

# KALDALÓN

## Samandreginn samstæðuárshlutareikningur 2024

Kaldalón hf.



**Efnisyfirlit**

bls.

Skýrsla stjórnar og forstjóra .....	2 - 5
Rekstrarreikningur .....	6
Efnahagsreikningur .....	7
Eiginfjárfirlit .....	8
Sjóðstreymi .....	9
Skýringar .....	10 - 24

**Kaldalón hf.**

Kennitala 490617-1320

Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík

## Skýrsla stjórnar og forstjóra

Kaldalón hf. („félagið“) er íslenskt hlutfélag skráð á aðalmarkað Nasdaq Iceland. Kaldalón er fasteignafélag en kjarnastarfsemi félagsins er eignarhald fasteigna og útleiga þeirra, fasteignapróun og umsýsla þeirra.

Kaldalón leigir út dreift safn atvinnueigna til fyrirtækja og opinberra aðila. Félagið leggur áherslu á fjárfestingu í fasteignum á höfuðborgarsvæðinu og í nærsvæði helstu hafna og flughafna landsins. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Kaldalóni hf., og 13 dótturfélögum þess („samstæðan“).

Við lok reikningsskilatímabils átti samstæðan 111.000 m<sup>2</sup> af fasteignum til útleigu ásamt fasteignum í byggingu.

### Viðskipti með fasteignir á tímabilinu:

Fasteign	Fastanúmer	Brúttó stærð	Kaup/Sala
Álfhella 8	F232-9979	1.798 m <sup>2</sup>	Kaup
Klettagarðar 11	F221-4198	1.765 m <sup>2</sup>	Kaup

Samstæðan undirritaði kaupsamning um þrjár eignir að Borgarhelli í lok árs 2023. Framkvæmdir eru á áætlun og er nú ráðgert að fasteignir verði allar afhentar fyrir áramót 2024/2025. Endanlegt kaupverð fasteigna er 1.838 m.kr., en helmingur kaupverðs er tengdur byggingarvísitölu og miðast við vísitölu í desember 2023. Ekki reiknast hækkun kaupverðs frá lokum árs 2024.

### Eignir utan kjarnastarfsemi

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

### Starfsemin á tímabilinu

Tekjuvegið útleiguhlutfall afhentra eigna í samstæðunni í heild við lok tímabils var 96,7%. Breyting frá áramótum felur í sér að stór fasteign var afhent á tímabilinu sem er að hluta til án leigusamninga. Stórt hlutfall eigna félagsins er í langtímaleigu en tekjuvegin lengd leigusamninga er 10,1 ár, ef tekið er mið af uppsagnarheimildum í leigusamningum er tekjuvegin lengd leigusamninga 9,5 ár.

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

### Afkoma og fjárhagsleg staða

Rekstrartekjur samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar 2024 - 30. júní 2024 námu 2.132 m.kr. samanborið við 1.438 m.kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 1.672 m.kr. samanborið við 1.154 m.kr. árið áður. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 2.777 m.kr. í samanburði við 2.013 m.kr. árið áður. Hrein fjármagnsgjöld námu 1.766 m.kr. í samanburði við 971 m.kr. árið áður. Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar 2024 - 30. júní 2024 að fjárhæð 1.913 m.kr. samanborið við 1.674 m.kr. á sama tímabili á fyrra ári.

## Skýrsla stjórnar og forstjóra

### Afkoma og fjárhagsleg staða frh.

Samkvæmt efnahagsreikningi í lok tímabils námu eignir samstæðunnar 66.858 m.kr. og jukust um 6.192 m.kr. Eigið fé samstæðunnar nam 25.237 m.kr. þann 30. júní 2024 samanborið við 23.207 m.kr. þann 31. desember 2023.

Veðhlutfall samstæðunnar, vaxtaberandi skuldir á móti fjárfestingareignum, nam 53,4% en í hefðbundnum rekstri er markmið samstæðunnar 55%. Þá nam handbært fé, sem er óbundið 3.531 m.kr. í lok tímabils. Samstæðan hefur gert samninga um lánalínur við bankastofnanir. Ónýttar lánalínur í lok tímabils námu 1.700 m.kr.

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

### Fjármögnun og hlutafé

Félagið gaf út nýtt hlutafé á tímabilinu að nafnvirði kr. 67.468.360. Hver hlutur í Kaldalóni hf. er að nafnvirði tíu (10) krónur. Fjöldi hluta hækkaði því um 6.746.836 úr 1.112.821.647 hlutum í 1.119.568.483 hluti. Útgáfan er hluti af kaupsamningi um Hafnagarð ehf., en eina eign þess er Köllunarklettsvegur 1. Í lok tímabilsins nam skuldbinding félagsins vegna útgáfu á nýju hlutafé að markaðsverðmæti 568 m.kr.

Samstæðan fjármagnaði sig á fyrri hluta ársins með útgáfu skuldabréfa og víxlum auk bankafjármögnunar. Á fyrri hluta ársins hefur verið áframhaldandi hækkun vaxta og verðlags, en verðbólga hefur bein áhrif á rekstrartekjur til hækkunar. Félagið tók ákvörðun um að auka handbært fé með það að markmiði að geta lokið stórum fasteignaviðskiptum án fyrirvara. Félagið hóf viðræður við Reginn (nú Heimar) á tímabilinu um möguleg kaup á 47 þúsund fermetrum atvinnuhúsnæðis. Þeim viðræðum var slitið í lok apríl. Félagið telur áfram tækifæri til kaupa á stórum fasteignasöfnum og mun gera tilboð í fasteignasöfn sem það telur ákjósanleg.

Félagið setti á fót endurkaupaáætlun í samræmi við samþykkt hluthafafundar 3. júlí 2024. Sjá nánari umfjöllun um endurkaupaáætlun í skýringu 19.

### Framtíðaráform

Stefna Kaldalóns er að stækka safn tekjuberandi eigna í starfsemi félagsins en vaxtarhraði félagsins mun taka mið af markaðsaðstæðum og tækifærum félagsins til fjárfestinga í fasteignum. Á tímabilinu var unnið að fjölda viðskipta sem ekki leiddu til kaupsamnings. Það er mat stjórnenda að verðmæti fasteigna skv. markaðsverði skráðra félaga samræmist ekki verðlagi almenns markaðar um atvinnueignir.

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 er í vaxtarfasa og skilgreinir sig sem slíkt þar til að verðmæti fjárfestingareigna nemur 100 milljörðum króna, eða leigutekjur félagsins verði 8 milljarðar eða meira á ársgrundvelli. Telja stjórnendur að félagið geti vaxið í þá stærð án þess að skrifstofu- og stjórnunarkostnaður félagsins aukist verulega.

## Skýrsla stjórnar og forstjóra

### Ytri aðstæður

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

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

### Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Kaldalóns hf. eru markaðir af lögum nr. 2/1995, um hlutafélög, samþykktum félagsins og leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja útgefnum af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins. Gildandi samþykktir félagsins eru dagsettar 2. júlí 2024. Stjórnin hefur sett sér starfsreglur sem byggja á ofangreindum leiðbeiningum og skilgreinir verksvið stjórnar og forstjóra félagsins frekar.

Samkvæmt samþykktum félagsins hefur stjórn félagsins heimild til útgáfu nýrra hluta án forgangs hluthafa. Heimild stjórnar nemur nú allt að 321.050.513 hluti, en hluti er skuldbundinn vegna kaupa félagsins á Hafnagarði ehf., sjá nánari skýringu 14.

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

### Hlutafé

Hluthafar voru í byrjun tímabils 590 en 567 í lok tímabils, þar af eru 10 stærstu eftirfarandi:

	Nafnverð <sup>*</sup>	Hlutdeild
Skel fjárfestingafélag hf. ....	171,1	15,28%
Stapi lífeyrissjóður .....	98,1	8,76%
Norvik hf. ....	94,2	8,42%
Stefnir - Innlend hlutabréf hs. ....	71,5	6,39%
Loran ehf. ....	61,8	5,52%
Premier eignarhaldsfélag ehf. ....	61,8	5,52%
Vátryggingafélag Íslands hf. ....	41,6	3,71%
Lífeyrissj.starfsm.rik. A-deild .....	40,9	3,65%
Birta lífeyrissjóður .....	39,1	3,49%
Stefnir - ÍS 5 hs. ....	35,1	3,13%
<b>10 stærstu hluthafar samtals</b>	<b>715,1</b>	<b>63,87%</b>
Aðrir hluthafar (557 talsins) .....	404,5	36,12%
<b>Samtals útistandandi hlutir</b>	<b>1.119,5</b>	<b>99,99%</b>
Eigin hlutir .....	0,1	0,01%
<b>Samtals útgefnir hlutir</b>	<b>1.119,6</b>	<b>100,00%</b>

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

# Skýrsla stjórnar og forstjóra

## Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samandreginn samstæðuárshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2024, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 30. júní 2024. Þá teljum við að samandreginn samstæðuárshlutareikningur ásamt skýrslu stjórnar og forstjóra gefi glögga mynd af þróun og rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og áhættum.

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

Stjórn og forstjóri Kaldalóns hf. hafa í dag rætt samandreginn samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir 30. júní 2024 og staðfesta hann með rafrænni undirritun sinni.

Reykjavík, 29. ágúst 2024

Ásgeir Helgi Reykfyörð Gylfason  
*stjórnarformaður*

Álfheiður Ágústsdóttir  
*meðstjórnandi*

Haukur Guðmundsson  
*meðstjórnandi*

Pálína María Gunnlaugsdóttir  
*meðstjórnandi*

María Björk Einarsdóttir  
*meðstjórnandi*

Jón Þór Gunnarsson  
*forstjóri*

## Rekstrarreikningur 1. janúar - 30. júní 2024

	Skýringar	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023
<b>Rekstrartekjur</b>			
Húsaleigutekjur .....		2.121	1.429
Aðrar tekjur .....		11	9
	5	<u>2.132</u>	<u>1.438</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Rekstur fjárfestingareigna .....		292	184
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		165	97
Annar rekstrarkostnaður .....		3	2
Virðisrýrnun viðskiptakrafna .....	11	0	0
	6	<u>460</u>	<u>284</u>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>		1.672	1.154
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	2.777	2.013
Afskriftir langtímakrafna .....	12	(230)	0
<b>Rekstrarhagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>		4.220	3.168
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>			
Fjármunatekjur .....		182	78
Fjármagnsgjöld .....		(1.948)	(1.048)
	8	<u>(1.766)</u>	<u>(971)</u>
Áhrif af rekstri dótturfélaga .....	10	0	(90)
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>		2.454	2.107
Tekjuskattur .....		(541)	(433)
<b>Hagnaður og heildarafkoma ársins</b>		<u>1.913</u>	<u>1.674</u>
<b>Skipting heildarafkomu:</b>			
- Heildarafkoma sem tilheyrir hluthöfum .....		1.913	1.637
- Hlutdeild minnihluta .....		0	37
		<u>1.913</u>	<u>1.674</u>
Hagnaður á hlut .....		1,71	
Þynntur hagnaður á hlut .....		1,60	

## Efnahagsreikningur 30. júní 2024

Eignir	Skýringar	30.6.2024	31.12.2023
<b>Fastafjármunir</b>			
Fjárfestingareignir .....	9	62.388	57.585
Langtímaskuldir .....	11	53	210
		<u>62.441</u>	<u>57.795</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	11	886	1.041
Handbært fé .....	13	3.531	1.830
		<u>4.417</u>	<u>2.871</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>66.858</u></u>	<u><u>60.666</u></u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		11.195	11.128
Yfirverðsreikningur hlutfjár .....		4.941	4.894
Bundinn eiginfjárreikningur .....		2.640	3.427
Óráðstafað eigið fé .....		6.460	3.757
		<u>25.237</u>	<u>23.206</u>
<b>Eigið fé hluthafa móðurfélagsins</b>			
Hlutdeild minnihluta í eigið fé .....		0	1
<b>Eigið fé samtals</b>	14	<u>25.237</u>	<u>23.207</u>
<b>Skuldir</b>			
<b>Langtímaskuldir:</b>			
Tekjuskattskuldbinding .....		4.597	4.072
Leiguskuldbinding .....		463	414
Vaxtaberandi skuldir .....	16	30.480	22.665
		<u>35.540</u>	<u>27.181</u>
<b>Skammtímaskuldir:</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	16	2.863	7.295
Aðrar skammtímaskuldir .....	17	3.218	2.965
		<u>6.081</u>	<u>10.278</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>41.621</u>	<u>37.459</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>66.858</u></u>	<u><u>60.666</u></u>



## Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. júní 2024

Tímabilið 1. janúar - 30. júní 2024	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Bundinn eiginfjár- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minnihluta	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2024 .....	11.128	4.894	3.427	3.757	1	23.207
Hlutafjárhækkun .....	67	47		0		115
Heildarafkoma ársins .....			2.010	(97)		1.913
Kaupréttir .....			3			3
Arðgreiðsla dótturfélaga .....			(2.800)	2.800		0
Breyting á hlutdeild minnihluta .....					(1)	(1)
Eigið fé 30. júní 2024 .....	11.195	4.941	2.640	6.460	0	25.237

### Tímabilið 1. janúar - 30. júní 2023

Eigið fé 1. janúar 2023 .....	11.128	4.894	3.384	738	573	20.717
Arðgreiðslur dótturfélaga .....			(2.935)	2.935		0
Heildarafkoma ársins .....			1.811	(174)	37	1.674
Breyting á hlutdeild minnihluta .....				0	(245)	(245)
Eigið fé 30. júní 2023 .....	11.128	4.894	2.261	3.499	364	22.146

## Sjóðstreymi tímabilsins 1. janúar - 30. júní 2024

	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023
<b>Rekstrarhreyfingar</b>		
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins .....	1.913	1.674
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	(2.777)	(2.013)
Niðurfærsla á eignahluti í hlutdeildafélagi .....	42	0
Hrein fjármagnsgjöld .....	1.766	971
Tekjuskattur .....	525	433
<b>Veltufé frá rekstri</b>	<b>1.468</b>	<b>1.064</b>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	240	(82)
Breyting á rekstartengdum skuldum .....	(123)	64
	<b>1.585</b>	<b>1.046</b>
Innheimtar vaxtatekjur .....	37	15
Greidd vaxtagjöld .....	(979)	(695)
Greiddir vextir af leiguskuld (lóðaleiga) .....	(17)	(13)
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<b>626</b>	<b>353</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>		
Greiddar fjárfestingar í fjárfestingarfasteignum .....	(1.697)	(5.362)
Innborganir frá seldum fjárfestingarfasteignum .....	60	292
Innborgað frá sölu dóttur- og hlutdeildarféлага .....	0	245
Breytingar á langtímakröfum .....	157	0
<b>Fjárfestingahreyfingar samtals</b>	<b>(1.481)</b>	<b>(4.825)</b>
<b>Fjármögnunarahreyfingar</b>		
Innborgað hlutafé .....	115	0
Tekin ný lán frá lánastofnunum .....	9.188	4.251
Greidd lán frá lánastofnunum .....	(6.747)	(396)
<b>Fjármögnunarahreyfingar samtals</b>	<b>2.555</b>	<b>3.854</b>
Breyting á handbæru fé .....	1.701	980
<b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé</b>	<b>1.701</b>	<b>(619)</b>
Handbært fé í ársbyrjun .....	1.830	2.277
<b>Handbært fé í lok tímabils</b>	<b>3.531</b>	<b>1.658</b>

# Skýringar

## 1. Almennar upplýsingar

Kaldalón hf., hér eftir nefnt "félagið", er íslenskt hlutafélag með starfsemi í Reykjavík. Aðsetur þess er Ingólfsstræti 3, Reykjavík. Félagið gerir samandreginn samstæðuárshlutareikning með dótturfélögum sínum sem vísað er til sem "samstæðunnar". Yfirlit yfir dótturfélög samstæðunnar má finna í skýringu 18.

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

Stjórn félagsins og forstjóri samþykktu þessi reikningsskil 29. ágúst 2024.

## 2 Grundvöllur reikningsskila

Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2024 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Samandregni árs hlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti því að lesa með hliðsjón af ársreikningi samstæðunnar fyrir árið 2023. Ársreikninginn er að finna á vefsíðu félagsins, [www.kaldalon.is](http://www.kaldalon.is).

Ársreikningurinn er gerður og birtur í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar upphæðir eru í milljónum króna. 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.

Árs hlutareikningurinn byggir á kostnaðarverði að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði.

## 3 Mat og ákvarðanir

Við gerð reikningsskilanna þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum, skuldum, tekjum og gjöldum. Þó svo mat þetta sé samkvæmt bestu vitund stjórnenda geta raunveruleg verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir reynst önnur en niðurstaða samkvæmt matinu. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað. Matsóvissa félagsins felst að langmestu leyti í ákvörðun gangvirðis á fjárfestingareignum samstæðunnar. Gerð er grein fyrir fjárfestingareignum og matsaðferðum í skýringu 9.

## Skýringar

### 4 Fjáreignir og fjárskuldir

#### a Flokkun gangvirðis

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

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

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

#### b Þrepaskipting gangvirðis

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

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

Sjá nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna í skýringu 9.

## Skýringar

### 5 Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:	1.1.-30.6.2024	1.1.- 30.6.2023
Fastar leigutekjur .....	2.002	1.367
Veltutengdar leigutekjur .....	118	62
Aðrar tekjur .....	11	9
	<u>2.132</u>	<u>1.438</u>

Bent er á að samstæða Kaldalóns var í miklum fjárfestingum á árinu 2023. Endurspegla því leigutekjur í rekstrarreikningi ekki fullt rekstrartímabil eigna sem fjárfest hefur verið í. Veltutengdar tekjur árið 2023 eru tengdar ferðaþjónustueignum í Vestmannaeyjum áður en þær voru seldar. Veltutengdar leigutekjur á tímabilinu eru vegna tekjutengdar leigusamnings um hóteleign. Aðrar tekjur eru minni einskiptistekjur, s.s. vegna sölu lausafjármuna. Leigutími leigusamninga er að jafnaða á bilinu 3-18 ár og eru þeir tengdir vísitölu neysluverðs. Tekjuvegin meðallengd leigusamninga er 10,1 ár (2023: 10,8 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma en væri miðað við slíka uppsögn lækkar tekjuvegin meðallengd leigusamninga í 9,5 ár (2023: 10,1 ár).

Greiðsluflæði óuppsegjanlegra leigugreiðslna samstæðunnar miðað við vísitölur í júlí 2024 (júlí 2023) eru eftirfarandi:

	30. júní 2024	30.júní 2023
Leigugreiðslur ársins 2024/2025 (2022/2023) .....	4.097	3.225
Leigugreiðslur ársins 2025/2026 (2023/2024) .....	3.942	3.263
Leigugreiðslur ársins 2026/2027 (2024/2025) .....	3.801	3.234
Leigugreiðslur ársins 2027/2028 (2025/2026) .....	3.655	3.225
Leigugreiðslur ársins 2028/2029 (2026/2027) .....	3.592	3.219
Síðar .....	<u>21.387</u>	<u>21.028</u>
	40.474	37.194

Veltutengdar leigutekjur eru ekki innifaldar í greiðsluflæðinu. Um 21% af óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavin samstæðunnar (2023/2024: 23%). Stærsti viðskiptavinur tímabilsins 2024/2025 er 12% af óuppsegjanlegum leigugreiðslum tímabilsins (2023/2024: 14%). Þær leigugreiðslur eru vegna fjárfestingareigna í verslun og þjónustu. Við stækkun eignasafns samstæðunnar er horft til þess að minnka þetta vægi.

## Skýringar

### 6 Rekstrargjöld

	1.1.-30.6.2024	1.1.- 30.6.2023
<b>Rekstur fjárfestingaeigna</b>		
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld .....	212	136
Viðhald .....	29	10
Tryggingar .....	24	11
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna .....	18	23
Laun og launatengd gjöld .....	13	4
Virðisrýrnun krafna .....	(3)	0
	<u>292</u>	<u>184</u>
<b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b>		
Laun og launatengd gjöld .....	82	47
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	83	51
	<u>165</u>	<u>97</u>
<b>Annar rekstrarkostnaður</b>		
Annar rekstarkostnaður .....	3	2
	<u>3</u>	<u>2</u>

Hafa ber í huga að rétt eins og með rekstrartekjur samstæðunnar endurspeglar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ekki heilt rekstrartímabil fyrir hluta eignasafnsins. Vísast í skýringu 9 og skýrslu stjórnar um fjárfestingar á árinu.

### 7 Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	1.1.-30.6.2024	1.1.- 30.6.2023
Laun .....	60	37
Gjaldfærsla vegna kaupréttarsamninga .....	3	0
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	10	8
Stjórnarlausn .....	10	9
Önnur launatengd gjöld .....	11	6
Laun flokkuð meðal kostnaðar vegna reksturs fjárfestingareigna .....	(2)	(4)
Eignfærð laun .....	(12)	(9)
	<u>80</u>	<u>56</u>

Fjöldi ársverka hjá félaginu voru 5,4 á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2024 samanborið við 3,7 fyrir sama tímabil á árinu 2023. Laun eru eignfærð vegna þróunar- eða fjárfestingarverkefna þar sem starfsmenn sinna verkefna- eða framkvæmdastjórnun sem annars yrði eignfærður kostnaður unninn af verktaka eða verkefnastjóra.

## Skýringar

### 7 Laun og launatengd gjöld, framhald

Félagið gaf út í júlí 2023 kauprétti í Kaldalóni hf. til stjórnenda og lykilstarfsmanna fyrir 22.250.000 hlutum í samræmi við starfskjarastefnu félagsins samþykkt á aðalfundi 2023. Ávinnslutími kaupréttanna er þrjú ár frá úthlutun. 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 <sup>1</sup> :	<b>2024</b>
Staða 1. janúar 2024 .....	22
Veittir kaupréttir á árinu .....	0
Staða 30. júní 2024 .....	22

1) í þúsundum hluta eftir ófuga skiptingu hluta þann 8. nóvember 2023.

Kaupgengi hvers hlutar skv. kaupréttum reiknað þann 30.06.2024 er 14,86

Félagið kaupir þjónustu af endurskoðunarfyrtæki til að reikna gjaldfærslu kaupréttanna og eru þeir færðir í árshlutareikning skv. IFRS 2. Vegna áskriftaréttinda sem félagið hefur selt er vísað til skýringar 13a.

### 8 Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

	1.1.-30.6.2024	1.1.- 30.6.2023
Vaxtatekjur .....	182	78
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....	(1.166)	(656)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	(756)	(373)
Önnur fjármagnsgjöld .....	(9)	(6)
Vaxtagjöld af leiguskuld (lóðarleiga) .....	(17)	(13)
	<u>(1.766)</u>	<u>(971)</u>

Lóðarleiga er bókfærð sem vaxtagjöld af leiguskuld. Vísað er til skýringar 15 vegna sundurliðunar leiguskuldbindingar.

## Skýringar

### 9 Fjárfestingareignir

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

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:	<b>30.6.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Fasteignir .....	61.925	57.171
Nýtingarréttur lóðarleigusamninga .....	463	414
	<b>62.388</b>	<b>57.585</b>

Breyting á fjárfestingareignum samstæðunnar greinist þannig:

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta	Vöruhús, iðnaður og geymslur	Hótél	Þróunareignir	Samtals
<b>Tímabilið 1.1. - 30.06.2024</b>						
Gangvirði í byrjun ársins .....	1.569	13.462	17.889	16.383	7.868	57.171
Endurflokkun á tímabilinu .....	948	1.422	2.960	0	(5.330)	0
Fjárfesting tímabilsins .....	10	66	1.494	61	303	1.933
Endurbætur á tímabilinu .....	4	1	24	7	7	43
Selt á tímabilinu .....	0	0	0	0	0	0
Matsbreyting tímabilsins .....	109	536	1.584	531	17	2.777
Gangvirði í lok tímabils .....	<b>2.640</b>	<b>15.487</b>	<b>23.951</b>	<b>16.982</b>	<b>2.865</b>	<b>61.925</b>

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta	Vöruhús, iðnaður og geymslur	Hótél	Þróunareignir	Samtals
<b>Tímabilið 1.1. - 31.12.2023</b>						
Gangvirði í byrjun ársins .....	1.384	11.523	10.815	10.045	7.515	41.283
Endurflokkun á árinu .....	0	1.115	388	0	(1.503)	0
Fjárfesting ársins .....	0	0	4.606	6.034	2.230	12.870
Endurbætur á árinu .....	5	716	125	74	159	1.079
Selt á árinu .....	0	(118)	0	(965)	(768)	(1.851)
Matsbreyting ársins .....	180	227	1.954	1.194	236	3.791
Gangvirði í lok ársins .....	<b>1.569</b>	<b>13.462</b>	<b>17.889</b>	<b>16.383</b>	<b>7.868</b>	<b>57.171</b>

### Þróunareignir

Þróunareignir samstæðunnar eru færðar á gangvirði. Stærsta einstaka þróunareign félagsins í lok árs 2023, Köllunarklettsvegur 1, var afhent félaginu í upphafi tímabils og flokkast því sem tekjuberandi eign, en um 30% eignarinnar er útleigð. Þróunareignir samstæðunnar samanstanda að mestu af fasteignum í byggingu í Borgarhelli 31 og 33 þar sem gangvirði er metið sama og kaupverð. Þá stendur samstæðan að uppbyggingu fasteigna á Grjóthálsi 8, Fiskislóð 29 og Lambhagavegi 12. Aðrar fjárfestingareignir flokkaðar sem þróunareignir samanstanda að mestu að fasteignum eða byggingarreitum ætluðum til þróunar. Stærsta einstaka lóð félagsins til þróunar er Þorraholt 6, Garðabæ.



## Skýringar

### 9 Fjárfestingareignir, framhald

#### Mat fjárfestingareigna

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

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

#### Þróunareignir

Þróunareignir samanstanda af fasteignum í byggingu og byggingarrétti. Byggingarréttur er metinn skv. mati þriðja aðila eða stjórnendum félagsins sem taka mið af nýlegum samburðarhæfum 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 tímabilsins eru eftirfarandi:

	Skrifstofur og þjónusta <sup>1</sup>	Verslun	Vöruhús, iðnaður og geymslur	Hótel	Þróunar- eignir	Samtals
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mánuði .....	2.669 - 4.589	1.923 - 33.277	1.442 - 3.771	3.210 - 9.367	E/V	1.442 - 33.277
Vegið meðaltal .....	3.247	4.242	2.751	6.752	E/V	3.752
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	6,65%	6,50%	6,62%	6,81%	E/V	6,65%

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

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

Næmni gangvirði fjárfestingareigna fyrir þessum forsendum greinist þannig:

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

## Skýringar

### 9 Fjárfestingareignir, framhald

		30.6.2024		31.12.2023	
	Breyting	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Áætlaðar leigutekjur .....	+/- 2,50%	1.763	(1.763)	1.632	(1.632)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	+/- 0,50%	(4.045)	4.704	(3.809)	4.449

#### Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í lok tímabils eru fjárfestingareignir að bókfærðu verði 58.625 m.kr. (2023: 54.806 m.kr.) veðsettar til tryggingar á vaxtaberandi skuldum félagsins að fjárhæð 31.344 m.kr. (2023: 28.024 m.kr.)

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 2.280 m.kr. (2023: 2.158 m.kr.) í lok tímabilsins. Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattsskyldri starfsemi.

#### Fasteignamat og váttryggingarverð

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í lok tímabils samtals 25.900 m.kr. (31.12.2023: 25.163 m.kr.) Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 36.868 m.kr. (31.12.2023: 32.695 m.kr.) Samstæðan keypti viðbótartryggingar að fjárhæð 3.600 m.kr. (31.12.2023: 7.357 m.kr.)

### 10 Áhrif af rekstri dótturfélaga

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

### 11 Kröfur

Kröfur samstæðunnar greinast þannig: 30.6.2024      31.12.2023

Kröfur samstæðunnar flokkast þannig í efnahagsreikning:

Langtímakröfur .....	53	210
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	886	1.041
	940	1.251

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

Viðskiptakröfur .....	439	108
Aðrar skammtímakröfur .....	272	662
Áfallnir vextir .....	145	0
Fjármagnstekjuskattur .....	19	18
Kröfur vegna kaupsamninga .....	11	70
Virðisaukaskattsineign .....	0	182
	886	859

## Skýringar

### 11 Kröfur, framhald

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

Samstæðan metur niðurfærslu út frá áætlaðri virðisrýrnum viðskiptakrafna og annarra krafna. Niðurfærslan er sérstök niðurfærsla metin niður á viðskiptamann út frá alvarlegum vanskilum sem miðar við 90 daga vanskil og/eða líkum á vanskilum sem og virði trygginga. Kaupsamningskröfur eru að mestu tryggðar með tryggingabréfum. Tapsáhætta af kröfum samstæðu 30.06.2024 var metin óveruleg.

Engar afskrifaðar tapaðar kröfur á tímabilinu eru tengdar kjarnastarfsemi Kaldalóns, það er tekjum af leigusamningum félagsins.

### 12 Afskrifaðar langtímakröfur

Samstæðan metur niðurfærslu langtímakrafna út frá áætlaðri tapsáhættu. Niðurfærðar langtímakröfur að fjárhæð 163 mkr. tengjast sölu á dótturfélagi á árinu 2022. Aðrar afskrifaðar langtímakröfur eru að stærstum hluta varúðarfærsla þar sem Reykjavíkurborg rifti samning um íbúðauppbyggingu á reit sem kenndur er við Vesturbugt. Stjórn Vesturbugtar mótmælti riftun Reykjavíkurborgar og íhugar að leita réttar síns. Þrátt niðurfærslur mun samstæðan áfram vinna að því að hámarka endurheimtur. Vísað er til skýringar 19 vegna viðskipta með hlutafé í Vesturbugt eignarhaldsfélagi ehf.

Allar niðurfærslur eru tengdar sölu eigna utan kjarnastarfsemi félagsins frá umbreytingu þess sem hófst árið 2021 og lauk árið 2023. Engar niðurfærslur eru vegna leigutekna eða kjarnastarfsemi samstæðunnar.

Virðisrýrnun krafna greinis þannig:

	30.6.2024	31.12.2023
Staða 1. janúar .....	0	0
Afskrifaðar tapaðar langtímakröfur á tímabilinu .....	230	0
Staða 30. júní	230	0

### 13 Handbært fé

Handbært fé samanstendur af óbundnum bankainnstæðum og innistæðu í lausafjársgóði.

## Skýringar

### 14 Eigið fé

#### a Hlutfé

Hlutfé félagsins greinist þannig:	30.6.2024	31.12.2023
Heildarhlutfé .....	11.195	11.128,2
Eigin bréf .....	(1)	(1)
	<u>11.195</u>	<u>11.128</u>

Þann 2. nóvember 2023 samþykkti hluthafafundur félagsins öfuga skiptingu hluta félagsins. Þann 7. nóvember 2023 var fyrsti viðskiptadagur eftir öfuga skiptingu. Eftir öfuga skiptingu var hver hluti að nafnvirði 10 kr. á hlut. Heildar fjöldi hluta fyrir öfuga skiptingu var 11.128.216.470.

	30.6.2024	31.12.2023
Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum .....	11.195	11.128
Fjöldi hluta samkvæmt samþykktum, hver hlutur nemur 10 kr. ....	1.120	1.113

Samkvæmt samþykktum félagsins hafði stjórn heimild til að hækka hlutfé félagsins um allt að 321.050.513 nýja hluti í lok árs. Hver hlutur er 10 kr. að nafnvirði. Hækkunarheimild gildir til 25. maí 2027. Stjórn félagsins áætlað skuldbindingu vegna útgáfu á nýju hlutfé fyrir markaðsvirði 568 m.kr. vegna kaupa á Hafnagarði ehf. Endanleg upphæð er háð uppgjöri á kaupsamningi 1. desember 2024 eða fyrr.

#### Eigin bréf

Í byrjun árs átti félagið 57.489 eigin hluti sem jafngildir kr. 574.890 í hlutfé eða 0,0052% af útgefnu hlutfé, sem ætlaðir eru til endursölu. Í lok tímabilsins átti samstæðan 57.489 hluti sem jafngildir kr. 574.890 í hlutfé eða 0,0051% af útgefnu hlutfé.

#### Áskriftarréttindi

Skv. grein 2.2 í samþykktum félagsins hefur stjórn félagsins heimild til að gefa út nýtt hlutfé 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. 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. 22.500.000 hlutum í samræmi við starfskjarastefnu félagsins samþykkt á aðalfundi 2023. Sjá nánar í skýringu 7 sem og starfskjarastefnu félagsins. Á tímabilinu voru gjaldfærðar 3,1 m.kr. vegna veittra kaupréttanna. Samtals hefur verið fært 5,6 m.kr. meðal eigin fjár vegna veittra kaupréttanna.

## Skýringar

### 14 Eigið fé, framhald

#### b Bundinn eiginfjárreikningur

Á bundinn eiginfjárreikning eru færðar óinnleystar gangvirðisbreytingar, að teknu tilliti til skattaáhrifa ef við á, vegna fjáreigna sem tilgreindar eru á gangvirði í gegnum rekstrarreikning og óheimilt er að ráðstafa til eigenda í formi arðs. Á bundinn eiginfjárreikning eru færðar hlutdeildartekjur dótturfélaga að frádregnum mótteknum arði sem og gjaldfærsla v. veittra kaupréttá.

#### c Óráðstafað eigið fé

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

#### c Yfirverðsreikningur hlutfjár

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

### 15 Leiguskuldbinding

Leiguskuldbinding samstæðunnar greinist þannig:

	30.6.2024	31.12.2023
<b>Leigueign</b>		
Leigueign í ársbyrjun .....	414	429
Fjárfesting ársins .....	38	74
Endurmat .....	10	(89)
Leigueign í lok tímabils .....	463	414
<b>Leiguskuldir</b>		
Leiguskuldbinding í ársbyrjun .....	414	429
Fjárfesting ársins .....	38	74
Endurmat .....	10	(89)
Leiguskuldbinding í lok tímabils .....	463	414
<b>Fjárhæðir í rekstrarreikningi</b>		
Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	17	28
<b>Fjárhæðir í sjóðstreymi</b>		
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum .....	17	28

## Skýringar

### 16 Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast á eftirfarandi hátt:	30.6.2024	2023
Staða vaxtaberandi skulda í upphafi tímabils .....	29.961	19.836
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum .....	0	3.569
Nýjar lántökur .....	9.217	21.258
Afborgun og uppgreiðslur .....	(6.747)	(15.528)
Breyting á eignfærðum lántökukostnaði .....	10	14
Verðbætur og forvextir tímabilsins .....	904	812
Staða í lok tímabils .....	33.344	29.961

Skuldir við lánastofnanir flokkast þannig í efnahagsreikningi:

Langtímahluti, vaxtaberandi skuldir til meira en 12 mánaða .....	30.553	22.665
Skammtímhloti, vaxtaberandi skuldir til skemmri tíma en 12 mánaða .....	2.791	7.295
	33.344	29.961

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023
Afborganir ársins 2024/2025 (2023/2024) .....	2.863	1.293
Afborganir ársins 2025/2026 (2024/2025) .....	3.384	3.738
Afborganir ársins 2026/2027 (2025/2026) .....	1.973	6.511
Afborganir ársins 2027/2028 (2026/2027) .....	2.298	1.330
Afborganir ársins 2028/2029 (2027/2028) .....	9.566	7.170
Afborganir síðar .....	13.260	4.987
	33.344	19.836

Skammtímhloti vaxtaberandi skulda samanstendur af eftirfarandi þáttum:

- Víxlafjármögnunar sem félagið stendur fyrir.

Gefnir voru út víxlarnir KALD 24 0901 og KALD 24 1202 sem eru á gjalddaga á seinnihluta árs 2024. Félagið hefur í hyggju að halda áfram að vera reglulegur útgefandi af víxlum.

## Skýringar

### 16 Vaxtaberandi skuldir, framhald

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar bera eftirfarandi skilmála og endurgreiðslutíma:

	30.6.2024			2023	
	Gjald dagar	Vegnir meðalvextir	Staða	Vegnir meðalvextir	Staða
Verðtryggðar skuldir .....	5.5.2027 - 20.1.2050	4,6%	23.583	4,2%	15.975
Óverðtryggðar skuldir .....	1.9.2024 - 10.09.2027	11,6%	9.819	11,8%	14.043
Lántökukostnaður .....			(58)		(58)
Vaxtaberandi skuldir samtals .....			33.344		29.961

Við kaup á fasteignum eða fasteignafélögum hefur samstæðan fjármagnað sig með nýjum bankalánum eða yfirtöku skulda. Félagið hefur undanfarin misseri unnið að breytingu á fjármagnstrúktúr félagsins. Gildandi grunnlýsing félagsins er útgefin í júlí 2024 vegna 30 milljarða króna útgáfuramma staðfest af Fjármáleftirliti Seðlabanka Íslands. Grunnlýsing veitir félaginu aðgang að markaðsfjármögnum. Megnið af bankaskuldum félagsins hafa verði færðar undir almenna tryggingafyrirkomulagið. Við lok tímabils voru 80% af vaxtaberandi skuldum félagsins inn í almenna tryggingafyrirkomulaginu (31.12.2023 : 69%). Félagið hefur verið reglubundinn útgefandi af sex mánaða víxlum síðan í september 2023. Í febrúar 2024 var gefið út skuldabréfið KALD150234 undir útgáfurammanum að fjárhæð 5.000 m.kr. á 4% föstum verðtryggðum vöxtum.

	30.6.2024	31.12.2023
Langtímaskuldir fjármagnaðar innan tryggingafyrirkomulags .....	25.176	20.642
Langtímaskuldir fjármagnaðar utan tryggingafyrirkomulags .....	5.377	9.319
	30.553	29.961

### 17 Aðrar skammtímaskuldir

Aðrar skammtímaskuldir samstæðunnar greinast þannig:	30.6.2024	2023
Skuldir vegna kaupsamninga .....	2.607	2.286
Reiknaðir áfallnir vextir langtímalána .....	211	104
Aðrar skammtímaskuldir .....	399	576
	3.218	3.167

Kaldalón er félag í vexti og hefur undanfarin misseri fjárfest í frekari fasteignum til útleigu. Stærstur hluti skammtímahluta er því vegna kaupsamninga um fasteignir. Þannig eru 2.523 m.kr. vegna kaupa á Borgarhelli 29, 31 og 33 auk Hafnagarðs ehf (Köllunarklettsvegur 1) og Álfhelli 8. Þar af eru 568 m.kr. sem verður greitt með nýju útgefnum hlutafé í Kaldalón hf. Aðrar skammtímaskuldir eru að stórum hluta vegna virðisaukaskatts og framkvæmda sem félagið stendur í á fasteignum.

## Skýringar

### 18. Uppbygging samstæðunnar

Samstæða Kaldalóns hf. samanstendur af eftirfarandi félögum:

Nafn félags	Starfsemi félagsins	Eignarhluti	
		30.6.2024	31.12.2023
Faðmlag ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Lónseyri ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Hafnagarður ehf. *1	Fasteignafélag	92,5%	37,5%
Ármúli ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Stóreyri ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Kaupangur fasteignafélag ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Koparhella ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Djúpið fasteignir ehf. (áður Kaldalón þróunareignir ehf.)	Fasteignafélag	100%	100%
Vesturbugt eignarhaldsfélag ehf. *2	Eignarhaldsfélag	59,5%	59,5%
Vesturbugt ehf. *2	Fasteignafélag	59,5%	59,5%
Vesturhraun ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Klettagarðar 8-10 ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Kegsir ehf. *3	Fasteignafélag	100%	100%

\*1 Í samræmi við tilkynningu félagsins liggur fyrir kaupsamningur á öllu hlutafé Hafnagarðs ehf. í áföngum.

Afhending félagsins og eignar fór fram við lok árs 2023 til Kaldalóns og frá þeim tíma ber samstæðan tekjur/gjöld af fasteigninni. 7,5% hlutur seljanda afhendist við uppgjörsgreiðslu 1. desember 2024 eða fyrr. Í samræmi við hluthafasamkomulag og undirritaðan kaupsamning hefur félagið yfirráð yfir Hafnagarði ehf. Á rekstrarreikningi er því allt kaupverð fært á skammtímaskuldir og samhliða ekki reiknuð hlutdeild minnihlutar á grundvelli kaupsamnings og hluthafasamkomulags.

\*2 Eignarhlutur hefur verið seldur eftir lok reikningsskiladags. Sjá nánar í skýringu 19. ekki í samræmi við beint nafnverð hlutanna.

\*3 Áður Agros Móhella 1 ehf.



## Skýringar

### 19 Skuldbindingar og atburðir eftir lok reikningsskiladags

Engir atburðir sem gefa tilefni til leiðréttinga eða frekari upplýsingagjafar í árshlutareikningi samstæðunnar tímabilið 1. janúar - 30. júní 2024 hafa komið upp eftir reikningsskiladag þessa samstæðuársreiknings.

Samstæðan seldi eftir lok reikningsskiladags allan eignarhlut sinn í Vesturbugt eignarhaldsfélagi ehf., en helsta eign félagsins er allt hlutafé í Vesturbugt ehf.

Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands staðfesti uppfærslu á grunnlýsingu félagsins í tengslum við 30 milljarða króna útgáfuramma skuldabréfa og víxla félagsins þann 24. júlí 2024.

Félagið birti umgjörð um græna fjármögnun í þeim tilgangi að geta gefið út græn skuldabréf þann 18. ágúst. Markmið útgáfu umgjörðarinnar er að fjármagna eða endurfjármagna umhverfisvottaðar fasteignir, umhverfisvænar fjárfestingar og önnur verkefni í samræmi við stefnu félagsins. Umgjörðin hefur hlotið vottun frá Sustainalytics, leiðandi viðurkenndum vottunaraðila á heimsvísu.

Félagið setti á fót endurkaupaáætlun í samræmi við tilkynningu þess efnis 3. júlí 2024, á grundvelli samþykktar hluthafafunds í félaginu sem haldinn var 2. júlí 2024. fundinum var samþykkt að heimila stjórn félagsins að kaupa hlutabréf í félaginu þannig að félagið, að öðrum lagaskilyrðum uppfylltum, eigi allt að 10% af hlutafé þess, þ.e. að hámarki kr. 1.119.568.483 eða 111.956.848 hluti (hver að nafnvirði tíu krónur), í þeim tilgangi að koma á viðskiptavakt með hluti í félaginu og/eða til að setja upp formlega endurkaupaáætlun í samræmi við ákvæði 5. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) um markaðssvik nr. 596/2014, sem og framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar 2016/1052, samanber lög um aðgerðir gegn markaðssvikum nr. 60/2021. Heimildin gildir til 2. júlí 2026.

Í endurkaupaáætlun er nú áætlað að kaupa allt að 17.000.000 hluta, þó þannig að fjárhæð endurkaupanna verði ekki meiri kr. 300.000.000. Má ætlun vera í gildi þar til öðru hvoru framangreindra viðmiða um magn eða fjárhæð er náð, en þó ekki lengur en til 31. desember 2024.

Endurkaupin verða framkvæmd í áföngum, þó þannig að kaup hvers dags verða að hámarki 889.295 hlutir á dag sem jafngildir 25% af meðaltali daglegra viðskipta með hlutabréf félagsins í Kauphöll Íslands í júní 2024. Endurgjald fyrir keypta hluti skal ekki vera hærra en sem nemur verði síðustu óháðu viðskipta eða hæsta fyrirliggjandi óháða kauptilboði í þeim viðskiptakerfum þar sem viðskipti með hlutina fara fram, hvort sem er hærra.

Kaldalón seldi óverðtryggða sex mánaða víxla í nýjum flokki KALD 25 0303. Seldir voru víxlar að nafnvirði 1.000 milljónir á 10,20% vöxtum. Greiðslu og uppgjörsdagur er 2. september 2024.

KALDALÓN