



NORÐURORKA

Skógarböðin

Sölulýsing á eignarhlut Norðurorku hf. í
Skógarböðum ehf.

September 2025

Í hnotskurn

- Skógarböðin er einstakt baðlón staðsett í útjaðri Akureyrarbæjar. Skógarböðin opnuðu í maí 2022 og hafa á stuttum tíma fest sig í sessi sem einn vinsælasti áfangastaður innlendra og erlendra ferðamanna á Norðurlandi.
- Norðurorka hf. fer með 4,54 % hlut í félaginu Skógarböð ehf. og hyggst bjóða áhugasömum kaupendum að gera tilboð í hlut sinn í félaginu.

Lykiltölur – árið 2024



152 þús.

Fjöldi viðskiptavina



694 m.kr.

Aðgangseyrir



292 m.kr.

Vörusala og
aðrar tekjur



28

Starfsmenn



356 m.kr.

EBITDA

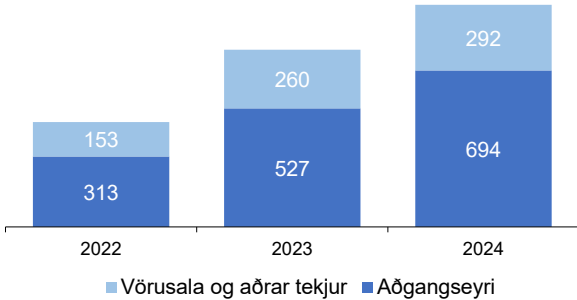
Rekstur

- Rekstur Skógarbaðanna hefur gengið vel frá opnun, með stöðugum tekjuvexti ár hvert. Helstu ástæður vaxtar eru aukin aðsókn innlendra og erlendra ferðamanna, einstök staðsetning og sérstaða fyrirtækisins á Norðurlandi.
- Félagið býr yfir reynslumiklu starfsfólki og voru ársverk árið 2024 samtals 28.
- Með sterku og reynslumiklu starfsfólki, hagkvæmri kostnaðarstýringu og mikilli eftirspurn hefur félagið byggt upp arðbæran rekstur á skömmum tíma en frá fyrsta rekstrarári hefur félagið skilað EBITDA framlegð á bilinu 36,1 – 42,0%.
- Á árinu 2025 hófust framkvæmdir við 90 metra viðbótarlaug sem stefnt er að verði tekin í notkun á haustmánuðum 2025.
- Horfur fyrir árið 2025 eru góðar og gert er ráð fyrir áframhaldandi tekjuvexti, auknum rekstrarhagnaði og bættri framlegð.

Rekstur			
m.kr.	2022	2023	2024
Aðgangseyrir	313	527	694
Vörusala og aðrar tekjur	153	260	292
Heildartekjur	466	787	987
Rekstrarkostnaður	271	496	630
EBITDA	196	291	356
EBITDA %	42,0%	37,0%	36,1%

Heimild: Ársreikningar Skógarbaða ehf.

Tekjur
m.kr.



Heimild: Ársreikningar Skógarbaða ehf.

Efnahagur

- Varanlegir rekstrarfjármunir félagsins í árslok 2024 skiptust með eftirfarandi hætti:
 - Fasteign og baðlón bókfært á 1.239 m.kr.
 - Innréttingar bókfært á 49,0 m.kr.
 - Áhöld og tæki bókfært á 69,4 m.kr.
 - Bifreiðar bókfærðar á 18,5 m.kr.
- Skógarböð ehf. eiga dótturfélagið Hótel Gjá ehf., sem mun sjá um rekstur og uppbyggingu nýs fjögurra stjörnu hótels við baðlónin.
- Vaxtaberandi skuldir tengjast að mestu leyti fjármögnun vegna uppbyggingar baðlónsins og viðbyggingar.
- Aðrar skuldir eru að mestu leyti rekstrartengdar.

Efnahagsreikningur			
m.kr.	2022	2023	2024
Varanlegir rekstrarfjármunir	1.106	1.240	1.376
Eignahlutur í tengdum félögum	-	20	20
Skuldabréfaeign	-	16	77
Veltufjármunir	113	68	53
Eignir samtals	1.219	1.344	1.527
Eigið fé	477	659	831
Skuldir við lánastofnanir	576	463	356
Fyrirframinnheimtar tekjur	57	99	152
Ógreiddir skattar	7	27	55
Aðrar skuldir	103	96	132
Skuldir samtals	742	685	696
Eigið fé og skuldir samtals	1.219	1.344	1.527

Heimild: Ársreikningar Skógarbaða ehf.

Stækkun baðlónsins

- Í janúar 2025 hófust framkvæmdir við stækkun baðlónsins með byggingu 90 metra viðbótarlaugar við núverandi 67 metra laug.
- Stefnt er að viðbótarlaugin verði tekin í notkun haustið 2025.
- Áætlaður framkvæmdakostnaður við stækkunina er á bilinu 400 – 500 m.kr.
- Viðbótarlauginni er ætlað að bæta upplifun viðskiptavina Skógarbaðanna til muna sem og auka aðsókn ferðmanna og annarra gesta.



Heimild: Vísir



Heimild: Vísir



Heimild: Vísir

Hótel á heimsmælikvarða

- Eigendur Skógarbaðanna hafa hafið undirbúning að byggingu glæsilegs fjögurra stjörnu hótels, sem mun rísa við hlið baðlónsins fyrir lok árs 2027 samkvæmt áætlunum.
- Hótelíð verður á fimm hæðum með samtals 120 herbergjum, þar af 14 svítum, og mun á efstu hæð vera 250 manna ráðstefnusalur með útsýni yfir Eyjafjörð.
- Gestir hótelsins munu geta nýtt sér beinan aðgang að baðlóninu frá hótélbyggingunni.
- Stefnt er að því að hótelið verði eitt það glæsilegasta á landinu í sínum flokki og styrki Skógarböðin enn frekar sem heilsu- og ferðmannastað í hæsta gæðaflokki.
- Með stækkun baðlónsins og hótelsins gera stjórnendur Skógarbaða ráð fyrir að fjöldi ársstarfa verði í kringum 120 manns.
- Eigendur Skógarbaðanna hafa tryggt fjármögnun fyrir uppbyggingu hótelsins frá Íslandsbanka hf.

Fyrirkomulag söluférlis:

Til stendur að selja 9.803.922 hluti í eigu Norðurorku hf. sem nemur 4,54% hlutfjár Skógarbaða ehf.

Söluférlíð fer fram í tveimur fösum:

- Áhugasamir aðilar eru beðnir um að undirrita skilmálabréf og skila inn tilboðsformi með nauðsynlegum upplýsingum og óskuldbindandi tilboði í hlut Norðurorku. Eyðublöðin má finna á heimasíðu Norðurorku.
- Norðurorka mun bjóða þeim aðilum, sem taldir eru hæfastir, til samningsviðræðna þar sem veittar verða frekari upplýsingar.

Fyrirspurnir er varða söluférlíð skal senda á netfangið skogarb@no.is

Hluthafalisti Skógarbaða ehf.

N10b ehf.	57,74%
Bjarnason Holding ehf.	20,38%
Rafeyri ehf.	11,32%
Norðurorka hf.	4,54%
N10 ehf.	3,01%
Vað ehf.	3,01%

Núverandi hluthafar Skógarbaðanna hafa forkaupsrétt á eignarhlut Norðurorku hf.