

Kaldalón hf. – Fyrstu 3 mánuðir ársins 2025

Reykjavík, 19. maí 2025

- **Fjárfest í 9.150 m² tekjuberandi fasteignum**
- **Leigutekjur hækka um 31% frá fyrra ári og nema 1.275 m.kr.**
- **Endurfjármögnun vaxtaberandi skulda á áætlun - 8% vaxtaberandi skulda endurfjármögnuð það sem af er ári**

Jón Þór Gunnarsson, forstjóri

“

Rekstur Kaldalóns á fyrsta ársfjórðungi var í takti við væntingar. Félagið hefur vaxið umtalsvert milli ára og voru leigutekjur fyrsta ársfjórðungs rúmlega 30% hærri en á sama tímabil í fyrra.

Félagið birti í fyrsta skipti árs- og sjálfbærnisráðgjafarýðningu á fjórðungi og gaf út nýjan verðtryggðan skuldabréfaflokk, KALD 150436, auk þess að gefa út græn skuldabréf undir KALD 041139 GB.

Gengið var frá kaupum á nýjum tekjuberandi fasteignum, sem standa við hlið fasteignar Kaldalóns að Suðurhrauni í Garðabæ.

Nær engin breyting er á mati fjárfestingareigna frá áramótum. Reiknaður veginn fjármagnskostnaður í gangvirðismati hækkar um 0,11% frá áramótum sem hefur neikvæð áhrif á matsverð fasteigna. Verðlagsþróun og þróunareignir sem urðu tekjuberandi á fjórðungi hafa jákvæð áhrif á útreiknað gangvirði fjórðungsins.

Greiddar voru niður vaxtaberandi skuldir þannig að veðsetningarhlutfall lækkar um 1% frá áramótum og er 56% í lok fjórðungsins.

Félagið gerir ráð fyrir að ganga frá frekari samþykktum kaupsamningum, háð hefðbundnum fyrirvörum í fasteignaviðskiptum, á öðrum ársfjórðungi.

Kaup á 9.150 fermetrum af tekjuberandi fasteignum

Kaldalón hf. hefur skrifaði undir kaupsamning og fengið afhentar fasteignir að Suðurhrauni 4, 4a og 6. Samanlagt er um að ræða 9.150 fermetra af fasteignum. Fasteignirnar hýsa rekstur Samhentra – kassagerð hf. Samhliða viðskiptunum fær Kaldalón forkaupsrétt að Breiðhelli 2.

Kaupverð fasteigna nemur 2.750 m.kr. Leigutekjur nema á ársgrunni 240 m.kr. og er áætlað að rekstrarhagnaður Kaldalóns aukist um 200 m.kr á ársgrundvelli.



Rekstur

Verulegur vöxtur var í tekjum milli ára vegna fjárfestinga á fyrra ári. Rekstrartekjur voru 1.275 m.kr. og rekstrargjöld námu 313 m.kr. Rekstur á fyrsta ársfjórðungi var í samræmi við áætlanir sem kynntar voru eftir ársuppgjör félagsins. Rekstrarhagnaðarhlutfall (NOI) var 76% á fyrsta ársfjórðungi, samanborið við 79% árið 2024.

Áætlanir félagsins gera ráð fyrir að stærstur hluti veltutengdra rekstrartekna félagsins falli til á seinni helmingi ársins, en einungis 13% á fyrsta ársfjórðungi og hefur það áhrif á hlutfall hreinna rekstrartekna á fyrsta ársfjórðungi.

Hrein fjármagnsgjöld námu 946 m.kr. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 12 m.kr. Hagnaður fyrir tekjuskatt nam því 29 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi.

Efnahagur

Fjárfestingareignir félagsins nema 73.720 m.kr. og hækka um 276 m.kr. frá áramótum, aðallega vegna fjárfestinga í þróunarverkefnum sem verða tekjuberandi síðar á árinu 2024 og 2025. Fjárfesting í fasteignunum Suðurhraun 4, 4a og 6 lauk á öðrum ársfjórðung og er því ekki hluti af uppgjöri fyrsta ársfjórðungs.

Handbært fé nam 960 m.kr. en auk þess hefur félagið aðgang að 2.000 m.kr. í óadregnum lánalínunum. Handbært fé var nýtt á tímabilinu til fjárfestinga og niðurgreiðslu skulda. Heildareignir námu 75.214 m.kr. (2024: 75.823 m.kr.)

Vegnir meðalvextir (WACC) sem lagðir eru til grundvallar virðismats á gangvirði nam 6,64% í lok ársfjórðungs og hækkar um 0,11% frá áramótum. Áhrif hækkunar meðalvaxta koma fram í lækkun á mati fjárfestingareigna. Á móti kemur hækkun á virðismati vegna verðlagsþróunar (verðbólgu) og gangvirðishækkun þróunareigna.

Eigið fé félagsins hækkar um 23 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi og er 25.961 m.kr. (2024: 25.938 m.kr.)

Vaxtaberandi skuldir námu 41.644 m.kr. (2024: 42.117 m.kr.) og lækka um 473 m.kr. frá áramótum. Veðsetningarhlutfall lækkar um 1% og var 56% í lok fyrsta ársfjórðungs (2024: 57%)

Heildarskuldir nema 49.253 m.kr. (2024: 49.885) og lækka um 632 m.kr. frá áramótum.

Félagið stækkaði skuldabréfaflokkinn KALD 041139 GB með sölu á grænum skuldabréfum fyrir 1.800 m.kr. í febrúar, sem nýtt var til endurfjármögnunar óhagstæðari lána auk þess að selja sex mánaða víxli í flokki KALD 250901 til endurfjármögnunar á fyrri víxli en félagið hefur gefið út víxla tvisvar á ári um nokkurt skeið.

Félagið gaf út nýjan skuldabréfaflokk KALD 150436 sem gefinn er út undir 30.000 m.kr. útgáfuramma félagsins og seldi í opnu útboði 1.500 m.kr. sem nýtt var til endurfjármögnunar óhagstæðari lána.

Afkomuspá

Afkomuspá er óbreytt frá því í mars 2025. Afkomuspá verður endurútgefin við hálfársuppgjör og mun þá taka tillit til fjárfestinga í nýjum tekjuberandi fasteignum það sem af er ári. Gildandi afkomuspá frá mars er að rekstrartekjur 2025 verði á bilinu 5.350 m.kr. – 5.550 m.kr. Rekstrarhagnaður ársins verði á 4.200 – 4.350 m.kr.

Lykiltölur 1. janúar 2025 – 31. mars 2025 (fjárhæðir í milljónum króna)

	1.1. – 31.3 2025	1.1. – 31.12 2024 ¹
Rekstrartekjur	1.275	4.508
Tekjuvegið útleiguhlutfall afhentra eigna	96%	97%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	963	3.548
Rekstrarhagnaðarhlutfall	76%	79%
Matsbreyting á tímabilinu	12	3.991
Heildarhagnaður fyrir skatta	29	4.311
Arðsemi eigin fjár á ársgrundvelli	0,3%	14%

	31.3 2025	31.12 2024
Fjárfestingareignir ²	73.720	73.444
Heildareignir	75.214	75.823
Vaxtaberandi skuldir	41.644	42.117
Handbært fé í lok tímabils	960	1.727
Eigið fé	25.961	25.938
Veðsetningarhlutfall ³	56%	57%
Eiginfjárhlutfall	34%	34%

¹ Félagið birti ekki uppgjör fyrsta ársfjórðungs 2024 og er samanburður því við nýjasta birta uppgjör, ársuppgjör 2024.

² Fjárfestingareignir og eignir til eigin nota

³ Vaxtaberandi skuldir í hlutfalli við fjárfestingareignir

Útleiga og fjárfestingar - Framkvæmdir við stækkun heilsugæslu í Skógarhlíð gengur vel. Áætluð afhending er sumarið 2025 - Þróun Lambhagavegs 12 lokið og fasteign afhent í langtímaleigu í lok maí - Afhending á 1.100 m2 skrifstofuhúsnæðis að Köllunarkletti til viðskiptavina í maí - Stækkun að Fiskislóð 29 lokið og fasteignin orðin tekjuberandi - Kaupum lokið á Suðurhrauni 4, 4a og 6	Viðskiptaþróun - Unnið er að leyfisöflun og hönnun vegna nýrrar fasteignar að Fossaleyni 19 - Skóflustunga var tekin vegna nýrrar fasteignar að Brúartorgi 6 - Unnið er að breytingu deiliskipulags við Suðurfell 6 sem liggur til meðferðar hjá Reykjavíkurborg. - Lóðaleigusamningur vegna Grjótháls 2 undirritaður. Þróunarvinna stendur yfir.
---	--

**Fjárhagsdagatal**

- Hálfársuppgjör: 22. ágúst 2025
- Kynning 2F: 23. ágúst 2025
- Tilkynning 3F: 17. nóvember 2025
- Stjórnenduppgjör: 12. febrúar 2026
- Ársuppgjör 2025: 4. mars 2026
- Aðalfundur 2026: 26. mars 2026

Birting fjárhagsupplýsinga mun eiga sér stað eftir lokun markaða. Dagsetningar eru birtar með fyrirvara um breytingar.

Nánari upplýsingar:

Jón Þór Gunnarsson, forstjóri, jon.gunnarsson@kaldalon.is

Sigurbjörg Ólafsdóttir, fjármálastjóri, sigurbjorg.olafsdottir@kaldalon.is

Högni Hjálmtýr Kristjánsson, framkvæmdastjóri rekstrar, hogni.kristjansson@kaldalon.is

*Þessi tilkynning, ársuppgjör og hálfársuppgjör eru aðgengileg á vefsíðu Kaldalóns
www.kaldalon.is/fjarfestar*