

Kaldalón hf. – Fyrstu 9 mánuðir ársins 2024

Reykjavík, 4. desember 2024

- Heildarhagnaður fyrir skatta 2.807 m.kr., ávöxtun eigin fjár 17%
- Kaupum á K190 hf. & Idea ehf. lokið
- Nýr grænn skuldabréfaflokkur tekinn til viðskipta á þriðja ársfjórðungi

Jón Þór Gunnarsson, forstjóri

“

„Rekstur Kaldalóns var í samræmi við horfur félagsins sem kynntar voru eftir hálfársuppgjör félagsins. Hagnaður fyrir skatta nam 2.807 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins

Það sem af er seinni helmingi ársins hefur félagið staðið að gerð nýrra leigusamninga um rými til afhendingar á næstu mánuðum. Þá hefur félagið gengið frá viðskiptum um kaup á fasteignafélögunum K190 hf. og Idea ehf. en áætlað er að rekstrartekjur félagsins aukist um 636 m.kr. á ársgrundvelli.

Kaldalón gaf út fyrsta græna skuldabréfaflokk félagsins í október þegar seld voru skuldabréf fyrir 4.000 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 3,8%. Útgáfan er sú fyrsta sinnar tegundar hjá félaginu eftir útgáfu umgjarðar um græna fjármögnun sem hefur hlotið vottun frá Sustainalytics, leiðandi viðurkennds vottunaraðila á heimsvísu.

Eftir útgáfu skuldabréfaflokksins er um 61% af heildarskuldum Kaldalóns á breytilegum vöxtum. Þannig hefur lækkun vaxtastigs jákvæð áhrif á rekstur Kaldalóns. Fyrir hvert prósent í lækkun vaxtastigs breytilegra vaxta lækka vaxtagjöld félagsins um 230 m.kr. á ársgrundvelli. Þá eru 64% af vaxtaberandi skuldum félagsins uppgreiðanlegar. Þrátt fyrir núverandi vaxtastig er rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar umfram hrein fjármagnsgjöld á fyrstu níu mánuðum ársins.

Kaldalón hóf endurkaup á þriðja ársfjórðungi. Tveimur endurkaupaáætlunum er lokið og á félagið nú 3,01% af útgefnu hlutafé.

Þróunarverkefni félagsins eru á undan áætlun og eru viðbrögð við eignum góð. Félagið metur nú frekari þróunarkosti fyrir nýjar fasteignir á höfuðborgarsvæðinu og líklegt er að frekari uppbygging hefjist á næsta ári.

Eftirspurn í helstu eignaflokkum félagsins er góð. Þá hefur tækifærum til vaxtar fjölgað frá fyrri hluta ársins og finna stjórnendur fyrir aukinni hreyfingu á markaði með atvinnuhúsnæði. Áfram eru því tækifæri til ákjósanlegs vaxtar.“

“

Lykiltölur 1. janúar 2024 – 30. september 2024 *(fjárhæðir í milljónum króna)*

	1.1. – 30.9 2024	1.1. – 30.6 2024²
Rekstrartekjur	3.211	2.132
Tekjuvegið útleiguhlutfall afhentra eigna	97%	97%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.518	1.672
Rekstrarhagnaðarhlutfall ¹	79%	79%
Matsbreyting á tímabilinu	2.956	2.777
Heildarhagnaður fyrir skatta	2.807	2.454
Arðsemi eigin fjár á ársgrundvelli	17%	17%
Handbært fé í lok tímabils	1.726	3.531
	30.9 2024	31.12 2023
Fjárfestingareignir	62.867	57.585
Heildareignir	65.324	60.666
Vaxtaberandi skuldir	33.274	29.961
Eigið fé	24.875	23.207
Veðsetningarlutfall ³	53%	52%
Eiginfjárlutfall	38%	38%

¹ án einskiptiskostnaðar

² félagið birti ekki uppgjör þriðja ársfjórðungs 2023 og því eru samanburðartölur nú birtar m.v. fyrri helming ársins 2024

³ Vaxtaberandi skuldir í hlutfalli við fjárfestingareignir

Útleiga og fjárfestingar

- Arctic Adventures fékk afhent húsnæði að Klettagörðum 11.
- Heilaörvunarstöðin fékk nýtt húsnæði afhent að Skógarhlíð 18.
- N1 fékk afhent nýtt húsnæði að Borgahellu 29.
- Leigusamningur undirritaður um hluta af Borgahellu 31.
- Uppgjör og afhending K190 hf. og Idea ehf. lokið. Leigutekjur nema 636 m.kr. á ársgrundvelli.

Þróun

- Þróunareignir við Borgahellu afhentar á undan áætlun.
- Framkvæmdir á Lambhagaveg eru á undan áætlun.
- Samstæðan var hæstbjóðandi í Grjótháls 2 og hefur verið undirritaður leigusamningur um eignina.
- Áætlað er að stækkun Fiskislóðar 29 ljúki á fyrsta ársfjórðungi 2025.
- Unnið er að frumhönnun stækkunar á Vesturhrauni 5, Garðabæ.



Fjárhagsdagatal 2025

- Ársuppgjör 2024: 6. mars 2025
- Aðalfundur 2025 3. apríl 2025
- Tilkyning 1F 22. maí 2025
- Hálfársuppgjör: 28. ágúst 2025
- Tilkyning 3F: 20. nóvember 2025

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