

KALDALÓN

Samandreginn samstæðuárshlutareikningur 2025

Kaldalón hf.



Efnisyfirlit

bls.

Skýrsla stjórnar og forstjóra	2 - 5
Rekstrarreikningur	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjárfirlit	8
Sjóðstreymi	9
Skýringar	10 - 23

Kaldalón hf.

Kennitala 490617-1320

Köllunarklettsvegur 1, 104 Reykjavík

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Kaldalón hf. („félagið“) er íslenskt hlutfélag skráð á aðalmarkað Nasdaq Iceland. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Kaldalóni hf., og 11 dótturfélögum þess („samstæðan“). Sjá nánar í skýringu 17. Kaldalón er fasteignafélag en kjarnastarfsemi samstæðunnar er eignarhald fasteigna og útleiga þeirra, fasteignapróun og umsýsla þeirra. Fasteignir félagsins eru í eigu dótturfélaga Kaldalóns.

Í lok tímabils átti samstæðan um 137.000 m² af fasteignum til útleigu ásamt fasteignum í byggingu samanborið við um 127.000 m² í lok árs 2024.

Viðskipti með fasteignir á tímabilinu:

Fasteign	Fastanúmer	Brúttó stærð	Kaup/Sala
Grjótháls 2	F253-0180	Lóð	Kaup
Suðurhraun 4 og 4a	F223-9691 ofl.	6.483 m ²	Kaup
Suðurhraun 6	F207-2349 ofl	2.665 m ²	Kaup

Samstæðan lauk uppbyggingu á Lambhagavegi 12 á tímabilinu. Samstæðan stendur að uppbyggingu að Brúartorgi 6 og breytingum á Skógarhlíð 18 sem miða að stækkun heilbrigðisstarfsemi í fasteigninni. Þá hefur samstæðan undirritað kaupsamning um lóð og byggingu allt að 5.700 m² fasteignar að Straumhelli 28-32. Félagið hóf uppbyggingu að nýju 3.400 m² iðnaðarhúsnæði að Fossaleyni 19.

Starfsemin á tímabilinu

Tekjuvegið útleiguhlutfall eigna sem ekki falla undir þróunareignir var 96% á tímabilinu. Á tímabilinu voru undirritaðir 7 leigusamningar um samtals 5.500 m² fasteigna. Þá hefur félagið undirritað langtíma leigusamning um nýbyggingu að Fossaleyni 19-23.

Tekjuvegið útleiguhlutfall afhentra eigna í samstæðunni í heild í lok tímabils var 96%. Eftir lok reikningsskiladags hafa verið undirritaðir leigusamningar vegna tveggja eigna og stendur útleiguhlutfall í 97% við undirritun árshlutareiknings. Tekjuvegin lengd leigusamninga er 9,5 ár, ef tekið er mið af uppsagnarheimildum í leigusamningum er tekjuvegin lengd leigusamninga 9,1 ár. Nær allir leigusamningar félagsins eru bundnir við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar en tveir samningar eru tekjutengdir.

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 18 vegna markverða atburða eftir lok tímabils.

Afkoma og fjárhagsleg staða

Rekstrartekjur samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2025 námu 2.638 m.kr. samanborið við 2.132 m.kr. á sama tímabili 2024. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 2.056 m.kr. samanborið við 1.672 m.kr. árið áður. Tekjuaukningu milli ára má rekja til aukinna tekna vegna útleigu á stærra eignasafni en á fyrra ári, nýrra leigusamninga, auk tekjutengdra leigusamninga félagsins við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 1.833 m.kr. í samanburði við 2.777 m.kr. árið áður. Hrein fjármagnsgjöld námu 2.136 m.kr. í samanburði við 1.766 m.kr. árið áður. Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar 2025 - 30. júní 2025 að fjárhæð 1.403 m.kr. samanborið við 1.913 m.kr. á sama tímabili árið 2024.

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Afkoma og fjárhagsleg staða, framhald

Samkvæmt efnahagsreikningi í lok tímabils námu eignir samstæðunnar 80.916 m.kr. og jukust um 5.092 m.kr. Eigið fé samstæðunnar nam 27.344 m.kr. í lok tímabils samanborið við 25.938 m.kr. í lok árs 2024. Veigamesti þáttur efnahagsreiknings eru fjárfestingareignir félagsins, en hækkun eigna félagsins milli ára stafar aðallega af fasteignakaupum félagsins á tímabilinu. Matsóvissa félagsins felst að verulegu leyti í ákvörðun gangvirðis í fjárfestingareignum samstæðunnar. Vísað er til skýringar 9 um aðferðafræði og helstu forsendur gangvirðismats.

Veðhlutfall samstæðunnar, vaxtaberandi skuldir á móti fjárfestingareignum, nam 58% en í hefðbundnum rekstri er markmið samstæðunnar 55%. Hækkun veðsetningarhlutfalls stafar af banka- og skuldabréfafjármögnun vegna fjárfestinga í fasteignum á tímabilinu. Þá nam handbært fé, sem er óbundið 1.244 m.kr. í lok tímabils. Samstæðan hefur gert samninga um lánalínur við bankastofnanir. Ónýttar lánalínur í lok tímabils námu 2.000 m.kr.

Það er álit stjórnar félagsins að allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu samstæðunnar í lok tímabils, rekstrarárangri tímabilsins og fjárhagslegri þróun samstæðunnar, komi fram í samstæðuárshlutareikningnum.

Fjármögnun og hlutafé

Félagið lækkaði hlutafé um kr. 321.050.513 kr. á tímabilinu, eða 33.750.139 hluti. Hver hlutur í Kaldalóni hf. er að nafnvirði tíu (10) krónur. Fjöldi útgefinna hluta lækkaði því úr 1.119.568.483 hlutum í 1.085.818.344. Lækkun hlutafjár var samþykkt á aðalfundi félagsins þann 3. apríl 2025.

Samstæðan fjármagnaði sig á tímabilinu með útgáfu skráðra skuldabréfa og víxla. Í hluta fjármögnunarsamninga er gjaldfellingarheimild ef félagið er afskráð af skipulögðum verðbréfamarkaði. Á tímabilinu hefur almennt verið áframhaldandi hækkun ávöxtunarkröfu langtíma verðtryggðra skuldabréfa og verðlags, en verðbólga hefur bein áhrif á rekstrartekjur til hækkunar.

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.

Þeir eignaflokkar sem félagið leggur áherslu á eru vöruhús og iðnaður, verslun og þjónusta auk hótela. Fjárfestingar miða að því að safnið sé með hátt útleiguhlutfall, langtímasamninga og stöndugt sjóðstreymi. Félagið breytti fjárfestingarstefnu sinni á tímabilinu, þannig að félagið skoðar nú einnig fjárfestingu í innviðum og fasteignum.

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.

Skýrsla stjórnar og forstjóra

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 ferðapjónustu 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 af fyrirtækjum á Íslandi auk opinberra aðila.

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Kaldalóns hf. eru markaðir af lögum nr. 2/1995, um hlutafélög, samþykktum félagsins og leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja útgefnun af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins. Gildandi samþykktir félagsins eru dagsettar 3. apríl 2025. Stjórnin hefur sett sér starfsreglur sem byggja á ofangreindum leiðbeiningum og skilgreinir verksvið stjórnar og forstjóra félagsins frekar. Í félaginu er starfandi tilnefningarnefnd, starfskjaranefnd 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.

Stjórn félagsins í lok tímabils var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Ásgeir Helgi Reykfjörð Gylfason, stjórnarformaður, Haukur Guðmundsson, varastjórnarformaður, Álfheiður Ágústsdóttir, Haukur Hafsteinsson og Pálína María Gunnlaugsdóttir. Varamenn í stjórn: Gunnar Henrik Gunnarsson og Hildur Leifsdóttir.

Hlutfé

Hluthafar voru í byrjun tímabils 581 en 574 í lok tímabils, þar af eru 10 stærstu eftirfarandi:

	Nafnverð*	Hlutdeild
Skel fjárfestingafélag hf.	171,1	15,76%
Stapi lífeyrissjóður	97,5	8,98%
Norvik hf.	94,2	8,68%
Loran ehf.	61,8	5,69%
Premier eignarhaldsfélag ehf.	61,8	5,69%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	58,3	5,37%
Stefnir - Innlend hlutabréf hs.	46,5	4,28%
Birta lífeyrissjóður	41,6	3,83%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	37,7	3,47%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	36,1	3,32%
10 stærstu hluthafar samtals	706,5	65,07%
Aðrir hluthafar (564 talsins)	379,3	34,93%
Samtals útistandandi hlutir	1.085,8	100,00%
Eigin hlutir	0,0	0,00%
Samtals útgefnir hlutir	1.085,8	100,00%

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

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samandreginn samstæðuárshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um samandregna árshlutareikninga IAS 34, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samandreginn samstæðuárshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2025, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 30. júní 2025. Þá teljum við að samandreginn samstæðuárshlutareikningur ásamt skýrslu stjórnar og forstjóra gefi glögga mynd af þróun og rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og áhættum.

Jafnframt er það álit okkar að samandreginn samstæðuárshlutareikningurinn 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 samandreginn samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir 30. júní 2025 og staðfesta hann með rafrænni undirritun sinni.

Reykjavík, 21. ágúst 2025

Ásgeir Helgi Reykfjörð Gylfason
stjórnarformaður

Álfheiður Ágústsdóttir
meðstjórnandi

Haukur Guðmundsson
varaformaður

Pálína María Gunnlaugsdóttir
meðstjórnandi

Haukur Hafsteinsson
meðstjórnandi

Jón Þór Gunnarsson
forstjóri

Rekstrarreikningur 1. janúar - 30. júní 2025

	Skýringar	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Rekstrartekjur			
Húsaleigutekjur		2.636	2.121
Aðrar tekjur		3	11
	5	<u>2.638</u>	<u>2.132</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur fjárfestingareigna		393	292
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		189	165
Annar rekstrarkostnaður		0	3
	6	<u>582</u>	<u>460</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		2.056	1.672
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	1.833	2.777
Afskriftir langtímakrafna	12	0	(230)
Rekstrarhagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		3.889	4.220
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Fjármunatekjur		46	182
Fjármagnsgjöld		(2.183)	(1.948)
	8	<u>(2.136)</u>	<u>(1.766)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.753	2.454
Tekjuskattur		(351)	(541)
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins		<u>1.403</u>	<u>1.913</u>
Hagnaður á hlut		1,27	1,71
Þynntur hagnaður á hlut		1,22	1,60

Efnahagsreikningur 30. júní 2025

Eignir	Skýringar	30.6.2025	31.12.2024
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir	9	78.630	73.242
Fasteignir til eigin nota	10	218	202
Langtímakröfur	11	39	29
		78.886	73.472
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	786	624
Handbært fé	13	1.244	1.727
		2.029	2.351
Eignir samtals		80.916	75.823
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutfé		10.858	10.858
Yfirverðsreikningur hlutfjár		4.664	4.664
Bundinn eiginfjárreikningur		4.395	3.437
Óráðstafað eigið fé		7.426	6.979
Eigið fé samtals	14	27.344	25.938
Skuldir			
Langtímaskuldir:			
Tekjuskattsskuldbinding		6.575	6.196
Leiguskuldbinding		680	643
Vaxtaberandi skuldir	15	40.634	37.748
		47.888	44.586
Skammtímaskuldir:			
Vaxtaberandi skuldir	15	4.798	4.369
Aðrar skammtímaskuldir	16	886	930
		5.684	5.299
Skuldir samtals		53.572	49.885
Eigið fé og skuldir samtals		80.916	75.823

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. júní 2025

Tímabilið 1. janúar - 30. júní 2025	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Bundinn eiginfjár- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minnihluta	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2025	10.858	4.664	3.437	6.979	0	25.938
Heildarafkoma ársins			1.455	(52)		1.403
Eigin bréf	338					338
Hlutfé fært niður	(338)					(338)
Kaupréttir			3			3
Arðgreiðsla dótturfélaga			(500)	500		0
Eigið fé 30. júní 2025	10.858	4.664	4.395	7.426	0	27.344

Tímabilið 1. janúar - 30. júní 2024

Eigið fé 1. janúar 2024	11.128	4.894	3.427	3.757	1	23.207
Hlutfjárhækkun	67	47				115
Heildarafkoma tímabilsins			2.010	(97)		1.913
Kaupréttir			3			3
Arðgreiðsla dótturfélaga			(2.800)	2.800		0
Breyting á hlutdeild minnihluta					(1)	(1)
Eigið fé 30. júní 2024	11.195	4.941	2.640	6.460	0	25.237

Sjóðstreymi tímabilsins 1. janúar - 30. júní 2025

	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins	1.403	1.913
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Matsbreyting fjárfestingareigna	(1.833)	(2.777)
Niðurfærsla á eignarhluti í hlutdeildarfélagi	0	42
Hrein fjármagnsgjöld	2.136	1.766
Tekjuskattur	351	525
Veltufé frá rekstri	2.056	1.468
Breyting á rekstartengdum eignum	(162)	240
Breyting á rekstartengdum skuldum	(31)	(123)
	1.863	1.585
Innheimtar vaxtatekjur	46	37
Greidd vaxtagjöld	(1.183)	(979)
Greiddir vextir af leiguskuld (lóðaleiga)	(31)	(17)
Handbært fé frá rekstri	695	626
Fjárfestingahreyfingar		
Greiddar fjárfestingar í fjárfestingarfasteignum	(3.555)	(1.697)
Innborganir frá seldum fjárfestingarfasteignum	0	60
Innborgað frá sölu dóttur- og hlutdeildarfélaga	0	0
Breytingar á langtímakröfum	(10)	157
Fjárfestingahreyfingar samtals	(3.565)	(1.481)
Fjármögnunarahreyfingar		
Innborgað hlutafé	0	115
Tekin ný lán frá lánastofnunum	8.577	9.188
Greidd lán frá lánastofnunum	(6.190)	(6.747)
Fjármögnunarahreyfingar samtals	2.386	2.555
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	(484)	1.701
Handbært fé í ársbyrjun	1.727	1.830
Handbært fé í lok tímabils	1.244	3.531

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 samstæðuárshlutareikning með dótturfélögum sínum sem vísað er til sem "samstæðunnar". Yfirlit yfir dótturfélög samstæðunnar má finna í skýringu 17.

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

Stjórn félagsins og forstjóri samþykktu þessi reikningsskil 21. ágúst 2025.

2 Grundvöllur reikningsskila

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Samandregni árshlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar er krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti því að lesa með hliðsjón af ársreikningi samstæðunnar fyrir árið 2024. Ársreikninginn er að finna á vefsíðu félagsins, www.kaldalon.is.

Árshlutareikningurinn 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 árshlutareikningsins 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.

Árshlutareikningurinn byggir á kostnaðarverði að undanskildum fjárfestingareignum sem færðar eru á gangvirði.

3 Mat og ákvarðanir

Við gerð reikningsskilanna þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum. 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 9.

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 á skipulegum verðbréfamörkuðum.
- 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. REIBOR 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 9.

Skýringar

5 Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Fastar leigutekjur	2.530	2.002
Veltutengdar leigutekjur	106	118
Aðrar tekjur	3	11
	<u>2.638</u>	<u>2.132</u>

Veltutengdar leigutekjur á tímabilinu eru vegna tekjutengdra leigusamninga um tvær eignir, annarsvegar hóteleign og hinsvegar iðnaðareign. Aðrar tekjur eru minni einskiptistekjur, s.s. vegna sölu lausafjármuna. Leigutími leigusamninga er að jafnaði á bilinu 3-17 ár og eru þeir tengdir vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Tekjuvegin meðallengd leigusamninga er 9,5 ár (2024: 10,1 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma en væri miðað við slíka uppsögn lækkar tekjuvegin meðallengd leigusamninga í 9,1 ár (2024: 9,5 ár).

Greiðsluflæði óuppsegjanlegra leigugreiðslna samstæðunnar miðað við vísitölur í júlí 2025 (júlí 2024) eru eftirfarandi á tólf mánaða tímabili:

	30.júní 2025	30.júní 2024
Leigugreiðslur ársins 2025/2026 (2024/2025)	5.294	4.097
Leigugreiðslur ársins 2026/2027 (2025/2026)	5.014	3.942
Leigugreiðslur ársins 2027/2028 (2026/2027)	4.856	3.801
Leigugreiðslur ársins 2028/2029 (2027/2028)	4.770	3.655
Leigugreiðslur ársins 2029/2030 (2028/2029)	4.377	3.592
Síðar	<u>24.754</u>	<u>21.387</u>
	49.065	40.474

Veltutengdar leigutekjur eru ekki innifaldar í greiðsluflæðinu. Samtals er um 21% af samanlögðum óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar tekjur frá stærsta viðskiptavin samstæðunnar (2024/2025: 21%). Stærsti viðskiptavinur tímabilsins 2025/2026 er 12% af óuppsegjanlegum leigugreiðslum ársins (2024/2025: 12%). Þær leigugreiðslur eru vegna fjárfestingareigna í verslun og þjónustu.

Skýringar

6 Rekstrargjöld

	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Rekstur fjárfestingaeigna		
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	281	212
Viðhald	40	29
Tryggingar	26	24
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	21	18
Laun og launatengd gjöld	14	13
Virðisrýrnun krafna	11	(3)
	<u>393</u>	<u>292</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Laun og launatengd gjöld	100	82
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	89	83
	<u>189</u>	<u>165</u>
Annar rekstrarkostnaður		
Annar rekstrarkostnaður	0	3
	<u>0</u>	<u>3</u>

7 Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Laun	82	60
Gjaldfærsla vegna kaupréttarsamninga	3	3
Mótframlag í lífeyrissjóð	13	10
Stjórnarlaun	12	10
Önnur launatengd gjöld	18	11
Laun flokkuð meðal kostnaðar vegna reksturs fjárfestingareigna	(14)	(2)
Eignfærð laun	(15)	(12)
	<u>100</u>	<u>80</u>

Fjöldi ársverka hjá félaginu voru 5,4 á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2025 samanborið við 5,4 á sama tímabili 2024. Launatölur stjórna og undirnefnda stjórnar eru innifalín 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

8 Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Vaxtatekjur	46	182
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(1.177)	(1.166)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(934)	(756)
Önnur fjármagnsgjöld	(40)	(9)
Vaxtagjöld af leiguskuld (lóðarleiga)	(31)	(17)
	<u>(2.136)</u>	<u>(1.766)</u>

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

9 Fjárfestingareignir

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. Fasteign til eigin nota er flokkuð undir fasteignir.

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:	30.06.2025	31.12.2024
Fasteignir	77.950	72.599
Nýtingarréttur lóðarleigusamninga	680	643
	<u>78.630</u>	<u>73.242</u>

Breyting á fjárfestingareignum samstæðunnar greinist þannig:

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta	Vöruhús, iðnaður og geymslur	Hótél	Þróunar-eignir	Samtals
Tímabilið 1.1. - 30.6.2025						
Gangvirði í byrjun ársins	2.986	16.289	33.792	17.375	2.158	72.599
Endurflokkun á tímabilinu	144	619	(95)	0	(669)	0
Fjárfesting tímabilsins	72	280	2.940	0	219	3.511
Endurbætur á tímabilinu	1	0	19	0	(0)	20
Matsbreyting tímabilsins*	35	341	1.129	313	2	1.821
Gangvirði í lok tímabils	<u>3.238</u>	<u>17.529</u>	<u>37.785</u>	<u>17.688</u>	<u>1.710</u>	<u>77.950</u>

* Matsbreyting á eign til eigin nota má sjá í skýringu 10.

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta	Vöruhús, iðnaður og geymslur	Hótél	Þróunar-eignir	Samtals
Tímabilið 1.1. - 31.12.2024						
Gangvirði í byrjun ársins	1.569	13.462	17.889	16.383	7.868	57.171
Endurflokkun á árinu	1.334	1.369	3.941	0	(6.644)	0
Fjárfesting ársins	18	402	10.125	80	993	11.617
Endurbætur á árinu	0	1	4	16	0	21
Endurflokka til eigin nota*	(202)	0	0	0	0	(202)
Matsbreyting ársins	266	1.055	1.833	896	(59)	3.991
Gangvirði í lok ársins	<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.

Skýringar

9 Fjárfestingareignir, framhald

Þróunareignir

Þróunareignir samstæðunnar eru færðar á gangvirði nema þær eignir sem eru á framkvæmdastigi en þar eru eignir metnar á kostnaðarverði. Verðmætasta þróunareign félagsins í lok síðasta árs var fasteign í byggingu að Lambhagavegi 12 þar sem framkvæmdum lauk á tímabilinu og flokkast því sem tekjuberandi eign. Þróunareignir samstæðunnar samanstanda að mestu af 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. Mikilvægustu forsendur sjóðstreymisins er áætlun um leigutekjur og veginn fjármagnskostnað. Helstu grunnforsendur þess eru:

- Leigutekjur, áætlaðar miðað við gildandi leigusaminga. Við mat á leigutekjum að loknum leigutíma er stuðst við áætlaða markaðsleigu og nýtingarhlutfall upp á 97,5%. Spátímabil áætlaðs frjáls sjóðstreymis er 25 ár.
- Veginn fjármagnskostnaður (WACC). 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. 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 tímabils eru eftirfarandi:

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta ¹	Vöruhús, iðnaður og geymslur	Hótel	Þróunar- eignir	Samtals
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mánuði	2.770 - 4.839	1.995 - 34.534	1.497 - 3.835	3.331 - 9.721	E/V	1.497 - 34.534
Vegið meðaltal	3.733	4.556	2.873	7.029	E/V	3.734
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,59%	6,51%	6,63%	6,83%	E/V	6,65%

Helstu forsendur einstakra flokka í virðismati 31. desember 2024 eru eftirfarandi:

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%

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

Skýringar

9 Fjárfestingareignir, framhald

Næmni gangvirðis fjárfestingareigna fyrir þessum forsendum greinist þannig:

	Breyting	30.06.2025		31.12.2024	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Áætlaðar leigutekjur	+/- 2,50%	2.279	(2.279)	2.124	(2.124)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	+/- 0,50%	(5.233)	6.085	(4.914)	5.729

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í lok tímabils eru fjárfestingareignir að bókfærðu verði 76.572 m.kr. (31.12.2024: 70.611 m.kr.) veðsettar til tryggingar á vaxtaberandi skuldum félagsins að fjárhæð 43.512 m.kr. (31.12.2024: 42.117 m.kr.)

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 2.849 m.kr. (31.12.2024: 2.675 m.kr.) í lok tímabils. Virðisaukaskattskvöð 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 tímabils samtals 34.590 m.kr. (31.12.2024: 30.508 m.kr.) Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 48.640 m.kr. (31.12.2024: 36.868 m.kr.) Samstæðan keypti á árinu viðbótartryggingar að fjárhæð 3.633 m.kr. (31.12.2024: 3.600 m.kr.)

10 Eignir til eigin nota

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

	30.06.2025	31.12.2024
Bókfært verð 1.1	202	0
Endurflokkuð fjárfestingareign til eigin nota	0	202
Fjárfesting á tímabilinu	3	0
Matsbreyting tímabilsins	13	0
Bókfært verð í lok tímabils	218	202

Skýringar

11 Kröfur

	30.06.2025	31.12.2024
Kröfur samstæðunnar flokkast þannig í efnahagsreikning:		
Langtímakröfur	39	29
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	786	624
	<u>824</u>	<u>653</u>

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

Viðskiptakröfur	377	354
Fyrirframgreiddur kostnaður	146	134
Aðrar skammtímakröfur	8	47
Fjármagnstekjuskattur	76	75
Kröfur vegna kaupsamninga	7	7
Virðisaukaskattsinnæign	172	6
	<u>786</u>	<u>624</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.

Samstæðan metur niðurfærslu út frá áætlaðri virðisrýrnun 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. Gjaldfærð niðurfærsla tímabilsins er 11 m.kr. (30.06.2024: engin gjaldfærsla).

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

	30.06.2025	31.12.2024
Staða 1. janúar	23	13
Afskrifaðar viðskiptakröfur á tímabilinu	0	0
Innkomið áður afskrifaðar viðskiptakröfur á tímabilinu	0	-13
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu	11	23
Staða 30. júní	<u>34</u>	<u>23</u>

Skýringar

12 Afskrifaðar langtímakröfur

Samstæðan metur niðurfærslu langtímakrafna út frá áætlaðri tapsáhættu. Engin niðurfærsla er á virði langtímakrafna á tímabilinu.

13 Handbært fé

Handbært fé samanstendur af óbundnum banka innstæðum.

14 Eigið fé

a Hlutfé

Hlutfé félagsins greinist þannig:	30.06.2025	31.12.2024
Heildarhlutfé	11.196	11.196
Hlutfé fært niður	(338)	0
Eigin bréf	0	(338)
	<u>10.858</u>	<u>10.858</u>

Heildarhlutfé móðurfélagsins skv. samþykktum er 10.858.183.440 (2024: 11.195.684.830). Hlutféð skiptist í 1.085.818.344 hluti, hver að nafnvirði tíu (10) krónur eða margfeldi þeirrar fjárhæðar, sem hluthafar eiga í félaginu á hverjum tíma. Hlutfé félagsins tilheyrir allt einum flokki hlutfjár. 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. Heildarfjöldi hluta í eigu samstæðunnar í lok árs er 33.750.139 hver að nafnvirði tíu krónu, eða kr. 337.501.390 í hlutfé. Hlutfé var lækkað um 337.501.390 kr. í samræmi við samþykkt aðalfundar 3. apríl 2025 þann 30. maí 2025.

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

Eigin bréf

Í byrjun árs átti félagið 33.750.139 eigin hluti sem jafngildir kr. 337.501.390 í hlutfé eða 3,01% af útgefnu hlutfé. Á tímabilinu voru allir eigin hlutir samstæðunnar innleystir með lökkun hlutfjár.

Skýringar

14 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 viðbætti 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 tímabils námu útgefnir kaupréttir 21.750.000 vegna breytinga á starfsfólki árið 2024 áður en ávinnslutíma lauk. Sjá nánar í skýringu 7 sem og starfskjarastefnu félagsins. Á tímabilinu voru gjaldfærðar 3 m.kr. vegna veittra kaupréttar. Samtals hefur verið fært 6 m.kr. meðal eigin fjár vegna veittra kaupréttar.

b Bundinn eiginfjárreikningur

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

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

15 Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast á eftirfarandi hátt:	30.06.2025	31.12.2024
Staða vaxtaberandi skulda í upphafi árs	42.117	29.961
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum	0	2.160
Nýjar lántökur	8.577	18.945
Afborgun og uppgreiðslur	(6.190)	(10.194)
Breyting á eignfærðum lántökukostnaði	12	20
Verðbætur og forvextir ársins	917	1.224
Staða vaxtaberandi skulda í lok tímabils	45.432	42.117

Skuldir við lánastofnanir flokkast þannig í efnahagsreikningi:

Langtímahluti, vaxtaberandi skuldir til meira en 12 mánaða	40.634	37.748
Skammtímahluti, vaxtaberandi skuldir til skemmri tíma en 12 mánaða	4.798	4.369
	45.432	42.117

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig til næstu tólf mánaða:	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Afborganir ársins 2025 / 2026 (2024/2025)	4.788	2.863
Afborganir ársins 2026 / 2027 (2025/2026)	4.505	3.384
Afborganir ársins 2027 / 2028 (2026/2027)	2.073	1.973
Afborganir ársins 2028 / 2029 (2027/2028)	11.028	2.298
Afborganir ársins 2029 / 2030 (2028/2029)	2.846	9.566
Afborganir síðar	20.192	13.260
	45.432	33.344

Skammtímahluti vaxtaberandi skulda samanstendur af eftirfarandi þáttum:

- Vífslafjármögnunar sem félagið stendur fyrir
- Næstaárs afborgun langtímalána

Gefnir voru út víxlarnir KALD 25 250901 og KALD 25 25 1201 sem eru báðir á gjalddaga á árinu 2025.

Skýringar

15 Vaxtaberandi skuldir, framhald

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar bera eftirfarandi skilmála og endurgreiðslutíma:

			30.06.2025		31.12.2024
	Gjald dagar	Vegnir meðalvextir	Staða	Vegnir meðalvextir	Staða
Verðtryggðar skuldir	5.5.2027 - 20.1.2050	4,7%	34.880	4,9%	31.629
Óverðtryggðar skuldir	1.9.2024 - 28.12.2028	9,5%	10.654	10,4%	10.580
Lántökukostnaður			(103)		(93)
Vaxtaberandi skuldir samtals			45.432		42.117

Við kaup á fasteignum eða fasteignafélögum hefur samstæðan fjármagnað sig með nýjum bankalánum eða yfirtöku skulda. Félagið hefur verið að vinna að áframhaldandi markaðsútgáfu skulda. Gildandi grunnlýsing félagsins er útgefin í júlí 2025 vegna 40 milljarða króna útgáfuramma staðfest af Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands. Grunnlýsing veitir félaginu aðgang að markaðsfjármögnum. Bankafjármögnun félagsins er almennt veðtryggð undir almenna tryggingafyrirkomulaginu. Í lok tímabils voru 90% af vaxtaberandi langtímaskuldum félagsins inn í almenna tryggingafyrirkomulaginu (31.12.2024 : 91%). Félagið hefur verið reglubundinn útgefandi af sex mánaða víxlum síðan í september 2023. Í febrúar 2025 stækkaði félagið græna útgáfu félagsins, KALD 041139 GB einnig undir útgáfurammanum, að fjárhæð 1.800 m.kr. á 3,75% föstum verðtryggðum vöxtum og er flokkurinn í lok tímabilsins samtals 5.800 m.kr. Félagið gaf út skuldabréfaflokkinn KALD 150436 í apríl á 4% föstum verðtryggðum vöxtum og seldi fyrir 1.500 m.kr. Félagið gaf út í júní fyrsta óverðtryggða flokk félagsins, KALD 201228 á 8,39% föstum vöxtum og seldi fyrir 1.500 m.kr.

	30.06.2025	31.12.2024
Langtímaskuldir fjármagnaðar innan tryggingafyrirkomulags	36.494	34.317
Langtímaskuldir fjármagnaðar utan tryggingafyrirkomulags	4.140	3.431
	40.634	37.748

Lánasamningar innan tryggingafyrirkomulags innihalda skilmála um eiginfjárhlutfall, skuldahlutfall, vaxtaþekju og staðsetningu eigna félagsins. Félagið uppfyllir alla fjárhagsskilmála í lok tímabils.

16 Aðrar skammtímaskuldir

Aðrar skammtímaskuldir samstæðunnar greinast þannig:	30.06.2025	31.12.2024
Skuldir vegna kaupsamninga	204	409
Reiknaðir áfallnir vextir langtímalána	254	220
Aðrar skammtímaskuldir	427	302
	886	930

Kaldalón er félag í vexti og hefur undanfarin misseri fjárfest í frekari fasteignum til útleigu. Stór hluti skammtímahluta er því vegna kaupsamninga um fasteignir. Aðrar skammtímaskuldir eru að mestu leiti skuldir sem tengjast almennum rekstri félagsins og áfallnir vextir af vaxtaberandi skuldum félagsins.

Skýringar

17. Uppbygging samstæðunnar

Samstæða Kaldalóns hf. samanstendur af eftirfarandi félögum:

Nafn félags	Starfsemi félagsins	Eignarhluti	
		30.6.2025	31.12.2024
Lónseyri ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Hafnagarður ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
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%
Klettagarðar 8-10 ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Kegsir ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
K190 hf.	Fasteignafélag	100%	100%
Idea ehf.	Fasteignafélag	100%	100%

Félögin Faðmlag ehf. og Vesturhraun ehf. sameinuðust Ármúla ehf. í upphafi árs og eru því ekki sýnd í ofangreindri töflu.

Skýringar

18 Skuldbindingar og atburðir eftir lok reikningsskiladags

Engir atburðir sem gefa tilefni til leiðréttinga eða frekari upplýsingagjafar í árshlutareikningi samstæðunnar tímabilið 1. janúar - 30. júní 2025 hafa komið upp eftir reikningsskiladag þessa samstæðuárshlutareiknings.

Samstæðan fékk samþykkt byggingaráform að Fossaleyni 19-23 fyrir 3.400 m² nýbyggingu. Áætlað er að húsnæðið verði afhent á seinni helming ársins 2026 og hefur verið undirritaður langtíma leigusamningur um fasteignina.

Félagið setti á fót endurkaupaáætlun í samræmi við tilkynningu þess efnis þann 30. júní 2025, á grundvelli samþykktar hluthafafunds í félaginu sem haldinn var 2. júlí 2024. Á fundinum var samþykkt að heimila stjórn félagsins að kaupa hlutabréf í félaginu þannig að félagið, að öðrum lagaskilyrðum uppfylltum, eigi allt að 10% af hlutafé þess, þ.e. að hámarki kr. 1.119.568.483 eða 111.956.848 hluti (hver að nafnvirði 10 krónur), í þeim tilgangi að koma á viðskiptavakt með hluti í félaginu og/eða setja upp formlega endurkaupaáætlun í samræmi við ákvæði 5. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) um markaðssvik nr. 596/2014, sem og framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar 2016/1052, samanber lög um aðgerðir gegn markaðssvikum nr. 60/2021. Heimildin gildir til 2. júlí 2026.

Í endurkaupaáætlun er nú áætlað að kaupa allt að 15.000.000 hluta, þó þannig að fjárhæð endurkaupanna verði ekki meiri en kr. 350.000.000. Má áætlun vera í gildi þar til öðru hvoru framangreindra viðmiða um magn og fjárhæð er náð, en þó ekki lengur en til 31. desember 2025.

Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands staðfesti uppfærslu á grunnlýsingu félagsins í tengslum við 40 milljarða króna útgáfuramma skuldabréfa og víxla félagsins þann 18. júlí 2025.

Félagið hefur undirritað kaupsamning um allt hlutafé í Baldurshaga ehf., en helstu eignir þess eru Krókháls 16 og Ármúli 11. Félagið hefur undirritað sölusamning með fyrirvörum á Ármúla 11. Þá hefur samstæðan undirritað kaupsamning um fasteignirnar Skúlagata 15 og Klettaháls 1a. Allir samningar eru háðir hefðbundnum fyrirvörum í viðskiptum.

KALDALÓN