

# SKEL fjárfestingafélag hf. - Ársuppgjör 2023

**Hagnaður ársins er 5.410 m.kr og arðsemi eigin fjár 16,4%**

## **Hraðar umbreytingar og kraftmikil uppbygging fyrirtækja á árinu:**

- Styrkás, þjónustufélag við atvinnulífið, sett á laggirnar af SKEL og Horni IV. Fyrsta fjárfesting Styrkás eru kaup á samstæðu Stólpa Gáma ásamt fasteignum og lóðum, en Styrkás á fyrir Klett og Skeljung.
- Könnunarviðræður hafnar við Samkaup um mögulega sameiningu Samkaupa, Orkunnar, Löðurs, Heimkaupa og Lyfjavals. Þær koma í kjölfar endurskipulagningar Heimkaupa, sem hóf hefðbundinn verslunarrekstur og undirbýr opnun lágvöruverðsverslunar.
- Kaldalón skráð á aðalmarkað og umbreyting VÍS hefur tekið á sig skýra mynd.
- Kaup og kaupréttur á 90 íbúðum við Stefnisvog að andvirði 8,1 milljarður króna – allar afhentar íbúðir hafa verið leigðar út í langtímaleigu. Samhliða þessum viðskiptum hefur dregið úr áhættu félagsins á þróunareignum.

## **Helstu lykiltölur og niðurstöður 2H 2023**

- Gangvirðisbreytingar fjáreigna námu 3.874 m.kr.
- Rekstrargjöld námu 502 m.kr.
- Hagnaður eftir skatta nam 3.349 m.kr.

## **Helstu lykiltölur og niðurstöður ársins 2023**

- Hagnaður eftir skatta nam 5.410 m.kr. samanborið við 17.517 m.kr. á árinu 2022
- Arðsemi eigin fjár, á ársgrundvelli, var 16,4% samanborið við 47,3% á árinu 2022
- Heildareignir í lok tímabilsins námu 49.745 m.kr., þar af voru skráð hlutabréf 9.396 m.kr., óskráð hlutabréf 27.138 m.kr. og fjárfestingafasteignir 6.107 m.kr.
- Handbært fé og ríkisskuldabréf í lok tímabilsins námu 5.663 m.kr.
- Eigið fé í lok tímabilsins nam 37.610 m.kr. og eiginfjárlutfall var 76%
- Hagnaður á hlut var 2,81 kr. í samanburði við 9,05 kr. á árinu 2022
- Handbært fé til rekstrar var neikvætt um 1.250 m.kr. samanborið við 4.384 m.kr. á árinu 2022

## **Horfur fyrir árið 2024:**

Félagið stundar fjárfestingastarfsemi og mun því ekki birta áætlanir um afkomu ársins. Áætlanir félaga sem SKEL á í heild eða hluta eru aðgengilegar í fjárfestakynningu SKEL þar sem þær eru birtar samhliða virðismati félaganna.

## Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason, forstjóri SKEL:

SKEL er á góðri siglingu. Hlutverk félagsins er að grípa tækifæri til að byggja upp arðbæran rekstur og auka verðmætasköpun til lengri tíma. Það gekk eftir á árinu 2023 og það má segja að eignasafnið hafi þroskast mikið á árinu. SKEL lét til sín taka á sviði fyrirtækjaþjónustu, á neytendamarkaði, fjármálamarkaði og fasteignamarkaði. Þá var rekstrarárangur félagsins ásættanlegur þrátt fyrir erfitt efnahagsumhverfi. Hagnaður ársins nam 5,4 ma.kr. og var arðsemi eigin fjár 16,4%. Afkoma rekstrarfélaga í eigu SKEL var í samræmi við áætlanir og í sumum tilfellum talsvert betri. Við erum bjartsýn á árið 2024 og íslenskt efnahagslíf. Næstu tvo fjórðunga geta markaðsaðilar búist við (i) fregnum af framgangi könnunarviðræðna við Samkaup, (ii) frekari uppbyggingu Styrkás og (iii) áföngum í sölu á Gallon.

### **Neytendamarkaður**

Rekstur Orkunnar gekk afar vel á árinu, EBITDA ársins, án IFRS 16 áhrifa, nam 1,9 ma.kr. sem er 56% yfir áætlun ársins. Útlit er fyrir áframhaldandi góðan rekstur og fyrir vikið hækkar verðmat á Orkunni og Löðri um 4,2 ma.kr. á árinu. Samanlagt virði félaganna er 9,2 m.kr. í árslok.

Stjórnendur Orkunnar hafa einsett sér að vera það fyrirtæki sem er fremst í sjálfsafgreiðslu á Íslandi og að vera virk í orkuskiptum. Orkan opnaði 6 hraðhleðslustöðvar á árinu og stefnir á að opna 10 í viðbót eins og áður hefur verið kynnt. Orkunni hefur tekist að fjölga 150 kW+ hleðslustöðvum á Íslandi um 60% og ef áætlanir ganga eftir mun félagið hafa fjölgað slíkum stöðvum á Íslandi um 143% á 2 árum. Sala á raforku er í samræmi við áætlanir félagsins.

Í lok fyrri árshelmingis var gengið frá endurskipulagningu Heimkaupa, sem eignarhaldsfélags utan um Lyfjaval ehf., verslanir Orkunnar, 10-11, EXTRA og eignarhluti í veitingastöðum og Brauð og co. Gréta María Grétarsdóttir tók í kjölfarið við sem forstjóri Heimkaupa. Eftir breytingar er samanlögð velta félagsins um 11 ma.kr. og unnið er að því að setja á fót nýja lágvöruverðsverslun.

SKEL vinnur áfram að frekari umbreytingum á neytendamarkaði. Nýverið hófust könnunarviðræður til að kanna mögulegan samruna Samkaupa, Heimkaupa, Lyfjaval, Orkunnar og Löðurs. Gert er ráð fyrir því að niðurstöður könnunarviðræðna aðila liggja fyrir eigi síðar en 22. mars 2024. SKEL telur mikil og spennandi tækifæri felast í sameiningu. Sameinað félagið yrði fjárhagslega sterkt og með djúpar rætur um land allt. Þá væri ákjósanleg dreifing tekna og um 150 útsölastaði. Sameinað félag væri með um 70-80 milljarða króna í veltu á ári og hefði alla burði til að nýta til fulls þau tækifæri sem eru á smásölumarkaði í dag til hagsbóta fyrir neytendur, starfsfólk og hluthafa. Þá væri sameinað félag áhugaverður fjárfestingarkostur og ef að samruna verður þá mun SKEL beita sér fyrir skráningu félagsins á aðalmarkað og auka þannig hlutfall skráðra eigna verulega til lengri tíma.

### **Fyrirtækjamarkaður og innviðir**

Rekstur dótturfélaga Styrkáss, Skeljungs og Kletts, var góður á árinu sem var að líða. Hjá Skeljungi hækkaði EBITDA um 22% á milli ára og var yfir áætlunum. Virði eiginfjár Skeljungs er metið 8,1 ma.kr. Að sama skapi var var afkoma hjá Kletti töluvert umfram þær áætlanir sem lágu til grundvallar þegar félagið var keypt og virði eiginfjár

Kletts er metið á 4,2 milljarðar króna. Virði 69,4% eignarhlutar SKEL í Styrkási er verðmetinn á 9,7 ma.kr. sem er síðasta viðskiptaverð með hlutafé félagsins.

Á árinu hóf Styrkás hf. starfsemi en markmið félagsins er að verða leiðandi alhliða þjónustufyrirtæki við atvinnulífið. Ásmundur Tryggvason var ráðinn forstjóri félagsins. Á haustmánuðum fjárfesti framtakssjóðurinn Horn IV, sem er í stýringu Landsbréfa, í Styrkási fyrir 3.5 milljarða króna. Hugmyndin að baki Styrkási er að efla margþætta þjónustu við atvinnulífið sem nú stendur frammi fyrir umfangsmikilli uppbyggingu innviða á borð við húsnæði og samgöngu- og orkumannvirki.

Styrkás undirritaði nýlega kaupsamning um Stólpa Gáma ehf. og eru þau viðskipti nú til meðferðar hjá samkeppnisyfirköllum. Markmið kaupanna er að útvíkka þjónustu Styrkáss og byggja upp þriðja kjarnann í rekstri félagsins á sviði eignaumsýslu og leigustarfsemi þar sem Stólpi Gámar hafa byggt upp leiðandi stöðu. Stofnandi og forstjóri félagsins er Ásgeir Þorláksson sem kemur í hóp hluthafa Styrkáss og eflir hann enn frekar. Stefnt er að skráningu Styrkáss hf. í kauphöll Íslands ekki síðar en árið 2027.

## Skráðar eignir

Í nóvember var gengið frá skráningu hlutabréfa Kaldalóns á aðalmarkað og sýndu fjárfestar félaginu mikinn áhuga þrátt fyrir erfiðar aðstæður á mörkuðum. Þá hefur félagið sótt fjármögnun á skuldabréfamörkuðum. Hluttur SKEL í Kaldalóni jókst um 30 milljónir króna að nafnvirði á árinu 2023 og stendur nú í 15,4% af heildarhlutafé.

SKEL hefur stutt umbreytingu VÍS sem stjórn félagsins ýtti formlega úr vör í janúar 2023. Við teljum að það sé nægt rými á markaði fyrir söludrifið félag á fjármála- og tryggingamarkaði. Félagið, með VÍS, Fossa og SIV innanborðs, er ennþá öflugra félag með víðtækar starfsheimildir til fjármálaþjónustu, traustan hóp viðskiptavina og gott tækifæri til að hafa milligöngu um aukna erlenda fjárfestingu á Íslandi.

Stefna félagsins er að hækka hlutfall skráðra eigna í eignasafninu og markmiðið að hlutfall óskráðra eigna verði í kringum 50% til framtíðar. Þá var hlutfall erlendra eigna 3% um áramót, en til framtíðar mun vægi slíkra eigna vera allt að því 30% af eignasafni félagsins. Aukning skráðra eigna á árinu 2023, umfram VÍS og Kaldalón var að fjárhæð 3,4 milljarðar.

## Fasteignir

Í september keypti SKEL 55 íbúðir, samtals 5.905 fermetra, við Stefnisvog í Reykjavík á 4,9 milljarða króna. Íbúðirnar voru afhentar í lok árs og eru í nú allar komnar í langtímaleigu. Samhliða kaupunum var gert samkomulag um kauprétt SKEL á 35 íbúðum til viðbótar við Stefnisvog í næsta húsi, samtals 3.816 fermetra. Verð samkvæmt kauprétti er ríflega 3.2 milljarðar króna. Nýti SKEL kaupréttinn er gert ráð fyrir því að íbúðirnar verði afhentar fyrir árslok 2024.

Hluti kaupverðs var greiddur með afhendingu hlutfjár Reir þróun ehf. og komi til nýtingar kaupréttar verður SKEL búið að selja alla hluti félagsins í Reir þróun. Með þessari fjárfestingu er SKEL að draga úr vægi þróunareigna og fjárfesta í tekjuþerandi fasteignum. Eignarhald SKEL á framangreindum íbúðum er hugsað til millilangs tíma.

## Eigin bréf og greiðslur til hluthafa

Þann 12. apríl 2023 greiddi SKEL út arð sem samsvaraði 0,31 kr. á hlut eða 600 m.kr. SKEL hefur á þriðja ársfjórðungi sett af stað tvær endurkaupaáætlanir. Samtals keypti félagið eigin bréf að nafnvirði 57.554.742 kr. á meðalgenginu 13,9 kr. á hlut. Heildargreiðslur til hluthafa á árinu 2023 námu því ríflega 1,3 ma.kr. Fjöldi hluthafa var í upphafi árs 1.006 og í lok árs 1.029.

Stefna SKEL er að greiða árlega út arð sem nemur allt að 1,5% af heildareignum félagsins að frádræginni þeirri fjárhæð sem nýtt verður í kaup á eigin bréfum fram að boðun næsta aðalfundar. Að teknu tilliti til fjárhagsstöðu félagsins, fyrirætlana um fjárfestingar og markaðsaðstæðna var samþykkt á stjórnarfundum í dag að lagt yrði til við hluthafafund að greiða út arð að fjárhæð 750 milljónir króna eða 0,39 krónur á hlut.

## Kynningarfundur

Opinn kynningarfundur vegna ársuppgjör félagsins verður haldinn 9. febrúar, í salnum Studios hjá Reykjavík Edition. Fundurinn hefst kl. 8:30 en boðið verður upp á léttar veitingar frá kl. 8:15. Á fundinum munu Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason, forstjóri og Magnús Ingi Einarsson, fjármálastjóri kynna afkomuna og helstu þætti úr rekstrinum.

Kynningarefni frá fundinum verður gert aðgengilegt á vefsíðu SKEL, <https://skel.is/fjarfestar/>

## Ársreikningur 2023

Helstu atriði í tilkynningu þessari eru unnin upp úr ársreikningi félagsins, sem samþykktur var af stjórn og forstjóra á stjórnarfundum þann 8. febrúar 2024.

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS).

Ársreikningurinn er endurskoðaður af KPMG hf. og er áritaður án fyrirvara.

Nánari upplýsingar má finna í ársreikningi sem er meðfylgjandi tilkynningu þessari, sem og aðgengilegur er [www.skel.is](http://www.skel.is)

## Fjárhagsdagatal SKEL fjárfestingafélags hf. fyrir árið 2024:

Uppgjör seinni hluta árs 2023 og ársuppgjör 2023: 8. febrúar 2024

Aðalfundur 2024: 7. mars 2024

Uppgjör fyrri hluta árs 2024: 15. ágúst 2024

Uppgjör seinni hluta árs 2024 og ársuppgjör 2024: 6. febrúar 2025

Aðalfundur 2024: 6. mars 2025

Nánari upplýsingar veitir Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason, [fjarfestar@skel.is](mailto:fjarfestar@skel.is)

## **Fyrirvari:**

*Í framangreindri fréttatilkynningu er vísað til spár um framtíðarhorfur sem er háð óvissupáttum og getur þýtt að raunverulegur árangur verði frábrugðinn því sem spáð er í þessari fréttatilkynningu. SKEL hefur ekki skyldu til að, og mun ekki, uppfæra þessar spár um framtíðarhorfur félagsins til að endurspeglar atburði og aðstæður sem eiga sér stað eftir útgáfu þessarar fréttatilkynningar. Það er ábyrgð fjárfestis að leiða sig ekki seinna meir á spár um framtíðarhorfur sem eru settar fram í þessari fréttatilkynningu þar sem þær eiga eingöngu við á þeim tíma sem hún er gefin út.*