

KALDALÓN

Stjórnendauppgjör 2025

Kaldalón hf.



Efnisyfirlit

bls.

Tilkynning við birtingu stjórnendauppgjörs	2
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Sjóðstreymi	7

Kaldalón hf.

Kennitala 490617-1320

Köllunarklettsvegur 1, 104 Reykjavík

Metnaðarfull markmið í sjónmáli

Rekstur Kaldalóns gekk vel á árinu 2025 og framgangur var góður

Fyrir þremur árum kynnti Kaldalón metnaðarfulla áætlun um virðisaukandi vöxt til ársins 2026. Fjárfestingareignir yrðu 100 milljarðar króna eða tekjur á ársgrundvelli 8 milljarðar. Félagið yrði á þeim tímapunkti stórt fasteignafélag á höfuðborgarsvæðinu, með góða áhættudreifingu og sterka viðskiptavinum. Sú stærð yrði jafnframt hagkvæm í rekstri fyrir viðskiptavinum og hluthafa.

Félagið hefur fyllilega staðið undir þeim kröfum og væntingum sem sú stefnumörkun skapaði. Stefnan var vissulega sett á umfangsmikinn og hraðann vöxt. Móttaka eigna í eignasafnið hefur gengið vel. Unnið hefur verið þétt með viðskiptavinum að þróun sinnar starfsemi í fasteignum félagsins og uppbyggingu nýrra fasteigna. Þá hefur fjármögnun félagsins samhliða þróast á jákvæðan hátt. Þrátt fyrir umbreytingar- og vaxtarfasa hefur félagið alltaf skilað jákvæðri afkomu og rekstrarhagnaði umfram hrein fjármagnsgjöld.

Með þeim viðskiptum sem nú eru í frágangi er félagið á áætlun með að ná settum markmiðum. Það er fagnaðarefni. Leiðin að settu marki hefur litast af aukinni samkeppni og háum vöxtum sem atvinnulífið þarf að glíma við. Kaldalón hefur ávallt fylgt stefnu um arðsemi í viðskiptum og fjárfest í þeim eignaflokkum sem félagið hefur lagt áherslu á. Í ár, þegar Kaldalón hefur náð settum markmiðum, tekur við hlutfallslega hægari vöxtur. Félagið mun engu að síður nýta góð tækifæri á markaði hvort sem er til uppbyggingar á atvinnueignum eða almennra fjárfestinga á tekjuberandi fasteignum.

Rekstur 2025 í samræmi við hækkaðar horfur

Leigutekjur og rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar jukust um 24% milli ára, eða um 20% umfram verðlag á síðasta ári. Rekstrartekjur námu 5.594 m.kr. og rekstrarhagnaðarlutfall félagsins hélst hátt, eða 78%. Afkoman er í samræmi við hækkaða afkomuspá félagsins frá ágúst síðastliðnum.

Sterkt og fyrirsjáanlegt tekjustreymi verðtryggðra leigutekna nemur nú um níu ára tekjuveginni lengd leigusamninga. Langir leigusamningar tryggja fyrirsjáanleika og draga úr rekstrar- og umsýslukostnaði. Umsamdar tekjur af leigusamningum félagsins eru hærri en allar vaxtaberandi skuldir samstæðunnar.

Verðtryggðir meðalvextir lækkuðu úr 4,9% í 4,5% þrátt fyrir að meðalálág á löng ríkisskuldabréf á skuldabréfamarkaði hækkaði um 6% milli ára. Þessi árangur næst samhliða tilfærslu úr bankafjármögnun yfir í markaðsskuldabréf. Um 36% af vaxtaberandi skuldum félagsins eru í árslok fjármagnaðar af bönkum, sem skapar áfram umtalsverð tækifæri til frekari hagræðingar á fjármögnunarhlíð Kaldalóns. Félagið er reglulegur útgefandi á skuldabréfamarkaði. Rekstur mun skila hærri afkomu samhliða lækkun vaxta.

Fjárfestingar og vöxtur

Kaldalón fjárfesti um 8 milljörðum króna á árinu í kaup og uppbyggingu fasteigna. Félagið hefur komið að byggingu um 27.000 fermetra fasteigna á síðastliðnum tveimur árum. Fasteignasafn Kaldalóns er ungt og er þar með eitt það yngsta meðal samanburðarfélaga. Í lok árs 2025 undirritaði Kaldalón kaupsboð í allar fasteignir Fí fasteignafélags. Gert er ráð fyrir að viðskiptin geti gengið eftir á öðrum ársfjórðungi 2026.

Virði fasteignasafns félagsins nemur í árslok 84.949 m.kr. og heildareignir 86.387 m.kr.

Félagið stendur nú að uppbyggingu á lóð félagsins að Brúartorgi 6 og 3.400 fermetra nýbyggingar að Fossaleyni 19. Langtíma leigusamningar hafa verið undirritaðir um báðar fasteignir. Áætlað er að fasteignin við Brúartorg verði tekjuberandi á öðrum ársfjórðungi en fasteignin við Fossaleyni á fjórða ársfjórðungi.

Efla samtalið

Eitt af því sem félagið tilgreindi sem hluta af því vaxtarskeiði sem senn er á leiðarenda var að efla samtalið við markaðinn. Félagið hefur þess vegna gert áherslubreytingar á upplýsingagjöf sinni. Félagið gefur nú út stjórnendauppgjör fyrir árið í fyrsta sinn. Stjórnendauppgjórið inniheldur rekstrarreikning, efnahagsreikning og sjóðstreymi. Stjórnendauppgjör er óendurskoðað. Endurskoðaður samstæðuársreikningur verður birtur 4. mars eftir lokun markaða með skýringum, skýrslu stjórnar

Metnaðarfull markmið í sjónmáli

og ófjárhagslegum upplýsingum.

Félagið hóf einnig að senda tilkynningar til markaðarins með lykiltölum í rekstri og efnahag eftir fyrsta og þriðja ársfjórðung til viðbótar við árshlutauppgjör og ársuppgjör. Þá hafa fjárfestingarkynningar almennt verið ítarlegar.

Aukinn rekstrarhagnaður og aukið handbært fé frá rekstri

Félagið hefur á vaxtartímabili lagt áherslu á að viðhalda háu rekstrarhagnaðarlutfalli, sem hefur tekist vel. Létt yfirbygging samstæðunnar er afleiðing samsetningar viðskiptavina og eignasafnsins.

Á vaxtartímabili var eitt af markmiðum að skuldir félagsins yrðu almennt verðtryggðar og hlutfall ótekjuberandi þróunareigna yrði lægra. Þau markmið voru sett m.a. til að undirbúa félagið fyrir framtíðar ráðstafanir til hluthafa. Þessar ráðstafanir auka hlutfall handbærs fjár frá rekstri. Árangur hefur náðst á árinu 2025 og handbært fé frá rekstri nemur 2.711 m.kr. Arðgreiðslustefna félagsins er að 50-75% handbærs fjár frá rekstri verði ráðstafað til hluthafa í formi arðgreiðslna og endurkaupa.

Sterkur efnahagsreikningur byggir á stefnumótun

Félagið gaf út árið 2022 að það horfi til 55% veðsetningarhlutfalls fasteignasafns í rekstri. Það er, að vaxtaberandi skuldir í hlutfalli við verðmæti fjárfestingareigna sé um 55%. Á þeim tíma sem stefnan var sett var það nokkuð lægri skuldsetning en almennt tíðkaðist. Frá því stefnan var sett hefur veðsetning samanburðarféлага þó lækkað. Kaldalóni hefur tekist í miklum vexti að vera við markmið veðsetningarhlutfalls, samningar um nýtt hlutafé voru síðast undirritaðir í ágúst árið 2022.

Félagið setti sjálft tillögu í fjárhagsskilmála almenns tryggingafyrirkomulags Kaldalóns að ekki væri hægt að bæta við skuldsetningu ef veðstaða færi yfir 65%. Nær allar skuldir falla undir almenna tryggingafyrirkomulagið, sem gefur veðhöfum þann kost

að eiga veð í dreifðu eignasafni í stað ákveðinnar eignar.

Ofangreind atriði styðja við að félagið búi við sem best fjármögnunarkjör til framtíðar. Saman gefa þessi atriði þó félaginu engu að síður kost á að grípa virðisaukandi tækifæri, byggja upp með viðskiptavinum og sinna húsnæðisþörfum nýrra viðskiptavina.

Kaup á fasteignum FÍ fasteignafélags

Kynnt voru kaup á fasteignum FÍ fasteignafélags í desember síðastliðnum. Kaupverð að teknu tilliti til þess að einn leigutaka nýtti forkaupsrétt er 12.325 m.kr. og eru viðskiptin að fullu fjármögnuð. Áfram er unnið að afléttingu fyrirvara s.s. ástands- og áreiðanleikakannana en ráðgert er að viðskiptin klárast á öðrum ársfjórðungi 2026.

Í kaupum á fasteignum félagsins er að hluta til greitt með nýju hlutafé í Kaldalóni. Umfang viðskipta og ásetningur félagsins að viðhalda ákjósanlegu veðhlutfalli auk þess sem nýir hluthafar eru stofnanafjárfestar með langtímaávöxtun að leiðarljósi varð til þess að kaupverð er greitt með þessum hætti.

Kaupin verða farsælt skref fyrir félagið. Gert er ráð fyrir að straumlínlaga safnið í framhaldi af afhendingu, en það er eðlilegur hluti af rekstri fasteignafélaga að kaupa fasteignir, en einnig selja þær fasteignir sem ekki eru taldar henta í langtímaeigu eða eru ekki í samræmi við stefnu og sérþekkingu innan félagsins.

Greiðslur til hluthafa

Fyrirséð er að Kaldalón mun ná markmiðum sínum um stærð og þar með vöxt félagsins á næstunni. Á árunum 2024 og 2025 hafa verið í gangi endurkaupaáætlanir, og keypti félagið eigin bréf fyrir 1.141 m.kr. sem samanlagt nam tæplega 5% hlut. Stjórnendur kynntu hluthöfum að frá árinu 2026 hæfust arðgreiðslur.

Stjórn félagsins hefur samþykkt að leggja til við aðalfund 1.000 m.kr. arðgreiðslu vegna rekstrarársins 2025. Þá er félagið með fyrstu endurkaupaáætlun ársins yfirstandandi þegar þetta stjórnendauppgjör er útgefið.

Greiðslur til hluthafa munu haldast í hendur við handbært fé frá rekstri, að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Þannig er stefna félagsins að greiða út 50-75% af handbæru fé þegar fram í sækir.

Metnaðarfull markmið í sjónmáli

Horfur

Eftirspurn eftir atvinnueignum er metin stöðug. Kaldalón hefur á undanförunum misserum staðið að byggingu fasteigna til að mæta þörfum viðskiptavina, og eru þær nýbyggingar nú að fullu útleigðar. Útleiguhlutfall er hátt og félagið skoðar því nýbyggingu atvinnueigna á árinu 2026 til að mæta áframhaldandi eftirspurn.

Félagið gerir ráð fyrir að rekstrartekjur ársins 2026 verði á bilinu 6.200 – 6.350 m.kr. og rekstrarhagnaður ársins nemi 4.860 – 5.030 m.kr.

Sú spá gerir ráð fyrir 4,3% hækkun verðlags milli ára og sambærilegu nýtingarhlutfalli. Spáin innifelur ekki samþykkt kautilboð eða fyrirhuguð kaup s.s. vegna fasteigna Fí fasteignafélags. Horfur í rekstri verða uppfærðar þegar tilefni gefur til.

Eitt af markmiðum Kaldalóns til lengri tíma er að félagið verði fyrsti valkostur atvinnulífsins að leita til í þeim fasteignaflokkum sem félagið leggur áherslu á. Við finnum fyrir miklum meðbyr á þeirri vegferð þar sem fyrirtæki leita nú í auknu mæli fyrst til Kaldalóns til að leysa sínar húsnæðisþarfir.

Árangur og afkoma Kaldalóns á árinu 2025 var góð. Tekjuvöxtur var í samræmi við áætlanir og kostnaðarhlutfall hélst óbreytt. Félagið mun á vormánuðum búa yfir um 170.000 fermetra fasteignasafni á höfuðborgarsvæðinu, með hátt útleiguhlutfall og sterkt, verðtryggt langtíma tekjustreymi. Samhliða hefur félagið fjárfest í nýjum eignum og undirbýr frekari nýframkvæmdir til að mæta eftirspurn atvinnulífsins eftir þjónustu Kaldalóns.

Jón Þór Gunnarsson, forstjóri

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu 2025

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

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eignir	31.12.2025	31.12.2024
Fastafjármunir		
Fjárfestingareignir	84.737	73.242
Fasteignir til eigin nota	222	202
Langtímakröfur	0	29
	<u>84.959</u>	<u>73.472</u>
Veltufjármunir		
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	337	624
Handbært fé	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
Lögbundinn varasjóður	0	0
Samrunareikningur dótturfélaga	0	0
Yfirverðsreikningur hlutfjár	4.347	4.664
Bundinn eiginfjárreikningur	5.333	3.285
Óráðstafað eigið fé	7.776	6.979
Eigið fé samtals	<u>28.104</u>	<u>25.786</u>
Skuldir		
Langtímaskuldir:		
Tekjuskattsskuldbinding	7.321	6.347
Leiguskuldbinding	930	643
Vaxtaberandi skuldir	43.632	37.748
	<u>51.883</u>	<u>44.738</u>
Skammtímaskuldir:		
Vaxtaberandi skuldir	4.461	4.369
Aðrar skammtímaskuldir	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>

Sjóðstreymi ársins 2025

	2025	2024
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins	2.837	3.231
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Matsbreyting fjárfestingareigna	(3.168)	(3.991)
Tapaðar langtímakröfur		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	(6.489)	(5.928)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	752	(1)
Keypt félög	(1.288)	(5.269)
Innborganir frá seldum fjárfestingarfasteignum	0	0
Innborgað frá sölu dóttur- og hlutdeildarfélaga	0	0
Breytingar á langtímakröfum	29	(24)
Fjárfestingahreyfingar samtals	(6.997)	(11.221)
Fjármögnunarahreyfingar		
Innborgað hlutafé	0	115
Keypt eigin bréf	(528)	(613)
Tekin ný lán frá lánastofnunum	16.300	18.945
Greidd lán frá lánastofnunum	(12.124)	(9.454)
Fjármögnunarahreyfingar samtals	3.649	8.992
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	(637)	(103)
Handbært fé í ársbyrjun	1.727	1.830
Handbært fé í lok tímabils	1.090	1.727

KALDALÓN