

KALDALÓN

Samstæðureikningur 2024

Kaldalón hf.



Efnisyfirlit	bls.
Skýrsla stjórnar og forstjóra	2 - 6
Áritun óháðs endurskoðanda	7 - 11
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2024	12
Efnahagsreikningur	13
Eiginfjáryfirlit	14
Sjóðstreymi	15
Skýringar	16 - 42
Viðaukar, óendurskoðaðir	
Stjórnarháttayfirlýsing	43 - 47
Ófjárhagslegar upplýsingar	48 - 58
Skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila	59

Kaldalón hf.

Kennitala 490617-1320

Köllunarklettsvegur 1, 104 Reykjavík

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Kaldalón hf. („félagið“) er íslenskt hlutafélag skráð á aðalmarkað Nasdaq Iceland. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Kaldalóni hf., og 13 dótturfélögum þess („samstæðan“). Sjá nánar í skýringu 23. Kaldalón er fasteignafélag en kjarnastarfsemi samstæðunnar er eignarhald fasteigna og útleiga þeirra, fasteignapróun og umsýsla þeirra. Fasteignir félagsins eru í eigu dótturfélaga Kaldalóns.

Aðalstarfsemi

Samstæðan leigir út dreift safn atvinnueigna til fyrirtækja og opinberra aðila. Tekjur samstæðunnar eru tilkomnar vegna leigusamninga um fasteignir félagsins. Félagið leggur áherslu á fjárfestingu í fasteignum og útleigu þeirra á höfuðborgarsvæðinu og í nærsvæði helstu hafna og flughafna landsins.

Í lok árs átti samstæðan 127.000 m² af fasteignum til útleigu ásamt fasteignum í byggingu samanborið við 102.000 m² í lok árs 2023.

Viðskipti með fasteignir á árinu:

Fasteign	Fastanúmer	Brúttó stærð	Kaup/Sala
Álfhella 8	F232-9979	1.798 m ²	Kaup
Gránufélagsgata 47	F214-6651 ofl.	674 m ²	Kaup
Grjótháls 2	F2530180	lóð	Kaup
Klafastaðavegur 12	F232-4643	1.120 m ²	Kaup
Klettagarðar 11	F221-4198	1.765 m ²	Kaup
Klettagarðar 19	F230-0169	7.933 m ²	Kaup
Vesturvör 36	F228-2499 ofl.	3.636 m ²	Kaup
Völuteigur 31	F208-4546	1.905 m ²	Kaup
Víkurgata 11b	F236-9689	494 m ²	Kaup

Samstæðan stóð að uppbyggingu nýrra fasteigna að Grjóthálsi 8 og Lambhagavegi 12 á árinu. Framkvæmdum er lokið að Grjóthálsi 8 en áætlað að framkvæmdum á Lambhagavegi 12 ljúki á fyrri helmingi ársins 2025. Þá hefur samstæðan undirritað kaupsamning um lóð og byggingu allt að 5.700 m² fasteignar að Straumhelli 28-32.

Starfsemin á árinu

Félagið hefur unnið eftir og fylgt stefnu félagsins um vöxt fjárfestingareigna félagsins. Vegna stækkandi eignasafns atvinnueigna í útleigu aukast rekstrartekjur félagsins í samræmi við stefnu. Félagið hefur gefið út að vöxtur verði hægari þegar markmiðum um stærð eignasafns og rekstrartekna er náð, og verða þá fjármunir félagsins nýttir í auknum mæli með arðgreiðslu til hluthafa eða endurkaupum.

Tekjuvegið útleiguhlutfall afhentra eigna í samstæðunni í heild í lok árs var 97,1%. Breyting frá fyrra ári felur í sér að stór fasteign var afhent á árinu sem er að hluta til án leigusamninga auk þess sem framkvæmdum lauk að Borgahelli á undan áætlun. Við útgáfu ársreiknings eru nú allar fasteignir að Borgahelli með gildandi leigusamninga. Stórt hlutfall eigna félagsins er í langtímaleigu en tekjuvegin lengd leigusamninga er 10,2 ár, ef tekið er mið af uppsagnarheimildum í leigusamningum er tekjuvegin lengd leigusamninga 9,7 ár. Nær allir leigusamningar félagsins eru bundnir við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar en einn samningur er tekjutengdur.

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Starfsemin á árinu, framhald

Undirritaður var nýr leigusamningur við Ríkiseignir vegna viðbótarrýmis í Skógarhlíð 18, þá var gerður leigusamningur við Elkem Ísland ehf. um viðbótarrými á Tangavegi 7. Distica fékk afhent vöruhús í Garðabæ á árinu. Undirritaður var nýr leigusamningur við Arctic Adventures í Klettagörðum 11 og var fasteignin afhent í september 2024.

Félagið hóf viðræður við Reginn (nú Heimar) á fyrrihluta ársins um möguleg kaup á 47 þúsund fermetrum atvinnuhúsnæðis. Þeim viðræðum var slitið í lok apríl. Félagið festi kaup á öllu hlutafé í félögunum Idea ehf og K190 hf á seinni hluta ársins. Félagið telur að tækifæri til frekari kaupa á fasteignum og fasteignasöfnum hafi glæðst á seinni hluta ársins.

Samstæðan seldi eftir lok reikningsskiladags allan eignarhlut sinn í Vesturbugt eignarhaldsfélagi ehf., en helsta eign félagsins er allt hlutafé í Vesturbugt ehf. Sala félagsins á eignarhlut í Vesturbugt eignarhaldsfélagi ehf. hefur lítil áhrif á efnahag samstæðunnar.

Það er mat stjórnenda félagsins að horfur í leigu fasteigna séu stöðugar, útleiguhlutfall er hátt að teknu tilliti til nýbygginga sem hafa nýlega bæst við fasteignasafnið og auglýstar eru til leigu.

Vísað er til skýringar 26 vegna markverða atburða sem hafa gerst eftir að reikningsári lauk.

Afkoma og fjárhagsleg staða

Rekstrartekjur samstæðunnar á árinu 2024 námu 4.508 m.kr. samanborið við 3.227 m.kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 3.548 m.kr. samanborið við 2.487 m.kr. árið áður. Tekjuaukning milli ára má rekja til aukinna tekna vegna útleigu á stærra eignasafni en á fyrra ári, nýrra leigusamninga, auk tekjutengdra leigusamninga félagsins við vísitöluneysluverðs til verðtryggingar. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 3.991 m.kr. í samanburði við 3.791 m.kr. árið áður. Hrein fjármagnsgjöld námu 2.998 m.kr. í samanburði við 2.218 m.kr. árið áður. Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á árinu að fjárhæð 3.231 m.kr. samanborið við 3.161 m.kr. í fyrra.

Samkvæmt efnahagsreikningi í lok árs námu eignir samstæðunnar 75.823 m.kr. og jukust um 15.157 m.kr. Eigið fé samstæðunnar nam 25.938 m.kr. í lok árs 2024 samanborið við 23.207 m.kr. í lok árs 2023. Veigamesti þáttur efnahagsreiknings eru fjárfestingareignir félagsins, en hækkun eigna félagsins milli ára stafar aðallega af fasteignakaupum félagsins á árinu. Matsóvissa félagsins felst að langmestu leyti í ákvörðun gangvirðis í fjárfestingareignum samstæðunnar. Vísað er til skýringar 10 um aðferðafræði og helstu forsendur gangvirðismats.

Veðhlutfall samstæðunnar, vaxtaberandi skuldir á móti fjárfestingareignum, nam 57% en í hefðbundnum rekstri er markmið samstæðunnar 55%. Hækkun veðsetningarhlutfalls stafar af banka- og skuldabréfafjármögnun vegna fjárfestinga í fasteignum á árinu og fyrri skuldbindinga vegna fasteignakaupa. Þá nam handbært fé, sem er óbundið 1.727 m.kr. í lok árs. Samstæðan hefur gert samninga um lánalínur við bankastofnanir. Ónýttar lánalínur í lok árs námu 1.500 m.kr.

Það er álit stjórnar félagsins að allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu samstæðunnar í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun samstæðunnar, komi fram í samstæðuársreikningnum.

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Afkoma og fjárhagsleg staða, framhald

Stjórn félagsins leggur til að ekki verður greiddur arður á árinu 2025 þar sem félagið er í vaxtarfasa. Félagið hefur birt áætlun um að hefja arðgreiðslur þegar eignir félagsins nema 100 milljörðum eða árstekjur yfir 8 milljörðum á ári. Stefna félagsins er að hefja arðgreiðslur árið 2026 en endanleg ákvörðun er tekin á aðalfundi í félaginu.

Fjármögnun og hlutafé

Félagið gaf út nýtt hlutafé á fyrri hluta ársins að nafnvirði kr. 67.468.360. Hver hlutur í Kaldalóni hf. er að nafnvirði tíu (10) krónur. Fjöldi hluta hækkaði því um 6.746.836 úr 1.112.821.647 hlutum í 1.119.568.483 hluti. Útgáfan er hluti af kaupsamningi um Hafnagarð ehf. frá árinu 2022, en eina eign þess félags er Köllunarklettsvegur 1. Aðilar náðu samkomulagi að loka greiðsla vegna Hafnagarðs yrði greidd með peningum. Hún var greidd á seinni hluta ársins og er því engin útistandandi skuldbinding um útgáfu hlutafjár í félaginu vegna viðskiptanna.

Samstæðan fjármagnaði sig á árinu með útgáfu skráðra skuldabréfa og víxla auk bankafjármögnunar. Í hluta fjármögnunarsamninga er gjaldfellingarheimild ef félagið er afskráð af skipulögðum verðbréfamarkaði. Vísað er til skýringar 20 í ársreikning um fjármögnun samstæðunnar. Á árinu hefur almennt verið áframhaldandi hækkun vaxta og verðlags, en verðbólga hefur bein áhrif á rekstrartekjur til hækkunar.

Félagið setti á fót og lauk tveimur endurkaupaáætlunum í samræmi við heimild hluthafafundar 3. júlí 2024. Samanlagt voru keyptir kr. 33.700.150 hlutir fyrir kr. 613.868.947 og námu eign hlutir 3,01% af útgefnum hlutum í árslok.

Framtíðaráform

Stefna Kaldalóns er að stækka safn tekjuberandi eigna í starfsemi félagsins en vaxtarhraði félagsins mun taka mið af markaðsaðstæðum og tækifærum félagsins til fjárfestinga í fasteignum. Á árinu var unnið að fjölda viðskipta sem ekki leiddu til kaupsamnings en á seinni hluta ársins fjárfesti félagið í fasteignum með kaupum á Idea ehf. og K190 hf.

Þeir eignaflokkar sem félagið leggur áherslu á eru vöruhús og iðnaður, verslun og þjónusta auk hótela. Félagið hefur jafnframt til skoðunar fjárfestingu í innviðaverkefnum. Fjárfestingar miða að því að safnið sé með hátt útleiguhlutfall, langtímasamninga og stöndugt sjóðstreymi.

Félagið er í vaxtarfasa og skilgreinir sig sem slíkt þar til að verðmæti fjárfestingareigna nemur 100 milljörðum króna, eða leigutekjur félagsins verði 8 milljarðar eða meira á ársgrundvelli.

Ytri aðstæður

Félagið fylgist með þróun jarðvár á Reykjanesskaga og mögulegra áhrifa á fasteignir félagsins. Þannig hefur félagið yfirfarið tryggingar og tekið viðbótartryggingar ef við á en þess má geta að félagið á engar eignir í Grindavík. Þá fylgist félagið með mögulegum óbeinum áhrifum þess og mögulegra áhrifa annarra aðstæðna á félagið, s.s. áhrif á ferðaþjónustu og fjölda ferðamanna.

Efnahagsumhverfi síðastliðinna missera hefur einkennst af háum vöxtum og hækkandi verðlagi. Félagið fylgist með þróun vaxta, áhrif þess á starfsemi félagsins og afleiðingar þess á atvinnulífið. Viðskiptavinir Kaldalóns samanstanda að mestu að fyrirtækjum á Íslandi.

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Kaldalóns hf. eru markaðir af lögum nr. 2/1995, um hlutafélög, samþykktum félagsins og leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja útgefnunum af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins. Gildandi samþykktir félagsins eru dagsettar 2. júlí 2024. Stjórnin hefur sett sér starfsreglur sem byggja á ofangreindum leiðbeiningum og skilgreinir verkvið stjórnar og forstjóra félagsins frekar. Í félaginu er starfandi tilnefningarnefnd og endurskoðunarnefnd. Vísað er til starfsreglna nefndanna sem aðgengilegar eru á vefsvæði félagsins.

Samkvæmt samþykktum félagsins hefur stjórn félagsins heimild til útgáfu nýrra hluta án forgangs hluthafa. Heimild stjórnar nemur nú allt að 321.050.513 nýjum hlutum.

Félagið gaf á árinu 2023 út kauprétti í Kaldalóni hf. til stjórnenda og lykilstarfsmanna. Sjá nánar í skýringu 7 og starfskjarastefnu félagsins sem aðgengileg er á vefsvæði þess.

Stjórn félagsins í lok árs var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Ásgeir Helgi Reykfyörð Gylfason, stjórnarformaður, Álfheiður Ágústsdóttir, Haukur Guðmundsson, María Björk Einarsdóttir og Pálína María Gunnlaugsdóttir. Varamenn í stjórn: Gunnar Henrik Gunnarsson og Hildur Leifsdóttir.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Félagið er skráð á Aðalmarkað Nasdaq Iceland og er eining tengd almannahagsmunum. Félagið flokkast því sem stórt félag á árinu.

Félagið birtir nú ófjárhagslega upplýsingagjöf í fylgiskjali við ársreikninginn, Ófjárhagsleg upplýsingagjöf. Þá er jafnframt bent á stjórnarháttayfirlýsingu og sjálfbærniskýrslu sem er hluti af ófjárhagslegri upplýsingagjöf félagsins. Fylgiskjal við ársreikning tiltekur einnig skýrslugjöf vegna flokkunarreglugerðar ESB.

Hlutafé

Hluthafar voru í byrjun árs 590 en 581 í lok árs, þar af eru 10 stærstu eftirfarandi:

	Nafnverð*	Hlutdeild
Skel fjárfestingafélag hf.	171,1	15,28%
Stapi lífeyrissjóður	98,1	8,76%
Norvik hf.	94,2	8,42%
Stefnir - Innland hlutabréf hs.	62,2	5,56%
Loran ehf.	61,8	5,52%
Premier eignarhaldsfélag ehf.	61,8	5,52%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	60,8	5,43%
Birta lífeyrissjóður	41,6	3,72%
Vátryggingafélag Íslands hf.	35,6	3,18%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	34,6	3,09%
10 stærstu hluthafar samtals	721,7	64,46%
Aðrir hluthafar (571 talsins)	364,1	32,53%
Samtals útistandandi hlutir	1.085,8	96,99%
Eigin hlutir	33,8	3,01%
Samtals útgefnir hlutir	1.119,6	100,00%

* í m.kr. króna. Nafnverði hvers hlutar er 10 kr.

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu auk viðeigandi ákvæða í lögum um ársreikninga. Ársreikningurinn er endurskoðaður af PricewaterhouseCoopers ehf.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samandreginn samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstri samstæðunnar árið 2024, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2024. Þá teljum við að samstæðuársreikningurinn ásamt skýrslu stjórnar og forstjóra gefi glögga mynd af þróun og rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og áhættum.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn með skráarheitið "254900A1SVOQEMA2WP49-2024-12-31-0-is" hafi verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021 um sameiginleg rafræn skýrslusnið og reglugerð Evrópusambandsins nr. 2019/815 (ESEF reglur).

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra gefi glögga mynd af þróun og árangri í rekstri samstæðunnar og lýsi áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og forstjóri Kaldalóns hf. hafa í dag rætt samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2024 og staðfesta hann með rafrænni undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja það til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 7. mars 2025

Ásgeir Helgi Reykfyörð Gylfason
stjórnarformaður

Álfheiður Ágústsdóttir
meðstjórnandi

Haukur Guðmundsson
meðstjórnandi

Pálína María Gunnlaugsdóttir
meðstjórnandi

María Björk Einarsdóttir
meðstjórnandi

Jón Þór Gunnarsson
forstjóri

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Kaldalóns hf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Kaldalóns hf. fyrir árið 2024, að undanskilinni skýrslu stjórnar og forstjóra.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2024, efnahag hennar 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðeigandi ákvæði í lögum um ársreikninga.

Álit okkar er í samræmi við skýrslu okkar til endurskoðunarnefndar og stjórnar.

Samstæðuársreikningurinn innifelur

- Skýrslu stjórnar og forstjóra.
 - Rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu ársins 2024.
 - Efnahagsreikning þann 31. desember 2024.
 - Eiginfjáryfirlit 2024.
 - Sjóðstreymi ársins 2024.
 - Skýringar, sem innifela mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.
- Skýrsla stjórnar og forstjóra er undanskilin endurskoðun, sbr. kafla um aðrar upplýsingar.

Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er nánar útskýrð í kaflanum um ábyrgð endurskoðenda.

Óháði

Við erum óháð samstæðunni samkvæmt ákvæðum laga um endurskoðendur og endurskoðun og siðaregla sem gilda um endurskoðendur á Íslandi og varða endurskoðun okkar á ársreikningi samstæðunnar. Við uppfyllum jafnframt aðrar kröfur um starf okkar sem endurskoðendur í samræmi við ákvæði siðaregla.

Samkvæmt okkar bestu vissu, lýsum við yfir að önnur þjónusta sem við höfum veitt samstæðunni og félögum innan hennar er í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglna og að við höfum ekki veitt þjónustu sem óheimilt er að veita samkvæmt ákvæðum 5.1. gr. Evrópureglugerðar nr. 537/2014.

Undantekning frá framansögðu er þjónusta sem veitt var vegna óendurskoðaðra ársreikninga dótturfélaga vegna ársins 2023 og metin er óveruleg. Endurskoðunarnefnd hefur verið upplýst um þjónustuna sem er lokið.

Gerð er grein fyrir annarri þjónustu sem við höfum veitt samstæðunni og félögum innan hennar, á tímabilinu 1. janúar 2024 til 31. desember 2024, í skýringu 8.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægjanlegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Áritun óháðs endurskoðanda

Lykilatriði endurskoðunarinnar

Lykilatriði endurskoðunarinnar eru þau atriði sem að okkar faglega mati höfðu mesta þýðingu í endurskoðun okkar á ársreikningi samstæðunnar árið 2024. Sem hluti af endurskoðun okkar á samstæðuársreikningnum voru þessi lykilatriði skoðuð sérstaklega. Við látum ekki í ljós sérstakt álit varðandi þessi lykilatriði, einungis er látið í ljós álit á samstæðuársreikningnum í heild.

Lykilatriði endurskoðunarinnar

Mat fjárfestingareigna þar með talið forsendur og útreikningar sem eignirnar byggja á:
Sjá nánar skýringu nr. 10 "Fjárfestingareignir".

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi, 31. desember 2024 í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðalinn IAS 40
Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði.

Í heild sinni nema fjárfestingareignir 73.242 milljónum króna. í lok árs 2024 sem er 95,28% af heildareignum samstæðunnar.

Helstu matskenndu liðirnir í mati fjárfestingareigna eru undirliggjandi forsendur sem eru háðar mati stjórnenda eins og veginn fjármagnskostnaður, áætlaðar framtíðar leigutekjur, áætluð framtíðar gjöld, nýtingarhlutfall ofl.

Endurskoðunaraðgerðir

Verðmats sérfræðingar PwC aðstoðuðu okkur við endurskoðun fjárfestingareignanna og þá sérstaklega vegna undirliggjandi forsenda í mati.

Endurskoðun á mati fjárfestingareigna fólst m.a. í eftirfarandi þáttum:

- Ferill við útreikning á mati fjárfestingareigna yfirfarinn

- Eftirlitsaðgerðir stjórnenda prófaðar með aðgerðaendurskoðun.

- Prófun á forsendum í verðmatslíkani m.a. með samanagerð við ytri gögn, fyrri tímabil, almenna þróun ofl.

- Fjárhagsupplýsingar raktar inn í verðmatslíkan m.v. undirliggjandi samninga

- Virkni verðmatslíkans prófað

- Gagnaendurskoðun og úrtaksprófanir á þeim liðum sem hafa áhrif á mat eins og leigutekjur og viðbætur ársins.

- Viðeigandi skýringar yfirfarnar m.t.t. ákvæða í reikningsskilastöðlum

Aðrar upplýsingar, þ.m.t. skýrsla stjórnar og forstjóra

Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru skýrsla stjórnar og forstjóra og óendurskoðaðir viðaukar við ársreikninginn sem innifela stjórnarháttaryfirlýsingu, ófjárhagslegar upplýsingar og skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila sem lágu fyrir við áritun okkar.

Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til annarra upplýsinga, þ.m.t. skýrslu stjórnar og við staðfestum þær ekki á neinn hátt.

Í tengslum við endurskoðun okkar á ársreikningi samstæðunnar ber okkur að yfirfara aðrar upplýsingar, sem tilgreindar eru hér að ofan, þegar þær liggja fyrir og meta hvort þær eru í verulegu ósamræmi við samstæðuársreikninginn eða skilning sem við höfum aflað við endurskoðunina eða ef svo virðist að verulegar rangfærslur séu í þeim. Ef við, á grundvelli vinnu okkar, ályktum að verulegar rangfærslur séu í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Við höfum ekki greint atriði sem ber að greina sérstaklega frá.

Áritun óháðs endurskoðanda

Aðrar upplýsingar, þ.m.t. skýrsla stjórnar og forstjóra, framhald

Hvað varðar skýrslu stjórnar og forstjóra höfum við, í samræmi við ákvæði 104. gr. laga um ársreikninga nr. 3/2006, yfirfarið að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga komi þær ekki fram annars staðar í samstæðuársreikningnum.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðeigandi ákvæði í lögum um ársreikninga. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er að sé til staðar varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórnendum samstæðunnar að meta hæfi hennar til áframhaldandi starfsemi. Stjórnendum ber að semja ársreikning samstæðunnar á þeirri forsendu að um áframhaldandi starfsemi sé að ræða, nema stjórnendur ætli að leysa samstæðuna upp eða hætta rekstri hennar, eða hafi ekki raunhæft val um annað en að hætta starfsemi samstæðunnar. Stjórnendum samstæðunnar ber að setja fram viðeigandi skýringar varðandi hæfi hennar til áframhaldandi starfsemi ef við á og hvers vegna stjórnendur beita forsendunni um áframhaldandi starfsemi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins.

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka og gefa út áritun með álitum okkar. Nægjanleg vissu er mikil vissu en ekki trygging þess að endurskoðun, sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, muni ávallt leiða í ljós alla verulega annmarka séu þeir til staðar. Annmarkar geta stafað af sviksemi eða mistökum og eru metnir verulegir ef þeir, einir og sér eða samanlagðir, gætu haft áhrif á fjárhagslegar ákvarðanir notenda sem grundvallaðar eru á samstæðuársreikningnum.

Endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegu mati og faglegri tortryggni. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

Greinum og metum áhættuna af verulegum annmörkum, vegna sviksemi eða mistaka, og skipuleggjum endurskoðunaraðgerðir til að mæta þessari áhættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi grunnur fyrir álitum okkar. Áhættan af því að greina ekki verulega annmarka sem stafa af sviksemi er meiri en áhætta af annmörkum vegna mistaka, þar sem sviksemi getur stafað af fölsun, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að mikilvægum atriðum sé viljandi sleppt, samanteknum ráðum eða að innra eftirlit sé sniðgengið.

Öflum skilnings á innra eftirliti sem er viðeigandi fyrir endurskoðun okkar í þeim tilgangi að hanna endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits samstæðunnar.

Metum hvort val stjórnenda á reikningsskilaaðferðum sé viðeigandi og hvort matsaðferðir þeirra séu raunhæfar. Einnig skoðum við hvort tengdar skýringar séu við hæfi.

Áritun óháðs endurskoðanda

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningnum, framhald

Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um áframhaldandi starfsemi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi samstæðunnar eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi hennar. Ef við teljum að veruleg óvissa ríki, ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum í samstæðuársreikningnum um óvissuna og ef þær upplýsingar eru ekki nægjanlegar að okkar mati, víkjum við frá fyrirvaralausum álitum. Niðurstaða okkar byggir á þeim endurskoðunargögnum sem við höfum aflað fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni leitt til þess að samstæðan verði ekki lengur rekstrarhæf.

Metum framsetningu, gerð og innihald samstæðuársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum og hvort hann grundvallast á fyrirbyggjandi færslum og atburðum og gefi glögga mynd samanber álit okkar.

Öflum nægjanlegra endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga félaga og eininga innan samstæðunnar og gefum út álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ábyrgð á álitum okkar.

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp geta komið í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka í innra eftirliti ef við á.

Við höfum lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við uppfyllum nauðsynleg siðferðis- og óhæðisskilyrði og við munum láta þeim í té allar upplýsingar um hugsanleg tengsl og önnur atriði sem gætu haft áhrif á óhæði okkar og trúnað.

Við höfum lagt mat á hvaða atriði, af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, höfðu mesta þýðingu á yfirstandandi ári og eru það lykilatriði endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum lykilatriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé opinberlega um tiltekin atriði eða í algjörum undantekningartilfellum þegar mat okkar er að neikvæðar afleiðingar af birtingu slíkra upplýsinga vegi þyngra en ávinningur almennings af birtingu upplýsinganna.

Áritun óháðs endurskoðanda

Önnur atriði samkvæmt ákvæðum laga og reglna

Áritun vegna rafræns skýrslusniðs (e. European Single Electronic Format - ESEF reglur)

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi Kaldalóns hf. framkvæmdum við aðgerðir til að geta gefið álit á það hvort samstæðuársreikningur Kaldalóns hf. fyrir árið 2024 með skráarheitið "254900A1SVOQEMA2WP49-2024-12-31-0-is" hafi í meginatriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021 um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format) og reglugerð Evrópusambandsins nr. 2019/815 (ESEF reglur) sem innihalda skilyrði sem tengjast gerð samstæðuársreiknings á XHTML formi og iXBRL merkingum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu. Í þeirri ábyrgð felst meðal annars að útbúa samstæðuársreikning á XHTML formi í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

Ábyrgð okkar er að afla hæfilegrar vissu um hvort samstæðuársreikningurinn, byggt á þeim gögnum sem við höfum aflað, sé í öllum meginatriðum í samræmi við ESEF reglur og gefa út áritun með álitum okkar. Eðli, tímasetning og umfang aðgerða sem valdar eru byggja á mati endurskoðandans, þar á meðal mati á áhættunni að vikið sé í verulegum atriðum frá kröfum sem fram koma í ESEF reglum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningur Kaldalóns hf. fyrir árið 2024 með skráarheitið "254900A1SVOQEMA2WP49-2024-12-31-0-is" hafi í öllum meginatriðum verið gerður í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

Kosning endurskoðanda

Við vorum kosin endurskoðendur á aðalfundi félagsins þann 25. maí 2018. Kosning okkar hefur verið endurnýjuð árlega á aðalfundi félagsins og höfum við því verið endurskoðendur félagsins samfelld í 7 ár.

Reykjavík, 7. mars 2025.

PricewaterhouseCoopers ehf.

Magnús Mar Vignisson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2024

	Skýringar	2024	2023
Rekstrartekjur			
Húsaleigutekjur		4.508	3.222
Aðrar tekjur		0	6
	5	<u>4.508</u>	<u>3.227</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur fjárfestingareigna		608	399
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		353	235
Annar rekstrarkostnaður		0	107
	6	<u>960</u>	<u>740</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu			
		3.548	2.487
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	3.991	3.791
Afskriftir langtímakrafna	14	(230)	0
Rekstrarhagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld			
		7.309	6.278
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Fjármunatekjur		366	139
Fjármagnsgjöld		(3.364)	(2.357)
	9	<u>(2.998)</u>	<u>(2.218)</u>
Áhrif af rekstri dótturfélaga	12	0	(90)
Hagnaður fyrir tekjuskatt			
		4.311	3.970
Tekjuskattur	18	(1.079)	(809)
Hagnaður og heildarafkoma ársins			
		<u>3.231</u>	<u>3.161</u>
Skipting heildarafkomu:			
- Heildarafkoma sem tilheyrir hluthöfum		3.231	3.160
- Hlutdeild minnihluta		0	1
		<u>3.231</u>	<u>3.161</u>
Hagnaður á hlut	17	2,92	2,84
Þynntur hagnaður á hlut	17	2,81	2,69

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Eignir	Skýringar	31.12.2024	31.12.2023
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir	10	73.242	57.585
Fasteignir til eigin nota	11	202	0
Langtímakröfur	13	29	210
		<u>73.472</u>	<u>57.795</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	13	624	1.041
Handbært fé	15	1.727	1.830
		<u>2.351</u>	<u>2.871</u>
Eignir samtals		<u><u>75.823</u></u>	<u><u>60.666</u></u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutfé		10.858	11.128
Yfirverðsreikningur hlutfjár		4.664	4.894
Bundinn eiginfjárreikningur		3.437	3.427
Óráðstafað eigið fé		6.979	3.757
		<u>25.938</u>	<u>23.206</u>
Eigið fé hluthafa móðurfélagsins			
Hlutdeild minnihluta í eigið fé		0	1
Eigið fé samtals	16	<u>25.938</u>	<u>23.207</u>
Skuldir			
Langtímaskuldir:			
Tekjuskattsskuldbinding	18	6.196	4.072
Leiguskuldbinding	19	643	414
Vaxtaberandi skuldir	20	37.748	22.665
Aðrar langtímaskuldir		0	30
		<u>44.586</u>	<u>27.181</u>
Skammtímaskuldir:			
Vaxtaberandi skuldir	20	4.369	7.295
Tekjuskattur til greiðslu	18	0	18
Aðrar skammtímaskuldir	21	930	2.965
		<u>5.299</u>	<u>10.278</u>
Skuldir samtals		<u>49.885</u>	<u>37.459</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>75.823</u></u>	<u><u>60.666</u></u>

Eiginfjáryfirlit 2024

Árið 2024	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Bundinn eiginfjár- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minnihluta	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2024	11.128	4.894	3.427	3.757	1	23.207
Hlutafjárhækkun	67	47		0		115
Heildarafkoma ársins			2.803	428		3.231
Keypt eigin bréf	(337)	(277)				(614)
Kaupréttir			6	(6)		0
Arðgreiðsla dótturfélaga			(2.800)	2.800		0
Breyting á hlutdeild minnihluta					(1)	(1)
Eigið fé 31. desember 2024	10.858	4.664	3.437	6.979	0	25.938

Árið 2023

Eigið fé 1. janúar 2023	11.128	4.894	3.384	738	573	20.717
Leiðrétt skattskuldbinding 1.1.2023 ...				36		36
Arðgreiðslur dótturfélaga			(2.935)	2.935		0
Heildarafkoma ársins			2.978	183	0	3.161
Breyting á hlutdeild minnihluta				(135)	(572)	(707)
Eigið fé 31. desember 2023	11.128	4.894	3.427	3.757	1	23.207

Sjóðstreymi ársins 2024

	2024	2023
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins	3.231	3.161
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Matsbreyting fjárfestingareigna	(3.991)	(3.791)
Tapaðar langtímakröfur	205	0
Hrein fjármagnsgjöld	2.998	2.218
Tekjuskattur	1.079	809
Veltufé frá rekstri	3.523	2.397
Breyting á rekstrartengdum eignum	319	(364)
Breyting á rekstrartengdum skuldum	62	280
	3.904	2.313
Innheimtar vaxtatekjur	366	93
Greidd vaxtagjöld	(2.074)	(1.539)
Greiddir vextir af leiguskuld (lóðaleiga)	(52)	(28)
Greiddur tekjuskattur	(18)	0
Handbært fé frá rekstri	2.126	838
Fjárfestingahreyfingar		
Greiddar fjárfestingar í fjárfestingarfasteignum	(5.928)	(11.603)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	(1)	0
Keypt félög	(5.269)	0
Innborganir frá seldum fjárfestingarfasteignum	0	560
Innborgað frá sölu dóttur- og hlutdeildarfélaganna	0	460
Breytingar á langtímakröfum	(24)	0
Fjárfestingahreyfingar samtals	(11.221)	(10.583)
Fjármögnunarahreyfingar		
Innborgað hlutafé	115	0
Keypt eigin bréf	(613)	0
Tekin ný lán frá lánastofnunum	18.945	24.827
Greidd lán frá lánastofnunum	(9.454)	(15.528)
Fjármögnunarahreyfingar samtals	8.992	9.299
Lækkun á handbæru fé	(103)	(446)
Handbært fé í ársbyrjun	1.830	2.277
Handbært fé í lok árs	1.727	1.830

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Kaldalón hf., hér eftir nefnt "félagið", er íslenskt hlutafélag með starfsemi í Reykjavík. Aðsetur þess er Köllunarklettsvegur 1, 104 Reykjavík. Félagið gerir samandreginn samstæðuársreikningi með dótturfélögum sínum sem vísað er til sem "samstæðunnar". Yfirlit yfir dótturfélög samstæðunnar má finna í skýringu 23.

Hlutafé félagsins er skráð á skipulegan verðbréfamarkað, aðalmarkað í Kauphöll Íslands (Nasdaq Iceland).

Stjórn félagsins og forstjóri samþykktu þessi reikningsskil 7. mars 2025.

2 Grundvöllur reikningsskila

Samstæðuársreikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Samstæðuársreikningurinn er jafnframt í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga þar sem við á.

Ársreikningurinn er gerður og birtur í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar upphæðir eru í milljónum króna nema annað sé tekið fram. Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir eru settar fram í skýringu 27.

Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverði að undanskildum fjárfestingareignum sem færðar eru á gangvirði. Greint er frá aðferðafræði við mat á gangvirði í skýringu 27.d.

3 Mat og ákvarðanir

Við gerð reikningsskilanna þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum, skuldum, tekjum og gjöldum. Þó svo mat þetta sé samkvæmt bestu vitund stjórnenda geta raunveruleg verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir reynst önnur en niðurstaða samkvæmt matinu. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað. Matsóvissa félagsins felst að langmestu leyti í ákvörðun gangvirðis á fjárfestingareignum samstæðunnar. Gerð er grein fyrir fjárfestingareignum og matsaðferðum í skýringu 10.

Skýringar

4 Fjáreignir og fjárskuldir

a Flokkun gangvirðis

Fjáreignir og fjárskuldir eru flokkaðar í sérstaka flokka sem segja til um hvernig meta skuli þær eftir upphaflega skráningu þeirra. Um síðara mat hvers flokks fer sem hér segir:

- Lán og kröfur, metnar á afskrifuðu kostnaðarverði;
- Fjáreignir sem tilgreindar eru á gangvirði gegnum rekstrarreikning, metnar á gangvirði;
- Aðrar fjárskuldir, metnar á afskrifuðu kostnaðarverði.

Aðrar fjáreignir og fjárskuldir eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði þar sem óverulegur munur er á gangvirði þeirra eigna og skulda og bókfærðu verði.

b Þrepaskipting gangvirðis

Gangvirði er skipt í þrjá flokka eftir því hvort aðferðirnar sem eru notaðar við ákvörðun gangvirðis byggja á markaðsgögnum eða ekki. Markaðsgögn endurspeglar markaðsupplýsingar frá óháðum aðilum. Gangvirði sem byggir ekki á markaðsgögnum byggja á forsendum sem félagið gefur sér. Byggt á þessum tveimur tegundum breyta er þrepaskipting gangvirðis ákvörðuð þannig:

- Þrep 1 - Uppgefið verð á virkum markaði. Hér er um að ræða t.d. skráð hlutabréf og skuldabréf í kauphöllum.
- Þrep 2 - Hér er verð byggt á gögnum, öðrum en uppgefnum verðum eins og í þrepi 1, sem þó eru aðgengileg á markaði, annað hvort beint eða óbeint. Gögn sem notuð eru við gangvirðisútreikninga hér geta verið t.d. LIBOR vaxtakúrfa og lánshæfismat mótaðila.
- Þrep 3 - Hér fellur undir gangvirði eigna og skulda sem ekki byggir á markaðsgögnum. Hér er aðallega um að ræða fjárfestingareignir félagsins sem verðmetnar eru út frá gögnum sem eru að verulegu leyti óaðgengileg á markaði.

Sjá nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna í skýringu 10.

Skýringar

5 Rekstrartekjur

Reikningskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 27.c.i

Rekstrartekjur greinast þannig:	2024	2023
Fastar leigutekjur	4.238	3.043
Veltutengdar leigutekjur	270	179
Aðrar tekjur	0	6
	<u>4.508</u>	<u>3.227</u>

Bent er á að samstæða Kaldalóns hefur verið í miklum fjárfestingum undanfarin ár. Endurspeglar því leigutekjur í rekstrarreikningi ekki fullt rekstrartímabil eigna sem fjárfest hefur verið í. Þannig fjárfesti félagið í eignum sem nema yfir 10% af eignasafni inn á fjórða ársfjórðungi. Veltutengdar tekjur árið 2023 eru tengdar ferðaþjónustueignum í Vestmannaeyjum áður en þær voru seldar og tekjutengdra leigutekna af hóteleign hluta ársins. Veltutengdar leigutekjur á árinu eru vegna tekjutengds leigusamnings um hóteleign. Aðrar tekjur eru minni einskiptistekjur, s.s. vegna sölu lausafjármuna. Leigutími leigusamninga er að jafnaða á bilinu 3-17 ár og eru þeir tengdir vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Tekjuvegin meðallengd leigusamninga er 10,2 ár (2023: 10,8 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma en væri miðað við slíka uppsögn lækkar tekjuvegin meðallengd leigusamninga í 9,7 ár (2023: 10,1 ár).

Greiðsluflæði óuppsegjanlegra leigugreiðslna samstæðunnar miðað við vísitölur í janúar 2025 (janúar 2024) eru eftirfarandi:

	2024	2023
Leigugreiðslur ársins 2025 (2024)	4.881	3.863
Leigugreiðslur ársins 2026 (2025)	4.657	3.795
Leigugreiðslur ársins 2027 (2026)	4.452	3.672
Leigugreiðslur ársins 2028 (2027)	4.350	3.529
Leigugreiðslur ársins 2029 (2028)	4.114	3.488
Síðar	<u>25.363</u>	<u>22.052</u>
	47.817	40.399

Veltutengdar leigutekjur eru ekki innifaldar í greiðsluflæðinu. Samtals er um 19% af óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar tekjur frá stærsta viðskiptavin samstæðunnar (2024: 21%). Stærsti viðskiptavinur ársins 2025 er 11% af óuppsegjanlegum leigugreiðslum ársins (2024: 12%). Þær leigugreiðslur eru vegna fjárfestingareigna í verslun og þjónustu. Við stækkun eignasafns samstæðunnar er horft til þess að minnka þetta vægi.

Skýringar

6 Rekstrargjöld

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 27.c.ii

	2024	2023
Rekstur fjárfestingaeigna		
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	433	299
Viðhald	49	27
Tryggingar	47	23
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	35	7
Laun og launatengd gjöld	20	13
Virðisrýrnun krafna	23	30
	<u>608</u>	<u>399</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Laun og launatengd gjöld	182	139
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	171	96
	<u>353</u>	<u>235</u>
Annar rekstrarkostnaður		
Annar rekstrarkostnaður	<u>0</u>	<u>107</u>

Hafa ber í huga að rétt eins og með rekstrartekjur samstæðunnar endurspeglar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ekki heilt rekstrartímabil fyrir stóran hluta eignasafnsins. Vísast í skýringu og skýrslu stjórnar um fjárfestingar á árinu. Undir gjaldaliðnum Annar kostnaður á samanburðarárinu 2023 er að stærstum hluta kostnaður tilkominn vegna einskiptiskostnaðar sem féll til við skráningu félagsins á aðalmarkað.

7 Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2024	2023
Laun	139	104
Gjaldfærsla vegna kaupréttarsamninga	6	3
Mótframlag í lífeyrissjóð	24	19
Stjórnarlaun	21	19
Önnur launatengd gjöld	32	20
Laun flokkuð meðal kostnaðar vegna reksturs fjárfestingareigna	(6)	(6)
Eignfærð laun	(35)	(21)
	<u>182</u>	<u>139</u>

Fjöldi ársverka hjá félaginu voru 5,5 á árinu 2024 samanborið við 4,2 á árinu 2023. Launatölur stjórna og undirnefnda stjórnar eru innifalin í launum en telja ekki til ársverka. Laun eru eignfærð vegna þróunar- eða fjárfestingarverkefna þar sem starfsmenn sinna verkefna- eða framkvæmdastjórnun sem annars yrði eignfærður kostnaður unninn af verktaka eða aðkeyptum verkefnastjóra.

Skýringar

7 Laun og launatengd gjöld, framhald

Félagið hefur gefið út kauprétti í Kaldalóni hf. til stjórnenda og starfsmanna. Í lok árs 2024 eru útstandandi kaupréttir að 21.500.000 hlutum í samræmi við starfskjarastefnu félagsins samþykkt á aðalfundi 2023. Ávinnslutími kaupréttar er þrjú ár frá úthlutun sem var í júlí 2023. Nýtingartímabil eftir lágmarks ávinnslutíma er unnt að nýta næstu þrjú árin eftir ávinnslu, 1/3 á hverju ári. Nýtingarverð er meðalgengi hlutabréfa í félaginu síðustu 10 viðskiptadaga eins og það er skráð á Nasdaq Iceland í íslenskum krónum fyrir úthlutunardag. Nýtingarverð skal einnig bera vexti, sem eru áhættulausir vextir, eins og þeir eru skilgreindir í verðmati á gangvirði fjárfestingareigna í samstæðu félagsins, auk 3% álags fram að nýtingardegi. Félaginu er heimilt að krefjast þess að kaupréttarhafar haldi eftir hlutum þar sem starfsmenn hafa nýtt kauprétt samkvæmt kaupréttarsamningum til starfsloka starfsmanna. Forstjóra og öðrum lykilstarfsmönnum ber að halda eftir hlutum sem nema fjárhæð hreins hagnaðar af nýttum kaupréttum, þegar skattar og kostnaður hefur verið dreginn frá: forstjóri 50% af hreinum hagnaði af nýttum kauprétti; aðrir lykilstarfsmenn 25% af hreinum hagnaði af nýttum kauprétti. Almenn séð falla kaupréttir niður fyrir ávinnslutíma ef ráðningarsambandi kaupréttarhafa við félagið er slitið. Eftir ávinnslutíma falla kaupréttir ekki niður fyrr en nýtingartímabili lýkur. Gerð samninga um kauprétti er ávallt háð skilyrðum laga um hlutafélög nr. 2/1995.

Hreyfingar kaupréttarsamninga greinast þannig:	2024	2023
Staða 1. janúar 2024 (2023)	22,3	22,3
Veittir kaupréttir á árinu	0,0	0,0
Kaupréttir sem féllu úr gildi á árinu	(0,5)	0,0
Staða 31. desember 2024 (2023)	21,8	22,3

Kaupgengi hvers hlutar skv. kaupréttum reiknað þann 31.12.2024 er 15,19 kr. á hvern hlut.

Félagið kaupir þjónustu af endurskoðunarfyrtæki til að reikna gjaldfærslu kaupréttar og eru þeir færðir í ársreikning skv. IFRS 2. Vegna áskriftaréttinda sem félagið hefur selt er vísað til skýringar 16a.

8 Þóknun til endurskoðunarfyrtækis

	2024	2023
Endurskoðun á ársreikningi og/eða árshlutareikning	24	32
Reikningsskilþjónusta vegna áranna 2023 og 2022	1	9
Önnur vinna	15	20
	41	61

Vegna samanburðar milli ára er rétt að taka fram að vegna skráningar félagsins á aðalmarkað árið 2023 var árshlutareikningur endurskoðaður það ár og því um tvær endurskoðanir að ræða.

Skýringar

9 Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 27.c.iv

	2024	2023
Vaxtatekjur	366	139
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(2.190)	(1.564)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(1.089)	(730)
Önnur fjármagnsgjöld	(33)	(34)
Vaxtagjöld af leiguskuld (lóðarleiga)	(52)	(28)
	<u>(2.998)</u>	<u>(2.218)</u>

Lóðarleiga er bókfærð sem vaxtagjöld af leiguskuld. Vísað er til skýringar 19 vegna sundurliðunar leiguskuldbindingar.

10 Fjárfestingareignir

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 27.d

Fjárfestingareignir samstæðu Kaldalóns hf. eru færðar á gangvirði. Samstæðan flokkar fjárfestingareignir sínar í fimm flokka; skrifstofur, verslun og þjónusta, vöruhús, iðnaður og geymslur, hótél og þróunareignir. Allar fjárfestingareignir samstæðunnar eru staðsettar á Íslandi.

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:	2024	2023
Fasteignir	72.599	57.171
Nýtingarréttur lóðarleigusamninga	643	414
	<u>73.242</u>	<u>57.585</u>

Breyting á fjárfestingareignum samstæðunnar greinist þannig:

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta	Vöruhús, iðnaður og geymslur	Hótél	Þróunar- eignir	Samtals
Árið 2024						
Gangvirði í byrjun ársins	1.569	13.462	17.889	16.383	7.868	57.171
Endurflokkun á tímabilinu	1.334	1.369	3.941	0	(6.644)	0
Fjárfesting tímabilsins	18	402	10.125	80	993	11.617
Endurbætur á tímabilinu	0	1	4	16	0	21
Endurflokka til eigin nota*	(202)	0	0	0	0	(202)
Matsbreyting tímabilsins	266	1.055	1.833	896	(59)	3.991
Gangvirði í lok tímabils	<u>2.986</u>	<u>16.289</u>	<u>33.792</u>	<u>17.375</u>	<u>2.158</u>	<u>72.599</u>

* Eign færð til eigin nota. Eignir til eigin nota eru húseignir sem félagið notar undir skrifstofur félagsins.

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta	Vöruhús, iðnaður og geymslur	Hótél	Þróunar- eignir	Samtals
Árið 2023						
Gangvirði í byrjun ársins	1.384	11.523	10.815	10.045	7.515	41.283
Endurflokkun á árinu	0	1.115	388	0	(1.503)	0
Fjárfesting ársins	0	0	4.606	6.034	2.230	12.870
Endurbætur á árinu	5	716	125	74	159	1.079
Selt á árinu	0	(118)	0	(965)	(768)	(1.851)
Matsbreyting ársins	180	227	1.954	1.194	236	3.791
Gangvirði í lok ársins	<u>1.569</u>	<u>13.462</u>	<u>17.889</u>	<u>16.383</u>	<u>7.868</u>	<u>57.171</u>

Skýringar

10 Fjárfestingareignir, framhald

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 27.d

Þróunareignir

Þróunareignir samstæðunnar eru færðar á gangvirði. Stærsta einstaka þróunareign félagsins í lok árs 2023, Köllunarklettsvegur 1, var afhent félaginu í upphafi árs og flokkast því sem tekjuberandi eign. Þróunareignir að Borgahelli voru afhentar á seinni hluta ársins og flokkast nú sem tekjuberandi eignir. Þróunareignir samstæðunnar samanstanda að mestu af fasteignum í byggingu að Lambhagavegi 12 og Fiskislóð 29 þar sem virði er metið jafnt við kostnaðarverð. Aðrar fjárfestingareignir flokkaðar sem þróunareignir samanstanda að mestu að fasteignum eða byggingarreitum ætluðum til þróunar. Stærsta einstaka lóð félagsins til þróunar er Þorraholt 6, Garðabæ.

Mat fjárfestingareigna

Verðmatsaðferð samstæðunnar er núvirt framtíðarsjóðsflæði og flokkast eignir í 3 þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Helstu grunnforsendur sem notaðar eru við mat allra eigna eru:

- Mikilvægustu forsendur sjóðstreymisins er áætlun um leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður.
- Leigutekjur eru áætlaðar miðað við gildandi leigusaminga. Við mat á leigutekjum að loknum leigutíma er stuðst við áætlaða markaðsleigu og nýtingahlutfall upp á 97,5%. Spátímabil áætlaðs frjáls sjóðstreymis er 25 ár.
- Veginn fjármagnskostnaður (WACC) er byggður á ávöxtunarkröfu fyrir ríkistryggð skuldabréf, metnu áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn, og sérstöku áhættuálagi fyrir hvern leigusamning. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti við ákvörðun raunávöxtunarkröfu lánsfjár. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárhlutfalli og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning. Í matinu er miðað við kröfu á RIKS 37 sem áhættulausa vexti. Frá fyrra tímabili hefur skrifstofu- og stjórnunarkostnaður vegna reksturs fjárfestingareigna verið endurmetinn í samræmi við ráðgjöf. Þá miðar óvoguð beta í útreikningum við beta gildi fasteignafélaga á Íslandi á innlendum markaði.

Þróunareignir

Þróunareignir samanstanda af fasteignum í byggingu og byggingarrétti. Byggingarréttur er metinn skv. mati þriðja aðila eða stjórnendum félagsins sem taka mið af nýlegum samanburðarhæfum viðskiptum. Fasteignir í byggingu eru metnar á kostnaðarverði þar til þær eru fullbúnar og tilbúnar til útleigu, en þá miðar verðmatsaðferð við núvirt framtíðarsjóðsflæði.

Helstu forsendur einstakra flokka í lok árs eru eftirfarandi:

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta ¹	Vöruhús, iðnaður og geymslur	Hótel	Þróunar- eignir	Samtals
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mánuði	2.700 - 4.718	1.945 - 33.669	1.459 - 3.835	3.248 - 9.478	E/V	1.459 - 33.669
Vegið meðaltal	3.613	4.364	2.877	6.818	E/V	3.729
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,53%	6,41%	6,49%	6,72%	E/V	6,54%

Helstu forsendur einstakra flokka í virðismati 31. desember 2023 eru eftirfarandi:

Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mánuði	2.577 - 4.431	1.857 - 32.136	1.393 - 3.642	5.077 - 9.079	E/V	1.393 - 32.136
Vegið meðaltal	2.930	4.341	2.363	6.572	E/V	4.704
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,49%	6,34%	6,44%	6,60%	E/V	6,46%

1) Hafa ber í huga við skoðun á hæsta fermetravirði í flokknum Verslun og þjónusta er að undirliggjandi er mjög veltuhá eining miðað við fermetra undirliggjandi eignar.

Skýringar

10 Fjárfestingareignir, framhald

Næmni gangvirði fjárfestingareigna fyrir þessum forsendum greinist þannig:

	Breyting	2024		2023	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Áætlaðar leigutekjur	+/- 2,50%	2.124	(2.124)	1.632	(1.632)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	+/- 0,50%	(4.914)	5.729	(3.809)	4.449

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í lok árs eru fjárfestingareignir að bókfærðu verði 70.611 m.kr. (2023: 54.806 m.kr.) veðsettar til tryggingar á vaxtaberandi skuldum félagsins að fjárhæð 42.117 m.kr. (2023: 28.024 m.kr.)

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 2.675 m.kr. (2023: 2.158 m.kr.) í lok ársins. Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattskyldri starfsemi.

Fasteignamat og vátryggingarverð

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í lok árs samtals 45.009 m.kr. (31.12.2023: 25.163 m.kr.) Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 36.868 m.kr. (31.12.2023: 32.695 m.kr.) Samstæðan keypti á árinu viðbótartryggingar að fjárhæð 3.600 m.kr. (31.12.2023: 7.357 m.kr.)

11 Eignir til eigin nota

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 27.f..

Eignir til eigin nota eru húseignir sem félagið notar undir skrifstofur félagsins.

	2024	2023
Bókfært verð 1.1	0	0
Endurflokkuð fjárfestingaeign til eigin nota	202	0
Selt á árinu	0	0
Bókfært verð 31.12	<u>202</u>	<u>0</u>

12 Áhrif af rekstri dótturfélaga

Í tilkynningu félagsins 30. desember 2022 var greint frá því að gengið hefði verið frá sölu 50% eignarhlut Kaldalóns í Steinsteypunni ehf. Hluti kaupverðs var greiddur með fasteignum. Viðskiptin voru í samræmi við stefnu félagsins að selja eignir utan kjarnareksturs félagsins. Í framhaldi af lúkningu viðskipta náði félagið og kaupandi samkomulagi um endanlegt uppgjör er byggði m.a. á rekstrarniðurstöðu hins selda. Áhrif endanlegs uppgjors viðskiptanna er að fullu fært inn í ársreikning samstæðunnar á árinu 2023.

Skýringar

13 Kröfur

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 27.h.

Kröfur samstæðunnar greinast þannig:	2024	2023
Kröfur samstæðunnar flokkast þannig í efnahagsreikning:		
Langtímakröfur	29	210
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	624	1.041
	<u>652</u>	<u>1.251</u>

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

Viðskiptakröfur	354	178
Fyrirframgreiddur kostnaður	134	7
Aðrar skammtímakröfur	47	214
Áfallnir vextir	0	0
Fjármagnstekjuskattur	75	19
Kröfur vegna kaupsamninga	7	149
Virðisaukaskattsinnæign	6	474
	<u>624</u>	<u>1.041</u>

Hafa ber í huga að hluti af viðskiptakröfum er vegna veltutengdrar leigu sem koma til greiðslu eftir að uppgjör fyrri mánaðar liggja fyrir. Forvextir vegna útistandandi víxla mynda hluta af fyrirframgreiddum kostnaði. Þá seldi félagið fasteignir á árinu 2023 og eru eftirstandandi kaupsamningskröfur vegna þeirra til greiðslu á árinu 2024 og 2025.

Samstæðan metur niðurfærslu út frá áætlaðri virðisrýrnum viðskiptakrafna og annarra krafna. Niðurfærslan er sérstök niðurfærsla metin niður á viðskiptamann út frá alvarlegum vanskilum sem miðar við 90 daga vanskil og/eða líkum á vanskilum sem og virði trygginga. Á árinu 2023 voru kröfur tengdar leigustafsemi afskrifaðar fyrir 13 m.kr. þær kröfur fengust endurheimtar á árinu 2024.

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

	2024	2023
Staða 1. janúar	13	0
Afskrifaðar viðskiptakröfur á árinu	0	13
Innkomið áður afskrifaðar viðskiptakröfur á árinu	-13	0
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu	23	0
Staða 31. desember	<u>23</u>	<u>13</u>

Skýringar

14 Afskrifaðar langtímakröfur

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 27.h.

Samstæðan metur niðurfærslu langtímakrafna út frá áætlaðri tapsáhættu. Niðurfærðar langtímakröfur að fjárhæð 163 mkr. tengjast sölu á dótturfélagi á árinu 2022. Aðrar afskrifaðar langtímakröfur eru að stærstum hluta varúðarfærsla þar sem Reykjavíkurborg rifti samningi um íbúðauppbyggingu á reit sem kenndur er við Vesturbugt. Stjórn Vesturbugtar hefur stefnt Reykjavíkurborg fyrir ólögmdæta riftun eftir sölu Kaldalóns á eignarhlut. Þrátt fyrir niðurfærslur mun samstæðan áfram vinna að því að hámarka endurheimtur. Vísað er til skýringar 23 vegna viðskipta með hlutafé í Vesturbugt eignarhaldsfélagi ehf.

Afskrifaðar langtímakröfur eru tengdar sölu eigna utan kjarnastarfsemi félagsins frá umbreytingu þess sem hófst árið 2021 og lauk árið 2023.

Virðisrýrnun krafna greinis þannig:

	2024	2023
Staða 1. janúar	0	0
Afskrifaðar tapaðar langtímakröfur á árinu	230	0
Staða 31. desember	230	0

15 Handbært fé

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 27.g.ii

Handbært fé samanstendur af óbundnum banka innstæðum.

16 Eigið fé

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 27.g.iii

a Hlutafé

Hlutafé félagsins greinist þannig:	2024	2023
Heildarhlutafé	11.196	11.128
Eigin bréf	(338)	(1)
	10.858	11.128

Heildarhlutafé móðurfélagsins skv. samþykktum er 11.195.684.830 (2023: 11.128.216.469). Hlutaféð skiptist í 1.119.568.483 hluti, hver að nafnvirði tíu (10) krónur eða margfeldi þeirrar fjárhæðar, sem hluthafar eiga í félaginu á hverjum tíma. Hlutafé félagsins tilheyrir allt einum flokki hlutafjár. Á árinu 2024 lauk móðurfélagið tveimur endurkaupaáætlunum í samræmi við heimild hluthafafundar þann 2. júlí 2024. Heildarumfang endurkaupa var 3,01% af útgefnum hlutum í Kaldalón hf. Heildarkaupverð var kr. 613.868.947. Heilarfjöldi hluta í eigu samstæðunnar í lok árs er 33.750.139 hver að nafnvirði tíu krónu, eða kr. 337.501.390 í hlutafé.

Samkvæmt samþykktum félagsins hafði stjórn heimild til að hækka hlutafé félagsins um allt að 321.050.513 nýja hluti í lok árs. Hver hlutur er 10 kr. að nafnverði. Hækkunarheimild gildir til 25. maí 2027. Engar skuldbindingar liggja fyrir í árslok vegna útgáfu nýs hlutafjár vegna heimildar stjórnar skv. samþykktum.

Eigin bréf

Í byrjun árs átti félagið 57.489 eigin hluti sem jafngildir kr. 574.890 í hlutafé eða 0,0052% af útgefnu hlutafé, sem ætlaðir eru til endursölu. Í lok árs átti samstæðan 33.750.139 hluti sem jafngildir kr. 337.501.390 í hlutafé eða 3,01% af útgefnu hlutafé.

Skýringar

16 Eigið fé, framhald

Áskriftarréttindi

Skv. grein 2.2 í samþykktum félagsins hefur stjórn félagsins heimild til að gefa út nýtt hlutafé vegna áskriftarréttinda. Ónýtt heimild stjórnar er 18.000.000 hlutir.

Félagið hefur gefið út áskriftarréttindi að 18.000.000 hlutum að nafnvirði með gildistíma 6 ár sem forstjóri félagsins keypti árið 2021. Vísað er til tilkynningar frá 13. janúar þar sem forstjóri selur áskriftarréttindi að 6.000.000 hlutum, samhliða kaupum á 1.250.000 hlutum í Kaldalóni.

Áskriftargengið er 11,8 að viðbættri árlegri hækkun. Handhafi áskriftarréttindanna hefur eftirfarandi heimildir til að nýta þau (1) að einum sjötta (1/6 hluta) á tímabilinu júlí 2021 til júní 2022, (2) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2022 og til júní 2023, (3) að einum sjötta (1/6 hluta) á tímabilinu júlí 2023 til júní 2024, (4) að einum sjötta (1/6 hluta) júlí 2024 til júní 2025, (5) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2025 til júní 2026, (6) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2026 til júní 2027. Áskriftarréttindi sem ekki eru nýtt fyrir lok viðkomandi áskriftartímabils er heimilt að nýta á síðari áskriftartímabilum.

Nánar er fjallað um áskriftarréttindin og skilmála þeirra í samþykktum félagsins og vísast til þeirra varðandi frekari upplýsingar.

Kaupréttir

Félagið gaf út á árinu 2023 kauprétti í Kaldalóni hf. til stjórnenda og lykilstarfsmanna fyrir kr. 22.250.000 hlutum í samræmi við starfskjarastefnu félagsins samþykkt á aðalfundi 2023. Í lok árs 2024 námu útgefnir kaupréttir 21.750.000 vegna breytinga á starfsfólki áður en ávinnslutíma lauk. Sjá nánar í skýringu 7 sem og starfskjarastefnu félagsins. Á árinu voru gjaldfærðar 6 m.kr. vegna veittra kaupréttanna. Samtals hefur verið fært 9 m.kr. meðal eigin fjár vegna veittra kaupréttanna.

b Bundinn eiginfjárreikningur

Á bundinn eiginfjárreikning eru færðar hlutdeildartekjur dótturfélaga að frádregnum mótteknum arði sem og gjaldfærsla v. veittra kaupréttanna.

c Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er sá hluti af eigin fé félagsins sem hægt er að ráðstafa til hluthafa í formi arðs.

d Yfirverðsreikningur hlutafjár

Á yfirverðsreikning hlutafjár er fært yfirverð innborgaðs hlutafjár og yfirverð seldra eigin hluta. Á árinu 2023 voru færð áhrif öfugrar skiptingar nafnverðs hlutafjár á yfirverðsreikning hlutafjár.

Skýringar

17 Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 27.g.iv

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og vegins meðalfjölda útistandandi hluta á árinu og sýnir hver hagnaður er á hvern hlut. Hver hlutur í móðurfélagi er 10 kr. að nafnvirði.

	2024	2023
Hagnaður ársins til hluthafa í móðurfélagi	3.231	3.161
Veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu	1.107	1.113
Grunnhagnaður í krónum á hlut	2,92	2,84

Þynntur hagnaður á hlut tekur tillit til áskriftarréttinda og kaupréttta, frá útgáfudegi, auk skuldbindinga til útgáfu hlutafjár tengt kaupum á Hafnagarði ehf.

	2024	2023
Hagnaður ársins til hluthafa í móðurfélagi	3.231	3.161
Veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu (m.t.t. kaupréttta og skuldbundinnar útgáfu)	1.148	1.176
Þynntur hagnaður í krónum á hlut	2,81	2,69

18 Tekjuskattsskuldbinding

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 27.c.v

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:	2024	2023
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	4.072	2.567
Leiðréttingar		-36
Áhrif samsköttunar	0	0
Áhrif fjárfestinga í fasteignafélögum á árinu	1.044	750
Reiknaður tekjuskattur ársins	1.079	809
Skattar til greiðslu	0	-18
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	6.196	4.072

Tekjuskattsskuldbinding greinist á eftirfarandi liði ársreikningsins:	2024	2023
Fjárfestingareignir	6.670	4.589
Viðskiptakröfur	(50)	
Yfirfæranlegt tap	(424)	(517)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	6.196	4.072

Skýringar

18 Tekjuskattsskuldbinding framhald.

Reikningskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 27.c.v

Yfirfæranlegt tap samstæðunnar greinist þannig:

Skattalegt tap ársins 2014, nýtanlegt til 2024	0
Skattalegt tap ársins 2015, nýtanlegt til 2025	0
Skattalegt tap ársins 2016, nýtanlegt til 2026	61
Skattalegt tap ársins 2017, nýtanlegt til 2027	52
Skattalegt tap ársins 2018, nýtanlegt til 2028	13
Skattalegt tap ársins 2019, nýtanlegt til 2029	114
Skattalegt tap ársins 2020, nýtanlegt til 2030	294
Skattalegt tap ársins 2021, nýtanlegt til 2031	177
Skattalegt tap ársins 2022, nýtanlegt til 2032	780
Skattalegt tap ársins 2023, nýtanlegt til 2033	381
Skattalegt tap ársins 2024, nýtanlegt til 2034	251
	2.125

Það er mat stjórnenda að yfirfæranlegt tap muni nýtast gegn skattalegum hagnaði næstu ára að því marki sem það hefur verið eignfært á móti tekjuskattsskuldbindingu.

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:	2024	2023
Hagnaður fyrir skatta	4.311	3.970
Reiknaður tekjuskattur, 21% gildandi skatthlutfall	905	794
Áhrif yfirverðs dótturfélaga	174	15
Virkur tekjuskattur	1.079	809
Virk tekjuskattsprósenta	25,0%	20,4%

Skýringar

19 Leiguskuldbinding

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 27.e

Leiguskuldbinding samstæðunnar greinist þannig:	2024	2023
Leigueign		
Leigueign í ársbyrjun	414	429
Fjárfesting ársins	158	74
Endurmat	70	(89)
Leigueign í lok árs	643	414
Leiguskuldir		
Leiguskuldbinding í ársbyrjun	414	429
Fjárfesting ársins	158	74
Endurmat	70	(89)
Leiguskuldbinding í lok árs	643	414
Fjárhæðir í rekstrarreikningi		
Vaxtagjöld af leiguskuldum (lóðaleiga)	52	28
Fjárhæðir í sjóðstreymi		
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum (lóðaleiga)	52	28

20 Vaxtaberandi skuldir

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 27.g.v

Vaxtaberandi skuldir greinast á eftirfarandi hátt:	2024	2023
Staða vaxtaberandi skulda í upphafi árs	29.961	19.836
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum	2.160	3.569
Nýjar lántökur	18.945	21.258
Afborgun og uppgreiðslur	(10.194)	(15.528)
Breyting á eignfærðum lántökukostnaði	20	14
Verðbætur og forvextir ársins	1.224	812
Staða vaxtaberandi skulda í lok árs	42.117	29.961
Skuldir við lánastofnanir flokkast þannig í efnahagsreikningi:		
Langtímahluti, vaxtaberandi skuldir til meira en 12 mánaða	37.748	22.665
Skammtímahluti, vaxtaberandi skuldir til skemmri tíma en 12 mánaða	4.369	7.295
	42.117	29.961

Skýringar

20 Vaxtaberandi skuldir, framhald

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 27.g.v

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:	2024	2023
Afborganir ársins 2025 / 2024	4.369	3.520
Afborganir ársins 2026 / 2025	4.251	3.763
Afborganir ársins 2027 / 2026	4.624	2.234
Afborganir ársins 2028 / 2027	10.304	9.318
Afborganir ársins 2029 / 2028	3.747	0
Afborganir síðar	14.822	3.829
	<u>42.117</u>	<u>22.665</u>

Skammtímahluti vaxtaberandi skulda samanstendur af eftirfarandi þáttum:

- Víxlafrjármögnunar sem félagið stendur fyrir.

Gefnir voru út víxlarnir KALD 25 0303 og KALD 25 0602 sem eru á gjalddaga á árinu 2025.

Gefnir voru út skuldabréfaflokkarnir KALD 150234 og KALD 041139 GB sem eru á gjalddaga á árinu 2034 og 2039.

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar bera eftirfarandi skilmála og endurgreiðslutíma:

			2024		2023
	Gjalddagar	Vegnir meðalvextir	Staða	Vegnir meðalvextir	Staða
Verðtryggðar skuldir	5.5.2027 - 20.1.2050	4,9%	31.629	4,2%	15.975
Óverðtryggðar skuldir	1.9.2024 - 10.09.2027	10,4%	10.580	11,8%	14.043
Lántökukostnaður			(93)		(58)
Vaxtaberandi skuldir samtals			<u>42.117</u>		<u>29.961</u>

Við kaup á fasteignum eða fasteignafélögum hefur samstæðan fjármagnað sig með nýjum bankalánum eða yfirtöku skulda. Félagið hefur verið að vinna að breytingu á fjármagnstrúktúr félagsins. Gildandi grunnlýsing félagsins er útgefin í júlí 2024 vegna 30 milljarða króna útgáfuramma staðfest af Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands. Grunnlýsing veitir félaginu aðgang að markaðsfjármögnun. Megnið af bankaskuldum félagsins hafa verið færðar undir almenna tryggingafyrirkomulagið. Í lok árs voru 87% af vaxtaberandi langtímaskuldum félagsins inn í almenna tryggingafyrirkomulaginu (31.12.2023 : 69%). Félagið hefur verið reglubundinn útgefandi af sex mánaða víxlum síðan í september 2023. Í febrúar 2024 var gefið út skuldabréfið KALD150234 undir útgáfurammanum að fjárhæð 5.000 m.kr. á 4% föstum verðtryggðum vöxtum. Félagið gaf sína fyrstu grænu útgáfu í nóvember með útgáfu á skuldabréfinu KALD 041139 GB einnig undir útgáfurammanum að fjárhæð 4.000 m.kr. á 3,75% föstum verðtryggðum vöxtum.

Langtímaskuldir fjármagnaðar innan tryggingarfyrirkomulags	2024	2023
Langtímaskuldir fjármagnaðar utan tryggingarfyrirkomulags	34.317	20.642
	3.431	9.319
	<u>37.748</u>	<u>29.961</u>

Lánasamningar innan tryggingafyrirkomulags innihalda skilmála um eiginfjárhlutfall, skuldahlutfall, vaxtaþekju og staðsetningu eigna félagsins. Engar vísbendingar eru um að félagið sé ekki að uppfylla fjárhagsskilmála í lok árs.

Skýringar

21 Aðrar skammtímaskuldir

Aðrar skammtímaskuldir samstæðunnar greinast þannig:	2024	2023
Skuldir vegna kaupsamninga	409	2.286
Reiknaðir áfallnir vextir langtímalána	220	104
Aðrar skammtímaskuldir	302	532
	<u>930</u>	<u>2.921</u>

Kaldalón er félag í vexti og hefur undanfarin misseri fjárfest í frekari fasteignum til útleigu. Stór hluti skammtímahluta er því vegna kaupsamninga um fasteignir og þar af eru um helmingur vegna kaupa á Straumhelli 28-32. Aðrar skammtímaskuldir eru að mestu leiti skuldir sem tengjast almennum rekstri félagsins.

22 Tengdir aðilar

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 27.i

Eignarhlutir stjórnarmanna og stjórnenda í félaginu í lok árs greinast þannig í þúsundum króna:

	2024	2023
Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason, stjórnarformaður	1.000	1.000
Álfheiður Ágústsdóttir, stjórnarmaður	12	12
Gunnar Henrik B. Gunnarsson, varamaður í stjórn	13.730	17.005
Pálína María Gunnlaugsdóttir, stjórnarmaður	155	155
Jón Þór Gunnarsson, forstjóri	1.000	670
Högni Hjálmtýr Kristjánsson, framkvæmdastjóri rekstrar	267	267

Eftir lok reikningsskilaárs, í janúar 2025 keypti Jón Þór Gunnarsson 1.250 þúsund hluti í Kaldalóni í gegnum félagið bpowell ehf.

Með eignarhlutum að ofan eru taldir eignarhlutir maka og ófjárráða barna ásamt eignarhlutum í eigu félaga sem viðkomandi ræður.

Vísað er til skýringar 16 um áskriftarréttindi sem forstjóri félagsins, Jón Þór Gunnarsson, hefur keypt.

Skýringar

22 Tengdir aðilar, framhald

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 27.i

Laun, hlunnindi og mótframlag í lífeyrissjóð ásamt öðrum launatengdum gjöldum til stjórnar og stjórnenda félagsins vegna starfa í samstæðunni á árinu greinast þannig:

	2024		2023	
	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð
Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason, stjórnarformaður *1	7,0	0,8	6,4	0,7
Álfheiður Ágústsdóttir, stjórnarmaður	3,9	0,5	3,2	0,4
Haukur Guðmundsson, stjórnarmaður	3,5	0,4	2,5	0,3
Kristín Erla Jóhannsdóttir, stjórnarmaður	0,8	0,1	3,2	0,4
María Björk Einarsdóttir, stjórnarmaður	3,8	0,4	2,5	0,3
Pálína María Gunnlaugsdóttir, stjórnarmaður	2,8	0,4	0,0	0,0
Gunnar Henrik B Gunnarsson, fráfarandi stjórnarm.	0,0	0,0	0,7	0,1
Jón Þór Gunnarsson, forstjóri *2	56,5	7,9	38,3	5,3
Framkvæmdastjórar (2) *3	51,5	7,5	33,6	4,8

*1 Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason, er forstjóri Skel fjárfestingafélags hf. stærsta hluthafa Kaldalóns hf.

*2 Meðal launa á árinu 2023 og 2024 eru árangurstengdar greiðslur í samræmi við starfskjarastefnu.

*3 Á árinu 2024 voru tveir framkvæmdastjórar alls 2 ársverk. Meðal launa á árinu 2023 og 2024 eru árangurstengdar greiðslur.

Skýringar

23. Uppbygging samstæðunnar

Samstæða Kaldalóns hf. samanstendur af eftirfarandi félögum:

Nafn félags	Starfsemi félagsins	Eignarhluti	
		31.12.2024	31.12.2023
Faðmlag ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Lónseyri ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Hafnagarður ehf. ^{*1}	Fasteignafélag	100%	37,5%
Ármúli ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Stóreyri ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Kaupangur fasteignafélag ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Koparhella ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Djúpið fasteignir ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Vesturbugt eignarhaldsfélag ehf. ^{*2}	Eignarhaldsfélag	0,0%	59,5%
Vesturbugt ehf. ^{*2}	Fasteignafélag	0,0%	59,5%
Vesturhraun ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Klettagarðar 8-10 ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Kegsir ehf. ^{*3}	Fasteignafélag	100%	100%
K190 hf. ^{*4}	Fasteignafélag	100%	0%
Idea ehf. ^{*4}	Fasteignafélag	100%	0%

Félögunum Lantan ehf., U 14-20 ehf., Vallarbyggð ehf., Víkurhvarf 1 ehf. og VMT ehf. var slitið fyrir lok árs 2023 vegna sameininga við önnur félög og eru ekki sýnd í ofangreindri töflu.

*1 Félagið lauk kaupum á öllu hlutfé Hafnagarðs á árinu 2024 í samræmi við kaupsamning frá árinu 2022.

*2 Eignarhlutur var seldur á þriðja ársfjórðung.

*3 Áður Agros Móhella 1 ehf.

*4 Félagið keypti eignarhlut á seinni helmingi ársins 2024

24. Kaup á dótturfélögum sem innihalda fjárfestingareignir

Félagið fjárfesti í Idea ehf. og K190 hf. á seinni hluta ársins 2024. Helstu fjárfestingar hafa verið í fasteignafélögum með tekjuberandi eignir. Við kaup samstæðunnar á dótturfélögum leggja stjórnendur mat á það hvort um sé að ræða kaup á starfsemi eða eign sbr. IFRS 3.2. Við matið er tekið tillit til þeirra þátta og umfangi ferla sem fylgja kaupunum. Þegar kaup á dótturfélögum flokkast sem kaup á eign en ekki kaup á starfsemi (Business combination) eru eignirnar færðar inn í reikningsskil samstæðunnar á gangvirði án skattáhrifa sbr. IAS 12.15. Við kaup á dótturfélögum er í öllum tilfellum verið að kaupa félög sem innihalda fasteignir og rekstur í kringum þær og skilgreinir því félagið kaupin sem kaup á fjárfestingareignum.

Helsta eign K190 hf., sem fjárfest var í á árinu, er fasteignin Klettagarðar 19, Reykjavík.

Helstu eignir Idea ehf, sem fjárfest var í á árinu, eru fasteignirnar Vesturvör 32, Kópavogi, Völuteigur 31, Mosfellsbæ, Víkurgata 11b, Hafnarfirði, Gránufélagsgata 47, Akureyri og Klafastaðavegur 12, iðnaðarsvæði Grundartanga.

Skýringar

25. Áhættustýring

Félagið stendur frammi fyrir eftirfarandi megin áhættum vegna fjármálagerninga:

- Útlánaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Markaðsáhætta
- Rekstaráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreindar áhættur samstæðunnar og aðferðir til að meta og stýra áhættunni.

Stjórn og stjórnendur Kaldalóns leitast við að viðhalda góðu eftirlitsumhverfi með skjalfestum stefnum, reglum og verklagsferlum. Með þeim hætti er tryggð skilvirkni í starfsemi félagsins, áreiðanleiki upplýsinga og hlýtni við lög.

Útlánaáhætta

Útlánaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Útlánaáhætta er lágmarkuð með því að afla bankatrygginga eða sambærilegra trygginga fyrir nokkurra mánaða leigu, en almennt er miðað við þriggja mánaða leigu en einstaka leigusamningar með tryggingar andvirði sex mánaða leigu. Þá fylgist félagið með þróun á stærð einstakra leigjenda. Félagið fylgir eftir innheimtu útistandandi viðskiptakrafna og ferlar í kringum innheimtu leigu eru endurskoðaðir reglulega til að lágmarka útistandandi viðskiptakröfur. Útistandandi viðskiptakröfur eru yfirfarnar reglulega af stjórnendum og stjórn félagsins.

Tekjur af stærsta viðskiptamanni samstæðunnar árið 2024 var um 11% af heildartekjum, samanborið við 10% árið 2023. Með stækkandi eignasafni félagsins gera áætlanir stjórnenda ráð fyrir að hlutfallið lækki á komandi misserum.

Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðar virðisýrnunar viðskiptakrafna eða annarra krafna. Niðurfærslan tekur mið af aldursgreindum kröfum einstaka viðskiptamanna og mati stjórnenda á tryggingastöðu samstæðunnar vegna þessa. Niðurfærsla viðskiptakrafna var 22,8 milljónir króna í árslok 2024 samanborið við 12,6 milljónir króna í árslok 2023. Langtímakröfur tengdar sölu eigna kjarnastarfsemi félagsins, sem fór fram á árunum 2021 til 2023, voru afskrifaðar á árinu samtals að fjárhæð 230 milljónir króna.

Mesta mögulega tap samtæðunnar vegna fjáreigna er bókfært virði þeirra:

	Bókfært verð	
	2024	2023
Langtímakröfur	29	210
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	624	1.041
Handbært fé	1.727	1.830
	<u>2.379</u>	<u>3.081</u>

Ábyrgðir

Kaldalón hefur veitt dótturfélögum ábyrgðir og móðurfélagið þá ábyrgðaraðili einstakra bankalána dótturfélags með það að markmiði að lágmarka fjármögnunarkostnað félagsins. Engar slíkar ábyrgðir voru í gildi í lok árs. Félagið hefur gefið út tvo skuldabréfaflokka útgefna af Kaldalóni tryggðir undir almenna tryggingafyrirkomulagið sem lýst er í grunnlýsingu félagsins vegna 30 milljarða útgáfuramma félagsins og aðgengilegt er á vefsetri félagsins.

Skýringar

25. Áhættustýring, framhald

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla. Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirjábanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum. Félagið hefur á reikningsárinu gefið út víxla til 6 mánaða en jafnframt samið um lánalínur, sjá nánar í skýringu 20.

Taflan hér að neðan greinir skuldir samstæðunnar í flokka eftir gjalddögum þeirra. Upphæðir í töflunni eru ónúvirtar samningsbundnar greiðslur.

Staða 31. desember 2024	Bókfært verð	Sjóðstreymi skv. samningum	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Yfir 5 ár
Lántökur	42.117	56.410	4.708	8.299	18.174	25.229
Viðskiptaskuldir	930	930				
	43.047	57.341	4.708	8.299	18.174	25.229

Staða 31. desember 2023	Bókfært verð	Sjóðstreymi skv. samningum	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Yfir 5 ár
Lántökur	29.961	30.436	6.506	6.035	13.038	4.857
Viðskiptaskuldir	2.921	2.921				
	32.882	33.357	6.506	6.035	13.038	4.382

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta samstæðunnar er áhættan af því að gangvirði eða framtíðar sjóðsflæði fjármálagerninga muni sveiflast vegna breytinga á markaðsvöxtum sem hafi áhrif á afkomu samstæðunnar og virði fjármálagerninganna. Markmið með stýringu markaðsáhattu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk ásamt því að hámarka ávinning samstæðunnar.

Markaðsáhætta - vaxtaáhætta

Lántökur samstæðunnar eru í íslenskum krónum og að stærstum hluta með breytilegum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáhattu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins.

	2024	2023
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Lántökur verðtryggðar	13.647	5.304
Lántökur óverðtryggðar	1.883	1.937
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	(1.727)	(1.830)
Lántökur verðtryggðar	17.983	10.671
Lántökur óverðtryggðar	8.697	12.107
	24.953	20.947

Breyting á meðalvöxtum ársins um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 249,5 milljónir króna (2023: 209,5 milljónir króna) fyrir tekjuskatt vegna fjármálagerninga á breytilegum vöxtum. Þessi greining er unnin með sama hætti fyrir árið 2023 og er miðað við allar aðrar forsendur óbreyttar.

Skýringar

25. Áhættustýring, framhald

Markaðsáætla - verðbólguáætla

Hluti vaxtaberandi skuldir eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs og hefur þróun neysluvísitölu því áhrif á bókfærða stöðu lánanna og sjóðstreymi tengt þeim. Breyting á verðbólgu um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 136,5 milljónir króna (2023: 53,0 milljónir króna). Þessi greining er unnin með sama hætti fyrir árið 2023 og er miðað við allar aðrar forsendur óbreyttar. Meirihluti, eða 94% af leigutekjum félagsins eru verðtryggðar með vísitölu neysluverðs og 1% með byggingarvísitölu.

Rekstraráætla

Rekstraráætla er skilgreind sem fjárhagslegt tap vegna ófullnægjandi verkferla eða kerfa, mistaka starfsmanna, skipulagi og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjáráættu, vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttá félaganna. Rekstraráætla er til staðar í allri starfsemi samstæðunnar. Stefna samstæðunnar til að forðast fjárhagslegt tap er að stýra rekstraráættu með hagkvæmum hætti. Til að draga úr rekstraráættu er komið á aðskilnaði starfa, skráning verkferla, eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög.

Áhættustýring eigin fjár

Samstæðan stýrir fjármögnun sinni með það að markmiði að viðhalda getu hennar til áframhaldandi reksturs, áframhaldandi vaxtar og til að greiða eigendum sínum arð til framtíðar.

Félagið getur breytt arðgreiðslustefnu sinni, endurgreitt hlutfé, gefið út nýtt hlutfé eða selt eignir til að minnka skuldir til að viðhalda og lagfæra skipulag fjármögnunar.

Eftirfarandi tafla sýnir fjármögnun samstæðunnar og eiginfjárlutfall:

	2024	2023
Lántökur, langtíma	37.748	22.695
Lántökur, skammtíma	4.369	7.295
Frádregið: Handbært fé	(1.727)	(1.830)
Skuldir nettó	40.390	28.160
Eigið fé	25.938	23.207
Fjármögnun samtals	66.328	51.367
Eiginfjárlutfall	34%	38%

26 Skuldbindingar og atburðir eftir lok reikningskiladags

Engir atburðir sem gefa tilefni til leiðréttinga í ársreikningi samstæðunnar eftir árið 2024 hafa komið upp eftir reikningskiladag.

Kaldalón lauk stækkun á skuldabréfaflokknum KALD 041139 GB með sölu á skuldabréfum fyrir 1.800 m.kr. Á ávöxtunarkröfunni 3,9%. Heildarstærð flokksins í kjölfar stækkunar er því 5.800 m.kr.

Kaldalón seldi víxil KALD 25 0901 þann 25. febrúar 2025, til uppgreiðslu á víxli KALD 25 0303

Skýringar

27 Reikningsskilaaðferðir

Helstu reikningsskilaaðferðir sem beitt var við gerð þessara reikningsskila eru tilgreindar hér á eftir. Þessum aðferðum var beitt á samræmdan hátt á bæði tímabilin sem sett eru fram, nema annað sé tekið fram.

27.a Samstæðureikningsskil

27.a.i Dótturfélög

Kaupaðferð í reikningshaldi er notuð við færslu kaupa samstæðunnar á dótturfélögum. Kaupverð er metið sem gangvirði tilgreindra eigna sem látnar eru af hendi, útgefinna eiginfjárgerninga og skulda sem stofnað er til eða teknar eru yfir á viðskiptadegi, auk kostnaðar sem rekja má beint til yfirtökunnar. Aðgreinanlegar eignir og skuldir og skuldbindingar sem eru yfirteknar við sameiningu fyrirtækja eru metnar í upphafi á gangvirði á yfirtökudegi, án tillits til hversu mikil hlutdeild minnihluta er. Sú fjárhæð kaupverðs sem er umfram gangvirði eignarhluta samstæðunnar í yfirteknum aðgreinanlegum hreinum eignum er skráð sem fjárfestingareign. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðuársreikningnum frá því að yfirráð nást eða hluthafasamkomulag tryggir yfirráð félagsins í tilfalli Hafnagarðs ehf. Yfirráð eru skilgreind í samræmi við ákvæði IFRS 10. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið að aðlaga þær aðferðum samstæðunnar.

27.a.ii Sameining dótturfélaga

Vísað er til skýringar 21 vegna sameiningar dótturfélaga á árinu.

27.a.iii Hlutdeildarfélög

Hlutdeildarfélög eru rekstrareiningar sem samstæðan hefur veruleg áhrif í en hefur ekki yfirráð yfir. Fjárfestingar í hlutdeildarfélögum eru færðar með hlutdeildaraðferð við reikningsskil og eru færðar í upphafi á kostnaðarverði. Hlutur samstæðunnar í hagnaði eða tapi hlutdeildarfélaga eftir kaup er færður í rekstrarreikning og hlutur hennar í hreyfingum eiginfjárreikninga er færður á eigið fé. Uppsafnaðar hreyfingar eftir yfirtöku eru leiðréttar gagnvart bókfærðri fjárhæð fjárfestingarinnar. Þegar hlutur samstæðunnar í tapi hlutdeildarfélagsins er jafnmikill eða meiri en hlutdeild hennar í hlutdeildarfélaginu, þ.m.t. allar aðrar ótryggðar viðskiptakröfur, færir samstæðan ekki frekari tap nema hún hafi stofnað til skuldbindinga eða innt af hendi greiðslur fyrir hönd hlutdeildarfélagsins. Samstæðan öðlaðist yfirráð yfir hlutdeildarfélagi á árinu 2023 og er því ekki lengur með hlutdeildarfélag frá þeim tíma.

27.a.iv Viðskipti innan samstæðu

Viðskipti milli félaga í samstæðunni, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðuársreikningsins.

27.a.v Yfirlit yfir heildarafkomu

Samstæðan birtir eitt yfirlit yfir heildarafkomu en ekki sérgreindan rekstrarreikning og sérgreinda aðra heildarafkomu. Engar færslur voru á aðra heildarafkomu á árinu.

Skýringar

27 Reikningskilaaðferðir, framhald

27.b Starfspáttaryfirlit

Rekstrarstarfspáttur er aðgreinanlegur hluti samstæðunnar sem fæst við að útvega tiltekna vöru eða þjónustu sem er háð ólíkum þáttum varðandi áhættu og afkomu en þá sem tengist öðrum rekstrarstarfspáttum samstæðunnar. Eins og er, þá er starfsemi samstæðunnar fólgin í að fjárfesta og leigja út fasteignir. Þær fasteignir eru af sömu gerð og á sama landssvæði þannig að öll áhætta og afkoma samstæðunnar er af sama toga. Samstæðan gerir ekki greinarmun á áhættu eða rekstri þessara fasteigna í sínum innri uppgjörum og skilgreinir starfsemina sem einn starfspátt. Þó er vísað til skýringar 10 vegna greiningar á fjárfestingareignum samstæðunnar.

27.c Rekstrarreikningur

27.c.i Húsaleigutekjur

Húsaleigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við undirliggjandi leigusamninga á rekstrarárinu.

27.c.ii Rekstrargjöld

Rekstrargjöld eru gjaldfærð þegar þau falla til á reikningsárinu.

27.c.iii Matsbreyting fjárfestingareigna

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar eru færðar undir matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

Sjá skýringu 27.d um reikningskilaaðferðir við færslu fjárfestingareigna.

27.c.iv Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af kröfum og bankainnstæðum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti og undirliggjandi samninga.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántökum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

27.c. Hlutdeild í rekstri hlutdeildarfélag

Breytingar á hlutdeildarfélagum sem færð eru samkvæmt hlutdeildaraðferð (*e: equity method*) eru færðar undir hlutdeild í rekstri hlutdeildarfélag, þar sem kaupsamningar kveða ekki á um annað.

Skýringar

27 Reikningsskilaaðferðir, framhald

27.c Rekstrarreikningur, framhald

27.c.v Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann tengist liðum sem eru færðir beint á eigið fé eða í yfirlit um heildarafkomu, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á þá liði.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörssdegi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningi annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Fjárhæð frestaðs tekjuskatts er byggð á uppgjöri bókfærðs verðs eigna og skulda með því að beita gildandi skatthlutfalli á uppgjörssdegi. Skatteign og tekjuskattsskuldbinding er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess, það er tekjuskattur sem lagður er á félög af sömu yfirvöldum á sama fyrirtæki eða mismunandi fyrirtæki sem eru samsköttuð og gert er ráð fyrir að muni greiða skatta sameiginlega.

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörssdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

27.d Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir eða byggingarréttir sem eru í eigu samstæðunnar til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru ekki til nota í framleiðslu, framboði á vöru og þjónustu, eigin nota eða til sölu í reglubundinni starfsemi félagsins.

Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við skýringu 10.

Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar og er öll matsbreyting eignanna óinnleyst.

Í upphafi eru fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar bókaðar á kostnaðarverði, sem er samsett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þar með talið kostnaður vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign í eigu samstæðunnar, sem bætir við, endurnýjar eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum.

Söluhagnaður og/eða tap fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði og er hann færður í rekstrarreikning.

Skýringar

27 Reikningsskilaaðferðir, framhald

27.e Leigusamningar

Samstæðan er leigutaki á skammtímaleigusamningum sem eru óskuldbundnir og því gjaldfærðir.

Lóðaleigusamningar er færðir sem afnotaeign og leiguskuld þar sem samstæðan leigir frá þriðja aðila undir byggingar og byggingarrétti. Afnotaeign er færð á meðal fjárfestingareigna og leiguskuldbinding meðal langtímaskulda.

Afnotaeignir sem samstæðan færir vegna þessara lóðaleigusamninga eru metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi og eru ekki afskrifaðar. Leiguskuldbinding er metin upphaflega miðað við núvirði lóðaleigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Lóðaleigugreiðslur eru núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé þar sem innbyggðir vextir liggja ekki fyrir. Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélags. Eftir upphafsdag er leiguskuldbinding metin á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, lóðaleigugreiðslur eru eingöngu vaxtagjöld, sem færð eru í rekstrarreikning, en engar afborganir eru vegna þessara leiguskulda þar sem þær í eðli sínu hafa ekki endanlegan líftíma. Mat afnotaeignar og leiguskuldbindingar falla undir í þriðja þrep flokkunarkerfi gagnvirðismats og eru metnar sem slíkar.

27.f Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota eru færðar á gangvirði sbr. IFRS 13 þar sem eignin er tilbúin til útleigu til þriðja aðila. Sjá nánar skýringu 27.d

Kostnaður sem fellur til vegna fjárfestingar í eignum til eigin nota er eignfærður þegar hann fellur til, ef líklegt er að framtíðarhagnaður sem felst í eigninni muni renna til samstæðunnar og ef hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað.

Hagnaður af sölu eigna til eigin nota er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna, en tap meðal annars rekstrarkostnaðar.

27.g Fjármálagerningar

Til fjármálagerninga samstæðunnar teljast viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirði gegnum rekstrarreikning er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

Skýringar

27.g.i Fjáreignir færðar á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði eru fjáreignir með föstum greiðslum sem ekki eru skráðar á markað. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum kostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun þegar við á.

27.g.ii Handbært fé

Handbært fé samanstendur af lang stærstum hluta af óbundnum bankainnstæðum og inneign í lausafjárskjöldi. Handbært fé félagsins er ekki veðsett.

27 Reikningsskilaaðferðir, framhald

27.g Fjármálagerningar, framhald

27.g.iii Hlutfé

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé, að frádregnum skattaáhrifum. Þegar samstæðan kaupir eigin hluti er kaupverðið, að meðtöldum beinum kostnaði, fært til lækkunar á eigin fé. Sala á eigin hlutum er færð til hækkunar á eigin fé.

27.g.iv Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðast við hagnað á veginn meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaður er á hverja krónu hlutfjár. Þynntur hagnaður á hlut gerir ráð fyrir öllum skuldbindingum félagsins vegna útgáfu hlutfjár, óháð því hvort óvissa sé um að gefa þurfi út nýtt hlutfé til að efna þær skuldbindingar. Sjá nánar skýringu 17.

27.g.v Fjárskuldir

Upphaflega eru fjárskuldir skráðar á gangvirði að viðbættum beinum viðskiptakostnaði. Í kjölfar upphaflegrar skráningar eru fjárskuldir skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti. Fjáreignum og -skuldum er jafnað saman þegar samstæðan hefur lagalegan rétt til að jafna saman fjárhæðum.

27.h Virðisrýrnun fjáreigna

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar séu vísbendingar um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað eftir upphaflegri færslu fjáreignar benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar verði lægra en áður var talið og hægt er að meta virði eignarinnar á áreiðanlegan hátt.

Virðisrýrnun fjáreigna sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er mismunurinn á bókfærðu verði þeirra annars vegar og núvirtu væntu framtíðarsjóðstreymi, miðað við upphaflega virka vexti, hins vegar. Virðisrýrnun fjáreigna til sölu er ákvarðað með hliðsjón af gangvirði þeirra á hverjum tíma. Einstakar mikilvægar fjáreignir eru prófaðar sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar. Aðrar fjáreignir eru flokkaðar saman eftir lánsáhættueinkennum og hver flokkur metinn sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar. Sé vísbending um virðisrýrnun og færa ber virðisrýrnun er hún gjaldfærð í rekstrarreikningi. Verði atburður eftir að virðisrýrnun var færð sem leyðir til þess að hægt sé að bakfæra hana er hún bakfærð í rekstrarreikningi.

Skýringar

27.i Skilgreining tengdra aðila

Tengdir aðilar félagsins, skv. IAS 24, eru hluthafar sem hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, lykilstjórnendur og stjórnarmenn og fjölskyldumeðlimir þeirra. Viðskipti á milli félagsins og dótturfélaga þess, sem eru skilgreind sem tengdir aðilar, hafa verið færð út í samstæðureikningsskilum.

27.j Skuldbindingar og aðrar skuldir

Aðrar skuldbindingar og aðrar skuldir eru færðar þegar samstæðan hefur tekið á sig skuldbindingu vegna liðinna atburða, líkur eru taldar á að til greiðslu þeirra komi og hægt er að mæla þær með ábyggilegum hætti.

27 Reikningsskilaaðferðir, framhald

27.k Breytingar á reikningsskilaaðferðum og framsetningu

27.k.i Reikningsskilastaðlar, lagfæringar og túlkanir sem tóku gildi 1. janúar 2024

Samstæðan hefur beitt eftirfarandi staðli og breytingum í fyrsta skipti fyrir reikningsárið sem hófst 1. Janúar 2024.

IAS 1 - Flokkun skulda sem skammtímaskuldir eða langtímaskuldir og langtímaskuldir með lánaskilmálum.

Nýir reikningsstaðlar og túlkanir sem ekki hafa tekið gildi

Nýr staðall IFRS 18 - Framsetning og upplýsingagjöf í reikningsskilum (gildir fyrir tímabil sem hefjast 1. janúar 2027 eða síðar).

- IFRS 18 mun koma í stað núverandi staðals, IAS 1 Framsetning reikningsskila, þar sem nýjar kröfur eru kynntar en markmiðið með staðlinum er að ná frekari samanburðarhæfni á fjárhagslegrar frammistöðu sambærilegra aðila og veita meiri viðeigandi upplýsingar og gagnsæi fyrir notendur. Jafnvel þó að IFRS 18 hafi ekki áhrif á færslu eða mat á liðum í reikningsskilum, er búist við að áhrif hans á framsetningu og upplýsingagjöf verði víðtæk.

- Stjórnendur eru að leggja mat á hugsanleg áhrif innleiðingar á IFRS 18.

- Samstæðan mun beita nýja staðlinum frá gildistöku hans, 1. janúar 2027. Krafa er um að beita staðlinum afturvirkir og því verða samanburðarupplýsingar fyrir reikningsárið sem lýkur 31. desember 2026 endurbirtar í samræmi við IFRS 18.

27.k.ii Innleiðing staðla fyrir gildistöku tíma þeirra

Samstæðan innleiddi enga staðla fyrir gildistöku tíma þeirra á uppgjörstímabilinu. Nokkrir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar taka gildi á fjárhagsárinu 2024. Félagið gerir ekki ráð fyrir að breytingar á þeim stöðlum eða túlkunum munu hafa veruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

27.l Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðla einstakra félaga í samstæðu á gengi viðskiptadags. Gengismunur vegna viðskipta í erlendum gjaldmiðlum er færður á rekstrarreikning.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing er hluti annarra upplýsinga og er óendurskoðuð

Stjórnarháttayfirlýsing Kaldalóns hf. er gerð í samræmi við leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja, 6. útgáfu, útgefnum af Viðskiptaráði Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins í febrúar 2021 og þau lög og reglur sem í gildi eru á þeim tíma sem ársreikningur félagsins er staðfestur af stjórn.

Stjórn Kaldalóns leggur áherslu á góða stjórnarhætti og fylgir í störfum sínum leiðbeiningum VÍ, NASDAQ og SA um stjórnarhætti fyrirtækja. Stjórnarhættir fylgja einnig lögum nr. 2/1995 um hlutafélög og lögum 3/2006 um ársreikninga.

Félagið er með í gildi siðareglur og sjálfbærnistefnu félagsins sem endurspegla siðferðisviðmið sem stjórn og starfsmenn vinna eftir og áherslur félagsins á sviði sjálfbærni. Þar er m.a. fjallað um stefnu félagsins um fjölbreytileika. Félagið er með í gildi starfsreglur stjórnar þar sem kveðið er á um valdsvið stjórnar, verkaskiptingu, verklag við undirbúning og á stjórnarfundum, fundarsköp o.fl. Þá eru í gildi hjá félaginu starfsreglur starfskjaranefndar, endurskoðunarnefndar og tilnefningarnefndar. Félagið er með persónuverndarstefnu, upplýsingastefnu og stefnu í aðgerðum gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka auk þess að gefa út fjárfestingarstefnu félagsins.

Í lok árs 2024 tók stjórn félagsins til endurskoðunar helstu stefnur og reglur félagsins. Í framhaldi af endurskoðun voru gefnar út uppfærðar útgáfur. Framangreindar stefnur og reglur félagsins eru aðgengilegar á vefsíðu þess.

Stjórn, framkvæmdastjóri og undirnefndir stjórnar

Stjórn félagsins skipa Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason, Álfheiður Ágústsdóttir, Haukur Guðmundsson, María Björk Einarsdóttir og Pálína María Gunnlaugsdóttir. Varamenn í stjórn er Gunnar Henrik Gunnarsson og Hildur Leifsdóttir.

Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason er stjórnarformaður félagsins. Hann er lögmaður, fæddur árið 1982 og starfar sem forstjóri SKEL fjárfestingafélags hf. Ásgeir hefur talsverða reynslu af fjármálamarkaði, síðast sem aðstoðarbankastjóri Arion banka hf. Þá hefur Ásgeir starfað hjá Straumi fjárfestingabanka, LOGOS lögmansþjónustu í Reykjavík og London, Kvik banka hf. og framkvæmdahóp um losun fjármagnshafna sem skilaði stöðuleikasamningunum árið 2015. Hann hefur setið í stjórnnum í tengslum við fyrri störf, s.s. í FÍ fasteignafélagi. Þá situr hann í dag í stjórn VÍS/Skagi, Styrkás hf., Orkunnar IS ehf. o.fl. SKEL fjárfestingafélag er eigandi yfir 10% af útgefnu hlutafé í Kaldalóni og eigandi alls hlutafjár í Orkan IS ehf. sem er leigutaki hjá Kaldalóni. Engin hagsmunatengsl eru við helstu samkeppnisaðila Kaldalóns. Sem forstjóri stærsta hluthafa Kaldalóns hf. kemur Ásgeir ekki að málum stjórnar sem tengjast kunna SKEL, svo sem vegna Orkunnar. Ásgeir hefur setið í stjórn Kaldalóns frá maí 2022 og á 1.000.000 hluti í Kaldalóni í gegnum félag sitt Reyk fjörð ehf.

Álfheiður Ágústsdóttir er fædd árið 1981. Álfheiður er forstjóri Elkem Ísland og situr í stjórn Elkem Ísland og Elkem Rana Norway að auki hefur hún setið í stjórnnum s.s. Birtu lífeyrissjóði, Elkem Materials inc, CarbFix og Klafa ehf. Álfheiður útskrifaðist úr meistaranámi í forystu og stjórnun frá Háskólanum á Bifröst 2020. Álfheiður á 11.696 hluti í Kaldalón hf. og hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa félagsins sem eiga meira en 10% hlut í Kaldalóni. Álfheiður hefur setið í stjórn Kaldalóns frá apríl 2022.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing er hluti annarra upplýsinga og er óendurskoðuð

Stjórn, framkvæmdastjóri og undirnefndir stjórnar, framhald

Haukur Guðmundsson er fæddur árið 1977. Haukur er með B.Sc. próf í byggingarverkfræði frá Háskóla Íslands. Haukur starfaði sem framkvæmdastjóri Hafnagarðs ehf. frá 2019 fram að hausti 2024. Haukur situr m.a. í stjórnnum Epi-Invest ehf., Bronz Charm ehf., Fellasmári ehf., Frambúð ehf. G604 ehf., Gráberg ehf. og HK fjárfestingar ehf. Hann hefur viðamikla reynslu af framkvæmda- og verkefnastýringu á fasteignamarkaði en auk þess hefur hann sinnt eigin fjárfestingum og veitt ráðgjöf á fasteignamarkaði. Haukur á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu samkeppnisaðila eða hluthafa sem eiga yfir 10% hlutfjár útgefna af Kaldalóni.

Pálína María Gunnlaugsdóttir er fædd árið 1987. Pálína er með B.Sc. gráðu í Viðskiptafræði frá Háskóla Íslands. Pálína starfar sem framkvæmdastjóri fjárfestingarfélagsins IREF ehf. og situr jafnframt í stjórn þess. Pálína sinnir einnig framkvæmdastjórn og stjórnarsetu í dótturfélögum IREF ehf. Pálína hefur mikla reynslu af fjármálamarkaði og starfaði á árunum 2013-2023 í Arion banka hf., síðast sem viðskipta- og lánastjóri á fyrirtækja- og fjárfestingarbankasviði. Móðurfélög IREF ehf. eiga hvort um sig 5,55% hlut í útgefna hlutfjár í Kaldalóni. Kaldalón gekk nýlega frá viðskiptum við Bæjarbyggð ehf., sem er 60% í eigu IREF ehf. um kaup á Straumhelli 28, 30 og 32 en Pálína kemur ekki að málum stjórnar sem kunna að tengjast viðskiptum við IREF ehf. eða dótturfélög þess. Engin hagsmunatengsl eru við helstu samkeppnisaðila Kaldalóns. Pálína hefur setið í stjórn Kaldalóns frá apríl 2024 og á 155.000 hluti í Kaldalóni.

María Björk Einarsdóttir er fædd árið 1989. Hún kláraði B.Sc. í rekstrarverkfræði frá Háskólanum í Reykjavík og er einnig með próf í verðbréfavíðskiptum. María Björk starfar sem forstjóri Símans. Áður starfaði hún sem fjármálastjóri Eimskips, framkvæmdastjóri Ölmú íbúðafélags (áður Almenna leigufélagið), sem sérfræðingur í sérhæfðum fjárfestingum hjá GAMMA Capital Management og sem sérfræðingur hjá Íslandsbanka. María Björk á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa félagsins sem eiga meira en 10% hlut í Kaldalóni. María Björk hefur setið í stjórn Kaldalóns frá mars 2023.

Gunnar Henrik er fæddur árið 1974. Gunnar er sjálfstætt starfandi fjárfestir og hefur margra ára starfsreynslu sem fjárfestir á markaði og stjórnarmaður í fyrirtækjum. Gunnar er jafnframt einn af stofnendum Kaldalóns. Hann er stjórnarmaður í Prooptik ehf., Trausttaki ehf., Investar ehf. og RES ehf. Gunnar hefur setið í stjórn félagsins eða varastjórn frá júní 2019. Gunnar á beint og óbeint 13.730.423 hluti í Kaldalón. Gunnar hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins. Gunnar er hluthafi í Skel fjárfestingafélagi sem á meira en 10% hlut í Kaldalóni. Gunnar situr sem varamaður í stjórn félagsins.

Hildur Leifsdóttir er fædd árið 1983. Hún er lögmaður á Mörkinni lögmannsstofu hf. og er lögfræðingur frá lagadeild Háskóla Íslands. Hildur hefur málflutningsréttindi fyrir héraðsdómstólum. Hildur hefur engin hagsmunatengsl við viðskiptavini eða keppinauta Kaldalóns. Hildur hefur verið varamaður í stjórn Kaldalóns frá apríl 2022.

Um starfsemi stjórnar er fjallað í starfsreglum hennar, sem aðgengilegar eru á vefsíðu félagsins.

Enginn stjórnarmaður hefur verið starfsmaður félagsins eða unnið önnur launuð störf fyrir það að frátalinni stjórnarsetu. Í stjórn félagsins sitja tveir karlmenn og þrír kvenmenn og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing er hluti annarra upplýsinga og er óendurskoðuð

Stjórn, framkvæmdastjóri og undirnefndir stjórnar, framhald

Forstjóri félagsins er Jón Þór Gunnarsson. Jón Þór er fæddur árið 1985. Hann er umhverfis- og byggingarverkfræðingur frá Háskóla Íslands og hefur lokið meistaraþrófi í byggingarverkfræði frá Tækniháskólanum í Danmörku, DTU. Frá 2008-2017 starfaði Jón Þór hjá Mannvit sem sérfræðingur í áætlanagerð og verkefnastjórnun. Frá 2018-2021 starfaði hann hjá Kviku banka hf. og dótturfélagi þess, meðal annars sem sérfræðingur í eignastýringu og forstöðumaður. Jón Þór hefur verið forstjóri Kaldalóns frá júní 2021. Jón Þór á 2.250.000 hluti í félaginu auk áskriftarréttinda og kaupréttta. Engin hagsmunatengsl eru fyrir hendi á milli Jóns Þórs og helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða stórra hluthafa í félaginu.

Í árslok sátu eftirfarandi aðilar í endurskoðunarnefnd félagsins: Harpa Vífilsdóttir, löggildur endurskoðandi, formaður, Álfheiður Ágústsdóttir stjórnarmaður og Pálína María Gunnlaugsdóttir. Pálína tók við af Maríu Björk Einaradóttir í nefndinni haustið 2024. Nefndarmenn fullnægja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með vinnuferli reikningskila, endurskoðun ársreiknings og annarra fjárhagsupplýsinga. Þá rýnir endurskoðunarnefnd áhættuviðmið, skipulag og virkni áhættustýringar félagsins og gerir tillögur til stjórnar um breytingar eftir því sem tilefni er til auk þess sem hún gerir tillögu til stjórnar um val ytri endurskoðanda eða endurskoðunarfyrirtækis. Endurskoðunarnefnd var skipuð af stjórn félagsins í kjölfar aðalfundar 2024. Formaður nefndarinnar var staðfestur á aðalfundi. Starfsreglur nefndarinnar eru aðgengilegar á vefsvæði félagsins. Allir nefndarmenn eru óháðir félaginu og daglegum stjórnendum þess.

Í árslok sátu eftirfarandi aðilar í starfskjaranefnd, sem skipuð er stjórnarmönnum. Formaður starfskjaranefndar er stjórnarformaður félagsins Ásgeir Helgi Reykþórð Gylfason. Auk stjórnarformanns sitja stjórnarmennirnir Haukur Guðmundsson og Pálína María Gunnlaugsdóttir í starfskjaranefnd. Nefndinni er ætlað að sinna ráðgjafar- og eftirlitshlutverki í tengslum við starfskjör hjá félaginu og hafa umsjón með innleiðingu á starfskjarastefnu félagsins. Starfsreglur nefndarinnar eru aðgengilegar á vefsvæði félagsins.

Í árslok 2024 sátu eftirfarandi aðilar í tilnefningarnefnd félagsins: Margrét Sveinsdóttir, formaður, Ásgeir Sigurður Ágústsson og Unnur Lilja Hermannsdóttir. Tilnefningarnefnd hefur ráðgefandi hlutverk í tengslum við kosningu til stjórnar félagsins og tilnefnir frambjóðendur til stjórnarsetu. Nefndin metur frambjóðendur til stjórnar út frá hæfni, reynslu og þekkingu. Nefndarmenn voru kosnir á aðalfundi. Starfsreglur nefndarinnar voru samþykktar á aðalfundi 3. apríl 2024 og eru aðgengilegar á vefsvæði félagsins. Allir nefndarmenn eru óháðir félaginu og daglegum stjórnendum þess.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing er hluti annarra upplýsinga og er óendurskoðuð

Fundir stjórnar og undirnefnda

Haldnir voru 20 stjórnarfundir árið 2024. Þar af voru 13 fundir haldnir eftir að núverandi stjórn félagsins var kjörin á aðalfundi þann 3. apríl 2024. Hér fyrir neðan má sjá yfirlit yfir mætingu einstakra stjórnarmanna á stjórnarfundum.

Stjórnarmaður	Kjörtímabil	Mæting á fjölda funda 2024
Ásgeir Helgi Reykfyörð Gylfason	Maí 2022 –	20
Álfheiður Ágústsdóttir	Apríl 2022 –	18
Haukur Guðmundsson	Mars 2023 –	19
Kristín Erla Jóhannsdóttir	Maí 2022 – apríl 2024	7
Pálína María Gunnlaugsdóttir	apríl 2024 -	13
María Björk Einarsdóttir	Mars 2023 -	18
Hildur Leifsdóttir (varamaður)	Apríl 2022 –	0
Gunnar H. Gunnarsson (varam. frá mars)	Júní 2019 –	0

Tilnefningarnefnd hélt alls 25 fundi á starfsárinu, bæði nefndarfundum og fundum með hagaðilum. Full mæting var á fundum nefndarinnar.

Endurskoðunarnefnd hélt þrettán fundum á starfsárinu og var full mæting á fundum nefndarinnar að undanskildu að Álfheiður Ágústsdóttir, stjórnarmaður og nefndarmaður forfallaðist á einn fund nefndarinnar.

Starfskjaranefnd hélt tvo fundum á starfsárinu og var full mæting á fundum nefndarinnar.

Árangursmat stjórnar

Formlegt árangursmat stjórnar var framkvæmt á tímabilinu 1 – 16. desember 2024. Samandregið voru niðurstöður árangursmats góðar og af þeim að dæma eru stjórn og stjórnendur félagsins samrýmd, stjórnarhættir góðir og vel haldið utan um öll mál. Engar alvarlegar athugasemdir komu fram í matinu.

Innra eftirlit og áhættustjórnun

Stjórn félagsins og forstjóri bera ábyrgð á áhættustýringu í starfsemi félagsins og því að tryggja áreiðanleika fjárhagsupplýsinga, að farið sé eftir lögum og reglum og að líkur á mistökum séu lágmarkaðar. Félagið hefur greint helstu áhættur í rekstri sínum og vinnur að lágmarkun þeirra. Upplýsingar um eftirfylgni með helstu áhættuþáttum félagsins eru veittar stjórn með reglulegum hætti þar sem þróun áhættu og staða er kynnt ásamt spám um framtíðarþróun, meðal annars mt.t.t. vaxtastigs. Þá er með reglubundnum hætti fylgst með þróun á helstu gjöldum og tekjum félagsins. Sífelld er fylgst með uppgreiðslutíma og endurfjármögnunarkostum sem félagið hefur.

Á árinu fór jafnframt fram tvöföld mikilvægisgreining greining sem fól í sér áhættumat á starfsemi félagsins gagnvart UFS þáttum starfseminnar. Tvöföld mikilvægisgreining er hluti af væntanlegri tilskipun um sjálfbærniupplýsingagjöf fyrirtækja (CSRD) og byggir á ESB sjálfbærniupplýsingastaðli (ESRS). Þá fór árleg áhættugreining stjórnar og stjórnenda fram undir lok árs og voru niðurstöður teknar saman í áhættuskýrslu stjórnenda. Stjórn og stjórnendur fylgjast með loftlagstengdum áhættum.

Rekstraráhætta í starfsemi félagsins er lágmarkuð með aðskilnaði starfa, skráningu verkferla, eftirliti með viðskiptum og reglufylgni. Félagið hefur komið sér upp innri verklagsferlum sem snúa m.a. að tvöfaldri yfirferð og samþykki reikninga og yfirferð á heimildum starfsmanna um greiðslur, millifærslur og bókanir.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing er hluti annarra upplýsinga og er óendurskoðuð

Innra eftirlit og áhættustjórnun, framhald

Endurskoðunarnefnd rýnir áhættuviðmið, skipulag og virkni áhættustýringar félagsins og gerir tillögur til stjórnar um breytingar eftir því sem tilefni er til. Endurskoðunarnefnd kannar hvort mikilvægustu áhættur félagsins séu greindar og þeim sé stýrt á viðunandi hátt.

Félagið gaf á starfsárinu út uppfærða grunnlýsingu vegna útgáfuramma félagsins. Í grunnlýsingu var ítarleg yfirferð á áhættum tengdum félaginu og samstæðunni í heild.

Samskipti

Fjallað er um samskipti hluthafa og stjórnar í starfsreglum stjórnar, upplýsingastefnu félagsins og stefnu félagsins um sjálfbærni og samskipti við hagsmunaaðila. Starfsreglur stjórnar og fyrrgreindar stefnur má nálgast á vefsíðu Kaldalóns. Samskipti stjórnar við hluthafa fara að meginstefnu fram á hluthafafundum og hafa allir hluthafar sama aðgengi að upplýsingum. Hluthafar geta komið sjónarmiðum sínum á framfæri við stjórn með tölvupósti og óskað eftir formlegum fundum með stjórn um málefni félagsins með milligöngu stjórnarformanns. Forstjóri félagsins er formlegur talsmaður félagsins en stjórnarformaður í fjarveru hans. Er það í samræmi við upplýsingastefnu

Annað

Félagið hefur enga dóma hlotið fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum, samkeppnislögum eða löggjöf um hlutafélög, einkahlutafélög, bókhald, ársreikninga, gjaldþrot eða opinber gjöld.

Ófjárhagslegar upplýsingar

Ófjárhagslegar upplýsingar er hluti annarra upplýsinga og eru óendurskoðaðar

Kaldalón hf. flokkast sem meðalstórt félag samkvæmt stærðarviðmiðum í 11.tl. 2. gr. laga 3/2006, lög um ársreikninga. Skv. e lið sama töluliðar skal fara með fyrirtæki tengd almannahagsmunum sem stórt félag án tillits til stærðarviðmiða. Samkvæmt 66. gr. d-lið sömu laga ber því Kaldalóni að birta yfirlit um upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins er varðar umhverfis-, samfélags- og starfsmannamál og gera grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum og hvernig félagið spornar við spillingar- og mútumálum.

Samkvæmt lögum 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar hefur flokkunarreglugerðin (ESB) 2020/852 (e. EU Taxonomy) tekið gildi. Það felur í sér að Kaldalón bætir nú við upplýsingum skv. flokkunarreglugerðinni, en talsverðir annmarkar eru fyrir fasteignafélög á Íslandi þar sem ekki eru í gildi orkuskrifteini fyrir fasteignir eða gagnagrunnar yfir orkunýtingu fasteigna.

Félagið hóf á árinu 2024 undirbúning nýrrar sjálfbærnilöggjafar og framkvæmdi tvöfalda mikilvægisgreiningu með þátttöku innri og ytri hagaðila. Þeirri vinnu lauk á haustmánuðum. Vinnan mun halda áfram á árinu 2025 með undirbúningi breyttrar upplýsingagjafar á grundvelli niðurstöðu þeirrar vinnu sem tvöfalda mikilvægisgreiningin leiddi af sér. Niðurstöður greiningarinnar eru áhættur og tækifæri í sjálfbærnimálum félagsins og hvaða þættir eru mikilvægastir útrá starfsemi félagsins og fjárhagslegum áhrifum þeirra á félagið að mati hagsmunaaðila. Fylgst verður sérstaklega vel með þeim þáttum og greint frá þeim í upplýsingagjöf í framtíðinni.

Helstu áhættur og tækifæri Kaldalóns skv. tvöföldu mikilvægisgreiningunni eru aðlögun að loftslagsbreytingum, mildun loftslagsbreytinga, orka, úrgangur, starfsfólk & vinnuaðstæður, fyrirtækjamening, pólitískra þátta og hagsmunagæsla, spilling og mútur. Er sérstaklega fjallað um þá þætti í ófjárhagslegri upplýsingagjöf félagsins. Fyrirhugað er að setja upp árangursmælikvarða á árinu 2025 en mikilvægisgreiningin auk tölfræðiupplýsinga í sjálfbærnisráðgjafum sem félagið gefur nú út í fyrsta skipti eru grundvöllur þeirra.

Rétt er að vísa til bæði sjálfbærnisráðgjafar 2024 sem aðgengileg er á vefsvæði félagsins og einnig stjórnarháttayfirlýsingar. En bæði skjöl innihalda frekari upplýsingar varðandi sjálfbærni.

Aðalstarfsemi og viðskiptalíkan

Samstæða Kaldalóns, sem samanstendur af Kaldalóni hf. og 13 dótturfélögum þess, leigir út dreift safn atvinnueigna til fyrirtækja og opinberra aðila. Nær allar tekjur samstæðunnar eru tilkomnar vegna leigusamninga um fasteignir félagsins. Félagið leggur áherslu á fjárfestingu í fasteignum og útleigu þeirra á höfuðborgarsvæðinu og í nærsvæði helstu hafna og flughafna landsins. Langstærstur hluti fasteigna er á höfuðborgarsvæðinu.

Þá felur starfsemin í sér þróun atvinnueigna og framkvæmdir á þróunarreitum.

Ófjárhagslegar upplýsingar

Ófjárhagslegar upplýsingar er hluti annarra upplýsinga og eru óendurskoðaðar

Siða- og sjálfbærismál

Gildandi útgáfa siða- og sjálfbærnistefnu félagsins var staðfest á stjórnarfundum félagsins 20. janúar 2025. Siða- og sjálfbærnistefnan er aðgengileg á vefsvæði félagsins og er endurskoðuð árlega. Markmið stefnunnar er að tryggja sé að starfsemi félagsins sé stunduð af heilindum og orðspor félagsins og hagaðila þess sé í heiðri haft.

Félagið gefur í ár út sjálfbæriskýrslu í samræmi við leiðbeiningar Nasdaq reporting guide 2.0. Þar má finna niðurstöður mælinga sem félagið framkvæmdi í samræmi við leiðbeiningar. Meðal mælikvarða er losun gróðurhúsalofttegunda, orkukræfni, mælingar á félagslegum hættum og upplýsingar um stjórnarhætti. Mælingar og útgáfa upplýsinga er varðar umhverfi, félagsleg og samfélagsmál mun hinsvegar taka breytingum í takti við þróun í bæði reglugerðarumhverfi og ESRS.

Umhverfismál

Félagið nýtti árið til að afla betri mælinga á starfsemi sinni, s.s. orkunotkun, kolefnislosun, úrgangi o.fl. Þannig verður hægt að nýta mælingar ársins til að setja mælanleg markmið og þróun yfir lengri tíma.

Félagið hefur lagt áherslu á að starfsemi félagsins hafi jákvæð áhrif á og efla samfélagið, og fari vel með þær auðlindir sem félagið hefur til umráða, þar með talið á umhverfi og náttúru og jafnframt að félagið nái efnahagslegum markmiðum sínum. Þannig hefur félagið lagt áherslu á að starfsfólk þess sé meðvitað um ákvarðanir og ráðgjöf til viðskiptavina t.d. er varðar framkvæmdir tengdum leigusamningum.

Tvöföld mikilvægisgreining á starfsemi félagsins leiddi til þess að aðlögun að loftlagsbreytingum hefur bæði áhrifamikilvægi og fjárhagslegt mikilvægi fyrir félagið til lengri tíma. Aðrir umhverfisþættir s.s. mildun loftlagsbreytinga, úrgangur og orka hafa áhrifamikilvægi en þó lægra fjárhagslegt mikilvægi en aðlögun.

Félagið hóf að umhverfisvotta fasteignir í eigu samstæðunnar á árinu. Umhverfisvottun fasteignanna nýtist sem góð greining á áhættum og tækifærum til umbóta á fasteignum. Þannig er framkvæmt flóðaáhættumat fyrir þær fasteignir og ítarleg greining á ýmsum þáttum s.s. efnisnotkun, orkunotkun, úrgangi, innivist o.fl. Í lok árs var 14 % af fasteignum félagsins umhverfisvottaðar, en fasteignasafn félagsins stækkaði undir lok árs og lækkaði því hlutfallið úr 16%.

Samstæðan hefur í nýjum leigusamning lagt aukna áherslu á að viðskiptavinir félagsins setji sér markmið í umhverfismálum eða hafi umhverfisstefnu. Hefur það gengið vel eftir og eru flestir samningar sem gerðir hafa verið á árinu með samkomulag um umhverfismál. Kolefnisspor orkunotkunar viðskiptavina Kaldalóns í fasteignum þess er umtalsvert meiri en kolefnisspor Kaldalóns og því telur félagið að ná megi árangri í samvinnu við leigutaka um orkunotkun í fasteignum.

Félagsleg sjálfbærni

Í tvöfaldri mikilvægisgreiningu félagsins er ein af þeim áhættum sem greind var er ánægja starfsfólks og jafnvægi milli vinnu og einkalífs. Þá sé heilsa og öryggi á vinnustað og framkvæmdastöðum félagsins mikilvægt fyrir starfsfólk auk annarra í virðiskeðju félagsins.

Félagið hefur fimm fastráðna starfsmenn og einn nema í sumar- og hlutastarfi. Þannig er um lítinn vinnustað að ræða en engir tveir starfsmenn gegna sama starfi eða starfslýsingu. Því hefur félagið ekki farið í jafnlaunavottun. Í stjórn Kaldalóns í lok árs voru 3 konur og tveir karlar. Í stjórnendahóp voru tveir karlar og ein kona. Félagið uppfyllir ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutfall í stjórnnum hlutafélaga.

Ófjárhagslegar upplýsingar

Ófjárhagslegar upplýsingar er hluti annarra upplýsinga og eru óendurskoðaðar

Félagsleg sjálfbærni, framhald

Félagið ber hag starfsfólks fyrir brjósti og leggur áherslu á gott og öruggt starfsumhverfi. Félagið einsetur sér að virða hvers konar starfstengd réttindi starfsfólks og stuðlar á jafnrétti á vinnustað. Félagið vill halda í og laða til sín áhugasamt og hæft starfsfólk sem sýnir frumkvæði og metnað í starfi.

Félagið hefur sett sér öryggis- og heilbrigðisstefnu sem miðar að því að draga úr áhættu á vinnutengdum slysum og meiðslum. Engin vinnutengd slys eða meiðsli hafa komið upp og kappkostar félagið að lágmarka líkur á því. Það fylgir starfsemi félagsins eftirlit og- eða umsjón með framkvæmdasvæðum vegna starfsemi félagsins en þar er lögð áhersla á öryggi og notkun persónuhlífa.

Starfsmenn eru hvattir til að sækja sér viðbótarþekkingar eða endurmenntunar eftir þörfum í boði félagsins í samráði við yfirmann. Þá hefur félagið fengið inn fyrirlestra/kynningar sem nýtast í starfi.

Félagið virðir mannréttindi í hvívetna og stefnir að því að eiga góð samskipti við þau samfélög sem starfsemi félagsins nær til og hafa góð áhrif á þau. Um stefnu félagsins í mannréttindum er fjallað í siða- og sjálfbærnistefnu félagsins. Þannig leiddi mikilvægisgreining til þess að félagið mun í auknum mæli láta kröfur á birgja auk keðjuábyrgðar að birgjar leggi til viðunandi húsnæði fyrir starfsfólk sitt, sé húsnæði á vegum vinnuveitanda.

Stjórnarhættir

Stjórn Kaldalóns leggur áherslu á góða stjórnarhætti og fylgir í störfum sínum leiðbeiningum VÍ, NASDAQ og SA um stjórnarhætti fyrirtækja. Stjórnarhættir fylgja einnig lögum nr. 2/1995 um hlutafélög og lögum 3/2006 um ársreikninga.

Á vefsvæði Kaldalóns, kaldalon.is/fjarfestar, má finna allar upplýsingar tengdar stjórnarháttum félagsins og stjórnarháttayfirlýsingu félagsins. Meðal annars;

- Samþykktir
- Starfskjarastefnu
- Upplýsingastefnu
- Starfsreglur stjórnar
- Starfsreglur starfskjaranefndar
- Starfsreglur endurskoðunarnefndar
- Starfsreglur tilnefningarnefndar
- Persónuverndarstefnu
- Siða- og sjálfbærnistefnu
- Fjárfestingarstefnu
- Stefnu í aðgerðum gegn peningabvætti og fjármögnun hryðjuverka

Niðurstöður tvöfaldrar mikilvægisgreiningar í stjórnarháttum er áhrifamikilvægi fyrirtækjameningar, pólitísk þátttaka og hagsmunagæsla, spilling og mútur hátt þótt fjárhagslegt mikilvægi er metið lægra.

Í siðareglum félagsins kemur fram að félagið leggur áherslu á fagmennsku, heiðarleika og sanngirni í viðskiptum. Félagið, starfsmenn, stjórn og nefndir þess einsetja sér að þekkja, skilja og fara eftir hvers konar lögum, reglum, stefnum og almennum viðmiðum um siðferði og gerir kröfu um það sama af þeim sem félagið skiptir við. Öll viðskipti félagsins eru tilgreind í reikningum fyrirtækisins, í samræmi við viðurkenndar starfsreglur og eru háðar árlegri fullri endurskoðun. Þá þiggja starfsmenn eða stjórnarmenn ekki gjafir eða aðra fyrirgreiðslu af hálfu annarra sem kann að draga úr trúverðugleika eða til þess fallin að hafa áhrif á ákvörðunartöku eða dómgreind við vinnslu mála.

Ófjárhagslegar upplýsingar

Ófjárhagslegar upplýsingar er hluti annarra upplýsinga og eru óendurskoðaðar

Stjórnarhættir, framhald

Félagið hefur opnað vefgátt þar sem hægt er að tilkynna um brot með nafnlausum og órekanlegum hætti. Þá er það skylda starfsmanna að óréttmætir viðskiptahættir eigi aldrei að viðgangast og skylda að tilkynna þá. Þá gefur vefgáttinn möguleika til að tilkynna m.a. mannréttindabrot eða önnur brot birgja.

Félagið leggur áherslu á að byggja upp fyrirtækjamenningu þar sem áherslur í stefnum og reglum félagsins verði hluti af menningu þess. Er það trú stjórnenda að byggja upp fyrirtækjamenningu og meðvitund allra starfsmanna sé til þess fallið að lágmarka líkur á misbresti eða frávikum.

Stjórn félagsins framkvæmdi árangursmat vegna starfa sinna á árinu undir lok árs. Samandregið voru niðurstöður árangursmats góðar og af þeim að dæma eru stjórn og stjórnendur félagsins samrýmd, stjórnarhættir góðir og vel haldið utan um öll mál. Engar alvarlegar athugasemdir komu fram í matinu.

Félagið framfylgir ýmsum áreiðanleikakönnunum í starfsemi sinni. Þannig hefur félagið sett sér stefnu í aðgerðum gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka, sem felur í sér áhættumat og áreiðanleikakannanir. Félagið á jafnframt í viðskiptum um fasteignir og félög þar sem aðaleign þess er fasteignir. Sem hluta af slíkum viðskiptum framkvæmir félagið ávallt fjárhagslega, skattalega og lögfræðilega áreiðanleikakönnun á félögum. Auk þess eru framkvæmdar ástands- og áreiðanleikakannanir á fasteignum sem samstæðan fjárfestir í.

Félagið hefur aukið rauntímamælingu gagna frá fasteignum og er líklegt að sú vegferð haldi áfram, bæði samstæðunni og viðskiptavinum til hagsbóta. Með rauntímamælingum má greina frávik fyrr, lágmarka orkunotkun, snemmbúin viðvörðun sem lækkað getur viðhalds- og framkvæmdaþörf sem hefur bæði umhverfisleg og fjárhagslega jákvæð áhrif.

Samfélagsmál

Kaldalón gerðist aðili að Global Compact á árinu. Global Compact eru samtök á vegum sameinuðu þjóðanna um ábyrga viðskiptahætti og stærsta sjálfbærnisframtak heims. Samtökin eru með tíu meginmarkmið í mannréttindum, vinnumarkaði, umhverfi og aðgerðir gegn spillingu.

Þróun, gæði og meðferð fasteigna félagsins þar sem fólk starfar er eitt af mikilvægustu samfélagsverkefnum félagsins eins og lýst er í öðrum hlutum skýrslunnar.

Félagið styrkti einnig samfélagsmál á árinu. Félagið er í samstarfi við Græna Skáta um að sækja skilgaldsskyldar umbúðir og styður þannig við hringrásarhagkerfið með endurvinnslu, lágmarkar kolefnisfótspor og veitir einstaklingum með skerta starfsgetu tækifæri á atvinnumarkaði.

Félagið styrkti einnig Rauða Krossinn með aðgangi að húsnæði í eigu samstæðunnar í Kópavogi á meðan gagngerar endurbætur eiga sér stað á skrifstofum Rauða Krossins.

Þá hefur Kaldalón frá árinu 2022 stutt við Batahús. Batahús er einstaklingsmiðað bataúrræði við enda afplánunar þar sem einstaklingum er boðin heimilisaðstaða til allt að tveggja ára. Styrkur Kaldalóns felur í sér stuðning við húsnæðisþörf þeirra og miðaður að húsnæði fyrir konur sem eru að ljúka afplánun.

Félagið styrkti auk þess íþróttá- og hjálparstarf á árinu.

Félagið styrkti einnig Rauða Krossinn með aðgangi að húsnæði í eigu samstæðunnar í Kópavogi á meðan gagngerar endurbætur eiga sér stað á skrifstofum Rauða Krossins.

Ófjárhagslegar upplýsingar

Ófjárhagslegar upplýsingar er hluti annarra upplýsinga og eru óendurskoðaðar

Árangur

Í sjálfbærnisráskýrslu má sjá tölulegar mælingar á ákveðnum þáttum starfsemi Kaldalóns og þannig sjá mælanlegan ávinning. Það ber að hafa í huga að samstæðan er í vaxtarferli og fasteignasafn stækkar umtalsvert milli ára.

Félagið bætti sig milli ára í sjálfbærnimati Reitunar og fær 61 stig af 100 möguleikum. Í umsögninni segir að Kaldalón hafi tekið jákvæð skref í sjálfbærnimálum milli ára þar sem helst má nefna útgáfu á grænni umgjörð um græna fjármögnun. Félagið gefur nú út sjálfbærnisráskýrslu í fyrsta skipti og standa væntingar til þess að einkunnagjöf hækki í kjölfarið.

Rekstraráhætta í starfsemi félagsins er lágörkuð með aðskilnaði starfa, skráningu verkferla, eftirliti með viðskiptum og reglufylgni. Félagið hefur komið sér upp innri verklagsferlum sem snúa m.a. að tvöfaldri yfirferð og samþykki reikninga og yfirferð á heimildum starfsmanna um greiðslur, millifærslur og bókanir.

UPPLÝSINGAR VEGNA FLOKKUNARREGLUGERÐAR ESB

Kaldalón skal skila skýrslu samkvæmt 8. grein reglugerðar ESB um flokkunarkerfi, sem gildir fyrir stór skráð fyrirtæki sem falla undir ársreikningalög. Kaldalón flokkast sem stórt fyrirtæki þar sem félagið er skráð á skipulegan verðbréfamarkað. Flokkunarkerfi ESB er flokkunarkerfi sem skilgreinir hvenær efnahagsleg starfsemi telst sjálfbær samkvæmt reglugerðinni. Markmið reglugerðarinnar er m.a. að stuðla að fjárfestingum í umhverfislega sjálfbærri efnahagsstarfsemi.

Í skýrslunni skal veitt upplýsingar um þrjá lykilmælikvarða (KPI) í formi hlutfalls af tekjum fyrirtækisins, fjárfestingarkostnaði (CapEx) og rekstrarkostnaði (OpEx) sem telst umhverfislega sjálfbær samkvæmt reglugerðinni.

Reglugerðin skilgreinir sex loftslags- og umhverfismarkmið:

- Mótvægi við loftslagsbreytingar
- Aðlögun að loftslagsbreytingum
- Sjálfbær nýting og verndun vatns- og sjávarauðlinda
- Umbreytin yfir í hringrásarhagkerfi
- Mengunarvarnir og -eftirlit
- Vernd og endurheimt líffræðilegrar fjölbreytni og vistkerfa

Samkvæmt reglugerðinni er efnahagsleg starfsemi talin sjálfbær ef hún uppfyllir tæknilega skimunarskilmála sem gilda um starfsemina:

- Starfsemin veitir verulegt framlag til eins eða fleiri af sex loftslags- og umhverfismarkmiðunum
- Aðlögun að loftslagsbreytingum
- Starfsemin uppfyllir lágmarkskröfur um mannréttindi og réttindi starfsmanna

Samkvæmt reglugerðinni er efnahagsleg starfsemi talin sjálfbær ef hún uppfyllir tæknilega skimunarskilmála sem

Ófjárhagslegar upplýsingar

Ófjárhagslegar upplýsingar er hluti annarra upplýsinga og eru óendurskoðaðar

Starfsemi sem fellur undir flokkunarkerfi ESB

Í loftslagsreglugerðinni eru taldar upp efnahagslegar athafnir, þar á meðal tæknilegir skimunarskilmálar, sem falla undir flokkunarkerfið.

Við mat á tæknilegum matsviðmiðum fellur starfsemi Kaldalóns að lang stærstu leiti undir flokk 7.7 „Kaup og eignarhald á byggingum“, þ.e. fasteignakaup og eignarhald á þeirri fasteign. Í reglugerðinni er jafnframt vísað til þess að atvinnustarfsemi í flokki 7.7 gæti tengt atvinnuflokkun Evrópusambandsins (NACE) L68. Undirflokkar L68 eru m.a. „kaup og eignarhald á byggingum“ og „útleiga og rekstur fasteigna“. Í ljósi þess hvernig Kaldalón skilgreinir aðalstarfsemi sína er svo metið að starfsemin falli aðallega í þennan flokk og er því sérstök umfjöllun um hann, en einnig 7.2 endurnýjun bygginga sem fyrir eru og 7.1 smíði nýrra bygginga.

Mat á tæknilegum matsviðmiðum varðandi verulegt framlag til mótvægis við loftslagsbreytingar

Fyrir efnahagslega starfsemi 7.7. er metið að loftslags- og umhverfismarkmið 1 og 2 séu aðallega viðeigandi.

Í loftslagsreglugerðinni eru skilgreind þrjú tæknileg matsviðmið ef veitt er verulegt framlag til þessa umhverfismarkmiðs:

1. Orkunotkun ef byggingin var byggð fyrir 31. desember 2020: Byggingin skal að lágmarki hafa orkusampykki með orkumerkingu A. Að öðrum kosti skal byggingin vera meðal efstu 15% orkunýtnustu bygginga á landsvísu eða svæðisbundið, samkvæmt mælingu á frumorkunotkun (PED).
2. Orkunotkun ef byggingin var byggð eftir 31. desember 2020: Byggingin skal uppfylla þau viðmið sem fram koma í kafla 7.1 í loftslagsreglugerðinni og sem gilda á þeim tíma sem eignin var keypt.
3. Orkustjórnun: Ef byggingin er stór atvinnuhúsnæði með varma-, loftræsti- eða kælikerfi með samanlagt afl yfir 290 kW, skal rekstur hennar vera skilvirkur með virku eftirliti og mati á orkunýtni.

Orkunotkun og orkustjórnun

Flestar fasteignir Kaldalóns voru byggðar fyrir 31. desember 2020.

Tilskipun 2010/31 frá ESB um orkunýtingu bygginga hefur ekki verið innleidd á Íslandi. Engin formleg orkunýtingarvottorð fyrir fasteignir eru því gefin út á Íslandi. Þá eru ekki til reiðu önnur gögn sem geta sýnt fram á að fasteignir félagsins séu á meðal efstu 15% orkunýtnustu bygginga á landsvísu eða svæðisbundið.

Þær byggingar sem flokkast eru byggðar eftir 31. desember 2022 skal meta fasteignir eftir þáttum 7.1 í viðauka reglugerðar 32021R139 „smíði nýrra bygginga“. Ein af kröfum er að valda ekki umtalsverðu tjóni og tæknileg matsviðmið eru að orkunýting fasteignanna sé vottuð með orkunýtingarvottorði. Auk þess eru önnur skilyrði sem ekki er fjallað um sérstaklega þar sem sami ómöguleiki til að sýna fram að orkunotkun er fyrir hendi og byggingar sem byggðar eru fyrir 31. desember 2020.

Hluti af byggingum Kaldalóns eru með samanlegt afl yfir 290kW en þarfnast frekari greiningar sem unnin verður á seinni stigum en um talsverða vinnu er að ræða. Ekki liggja þó fyrir fullnægjandi sönnunargögn að þær byggingar séu reknar með skilvirku eftirliti og mati á orkunýtni, enda eru kröfur til þess óljósar.

Ófjárhagslegar upplýsingar

Ófjárhagslegar upplýsingar er hluti annarra upplýsinga og eru óendurskoðaðar

Mat á tæknilegum matsviðmiðun varðandi verulegt framlag til aðlögunar að loftlagsbreytingum

Í loftslagsreglugerðinni er skilgreint að starfsemin verði að vera í samræmi við skilyrðin sem sett eru fram í viðauka A í reglugerðinni til að uppfylla meginregluna um að valda ekki verulegum skaða á þessu umhverfismarkmiði.

Kaldalón hefur metið hvaða loftslagsáhættur gætu haft áhrif á efnahagslega starfsemi fyrirtækisins á líftíma eignanna. Þær áhættur sem hafa verið metnar sem mest viðeigandi og raunverulegar er vatnstjón vegna mikillar úrkomu eða sjávarflóða.

Kaldalón hefur framkvæmt skimun á eignasafni sýnu hvaða eignir bera aukna áhættu vegna þessa og verkfræðistofa reiknaði flóðamat fyrir nokkrar fasteignir í eigu samstæðunnar. Innleiddar hafa verið varúðarráðstafanir til að verjast og aðlaga fasteignir sínar að loftslagsbreytingum. Þær ráðstafanir fela í sér fjárfestingu í búnaði til að bregðast við, s.s. hitablásara eða önnur þurrkandi tæki, rafstöðvar og dælur sem hægt er að nýta í neyðartilvikum.

Sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu, þar sem fasteignir Kaldalóns eru staðsettar hafa skoðað áhættuþætti vegna loftslagsbreytinga og brugðist við þeim m.a. með því að hækka lágmarkskvóta í deiliskipulögum nýrra bygginga, tryggja að ný veitukerfi frárennslis séu aðskilin fyrir skólþ og regnvatn.

Kaldalón telur að að félagið uppfylli tæknileg skimunarskilyrði varðandi að valda engum verulegu tjóni í tengslum við aðlögun að loftslagsbreytingum.

Fylgni við kröfur um að starfsemin uppfylli lágmarkskröfur um mannréttindi og réttindi starfsfólks

Almennt hefur verið fjallað um fylgni við kröfur um mannréttindi og réttindi starfsfólks í öðrum hluta þessarar skýrslu. Kaldalón hefur yfirfarið stefnur og ferla til að tryggja að áhætta og brot á þessum sviðum séu lágmarkuð.

Kaldalón telur að fylgni við kröfu um mannréttindi og réttindi starfsfólks séu tryggð innan félagsins.

Mannréttindi og réttindi starfsfólks

Kaldalón hefur m.a. sett sér stefnu á þessu sviði sem nær meðal annars til eftirfarandi þátta:

- Stefnu um fjölbreytni
- Stefnu um vinnuvernd
- Siða- og sjálfbærnistefnu
- Stefnu í aðgerðum gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka
- Persónuverndarstefnu
- Sett upp ferli fyrir nafnlausar ábendingar

Skattastefna

Allar rekstrareiningar Kaldalóns eru staðsettar á Íslandi og öll félög innan samstæðunnar falla undir sameiginlegt skattaumhverfi í landinu. Kaldalón hefur ekki tekjur af erlendum aðilum. Félagið leggur áherslu á að fara að eftir lögum og reglum um siðferði.

Kaldalón hefur innleitt ferla sem tryggja nægilegt eftirlit og stjórn á skattalegum áhættum, sem eru reglulega metnar af stjórn og endurskoðunarnefnd fyrirtækisins.

Ófjárhagslegar upplýsingar

Ófjárhagslegar upplýsingar er hluti annarra upplýsinga og eru óendurskoðaðar

Spilling og mútugreiðslur

Kaldalón vinnur faglega og án hagsmunaárekstra. Fyrirtækið ætlast til þess að viðskiptavinir, samstarfsaðilar og birgjar viðhafi sömu fagmennsku og sjálfstæði til að draga úr allri áhættu.

Í siða- og sjálfbærnistefnu félagsins kemur fram að félagið eigi aðeins viðskipti við aðila sem það metur heiðvirða og tekur ekki þátt í ólögætum viðskiptum eða aðgerðum. Félagið tekur hvorki við né greiðir neitt það sem flokkast getur undir mútur og á ekki viðskipti við aðila sem grunur leikur á að stundi peningþvætti eða mútur.

Kaldalón er meðvitað um að fyrirtækið annast miklar eignir fyrir hönd hluthafa sinna, að samstarfsverkefni geta haft mikil áhrif á starfsemi þess og að eignamarkaðurinn hefur áður staðið frammi fyrir spillingarmálum.

Árið 2024 greindi Kaldalón engin tilvik spillingar eða mútugreiðslna hjá félaginu.

Heildarmat fyrir efnahagslega starfsemi 7.7

Á grundvelli ofangreindrar yfirferðar á tæknilegum skimunarskilyrðum sem gilda um starfsemi 7.7. (kaup og eignarhald fasteigna) er það mat Kaldalóns að fyrirtækið sé háð annmörkum íslensks regluverks sem hefur ekki fylgt eftir innleiðingu flokkunarreglugerðarinnar þannig að hægt sé að ákvarða hvort og hversu mikil hlýtni Kaldalóns sem fasteignafélags er við flokkunarreglugerðina. Þannig getur Kaldalón ekki sýnt fram á með fullnægjandi gögnum hversu stórt hlutfall starfseminnar telst umhverfislega sjálfbær enda hefur ekki verið innleidd tilskipun um orkunýtingu bygginga né byggt upp aðrar leiðir sem gerir félaginu kleift að ákvarða hvort að byggingar þess séu meðal 15% orkunýtnustu bygginga á landsvísu eða svæðisbundið.

Rétt er hinsvegar að taka fram að samhliða umbreytingu Kaldalón í fasteignafélag hefur verið lögð áhersla á sjálfbærni í víðum skilningi, m.a. fjárhagslega sjálfbærni, umhverfislega, félagslega og stjórnarhætti. Þannig hefur félagið farið í tvöfalda mikilvægisgreiningu og hafið fyrstu skref að því að greina niðurstöður þess, setja fram mælikvarða og greina frá þeim. Þá hefur félagið hafið BREEAM In-Use vottunarferli á hluta af eignasafni, lagt áherslu á umhverfismál í leigusamningum og byrjað prófanir með samtíma orkunýtingarmælingar.

Velta				Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir að valda ekki verulegu tjóni ("Veldur ekki verulegu tjóni")						Lágmarks varendrástafanir	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N (18)**	Flokkur (starfsemi sem geirri annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfisma rkmíðum) (20)	Flokkur (umbreytinga rstarfsemi) (21)
Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildarvelta (3)	Hlutfall veltu (4)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)*	Aðlögun að loftslagsbreytingunum (6)	Varne- og sjávarauðlindir (7)	Mengun (8)	Hringrásarhagkerfi (9)	Uffræðileg fjölbreynt og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingunum (12)	Varne- og sjávarauðlindir (13)	Mengun (14)	Hringrásarhagkerfi (15)	Uffræðileg fjölbreynt og vistkerfi (16)				
		milljónir íslenskra króna	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR			100%																
A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																			
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%		
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%		
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%		
Velta frá umhverfissjálfbærri starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)			0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	J	J	J	J	J	J	J	0%	0%	0%
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																			
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7	4.508	100%																
			0%																
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		4.508	100%																
Samtals (A.1+A.2)		4.508	100%																
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																			
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)			0	0%															
Samtals (A+B)		4.508	100%																

Fjárfestingargjöld				Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir að valda ekki verulegu tjóni ('Veldur ekki verulegu tjóni')						Lágmarks vendarárástafnar	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N (18)**	Flokkur (starfsemi sem geirri annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfisma rkmíðum)	Flokkur (umbreytinga rstarfsemi) (21)	
Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Fjárfestingargjöld (3)	Hlutfall fjárfestingargjalda (4)	Mótvægi við loftlagsbreytingar (5)*	Aðlögun að loftlagsbreytingum (6)	Varns- og sjávarauðlindir (7)	Mengun (8)	Hringrásarhæðkerfi (9)	Lifrabæling fjölbreytni og visskerfi (10)	Mótvægi við loftlagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftlagsbreytingum (12)	Varns- og sjávarauðlindir (13)	Mengun (14)	Hringrásarhæðkerfið (15)	Lifrabæling fjölbreytni og visskerfi (16)					
		milljónir íslenskra króna	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T	
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR				100%																
A.1. Fjárfestingargjöld af umhverfissjálfbærri starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																				
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%			
Smiði nýrra bygginga	7.1		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%			
Endurnýjun bygginga sem fyrir eru	7.2		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%			
Fjárfestingargjöld frá umhverfissjálfbærri starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)			0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	J	J	J	J	Y	J	J	0%	0%	0%	
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																				
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7	10.512	90%																	
Smiði nýrra bygginga	7.1	652	6%																	
Endurnýjun bygginga sem fyrir eru	7.2	454	4%																	
Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		11.617	100%																	
Samtals (A.1+A.2)		11.617	100%																	
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																				
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)			0	0%																
Samtals (A+B)		11.617	100%																	

Rekstrargjöld				Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir að valda ekki verulegu tjóni ('Veldur ekki verulegu tjóni')						Lágmarks verndarstærðir	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N (18)**	Flokkur (starfsemi sem geirri annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum) (20)	Flokkur (umbreytinga starfsemi) (21)	
Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Fjárfestingargjöld (3)	Hlutfall fjárfestingargjalda (4)	Middvægi við loftslagsbreytingar (5)*	Aðlögun að loftslagsbreytingunum (6)	Vatns- og sjávarauðlindir (7)	Mengun (8)	Hringrásarhagkerfi (9)	Lifrabætur fjárfeyrni og vistkerfi (10)	Middvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingunum (12)	Vatns- og sjávarauðlindir (13)	Mengun (14)	Hringrásarhagkerfi (15)	Lifrabætur fjárfeyrni og vistkerfi (16)					
		milljónir íslenskra króna	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T	
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR				100%																
A.1. Environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)																				
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%			
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%			
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%			
Rekstrargjöld frá umhverfissjálfbærri starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)			0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	J	J	J	J	J	J	J	0%	0%	0%	
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																				
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7		960	100%																
				0%																
Rekstrargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)			960	100%																
Samtals (A.1+A.2)			960	100%																
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																				
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)			0	0%																
Samtals (A+B)			960	100%																

Skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila

Skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila er hluti annarra upplýsinga og er óendurskoðað

Nafn fyrirtækis	Kaldalón hf.
Lögformleg skráning fyrirtækis	Hlutafélag
Skráningarland fyrirtækis	Ísland
Aðsetur fyrirtækis	Köllunarklettsvegur 1
Aðalstarfsstöð fyrirtækis	Reykjavík
Land aðalstarfsstöðvar	Ísland
Lýsing á starfssemi félagsins	Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnæðis aðallega á höfuðborgarsvæðinu og við helstu hafnir landsins.
Heiti móðurfélags	Kaldalón hf.
Heiti endalegs móðurfélags	Kaldalón hf.

KALDALÓN