

KALDALÓN

Samstæðureikningur 2025

Kaldalón hf.



Efnisyfirlit

bls.

Skýrsla stjórnar og forstjóra	2 - 5
Áritun óháðs endurskoðanda	6 - 10
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	11
Efnahagsreikningur	12
Eiginfjáryfirlit	13
Sjóðstreymi	14
Skýringar	15 - 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 12 dótturfélögum þess („samstæðan“). Sjá nánar í skýringu 22. Kaldalón er fasteignafélag og er kjarnastarfsemi samstæðunnar eignarhald fasteigna og útleiga þeirra, fasteignapróun og umsýsla þeirra. Fasteignir félagsins eru í eigu dótturfélaga Kaldalóns.

Í lok árs átti samstæðan um 144.000 m² af fasteignum til útleigu auk fasteigna í byggingu samanbórið við um 127.000 m² í lok árs 2024.

Viðskipti með fasteignir á árinu:

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
Krókháls 16	F227-7470	3.531 m ²	Kaup
Skúlagata 15	F200-3443 ofl.	279 m ²	Kaup
Klettháls 1a	F225-9532	966 m ²	Kaup
Austurhraun 7	F223-8860	2.425 m ²	Kaup

Samstæðan lauk uppbyggingu á Lambhagavegi 12 og Fiskislóð 29 á árinu. Samstæðan stendur að uppbyggingu að Brúartorgi 6. Samstæðan hefur undirritað kaupsamning um lóð og byggingu allt að 5.700 m² fasteignar að Straumhelli 28-32. Félagið hóf uppbyggingu að nýju á 3.400 m² iðnaðarhúsnæði að Fossaleyni 19.

Starfsemin á árinu

Tekjuvegið útleiguhlutfall eigna sem ekki falla undir þróunareignir var 98% í lok árs. Á árinu voru undirritaðir 11 leigusamningar um samtals 16.780 m² fasteigna. Þá undirritaði samstæðan langtíma leigusamning um nýbyggingu að Fossaleyni 19.

Tekjuvegin lengd leigusamninga er 9,1 ár. Ef tekið er mið af uppsagnarheimildum í leigusamningum er tekjuvegin lengd leigusamninga 8,3 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 24 vegna markverða atburða eftir lok reikningsskiladags.

Afkoma og fjárhagsleg staða

Rekstrartekjur samstæðunnar á árinu 2025 námu 5.598 m.kr. samanbórið við 4.508 m.kr. á árinu 2024. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 4.387 m.kr. samanbórið við 3.548 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 3.168 m.kr. í samanburði við 3.991 m.kr. árið áður.

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Afkoma og fjárhagsleg staða, framhald

Hrein fjármagnsgjöld námu 4.030 m.kr. í samanburði við 2.998 m.kr. árið áður. Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á árinu 2025 að fjárhæð 2.837 m.kr. samanborið við 3.231 m.kr. árið 2024.

Samkvæmt efnahagsreikningi í lok árs námu eignir samstæðunnar 86.387 m.kr. og jukust um 10.564 m.kr. Eigið fé samstæðunnar nam 28.104 m.kr. í lok árs samanborið við 25.786 m.kr. í lok árs 2024. Veigamesti þáttur efnahagsreiknings eru fjárfestingareignir félagsins, en hækkun eigna félagsins milli ára stafar aðallega af fasteignakaupum félagsins á árinu. Matsóvissa félagsins felst að verulegu 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. Þá nam handbært fé, sem er óbundið 1.090 m.kr. í lok árs. Samstæðan hefur gert samninga um lánalínur við bankastofnanir. Ónýttar lánalínur í lok árs námu 2.700 m.kr.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður að fjárhæð 1.000 m.kr. vegna rekstrarársins 2025. Nánari upplýsingar má finna í endanlegri tillögu stjórnar til aðalfundar sem birt verður samhliða boðun fundarins.

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

Fjármögnun og hlutafé

Félagið lækkaði hlutafé um 337.501.390 kr. á árinu, 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 árinu með útgáfu skráðra skuldabréfa og víxla auk bankafjármögnunar. Í hluta fjármögnunarsamninga er gjaldfellingarheimild ef félagið er afskráð af skipulögðum verðbréfamarkaði. Ávöxtunarkrafa langtíma verðtryggðra skuldabréfa hækkaði frá fyrra ári sem hefur áhrif á fjármögnunarkjör félagsins, en verðbólga hefur bein áhrif á rekstrartekjur til hækkunar.

Framtíðaráform

Stefna Kaldalóns hefur undanfarið skilgreint sig sem vaxtafélag, þar til fjárfestingareignir nema 100 milljörðum eða árstekjur nemi 8 milljörðum á ársgrundvelli. Félagið mun með undirrituðu kauptilboði í fasteignir Fí fasteignafélags (sjá skýringu 24) færast nær því markmiði á fyrri hluta ársins 2026. Stjórn félagsins hefur kynnt stighækkandi endurgreiðslur til fjárfesta í gegnum endurkaup og arðgreiðslur samhliða hlutfallslega minni vexti félagsins frá árinu 2026.

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 árinu, þannig að félagið skoðar nú einnig fjárfestingu í innviðum og fasteignum.

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Ytri aðstæður

Félagið fylgist með þróun jarðvár á Reykjanesskaga og mögulegra áhrifa á fasteignir félagsins. Félagið hefur yfirfarið tryggingar og tekið viðbótartryggingar ef á við 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 af fyrirtækjum á Íslandi auk opinberra aðila.

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Kaldalóns hf. eru markaðir af lögum nr. 2/1995, um hlutafélög, samþykktum félagsins og leiðbeinandi tilmælum um stjórnarhætti fyrirtækja útgefnunum 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 árs var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason, stjórnarformaður, Haukur Guðmundsson, varastjórnarformaður, Álfheiður Ágústsdóttir, Haukur Hafsteinsson og Pálína María Gunnlaugsdóttir. Varamenn í stjórn: Gunnar Henrik Gunnarsson og Hildur Leifsdóttir.

Hlutafé

Hluthafar voru í byrjun árs 581 en 515 í lok árs, þar af eru 10 stærstu eftirfarandi:

	Nafnverð*	Hlutdeil
Skel fjárfestingafélag hf.	171,1	15,76%
Stapi lífeyrissjóður	97,5	8,98%
Norvik hf.	94,2	8,68%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	58,3	5,37%
Loran ehf.	56,6	5,21%
Premier eignarhaldsfélag ehf.	56,6	5,21%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	46,0	4,24%
Birta lífeyrissjóður	40,2	3,70%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	36,1	3,33%
Stefnir - Innlend hlutabréf hs.	33,2	3,06%
10 stærstu hluthafar samtals	689,8	63,52%
Aðrir hluthafar (505 talsins)	375,5	34,58%
Samtals útistandandi hlutir	1.065,2	98,10%
Eigin hlutir**	20,6	1,90%
Samtals útgefnir hlutir	1.085,8	100,00%

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

** Félagið keypti 400.000 eigin hluti 30.12.2025 en uppgjör og afhending hluta var árið 2026

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 2025, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2025. 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 "254900A1SVOQEMA2WP49-2025-12-31-1-is.xbri" 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 2025 og staðfesta hann með rafrænni undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja það til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 4. mars 2026

Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason
stjórnarformaður

Álfheiður Ágústsdóttir
meðstjórnandi

Haukur Guðmundsson
varaformaður

Pálína María Gunnlaugsdóttir
meðstjórnandi

Haukur Hafsteinsson
meðstjórnandi

Jón Þór Gunnarsson
forstjóri

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Kaldalóns hf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Kaldalóns hf. fyrir árið 2025, að undanskilinni skýrslu stjórnar og forstjóra.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2025, efnahag hennar 31. desember 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, 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 2025.
- Efnahagsreikning þann 31. desember 2025.
- Eiginfjáryfirlit 2025.
- Sjóðstreymi ársins 2025.
- 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.

Óhæði

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

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.

Gerð er grein fyrir annarri þjónustu sem við höfum veitt samstæðunni og félögum innan hennar, á tímabilinu 1. janúar 2025 til 31. desember 2025, 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 2025. 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 2025 í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðalinn IAS 40
Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði.

Í heild sinni nema fjárfestingareignir 84.737 milljónum króna. Í lok árs 2025 sem er 98% 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.

Fjárfestingareignir eru verulegur liður í reikningsskilum félagsins og vegna óvissu í mati tengt forsendum stjórnenda og öðrum forsendum er þessi liður lykilatriði í endurskoðun okkar.

Endurskoðunaraðgerðir

Verðmatssérfræðingar 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 samanburði 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.

Áritun óháðs endurskoðanda

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

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.

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 endurskoðenda 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 álit 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 álit 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 fyrirliggjandi 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 2025 með skráarheitið "254900A1SVOQEMA2WP49-2025-12-31-1-is.xbri" 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 álit 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 2025 með skráarheitið "254900A1SVOQEMA2WP49-2025-12-31-1-is.xbri" 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. Kostning okkar hefur verið endurnýjuð árlega á aðalfundi félagsins og höfum við því verið endurskoðendur félagsins samfelldt í 8 ár.

Reykjavík, 4. mars 2026.

PricewaterhouseCoopers ehf.

Magnús Mar Vignisson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu 2025

	Skýringar	2025	2024
Rekstrartekjur			
Húsaleigutekjur		5.595	4.508
Aðrar tekjur		3	0
	5	<u>5.598</u>	<u>4.508</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur fjárfestingareigna		826	608
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		385	353
	6	<u>1.211</u>	<u>960</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		4.387	3.548
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	3.168	3.991
Afskriftir langtímakrafna	13	0	(230)
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		7.554	7.309
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Fjármunatekjur		88	366
Fjármagnsgjöld		(4.118)	(3.364)
	9	<u>(4.030)</u>	<u>(2.998)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		3.525	4.311
Tekjuskattur	17	(687)	(1.079)
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins		<u>2.837</u>	<u>3.231</u>
Hagnaður á hlut	16	2,63	2,92
Þynntur hagnaður á hlut	16	2,54	2,81

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eignir	Skýringar	31.12.2025	31.12.2024
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir	10	84.737	73.242
Fasteignir til eigin nota	11	222	202
Langtímakröfur	12	0	29
		<u>84.959</u>	<u>73.472</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	337	624
Handbært fé	14	1.090	1.727
		<u>1.428</u>	<u>2.351</u>
Eignir samtals		<u>86.387</u>	<u>75.823</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutfé		10.648	10.858
Yfirverðsreikningur hlutafjár		4.347	4.664
Bundinn eiginfjárreikningur		5.333	3.285
Óráðstafað eigið fé		7.776	6.979
Eigið fé samtals	15	<u>28.104</u>	<u>25.786</u>
Skuldir			
Langtímaskuldir:			
Tekjuskattsskuldbinding	17	7.321	6.347
Leiguskuldbinding	18	930	643
Vaxtaberandi skuldir	19	43.632	37.748
		<u>51.883</u>	<u>44.738</u>
Skammtímaskuldir:			
Vaxtaberandi skuldir	19	4.461	4.369
Aðrar skammtímaskuldir	20	1.939	930
		<u>6.399</u>	<u>5.299</u>
Skuldir samtals		<u>58.283</u>	<u>50.037</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>86.387</u>	<u>75.823</u>

Eiginfjáryfirlit 2025

Árið 2025	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Bundinn eiginfjár- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minnihluta	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2025	10.858	4.664	3.285	6.979	0	25.786
Heildarafkoma ársins			2.541	296		2.837
Keypt eigin bréf	(210)	(318)				(528)
Eigin bréf	338					338
Hlutfé fært niður	(338)					(338)
Kaupréttir			6			6
Arðgreiðsla dótturfélaga			(500)	500		0
Eigið fé 31. desember 2025	10.648	4.347	5.333	7.776	0	28.104

Árið 2024

Eigið fé 1. janúar 2024	11.128	4.894	3.427	3.757	1	23.207
Leiðrétt staða 1/1			(151)			(151)
Eigið fé 1. janúar 2024	11.128	4.894	3.276	3.757	1	23.056
Hlutfjárhækkun	67	47				115
Heildarafkoma tímabilsins			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	3.285	6.979	0	25.786

Sjóðstreymi ársins 2025

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	2025	2024
Hagnaður og heildarafkoma ársins	16	2.837	3.231
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna		(3.168)	(3.991)
Tapaðar langtímakröfur		0	205
Hrein fjármagnsgjöld		4.003	2.998
Tekjuskattur		824	1.079
Veltufé frá rekstri		4.496	3.523
Breyting á rekstartengdum eignum		305	319
Breyting á rekstartengdum skuldum		376	62
		5.177	3.904
Innheimtar vaxtatekjur		88	366
Greidd vaxtagjöld		(2.488)	(2.074)
Greiddir vextir af leiguskuld (lóðaleiga)		(66)	(52)
Greiddur tekjuskattur		0	(18)
Handbært fé frá rekstri		2.711	2.126
Fjárfestingahreyfingar			
Greiddar fjárfestingar í fjárfestingarfasteignum	10	(6.489)	(5.928)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum		752	(1)
Keypt félög	22	(1.288)	(5.269)
Breytingar á langtímakröfum		29	(24)
Fjárfestingahreyfingar samtals		(6.997)	(11.221)
Fjármögnunarahreyfingar			
Innborgað hlutafé		0	115
Keypt eigin bréf	15	(528)	(613)
Tekin ný lán frá lánastofnunum		16.300	18.945
Greidd lán frá lánastofnunum	19	(12.124)	(9.454)
Fjármögnunarahreyfingar samtals		3.649	8.992
Lækkun á handbæru fé		(637)	(103)
Handbært fé í ársbyrjun	14	1.727	1.830
Handbært fé í lok tímabils		1.090	1.727

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 samstæðuársreikning með dótturfélögum sínum sem vísað er til sem "samstæðunnar". Yfirlit yfir dótturfélög samstæðunnar má finna í skýringu 22.

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

Stjórn félagsins og forstjóri samþykktu þessi reikningsskil 4. mars 2026.

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 25.

Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverði að undanskildum fjárfestingareignum og eignum til eigin nota sem færðar eru á gangvirði. Greint er frá aðferðafræði við mat á gangvirði í skýringu 25.d

Vegna sameiningu dótturfélaga er færð leiðrétting á tekjuskattsskuldbindingu dótturfélaga. Leiðréttingin er færð yfir eigið fé 1.1. 2024 og samanburðarfjárhæðum breytt til samræmis. Heildaráhrif leiðréttingarinnar eru 151 m.kr. og hefur áhrif á bundinn eiginfjárreikning og tekjuskattsskuldbindingu.

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 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 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 vaxtakúrfar 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

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.c.i

Rekstrartekjur greinast þannig:	2025	2024
Fastar leigutekjur	5.353	4.238
Veltutengdar leigutekjur	242	270
Aðrar tekjur	3	0
	<u>5.598</u>	<u>4.508</u>

Veltutengdar leigutekjur á árinu 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 9,1 ár (2024: 10,2 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma en væri miðað við slíka uppsögn lækkar tekjuvegin meðallengd leigusamninga í 8,3 ár (2024: 9,7 ár).

Greiðsluflæði óuppsegjanlegra leigugreiðslna samstæðunnar miðað við vísitölur í janúar 2026 (janúar 2025) eru eftirfarandi á tólf mánaða tímabili:

	2025	2024
Leigugreiðslur ársins 2026 / 2025	5.747	4.881
Leigugreiðslur ársins 2027 / 2026	5.444	4.657
Leigugreiðslur ársins 2028 / 2027	5.320	4.452
Leigugreiðslur ársins 2029 / 2028	4.890	4.350
Leigugreiðslur ársins 2030 / 2029	4.517	4.114
Síðar	24.295	25.363
	<u>50.212</u>	<u>47.817</u>

Veltutengdar leigutekjur eru ekki innifaldar í greiðsluflæðinu. Stærsti viðskiptavinur ársins 2026 er 11% af óuppsegjanlegum leigugreiðslum ársins (2025: 11%). Þær leigugreiðslur eru vegna fjárfestingareigna í verslun og þjónustu.

Skýringar

6 Rekstrargjöld

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.c.ii

	2025	2024
Rekstur fjárfestingaeigna		
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	549	433
Viðhald	72	49
Tryggingar	55	47
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	87	35
Laun og launatengd gjöld	37	20
Virðisrýrnun krafna	26	23
	<u>826</u>	<u>608</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Laun og launatengd gjöld	220	182
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	165	171
	<u>385</u>	<u>353</u>

7 Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2025	2024
Laun	179	139
Gjaldfærsla vegna kaupréttarsamninga	6	6
Mótframlag í lífeyrissjóð	29	24
Stjórnarlaun	26	21
Önnur launatengd gjöld	32	32
Laun flokkuð meðal kostnaðar vegna reksturs fjárfestingareigna	(37)	(6)
Eignfærð laun	(15)	(35)
	<u>220</u>	<u>182</u>

Fjöldi ársverka hjá félaginu voru 5,5 á árinu samanborið við 5,4 árið 2024. Launatölur stjórnar 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 tímabils eru útistandandi 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. Almennt 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:

	31.12.2025	31.12.2024
Staða 1. janúar 2025 / 2024	21,8	22,3
Veittir kaupréttir á tímabilinu	0,0	0,0
Kaupréttir sem féllu úr gildi á tímabilinu	0,0	(0,5)
Staða 31. desember 2025 / 2024	21,8	21,8

Kaupgengi hvers hlutar skv. kaupréttum reiknað þann 30.12.2025 er 16,00 kr. á hvern hlut.

Félagið kaupir þjónustu af endurskoðunarfyrtæki til að reikna gjaldfærslu kaupréttar og eru þeir færðir í ársreikning skv. IFRS 2.

8 Þóknun til endurskoðunarfyrtækis

	2025	2024
Endurskoðun á ársreikningi og/eða árshlutareikning	22	24
Reikningsskilþjónusta vegna árána 2023	0	1
Önnur leyfð þjónusta*	14	15
	36	41

*Önnur leyfð þjónusta felur m.a. í sér áreiðanleikakannanir við kaup á fasteignafélögum, staðfestingu vegna grænnar fjármálaumgjarðar, samskipti við ytri aðila og önnur staðfestingarvinna.

Skýringar

9 Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.c.iv

	2025	2024
Vaxtatekjur	88	366
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(2.470)	(2.190)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(1.496)	(1.089)
Önnur fjármagnsgjöld	(86)	(33)
Vaxtagjöld af leiguskuld (lóðarleiga)	(66)	(52)
	<u>(4.030)</u>	<u>(2.998)</u>

Lóðarleiga er bókfærð sem vaxtagjöld af leiguskuld. Vísað er til skýringar 18 vegna sundurliðunar leiguskuldbindingar.

10 Fjárfestingareignir

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.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. Fasteign til eigin nota er flokkuð undir fasteignir.

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:	31.12.2025	31.12.2024
Fasteignir	83.808	72.599
Nýtingarréttur lóðarleigusamninga	930	643
	<u>84.737</u>	<u>73.242</u>

Breyting á fjárfestingareignum samstæðunnar greinist þannig:

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta	Vöruhús, iðnaður og geymslur	Hótél	Þróunar- eignir	Samtals
Árið 2025						
Gangvirði í byrjun ársins	2.986	16.289	33.792	17.375	2.158	72.599
Endurflokkun á tímabilinu	145	619	(92)	0	(672)	0
Fjárfesting tímabilsins	1.103	1.981	4.125	0	798	8.007
Endurbætur á tímabilinu	1	1	30	17	0	49
Matsbreyting tímabilsins*	4	512	1.827	602	208	3.153
Gangvirði í lok tímabils	<u>4.240</u>	<u>19.402</u>	<u>39.681</u>	<u>17.994</u>	<u>2.492</u>	<u>83.808</u>

	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 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>

* Matsbreyting á eign til eigin nota má sjá í skýringu 11.

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

Skýringar

10 Fjárfestingareignir, framhald

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.d

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 markaðsvesti við ákvörðun raunávöxtunarkröfu lánsfjár. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárlutfalli og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning. Í matinu er miðað við kröfu á RIKS 37 sem áhættulausa vexti. Kaldalón hefur miðað óvogaða betu við beta gildi fasteignafélaga á Íslandi á innlendum markaði. Vegna snarprar lækkunar beta gildis 2025 þá er beta gildi ekki lækkað að fullu til samræmis útreiknuðu gildi. Fylgst verður með þróun beta gildis árið 2026 og endurmetið eftir þörfum.

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:

	Verslun		Vöruhús, iðnaður og geymslur		Hótel	Þróunar- eignir	Samtals
	Skrifstofur	og þjónusta ¹					
Áætlaðar leigutekjur á							
fermetra á mánuði	2.800 - 4.893	2.017 - 34.916	1.513 - 3.977	3.368 - 9.828		E/V	1.513 - 34.916
Vegið meðaltal	3.652	4.424	2.902	7.104		E/V	3.760
Veginn fjármagnskostnaður							
(WACC)	6,58%	6,45%	6,53%	6,77%		E/V	6,60%

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 eign er mjög veltuhá eining miðað við fermetra undirliggjandi eignar.

Skýringar

10 Fjárfestingareignir, framhald

Næmni gangvirðis fjárfestingareigna fyrir þessum forsendum greinist þannig:

	Breyting	31.12.2025		31.12.2024	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Áætlaðar leigutekjur	+/- 2,50%	2.444	(2.437)	2.124	(2.124)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	+/- 0,50%	(5.627)	6.560	(4.914)	5.729

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í lok árs eru fjárfestingareignir að bókfærðu verði 82.217 m.kr. (31.12.2024: 70.611 m.kr.) veðsettar til tryggingar á vaxtaberandi skuldum félagsins að fjárhæð 48.092 m.kr. (31.12.2024: 42.117 m.kr.)

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 3.238 m.kr. (31.12.2024: 2.675 m.kr.) í lok árs. 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 36.202 m.kr. (31.12.2024: 30.508 m.kr.) Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 51.707 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.).

11 Eignir til eigin nota

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

	31.12.2025	31.12.2024
Bókfært verð 1.1	202	0
Endurflokkun fjárfestingareign til eigin nota	0	202
Fjárfesting á tímabilinu	5	0
Matsbreyting tímabilsins	14	0
	<u>222</u>	<u>202</u>

Skýringar

12 Kröfur

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.h.

	31.12.2025	31.12.2024
Kröfur samstæðunnar flokkast þannig í efnahagsreikning:		
Langtímakröfur	0	29
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	337	624
	<u>337</u>	<u>652</u>

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

Viðskiptakröfur	151	354
Virðisaukaskattsinneign	143	6
Fyrirframgreiddur kostnaður	31	134
Kröfur vegna kaupsamninga	7	7
Aðrar skammtímakröfur	5	47
Fjármagnstekjuskattur	1	75
	<u>337</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 fyrir árið 2024. Forvextir eru flokkaðir meðal lántökukostnaðar og vaxtagjalda fyrir árið 2025.

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 ársins er 26 m.kr. (2024: 23 m.kr.).

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

	2025	2024
Staða 1. janúar	23	13
Innkomið áður afskrifaðar viðskiptakröfur á tímabilinu	0	-13
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu	26	23
Staða 31. desember	<u>49,0</u>	<u>22,8</u>

Skýringar

13 Afskrifaðar langtímakröfur

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.h.

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

14 Handbært fé

Handbært fé samanstendur af óbundnum banka innstæðum.

15 Eigið fé

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.g.iii

a Hlutfé

Hlutfé félagsins greinist þannig:	2025	2024
Heildarhlutfé	11.196	11.196
Hlutfé fært niður	(338)	0
Eigin bréf	(210)	(338)
	<u>10.648</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 hlutafjár. Á árinu 2025 lauk móðurfélagið tveimur endurkaupaáætlunum í samræmi við heimild hluthafafundar þann 2. júlí 2024. Heildarumfang endurkaupa var 1,93% af útgefnum hlutum í Kaldalón hf. Heildarkaupverð var 527.731.387 kr. Heildarfjöldi hluta í eigu samstæðunnar í lok árs er 21.002.721 hver að nafnvirði tíu krónu, eða 210.027.210 kr. 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 nafnverði. Hækkunarheimild gildir til 25. maí 2027. Vísað er til skýringar 24 vegna skuldbindinga sem liggja fyrir í lok tímabils vegna útgáfu nýs hlutafjár 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 fyrri hluta ársins var allt eigið hlutfé fært niður. Í lok árs átti samstæðan 21.002.721 hluti sem jafngildir kr. 210.027.210 í hlutfé eða 1,93% af útgefnu hlutfé.

Skýringar

15 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 2025 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 6 m.kr. vegna veittra kaupréttar. Samtals hefur verið fært 15 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.

Skýringar

16 Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.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.

	2025	2024
Hagnaður ársins til hluthafa í móðurfélagi	2.837	3.231
Veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu	1.079	1.107
Grunnhagnaður í krónum á hlut	2,63	2,92

Þynntur hagnaður á hlut tekur tillit til áskriftarréttinda og kaupréttá, frá útgáfudegi.

	2025	2024
Hagnaður ársins til hluthafa í móðurfélagi	2.837	3.231
Veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu (m.t.t. kaupréttá og skuldbund. útgáfu)	1.119	1.148
Þynntur hagnaður í krónum á hlut	2,54	2,81

17 Tekjuskattsskuldbinding

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.c.v

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:	31.12.2025	31.12.2024
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	6.347	4.072
Tekjuskattur vegna eiginfjárhreyfinga	287	151
Áhrif fjárfestinga í fasteignafélögum á árinu	0	1.044
Reiknaður tekjuskattur ársins	687	1.079
Skattar til greiðslu	0	0
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	7.321	6.347

Tekjuskattsskuldbinding greinist á eftirfarandi liði ársreikningsins:	31.12.2025	31.12.2024
Fjárfestingareignir	7.947	6.822
Viðskiptakröfur	(11)	(50)
Yfirfæranlegt tap	(615)	(424)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	7.321	6.347

Skýringar

17 Tekjuskattsskuldbinding framhald.

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.c.v

Yfirfæranlegt tap samstæðunnar greinist þannig:

Skattalegt tap ársins 2015, nýtanlegt til 2025	0
Skattalegt tap ársins 2016, nýtanlegt til 2026	61
Skattalegt tap ársins 2017, nýtanlegt til 2027	68
Skattalegt tap ársins 2018, nýtanlegt til 2028	93
Skattalegt tap ársins 2019, nýtanlegt til 2029	141
Skattalegt tap ársins 2020, nýtanlegt til 2030	304
Skattalegt tap ársins 2021, nýtanlegt til 2031	164
Skattalegt tap ársins 2022, nýtanlegt til 2032	778
Skattalegt tap ársins 2023, nýtanlegt til 2033	394
Skattalegt tap ársins 2024, nýtanlegt til 2034	253
Skattalegt tap ársins 2025, nýtanlegt til 2035	819
	3.074

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:	2025	2024
Hagnaður fyrir skatta	3.525	4.311
Reiknaður tekjuskattur, 20% gildandi skatthlutfall (2024: 21%)	705	905
Áhrif yfirverðs dótturfélaga	0	174
Aðrar breytingar	(18)	0
Virkur tekjuskattur	687	1.079
Virk tekjuskattsprósenta	19,5%	25,0%

Skýringar

18 Leiguskuldbinding

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.e

Leiguskuldbinding samstæðunnar greinist þannig:

31.12.2025

31.12.2024

Leigueign

Leigueign í ársbyrjun	643	414
Fjárfesting ársins	77	158
Endurmat	211	70
Leigueign í lok árs	930	643

Leiguskuldir

Leiguskuldbinding í ársbyrjun	643	414
Fjárfesting ársins	77	158
Endurmat	211	70
Leiguskuldbinding í lok árs	930	643

Fjárhæðir í rekstrarreikningi

Vaxtagjöld af leiguskuldum (lóðaleiga)	66	52
--	----	----

Fjárhæðir í sjóðstreymi

Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum (lóðaleiga)	66	52
---	----	----

Skýringar

19 Vaxtaberandi skuldir

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.g.v

Vaxtaberandi skuldir greinast á eftirfarandi hátt:	31.12.2025	31.12.2024
Staða vaxtaberandi skulda í upphafi árs	42.117	29.961
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum	395	2.160
Nýjar lántökur	16.300	18.945
Afborgun og uppgreiðslur	(12.195)	(10.194)
Breyting á eignfærðum lántökukostnaði	74	20
Verðbætur og forvextir ársins	1.402	1.224
Staða vaxtaberandi skulda í lok tímabils	48.092	42.117

Skuldir við lánastofnanir flokkast þannig í efnahagsreikningi:

Langtímahluti, vaxtaberandi skuldir til meira en 12 mánaða	43.632	37.748
Skammtímahluti, vaxtaberandi skuldir til skemmri tíma en 12 mánaða	4.461	4.369
	48.092	42.117

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig til næstu tólf mánaða:	2025	2024
Afborganir ársins 2026 / 2025	4.461	4.369
Afborganir ársins 2027 / 2026	5.820	4.251
Afborganir ársins 2028 / 2027	8.681	4.624
Afborganir ársins 2029 / 2028	7.012	10.304
Afborganir ársins 2030 / 2029	522	3.747
Afborganir síðar	21.596	14.822
	48.092	42.117

Skammtímahluti vaxtaberandi skulda samanstendur af eftirfarandi þáttum:

- Víxlafjármögnunar sem félagið stendur fyrir
- Næsta árs afborgun langtímalána og skammtímabankafjármögnun

Gefnir voru út á árinu víxlarnir KALD 25 0901, KALD 25 1201, báðir greiddir á árinu 2025, sem og KALD 26 0302 og KALD 26 0601 sem báðir eru á gjalddaga á árinu 2026.

Skýringar

19 Vaxtaberandi skuldir, framhald

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar bera eftirfarandi skilmála og endurgreiðslutíma:

	31.12.2025			31.12.2024	
	Gjald dagar	Vegnir meðalvextir	Staða	Vegnir meðalvextir	Staða
Verðtryggðar skuldir	5.5.2027 - 20.1.2050	4,5%	35.602	4,9%	31.629
Óverðtryggðar skuldir	2.3.2026 - 15.1.2029	8,7%	12.667	10,4%	10.580
Lántökukostnaður			(176)		(93)
Vaxtaberandi skuldir samtals			48.092		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 markaðsfjármögnun. Bankafjármögnun félagsins er almennt veðtryggð undir almenna tryggingafyrirkomulaginu. Í lok tímabils voru 80% af vaxtaberandi langtímaskuldum félagsins inn í almenna tryggingafyrirkomulaginu (31.12.2024 : 87%). 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 óverðtryggða flokk í júní, KALD 201228 á 8,39% föstum vöxtum og seldi fyrir 1.500 m.kr. og KALD 150126 á fljótandi vöxtum sem stóðu í 8,86% við árslok 2025.

	31.12.2025	31.12.2024
Langtímaskuldir fjármagnaðar innan tryggingarfyrirkomulags	34.831	34.317
Langtímaskuldir fjármagnaðar utan tryggingarfyrirkomulags	8.801	3.431
	43.632	37.748

Lánasamningar innan tryggingafyrirkomulags innihalda skilmála um eiginfjárhlutfall, skuldahlutfall, vaxtaþekju og staðsetningu eigna félagsins. Félagið uppfyllir alla fjárhagsskilmála í lok tímabils. Lánaskilmálar eru staðfestir af óháðum aðila hálfárslega og stóðust allt tímabilið. Engar vísbendingar eru um að samstæðan standist ekki lánaskilmála við næstu staðfestingu.

20 Aðrar skammtímaskuldir

Aðrar skammtímaskuldir samstæðunnar greinast þannig:	31.12.2025	31.12.2024
Skuldir vegna kaupsamninga	1.161	409
Reiknaðir áfallnir vextir langtímalána	288	220
Aðrar skammtímaskuldir	489	302
	1.939	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

21 Tengdir aðilar

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.i

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

	2025	2024
Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason, stjórnarformaður	1.000	1.000
Álfheiður Ágústsdóttir, stjórnarmaður	12	12
Gunnar Henrik B. Gunnarsson, varamaður í stjórn	13.180	13.730
Pálína María Gunnlaugsdóttir, stjórnarmaður	155	155
Jón Þór Gunnarsson, forstjóri	2.455	1.000
Högni Hjálmtýr Kristjánsson, framkvæmdastjóri rekstrar	279	267

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

Vísað er til skýringar 15 um áskriftarréttindi sem forstjóri félagsins, Jón Þór Gunnarsson, hefur keypt.

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

	2025		2024	
	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð
Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason, stjórnarformaður *1	8,1	0,9	7,0	0,8
Haukur Guðmundsson, varastjórnarformaður	5,6	0,6	3,5	0,4
Álfheiður Ágústsdóttir, stjórnarmaður	4,6	0,6	3,9	0,5
Haukur Hafsteinsson, stjórnarmaður	3,1	0,0		
Pálína María Gunnlaugsdóttir, stjórnarmaður	4,6	0,6	2,8	0,4
Jón Þór Gunnarsson, forstjóri *2	69,0	9,9	56,5	7,9
Framkvæmdastjórar (2) *2	72,8	10,6	51,5	7,5

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

*2 Meðal launa á árinu 2025 og 2024 eru árangurstengdar greiðslur í samræmi við starfskjarastefnu.

Skýringar

22. Uppbygging samstæðunnar

Samstæða Kaldalóns hf. samanstendur af eftirfarandi félögum:

Nafn félags	Starfsemi félagsins	Eignarhluti	
		31.12.2025	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%
Baldurshagi ehf.	Fasteignafélag	100%	0%

Félagin Faðmlag ehf. og Vesturhraun ehf. sameinuðust Ármúla ehf. í upphafi árs og eru því ekki sýnd í ofangreindri töflu. Félagið keypti á fjórða ársfjórðungi allt hlutfé Baldurshaga ehf.

Félagið keypti allt hlutfé í félaginu Baldurshaga ehf. á fjórða ársfjórðungi ársins 2025. Helstu fjárfestingar hafa verið í fasteignafélögum með tekjuberandi eignir. Við kaup félagsins 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 félagsins 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 Baldurshaga hf., sem fjárfest var í á árinu, er fasteignin Krókháls 16, Reykjavík.

Skýringar

23. Áhættustýring

Félagið stendur frammi fyrir eftirfarandi megin áhættum vegna fjármálagerna:

- Útlánaáhætta
- Lausafjárahætta
- Markaðsáhætta
- Rekstraráhætta

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 2025 var um 12% af heildartekjum, samanborið við 11% árið 2024. Með stækkandi eignasafni félagsins gera áætlanir stjórnenda ráð fyrir að hlutfallið lækki á komandi misserum.

Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðar virðisrýrnunar viðskiptakrafna eða annarra krafna. Niðurfærslan tekur mið af aldursgreindum kröfum einstaka viðskiptamanna og mati stjórnenda á tryggingastöðu samstæðunnar vegna þessa. Niðurfærsla viðskiptakrafna var 49 m.kr. í árslok 2025 samanborið við 23 m.kr. í árslok 2024 þar af er gjaldfærð niðurfærsla ársins 2025 26 m.kr. samanborði við 23 m.kr. árið 2024. Langtímakröfur tengdar sölu eigna kjarnastarfsemi félagsins, sem fór fram á árunum 2021 til 2023, voru afskrifaðar á árinu 2024.

Mesta mögulega tap samtæðunnar vegna fjáreigna er bókfært virði þeirra:

	Bókfært verð	
	2025	2024
Langtímakröfur	0	29
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	337	624
Handbært fé	1.090	1.727
	1.428	2.379

Ábyrgðir

Kaldalón hefur veitt dótturfélögum ábyrgðir og móðurfélagið þá ábyrgðaraðili einstakra bankalána dótturfélags með það að markmiði að lágmarka fjármögnunarkostnað samstæðunnar. Í lok árs 2025 var í gildi ábyrgð Kaldalóns á bankaláni eins dótturfélags, samtals að fjárhæð 300 m.kr. Félagið hefur gefið út fimm skuldabréfaflokka útgefna af Kaldalóni tryggðir undir almenna tryggingafyrirkomulagið sem lýst er í grunnlýsingu félagsins vegna 40 milljarða útgáfuramma félagsins og aðgengilegt er á vefsetri félagsins.

Skýringar

23. Áhættustýring, framhald

Lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta 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 fyrirjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum. Félagið hefur á reikningsárinu gefið út víxla til 6 mánaða en jafnframt samið um lánalínur, sjá nánar í skýringu 19.

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

Staða 31. desember 2025		Sjóðstreymi				
	Bókfært verð	skv. samningum	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Yfir 5 ár
Lántökur	48.092	64.392	7.108	11.096	23.687	22.502
Viðskiptaskuldir	1.939	1.939				
	50.031	66.331	7.108	11.096	23.687	22.502

Staða 31. desember 2024		Sjóðstreymi				
	Bókfært verð	skv. samningum	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Yfir 5 ár
Lántökur	42.711	56.410	4.708	8.299	18.174	25.229
Viðskiptaskuldir	930	930				
	43.641	57.340	4.708	8.299	18.174	25.229

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 hluta með breytilegum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáhattu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins.

	2025	2024
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Lántökur verðtryggðar	23.037	13.647
Lántökur óverðtryggðar	1.575	1.883
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	(1.090)	(1.727)
Lántökur verðtryggðar	12.566	17.983
Lántökur óverðtryggðar	11.092	8.697
	22.567	24.953

Breyting á meðalvöxtum ársins um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 225,7 m.kr. (2024: 249,5 m.kr.) fyrir tekjuskatt vegna fjármálagerninga á breytilegum vöxtum. Þessi greining er unnin með sama hætti fyrir árið 2024 og er miðað við allar aðrar forsendur óbreyttar.

Skýringar

23. 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 230,4 m.kr. (2024: 136,5 m.kr.). Þessi greining er unnin með sama hætti fyrir árið 2024 og er miðað við allar aðrar forsendur óbreyttar. Meirihluti, eða 95% 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 lausafjáráætlu, 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 hlutafé, gefið út nýtt hlutafé eða selt eignir til að minnka skuldir til að viðhalda og lagfæra skipulag fjármögnunar.

Eftirfarandi tafla sýnir fjármögnun samstæðunnar og eiginfjárlutfall:	2025	2024
Lántökur, langtíma	43.632	37.748
Lántökur, skammtíma	4.461	4.369
Frádregið: Handbært fé	(1.090)	(1.727)
Skuldir nettó	47.002	40.390
Eigið fé	28.104	25.786
Fjármögnun samtals	75.106	66.176
Eiginfjárlutfall	33%	34%

Skýringar

24 Skuldbindingar og atburðir eftir lok reikningsskiladags

Engir atburðir sem gefa tilefni til leiðréttinga eða frekari upplýsingagjafar í ársreikningi samstæðunnar árið 2025 hafa komið upp eftir reikningsskiladag. Neðangreindar upplýsingar eiga við um tímabilið 1. janúar til 4. mars 2026 þegar samstæðuársreikningur félagsins er birtur.

Samstæðan fékk samþykkt byggingaráform að Fossaleyni 19-23 fyrir 3.400 m² nýbyggingu á árinu 2025. 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 6. janúar 2026, 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, 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. Endurkaupaáætlun hófst 6. janúar 2026 og var í gildi til 2. mars 2026. Samtals voru 3.289.097 hlutir keyptir og nam heildarkaupverð þeirra 89.177.460 kr.

Kaldalón lauk sölu á nýjum grænum skuldabréfum í floknum KALD 100240 GB fyrir 3.000 m.kr. að nafnvirði á ávöxtunarkröfunni 3,90% þann 3. febrúar.

Kaldalón seldi víxil KALD 26 0901 þann 25. febrúar 2026, til uppgreiðslu á KALD 26 0302.

Kaldalón hf. og FÍ fasteignafélag undirrituðu kautilboð Kaldalóns um allar fasteignir FÍ Fasteignafélags þann 12. desember 2025. Fasteignasafnið telur 10 fasteignir og er heildarstærð safnsins 24.000 m². Kaupverð fasteignanna er 12.325 m.kr. og eru viðskiptin full fjármögnuð með útgáfu hluta- og skuldabréfa til seljanda. Kaupverð greiðist annars vegar með afhendingu á 213.810.717 nýjum hlutum í Kaldalóni og hins vegar með útgáfu skuldabréfa að fjárhæð 6.778,8 m.kr. til seljanda, en skuldabréfin munu tilheyra nýjum skuldabréfaflokki KALD 220437, sem skráður verður í Kauphöll Íslands. Skuldabréfin verða gefin út á vöxtunarkröfunni 3,93% og seld á pari. Álagið í skuldabréfaútgáfunni nemur 120 punktum ofan á meðalgengi brúaðs vaxtaferils ríkisskuldabréfa síðustu 10 viðskiptadaga fyrir undirritun kautilboðs. Verð á nýjum hlutum í Kaldalóni sem afhentir verða miðar við meðalgengi hlutabréfa Kaldalóns á aðallista Nasdaq Iceland síðustu 10 viðskiptadaga fyrir samþykkt tilboðsins eða kr. 25,94 á hlut. Kaupverð verður greitt við afhendingu eigna.

Viðskipti á grundvelli kautilboðsins eru háð fyrirvörum um:

- (i) ásættanlega niðurstöðu ástands- og áreiðanleikakannana á fasteignunum,
 - (ii) samþykkis Samkeppniseftirlitsins, og
- Endanlegur kaupsamningur er jafnframt háður samþykki aukins meirihluta hluthafafundar FÍ Eignarhaldsfélags.

Áætlaður aukinn rekstrarhagnaður Kaldalóns hf. á ársgrundvelli vegna fyrirhugaðra viðskipta er um 920 m.kr. miðað við 100% útleigu. Tekjuvegið útleiguhlutfall fasteignanna er 88% við afhendingu. Ein fasteign er þróunareign. Við afhendingu fasteignanna mun fasteignasafn Kaldalóns hf. nema um 170.000 m². Áætluð afhending á fasteignum og lúkning viðskipta er á öðrum ársfjórðungi 2026.

Skýringar

25 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.

25.a Samstæðureikningsskil

25.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. Yfirráð eru skilgreind í samræmi við ákvæði IFRS 10. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið að aðlaga

25.a.ii Sameining dótturfélaga

Vísað er til skýringar 22 vegna sameiningar dótturfélaga á árinu.

25.a Samstæðureikningsskil frh.

25.a.iii 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.

25.a.iv 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

25 Reikningsskilaaðferðir, framhald

25.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.

25.c Rekstrarreikningur

25.c.i Húsaleigutekjur

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

25.c.ii Rekstrargjöld

Rekstrargjöld eru gjaldfærð þegar þau falla til á reikningsárinu.

25.c.iii Matsbreyting fjárfestingareigna

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

Sjá skýringu 25.d um reikningsskilaaðferðir við færslu fjárfestingareigna.

25.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.

Skýringar

25 Reikningsskilaaðferðir, framhald

25.c Rekstrarreikningur, framhald

25.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.

25.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

25 Reikningsskilaaðferðir, framhald

25.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.

25.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 25.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.

25.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

25.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 fráðreginni virðisrýrnun þegar við á.

25.g.ii Handbært fé

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

25.g.iii Hlutfé

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé, að fráðregnum 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.

25.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 16.

25.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.

25.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

25.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.

25.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.

25.k Breytingar á reikningsskilaaðferðum og framsetningu

25.k.i Reikningsskilastaðlar, lagfæringar og túlkanir sem tóku gildi 1. janúar 2025

Engir nýjir reikniskilastaðlar, lagfæringar eða túlkanir tóku gildi á árinu 2025.

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 fjárhagslegar 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 gildistökudegi 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.

25.k.ii Innleiðing staðla fyrir gildistöktutíma þeirra

Samstæðan innleiddi enga staðla fyrir gildistöktutíma þeirra á uppgjörstímabilinu. Engir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar taka gildi á fjárhagsárinu 2025 sem hafa áhrif á samstæðuna.

25.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 2025 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 Hafsteinsson, Haukur Guðmundsson 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 lögmennspjónustu í Reykjavík og London, Kviku banka hf. og framkvæmdahóp um losun fjármagnshafa 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 útgefnum 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.

Haukur Guðmundsson er varaformaður stjórnar 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% hlutafjár útgefnum af Kaldalóni.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing er hluti annarra upplýsinga og er óendurskoðuð

Stjórn, framkvæmdastjóri og undirnefndir stjórnar, framhald

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.

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 útgefnu hlutafjár 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.

Haukur Hafsteinsson er fæddur árið 1954. Haukur er með fullnaðarpróf í lögfræði frá Háskóla Íslands á árinu 1982. Haukur hefur verið stjórnarmaður í ACRO verðbréfum frá 2020 og fjárfestingarráðs ÍS fyrirtækjalánasjóðs frá 2020. Haukur hefur starfað sem framkvæmdastjóri Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins 1985-2019 og þar áður sem lögfræðingur sjóðsins 1982-1985. Haukur sat í stjórnnum Landsamtaka lífeyrissjóða 1998-2019. Haukur hefur engin hagsmunatengsl við viðskiptavini eða keppinauta Kaldalóns. Haukur hefur setið í stjórn Kaldalóns frá apríl 2025.

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 13.180 pús.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 þrír karlmenn og tveir 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 2.450.000 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. Nefndarmenn fullnægja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með vinnuferli reikningsskila, 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 2025. Tillaga um utanaðkomandi nefndarmann í endurskoðunarnefnd var staðfest 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 Reyk fjörð Gylfason. Auk stjórnarformanns situr varaformaður stjórnar Haukur Guðmundsson og Haukur Hafsteinsson stjórnarmaður 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 2025 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 2025 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 19 stjórnarfundir árið 2025. Þar af voru 12 fundir haldnir eftir að núverandi stjórn félagsins var kjörin á aðalfundi þann 3. apríl 2025. Hér fyrir neðan má sjá yfirlit yfir mætingu einstakra stjórnarmanna á stjórnarfundum.

Stjórnarmaður	Kjörtímabil	Mæting á fjölda funda 2025
Ásgeir Helgi Reykþjörð Gylfason	Maí 2022 –	19 / 19
Álfheiður Ágústsdóttir	Apríl 2022 –	19 / 19
Haukur Hafsteinsson	Apríl 2025 -	13 / 13
Haukur Guðmundsson	Mars 2023 -	18 / 19
Pálína María Gunnlaugsdóttir	apríl 2024 -	19 / 19
María Björk Einarsdóttir	Mars 2023 - apríl 2025	3 / 6
Hildur Leifsdóttir (varamaður)	Apríl 2022 –	0 / 0
Gunnar H. Gunnarsson (varam. frá mars)	Júní 2019 –	0 / 0

Tilnefningarnefnd hélt alls 19 fundi á starfsárinu, bæði nefndarfundum og fundum með hagaðilum. Full mæting var á fundum nefndarinnar.

Endurskoðunarnefnd hélt 8 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 tveimur fundum á starfsárinu og var full mæting á fundum nefndarinnar.

Árangursmat stjórnar

Formlegt árangursmat stjórnar var framkvæmt á tímabilinu 24. nóvember – 15. desember 2025. 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 m.t.t. vaxtastigs og breytum sem hafa áhrif á verðmat fjárfestingareigna. 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 2024 fór 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 sem staðfest er af stjórn. Stjórn og stjórnendur fylgjast með loftlagstengdum áhættum.

Rekstraráhætta í daglegri 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 orkuskipti 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 hélt 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 útfrá 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, fyrirtækjamenning, pólitískra þátta og hagsmunagæsla, spilling og mútur. Er sérstaklega fjallað um þá þætti í ófjárhagslegri upplýsingagjöf félagsins. Settir hafa verið upp ákveðnir árangursmælikvarðar og er ráðgert að endurskoða þá á árinu 2026. Mikilvægisgreiningin auk tölfræðiupplýsinga í sjálfbærnisráðgjafu sem félagið gefur nú út í fyrsta skipti eru grundvöllur þeirra.

Rétt er að vísa til bæði ár- og sjálfbærnisráðgjafu 2025 sem verður 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 12 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 sjálfbærnismál

Gildandi útgáfa siða- og sjálfbærnistefnu félagsins var staðfest á stjórnarfundum félagsins 4. mars 2026. 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 sjálfbærnisráðgjöf 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 tekur hinsvegar breytingum í takti við þróun í bæði reglugerðarumhverfi og ESRS. Árs- og sjálfbærnisráðgjöf innifelur því frekari tilvísanir í ESRS.

Umhverfismál

Félagið hélt áfram frá fyrra ári að auka gæði mælinga á starfsemi sinni, s.s. orkunotkun, kolefnislosun, úrgangi o.fl. Þannig eykst gæði gagna yfir lengri tíma.

Félagið hefur lagt áherslu á að starfsemi félagsins hafi jákvæð áhrif á og efli 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 umhverfispættir s.s. mildun loftlagsbreytinga, úrgangur og orka hafa áhrifamikilvægi en þó lægra fjárhagslegt mikilvægi en aðlögun.

Félagið hóf að umhverfissvotta fasteignir í eigu samstæðunnar á árinu. Umhverfissvottun fasteignanna nýtist sem góð greining á áhættum og tækifærum til umbóta á fasteignum. Þannig er framkvæmt flóðaááættumat fyrir þær fasteignir og ítarleg greining á ýmsum þáttum s.s. efnisnotkun, orkunotkun, úrgangi, innivist o.fl. Í lok árs var 23% af fasteignum félagsins umhverfissvottaðar, og hefur hlutfallið farið hækkanði.

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 þrír karlar og tvær konur. 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 stafsólks 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/kyrningar sem nýtast í starfi.

Félagið virðir mannréttindi 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 húsnæðið 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

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 peningabætti og fjármögnun hryðjuverka

Niðurstöður tvöfaldrar mikilvægisgreiningar í stjórnarháttum er áhrifamikilvægi fyrirtækjamenningar, 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 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 peningaþvætti 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 er aðili að Global Compact. Global Compact eru samtök á vegum sameinuðu þjóðanna um ábyrga viðskiptahætti og stærsta sjálfbærniframtak 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 skilgjalddsskyldar 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 íþróttar- og hjálparstarf á árinu.

Ófjárhagslegar upplýsingar

Ófjárhagslegar upplýsingar er hluti annarra upplýsinga og eru óendurskoðaðar

Árangur

Í sjálfbærnisráðgjafu 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 71 stig af 100 möguleikum. Í umsögninni segir að Kaldalón hafi jákvæð skref í sjálfbærnimálum, t.a.m. með útgáfu á fyrstu sjálfbærnisráðgjafu félagsins árið 2025 auk vottun fasteigna.

Rekstraráætla í starfsemi félagsins er lágmörkuð 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 gilda um starfsemina:

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 loftlagsbreytingar

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 orkusamþykki 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 skilvirkni eftirlit 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 sínu 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 loftlagsbreytinga og brugðist við þeim m.a. með því að hækka lágmarkskvóta í deiliskipulögum nýrra bygginga, tryggja að ný veitukerfi frárennslis séu aðskilin fyrir skól 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 lágmörkuð.

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 ætlar 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 ólögnum 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 peningaþvætti 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 2025 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 viðum skilningi, m.a. fjárhagslega sjálfbærni, umhverfislega, félagslega og stjórnaðhætti. 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 vendarndáttarar	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 loftlagbreytingar (5)*	Aðlögun að loftlagbreytingum (6)	Varus- og sjávarauðlindir (7)	Mengun (8)	Hringrásarhagkerfi (9)	Uffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftlagbreytingar (11)	Aðlögun að loftlagbreytingum (12)	Varus- og sjávarauðlindir (13)	Mengun (14)	Hringrásarhagkerfi (15)	Uffræðileg fjölbreytni 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	5.595	100%																
			0%																
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		5.595	100%																
Samtals (A.1+A.2)		5.595	100%																
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																			
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)			0	0%															
Samtals (A+B)		5.595	100%																

Fjárfestingargjöld				Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir að valda ekki verulegu tjóni ('Veldur ekki verulegu tjóni')						Lágmarks verndarstöðlafráttir	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N (18)**	Flokkur (starfsemi sem geirri annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfisma rkmiðum)	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)	Líffræðileg fjölbreytni og vísikerfi (10)	Mótvægi við loftlagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftlagsbreytingum (12)	Varns- og sjávarauðlindir (13)	Mengun (14)	Hringrásarhæðkerfið (15)	Líffræðileg fjölbreytni og vísikerfi (16)	J/N	%	E	T
		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%	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	6.558	81%																
Smiði nýrra bygginga	7.1	886	11%																
Endurnýjun bygginga sem fyrir eru	7.2	612	8%																
Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		8.056	100%																
Samtals (A.1+A.2)		8.056	100%																
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																			
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		0	0%																
Samtals (A+B)		8.056	100%																

Rekstrargjöld				Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir að valda ekki verulegu tjóni ('Veldur ekki verulegu tjóni')						Lágmarks verndarráðstafnar	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N (18)**	Flokkur (starfsemi sem gerirri annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfisma rkmíðum) (20)	Flokkur (umbreytinga rstarfsemi) (21)			
Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Fjárfestingargjöld (3)	Hlutfall fjárfestingargjalda (4)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)*	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðlindir (7)	Mengun (8)	Hringrásarhagkerfi (9)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðlindir (13)	Mengun (14)	Hringrásarhagkerfið (15)	Líffræðileg fjölbreytni 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	1.211	100%																			
			0%																			
Rekstrargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		1.211	100%																			
Samtals (A.1+A.2)		1.211	100%																			
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																						
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)			0	0%																		
Samtals (A+B)		1.211	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