldir	2.784	1.802
Skuldir samtals	16.842	12.135
Eigið fé og skuldir samtals	60.570	49.745

Eignir m.kr

12.969 Styrkás	10.669 Orkan, Lööður, Fasteignir		4.690 Handbært fé og Ríkisskuldabréf		
	4.619 Kaldalón	3.355 Gallon		3.307 Lán, kröfur og aðrar eignir	
		3.390 Skagi		2.208 Stork	
	10.929 Fasteignir		2.861 Heimkaup, Lyfjaval		1.574 Aðrar skráðar eignir

Yfirlit eigna út frá verðmatsaðferð

Handbært fé og aðrar eignir með markaðsverð

Handbært fé og ríkisskuldabréf	4.690
Kaldalón	4.619
Skagi	3.390
Aðrar eignir með þekkt markaðsverð	1.620

14.319 m.kr.

Byggt á nýlegum samningum milli ótengdra aðila

Styrkás	12.969
Heimkaup	934
Aðrar eignir	702

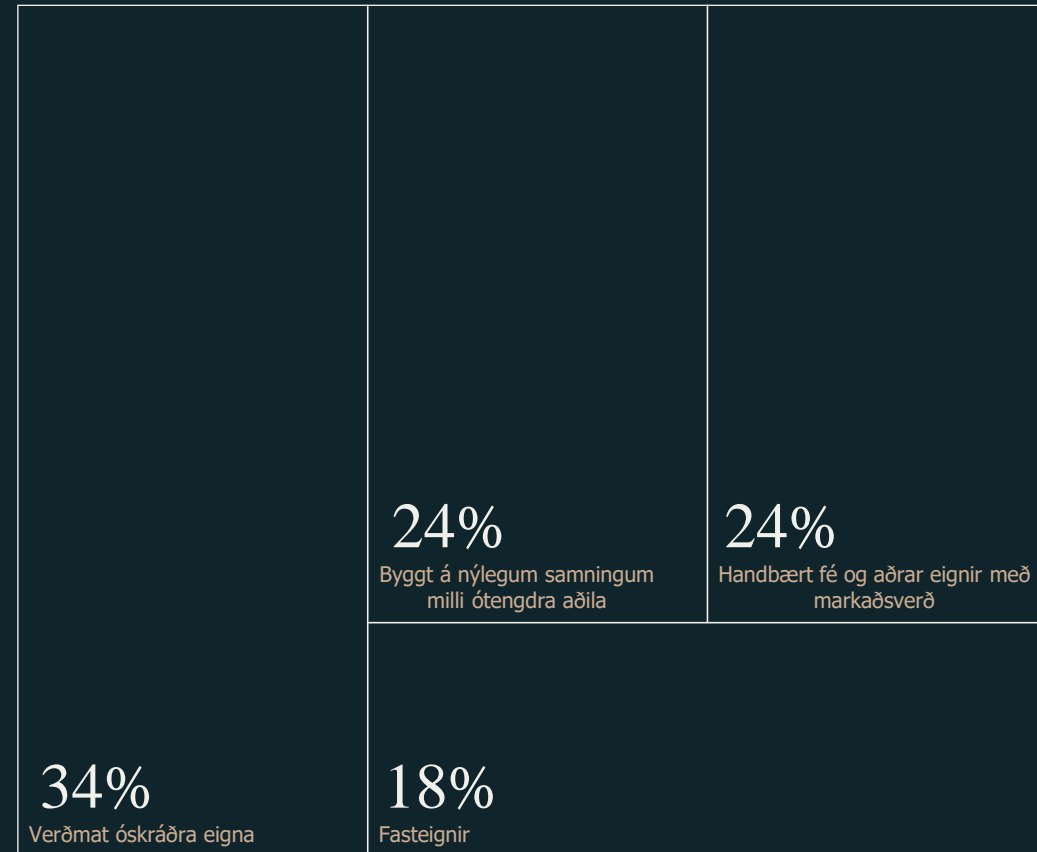
14.605 m.kr.

Fasteignir 10.929 m.kr.

Verðmat óskráðra eigna

Orkan, Löður, Fasteignir	10.669
Gallon	3.355
Lán, kröfur og aðrar eignir	2.559
Stork	2.208
Lyfjaval	1.927

20.718 m.kr.



Rekstur 2H 2024

Rekstrarreikningur 1.7. - 31.12.24

M.kr.	2H 2024	2H 2023
Gangvirðisbreyting fjáreigna og arður	8.017	4.041
Fjármunatekjur (-gjöld)	(482)	(358)
Rekstrartekjur fjárfestingafasteigna	127	35
Rekstrargjöld fjárfestingafasteigna	(26)	(3)
Afkoma af fjárfestingum	7.636	3.715
Aðrar tekjur	13	54
Laun og launatengd gjöld	(413)	(330)
Önnur rekstrargjöld	(162)	(169)
Rekstrargjöld og aðrar tekjur	(563)	(445)
Hagnaður fyrir skatta	7.073	3.270
Tekjuskattur	13	79
Hagnaður ársins	7.086	3.349

Hagnaður 2H 2024

7.086 m.kr.

5.265 m.kr.

Gangvirðisbreyting
óskráðra eigna

2.752 m.kr.

Gangvirðisbreyting
skráðra verðbréfa

Rekstur 2024

Rekstrarreikningur 1.1. - 31.12.24

M.kr.	2024	2023
Gangvirðisbreyting fjáreigna	7.520	5.939
Fjármunatekjur (-gjöld)	(113)	96
Rekstrartekjur fjárf.fasteigna	229	34
Rekstrargjöld fjárf.fasteigna	(44)	(9)
Afkoma af fjárfestingum	7.592	6.060
Aðrar tekjur	51	128
Laun og launatengd gjöld	(708)	(596)
Annar rekstrarkostnaður	(299)	(305)
Rekstrargjöld og aðrar tekjur	(956)	(773)
Hagnaður fyrir skatta	6.636	5.288
Tekjuskattur	119	122
Hagnaður ársins	6.754	5.410

Hagnaður ársins

6.754 m.kr.

1,7% af eigin fé

Rekstrargjöld

Tekið tillit til kaupréttá og kaupauka

5.375 m.kr.

Gangvirðisbreyting óskráðra eigna

2.145 m.kr.

Gangvirðisbreyting skráðra verðbréfa

Breytingar á gangvirði

Yfirlit gangvirðisbreytinga	2024
Styrkás	3.285
Orkan	1.496
Stork	1.125
Gallon	516
Annað óskráð	(1.047)
Samtals óskráð	5.375
Kaldalón	1.619
Skagi	709
Annað skráð	(183)
Samtals skráð	2.145
Samtals	7.520

Arðgreiðslur 581

8.101 m.kr.

Samtals gangvirðisbreytingar og móttækinn arður

Forsendur gangvirðisbreytinga

Styrkás

Styrkási gengur vel og var EBITDA umfram áætlanir á árinu. Áfram er gert ráð fyrir heilbrigðum vexti. Í lok árs var handbært fé samstæðu um 4,8 ma.kr. Bókfært virði miðast við verð á Styrkási í viðskiptum með Hringrás. Rekstrarvirði félagsins er metið um 23 ma.kr. og er það um 10x áætlað EBIT fyrir 2025.

Orkan

Hækkun frá fyrra mati Orkunnar má rekja til þess að gengi Orkunnar hefur verið umfram áætlanir síðastliðið ár. EBITDA ársins 2024 hjá Orkuni var 23% yfir áætlun og gerir áætlun 2025 ráð fyrir áframhaldandi vexti. Gengi Löðurs hefur verið undir áætlunum félagsins sem verkar til lækkunar, en áætlanir félagsins gera ráð fyrir góðum viðsnúningi í rekstri Löðurs árið 2025. Þá er fjárfestingaþörf minni en hún hefur verið aðlöguð miðað við þá reynslu sem er komin af uppsetningu slíkra stöðva og verkar það til hækkunar. Einnig hafa vaxtaberandi skuldir félagsins lækkað sem leiðir til hærra mats á virði eigin fjár. Hækkun ávöxtunarkröfur verkar til lækkunar. Rekstrarvirði félagsins samsvarar 8,3x áætlað EBIT fyrir 2025.

Stork

Helsta eign Stork er 50% eignarhlutur í INNOvative sem á 100% eignarhlut í belgísku verslunarkerðjunni INNO. Verslunarkerðjan var keypt um mitt ár 2024 og því var ekkert virði á Stork í bókum SKEL þann 30.6.2024. Rekstrarvirði félagsins er metið um 6,3 ma.kr. sem samsvarar um 4,5x EBITDA rekstrarársins 2023-2024. Áætlanir félagsins gera ráð fyrir að afkoma hækki talsvert á milli ára en það mun koma betur í ljós þegar líður á rekstrarárið en það endar í lok september.

Gallon

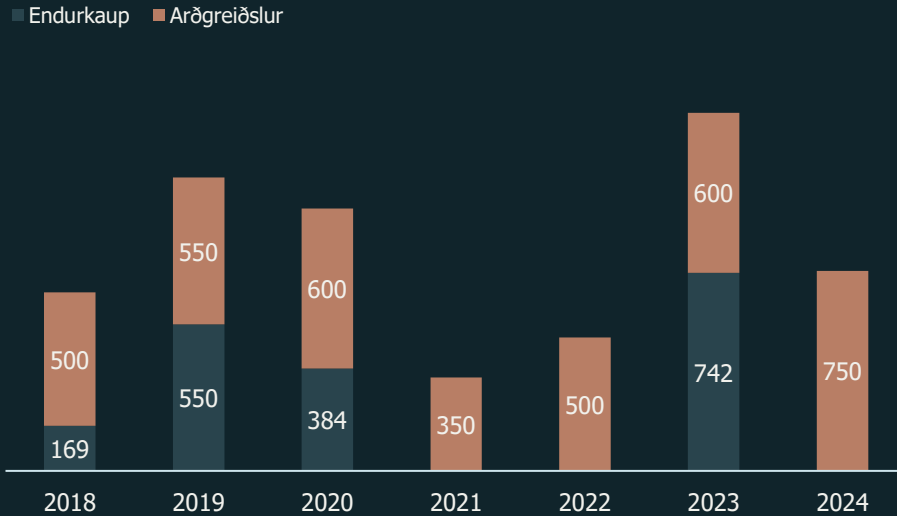
Rekstraráætlanir sambærilegar þeim sem stuðst var við í fyrri virðismötum og hefur rekstrarvirði félagsins því lítið breyst á milli ára. Hærri ávöxtunarkrafa verkar til lækkunar en breyting á órekstartengdum eignum (EBK) verkar til hækkunar. Viðræður við áhugasama kaupendur eru yfirstandandi.

Arðgreiðslutillaga

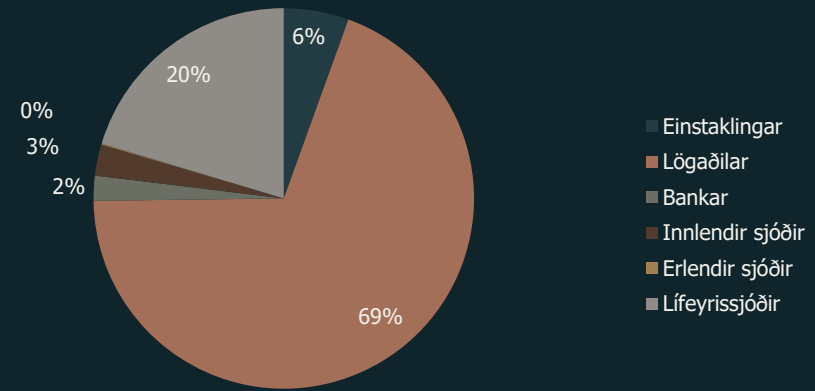
- Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði út arður til hluthafa á árinu 2025 vegna rekstrarársins 2024 að fjárhæð 6.000 m.kr. Stjórn mun leggja til við hluthafafund að arður verði greiddur út í tveimur greiðslum, að fjárhæð 3.000 m.kr. í hvort skipti.
- Nánari upplýsingar verða í fundarboði aðalfundar.

Hluthafar

Greiðslur til hluthafa í m.kr.



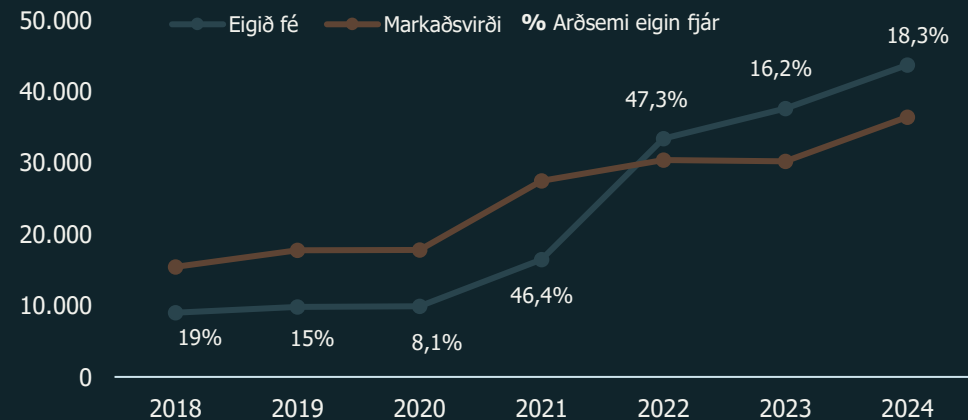
Hluthafar 31.12.24



10 stærstu hluthafar 31.12.24

Strengur hf.	51,6%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	8,6%
Birta lífeyrissjóður	7,4%
TCA ECDF III Holding S.á.r.l.	5,2%
NO.9 Investments Limited	3,1%
Skagi	1,6%
Eftirlaunasjóður FÍA	1,1%
Hofgarðar ehf.	1,1%
Íslandsbanki	1,0%
Vörður tryggingar	0,8%

Eigið fé og markaðsvirði frá skráningu m.kr.



Framundan

Kanna áhuga fjárfesta á samstarfi um erlendar fjárfestingar

Rekstraraðgerðir hjá verslunum INNO

Frekari vöxtur Styrkáss og útvíkka hluthafahóp í aðdraganda skráningar

Hefja sölu íbúðareigna

Niðurstaða í Heimkaup/Samkaup og Gallon

Orkan 2.0 – þróa samstæðu sem mætir daglegum þörfum neytenda

SKEL

Verðmöt

Fjármálastofnanir voru ráðnar til að framkvæma verðmöt á óskráðum eignum sem velta yfir milljarð eða eru verðmetin yfir milljarð. Í þeim tilfellum þar sem til staðar var nýlegt kaupverð í viðskiptum milli ótengdra aðila var það notað sbr. Styrkás.

Endurskoðendur SKEL, KPMG, flokka verðmat á óskráðum eignum sem lykilþátt í endurskoðun félagsins. Ásamt endurskoðendum fóru verðmatssérfræðingar af ráðgjafarsviði KPMG ítarlega yfir verðmötin og lögðu mat á aðferðir, forsendur og útreikninga.

Aðferðafræði

Við mat á gangvirði félaga í eigu SKEL var stuðst við sjóðstreymisgreiningu (*e. Discounted Cash Flow DCF*) og bæði notað frjálst fjárstreymi til fyrirtækis (*e. Free Cash Flow to Firm FCFE*) og arðgreiðslulíkan (*e. Dividend Discount Model DDM*). Einnig var stuðst við kennitölusamanburð sambærilegra félaga.

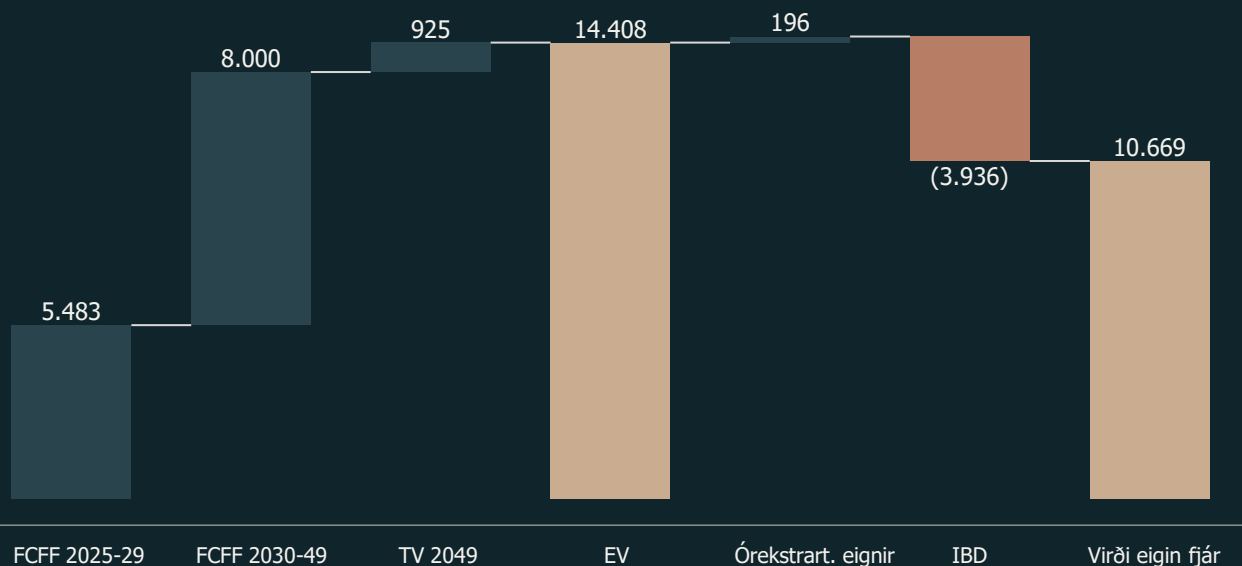
Virðismatið er að miklu leyti byggt á rekstraráætlun stjórnenda ásamt samtölum stjórnenda og verðmatsaðila.

Spástærðir eru margar hverjar byggðar á raunbreytingu undirliggjandi stærða og í kjölfarið er innbyggt verðbólguálag áhættalausra vaxta notað sem mat á framtíðarverðbólgu í fjárstreymi.

Orkan samstæða - verðmat

Virði eiginfjár samstæðu Orkunnar og Löðurs

10.669 m.kr.



Afkoma og spá

	2024 ¹⁾	2025S
Framlegð ²⁾	5.362	5.731
EBITDA	3.142	3.233
EBITDA án IFRS	2.272	2.438
Afskriftir	590	708
EBIT án IFRS	1.682	1.730
Fjárfestingar	1.026	993
EBITDA/framlegð	42,4%	42,5%
Fjárf./framlegð	19,1%	17,3%
ROIC	18,3%	19,6%

Ávöxtunarkröfur nafnvirði

WACC	14,1%
Markskuldsetning	30,0%

Áhrif á verðmæti

EBITDA Orkunnar 23% yfir áætlun ársins

Lægri vaxtaberandi skuldir

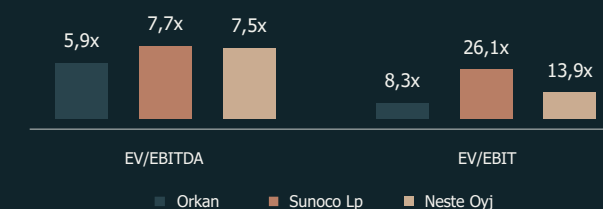
Rafmagnssala nýr stólpi í tekjumyndun

Lægri fjárfestingapörf

Hærrí ávöxtunarkrafa

1) Samkvæmt drögum að uppgjöri
2) Framlegð og aðrar tekjur

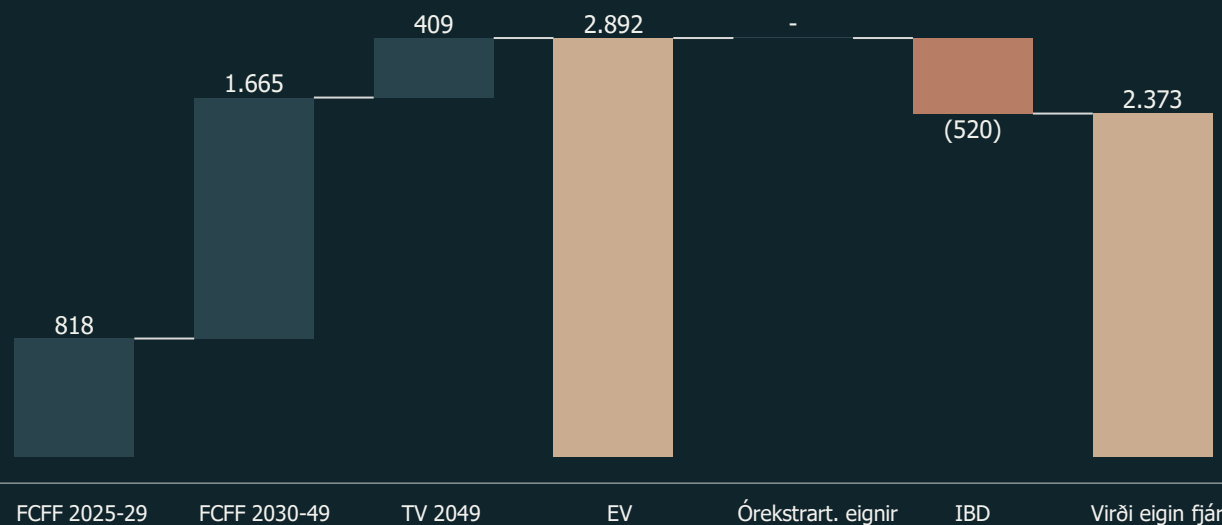
Kennitölumargfeldi 2025S



Lyfjaval - verðmat

Virði eiginfjár

2.373 m.kr.



Áhrif á verðmæti

- + Vaxandi markaður
- Aukin markaðshlutdeild
- Gengi félagsins hefur verið undir áætlunum
- Lægri væntingar um framtíðarafkomu

1) Samkvæmt drögum að uppgjöri

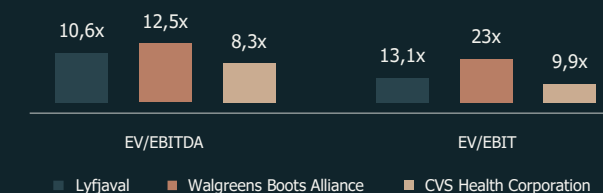
Afkoma og spá

	2024 ¹⁾	2025S
Tekjur	3,816	4,625
EBITDA	139	274
EBIT	(11)	221
Afskriftir	150	53
Fjárfestingar	117	74
EBITDA/tekjur	3,6%	5,9%
Fjárf./tekjur	3,1%	1,6%
ROIC	3,0%	19,5%

Ávöxtunarkröfur nafnvirði

WACC	14,0%
Markskuldsetning	20,0%

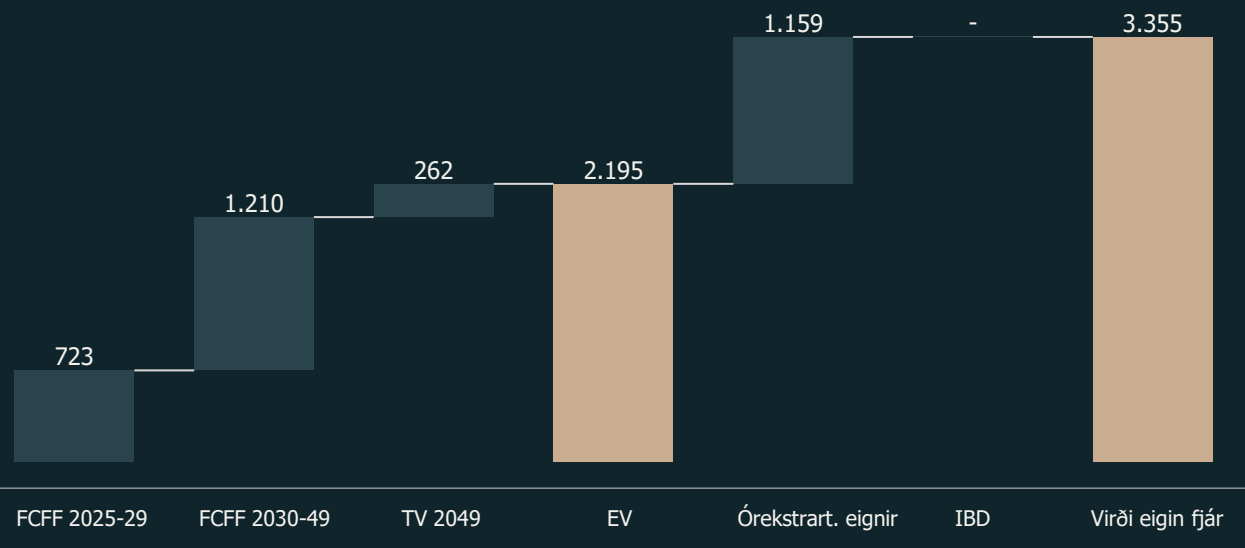
Kennitölumargfeldi 2025S



Gallon - verðmat

Virði eiginfjár

3.355 m.kr.



Afkoma og spá

	2024 ¹⁾	2025S
Tekjur	609	629
EBITDA	294	303
EBIT	133	163
Afskriftir	161	140
Fjárfestingar	64	60
EBITDA/tekjur	48,3%	48,2%
Fjárf./tekjur	10,5%	9,5%
ROIC	9,4%	12,9%

Ávöxtunarkröfur nafnvirði

WACC	12,0%
Markskuldsetning	50,0%

Áhrif á verðmæti

Áætlanir 2024 raungerðust

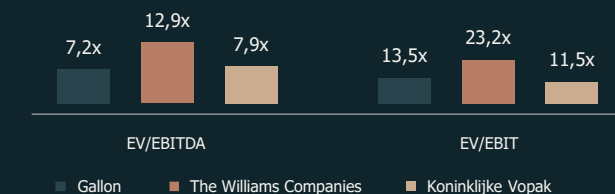
Hækkun á órekrartengdum eignum

Öryggisbirgðir

Hærrí ávöxtunarkrafa

Viðræður við aðila verið á sambærilegum nótum þó þeim hafi ekki lokið með niðurstöðu

Kennitölumargfeldi 2025S

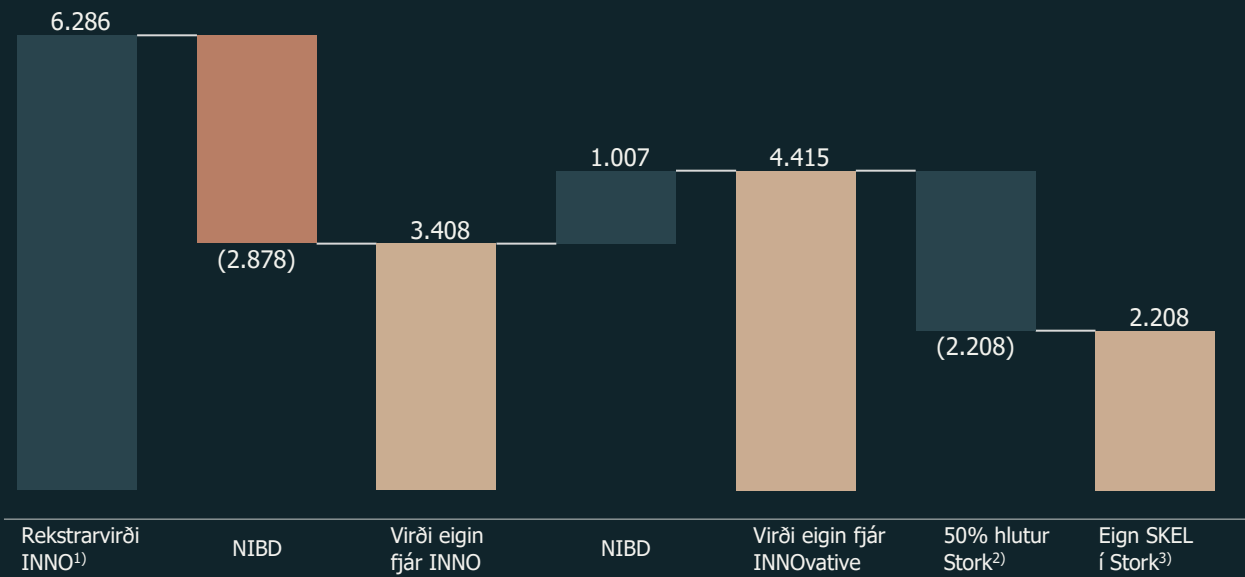


1) Samkvæmt drögum að uppgjöri, leiðrétt fyrir söluhagnaði fasteigna og einskíptisliða sem samtals nema um 96 m.kr. sem annars kæmu til hækkunar.

Stork - verðmat

Virði Stork hjá SKEL

2.208 m.kr.



1) Rekstrarvirði INNO byggir á verðmati þar sem notast var við 4,5x EV/EBITDA margfaldara.

2) Stork er 50% eigandi af INNOvative og því er 50% af virði eigin fjár INNOvative eign inni í Stork

3) Eign SKEL í Stork samanstendur af hluthafaláni upp á 1.082 m.kr. og eiginfjár virði upp á 1.126 m.kr.

Verðmat á Stork

- Helsta eign Stork er 50% eignarhlutur í INNOvative sem á 100% eignarhlut í belgísku verslunarkerðjunni INNO.
- Stork á einnig 60% eignarhlut í félaginu ICE JV ehf. en þar sem starfsemi þar er ekki hafin, því ekki lagt sérstakt mat á þau verðmæti.
- Helsta uppistaða í verðmati á Stork er því virði INNO.

Nánar um mat á virði INNO

- Við mat á virði INNO var horft til verðmats sem framkvæmt var af óháðum aðila (fjármálastofnun) en einnig var stuðst við EV/EBITDA margfaldara.
- Verðmat fjármálastofnunarinnar byggir á spá stjórnenda INNOvative til næstu ára sem eru metnaðarfullar.
- Stjórnendur SKEL vilja gefa áætlunum INNO tíma til að raungerast og töldu því rétt að lækka verðmatið og er það gert með sérstakri varúðarfærslu.
- Þegar búið er að taka tillit til eignarhlutar og uppgreiðslu allra lána á milli tengdra aðila er virði eigin fjár Stork um 1.126 m.kr.

SKEL

FJÁRFESTINGAFÉLAG

Fyrirvari

SKEL fjárfestingafélag vekur athygli á því að kynningin er eingöngu hugsuð til upplýsingargjafar og skal móttaka hennar ekki vera talin fela í sér fjárfestingarráðgjöf. Þá má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka kynninguna sem loforð um árangur í rekstri félagsins eða um ávöxtun fjármuna.

Upplýsingar í þessari kynningu byggja á heimildum sem félagið telur áreiðanlegar á hverjum tíma og staðhæfingar sem finna má í kynningunni kunna að vera byggðar á mati og áætlunum stjórnenda félagsins en ekki á staðreyndum sem hægt er að sannreyna við kynningu. Staðhæfingar sem finna má í þessari kynningu gilda eingöngu á því tímamarki þegar þessi kynning er birt og takmarkast gildi þeirra við það sem segir í fyrirvara þessum.

Athygli fjárfesta er vakin á því að margir þættir geta haft þau áhrif að rekstrarumhverfi félagsins og afkoma verði með öðrum hætti en forsendur gera ráð fyrir í kynningunni. Kynningin verður ekki endurskoðuð eftir birtingu hvað þetta varðar.

Sérhver yfirlýsing í kynningu þessari sem vísar til framtíðaráætlunar eða framtíðarárangurs er einungis spá um framtíðarhorfur félagsins, byggð á núverandi þróun, fyrirliggjandi upplýsingum og áætlunum. Framtíðarhorfur félagsins eru háðar fjölda áhættu- og óvissupáttu sem getur þýtt að raunverulegur árangur verði frábrugðinn því sem spáð er í þessari kynningu. Þar má nefna ytri þætti á borð við breytingar á efnahagsumhverfi, fjárhagslega áhættu, olíuverðsáhættu og aukna samkeppni.

Með móttöku þessarar kynningar staðfestir viðkomandi að hann sé bundinn af framangreindum fyrirvörum og takmörkunum.

