

ÞRIÐJI ÁRSFJÓRÐUNGUR 2025

Áframhaldandi fjárfestingar í fasteignum. Félagið fékk samþykkt kauptilboð í Austurhraun 7, Garðabæ. Afhendingu á Krókhálsi 16, Skúlagötu 15 og Kletthálsi 1A lokið.

Rekstrartekjur hækka um 29% frá sama tímabili í fyrra og eru 4.131 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins.

Leigutekjur eru í samræmi við afkomuspá.

Endurfjármögnun vaxtaberandi skulda gengur samkvæmt áætlun.

Útgáfa markaðsskuldabréfa að andvirði 5 milljarða frá hálfársuppgjöri.



Jón Þór Gunnarsson
forstjóri

Rekstur Kaldalóns á þriðja ársfjórðungi var í samræmi við væntingar stjórnenda og afkomuspá félagsins. Rekstrartekjur félagsins hækka um 29% frá sama tímabili í fyrra. Þá hafa fjárfestingareignir félagsins aukist um 10% frá áramótum og eru eignir samstæðunnar nú tæpir 83 milljarðar króna.

Félagið hefur gefið út 5 milljarða af skuldabréfum á markaði í tveimur flokkum frá hálfársuppgjöri. Umtalsverður virðisauki er í endurfjármögnun félagsins, eða um 720 m.kr. á ársgrundvelli í vaxtasparnað miðað við nýleg kjör félagsins á markaði og bankaskuldir séu endurfjármagnaðar.

Samstæðan fékk samþykkt kauptilboð í Austurhraun 7 sem háð er hefðbundnum fyrirvörum í fasteignaviðskiptum. Áætlað er að viðskiptum ljúki fyrir áramót.

Matsbreyting fjárfestingareigna litast af hækkanði reiknuðum vegnum fjármagnskostnaði sem hefur hækkað um 0,23% frá áramótum og 0,12% á þriðja ársfjórðungi. Álag á eftirmarkaði verðtryggðrar skuldabréfaútgáfu ríkisins hefur hækkað umtalsvert á árinu. Hækkun verðlags (verðbólga) kemur til hækkunar á mati, en ekki að sama marki og lækkun vegna hækkun grunnvaxta.

Reitun hækkaði nýlega UFS mat sitt á Kaldalóni í B2. Einkunn hækkar milli ára úr 61 punkti í 71 punkt og heildarmat hækkar um einn flokk.

Félagið lauk endurkaupum fyrir 350 m.kr. á öðrum ársfjórðung. Stjórn félagsins tók ákvörðun um nýja endurkaupaáætlun í október, enda er ávöxtun metin góð.

Afkomuspá ársins er óbreytt.

Kaup á 2.500 fermetrum í Garðabæ

Kaldalón hf. fékk samþykkt kauptilboð í fasteignina Austurhraun 7, Garðabæ. Fasteignin er mjög vel staðsett í einu öflugasta atvinnuhverfi höfuðborgarsvæðisins.

Gert er ráð fyrir að viðskiptum ljúki fyrir áramót.



REKSTUR

Áframhaldandi vöxtur er í rekstrartekjum milli ára vegna fjárfestinga sem aðallega eru tilkomnar vegna fjárfestinga á fyrra ári. Rekstrartekjur fjórðungsins voru 1.493 m.kr. og rekstrargjöld námu 338 m.kr.

Rekstrartekjur fyrstu þrjá ársfjórðunga ársins nema 4.131 m.kr. og rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu 3.211 m.kr.

Rekstur félagsins er í samræmi við áætlanir stjórnenda og útgefna afkomuspá.

Rekstrarhagnaðarhlutfall er 78%

Hrein fjármagnsgjöld fjórðungsins námu 1.091 m.kr. og þar af eru vextir 562 m.kr. Frá áramótum hafa meðal vaxtakjör óverðtryggðra vaxta lækkað úr 10,1% í 9,22% og verðtryggðra vaxta úr 4,88% í 4,58%.

Matsbreyting fjárfestingareigna lækkar frá árshlutauppgjöri. Kjör á eftirmarkaði verðtryggðra skuldabréfa íslenska ríkisins hefur farið hækkandi á árinu, en félagið leggur þau kjör til grunnvaxta í gangvirðismati félagsins. Á sama tíma var hækkunartaktur verðlags lægri og hefur það saman neikvæð áhrif á matsbreytingu fjárfestingareigna félagsins.

Efnahagur

Fjárfestingareignir félagsins nema 81.082 m.kr. og hækka um 7.638 m.kr. frá áramótum, aðallega vegna fjárfestinga í tekjuberandi fasteignum auk fjárfestinga í þróunarverkefnum sem verða tekjuberandi árið 2026. Fjárfesting í fasteignunum Krókháls 16, Klettháls 1A og Skúlagötu 15 lauk á þriðja ársfjórðungi með afhendingu á fasteignum.

Handbært fé nam 1.050 m.kr. en auk þess hefur félagið aðgang að 1.250 m.kr. í óáðregnum lánalínunum. Handbært fé var nýtt á tímabilinu til fjárfestinga auk endurkaupa. Heildareignir námu 82.938 m.kr. (2024: 75.823 m.kr.)

Vegnir meðalvextir (WACC) sem lagðir eru til grundvallar virðismats á gangvirði nam 6,77% í lok ársfjórðungs og hækkar um 0,23% frá áramótum. Áhrif hækkunar vegna meðalvaxta koma fram í lækkun á mati fjárfestingareigna. Á móti kemur hækkun á virðismati vegna verðlagsþróunar (verðbólgu) og virðisaukning vegna fjárfestingar í þróunareignum.

Afkomuspá

Afkomuspá er óbreytt frá því í ágúst 2025. Áætlað er að rekstrartekjur 2025 verði á bilinu 5.500 m.kr.-5.670 m.kr.

Rekstrarhagnaður ársins verði á bilinu 4.270-4.430 m.kr.

Eigið fé félagsins hækkar og er 26.833 m.kr. 30.9.2025 (31.12.2024: 25.938 m.kr.). Eigið fé og tekjuskattskuldbinding nema samtals 33.365 m.kr. (31.12.2024: 32.134 m.kr.) Þá hefur félagið staðið að endurkaupa-áætlunum. Í lok þriðja ársfjórðungs námu endurkaup félagsins 342 m.kr. og átti félagið 1,23% af útgefnum hlutum.

Vaxtaberandi skuldir í lok ársfjórðungs námu 47.795 m.kr. (31.12.2024: 42.117 m.kr.). Aukin skuldsetning er vegna fjárfestinga í tekjuberandi fjárfestingareignum á árinu. Veðsetningarhlutfall var 59% í lok fyrsta ársfjórðungs (2024: 57%). Heildarskuldir nema 56.105 m.kr. (2024: 49.885).

Félagið stækkaði skuldabréfaflokkinn KALD 150436 með sölu á skuldabréfum fyrir 2.500 m.kr. í október. Félagið gaf einnig út nýjan skuldabréfaflokk í september, KALD 150129 og seldi fyrir 2.500 m.kr. Jafnframt seldi félagið í september sex mánaða vixil í flokki KALD 26 0302 til endurfjármögnunar á fyrri vixli en félagið hefur gefið út vixla tvisvar á ári um nokkurt skeið.

LYKILTÖLUR

(fjárhæðir í milljónum króna)

	01.01.–30.9.2025	01.01.–30.9.2024
Rekstrartekjur	4.131	3.211
Tekjuvegið útleiguhlutfall afhentra eigna	97%	97%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	3.211	2.518
Rekstrarhagnaðarhlutfall	78%	79%
Matsbreyting á tímabilinu	1.553	2.956
Heildarhagnaður fyrir skatta	1.534	2.807
Arðsemi eigin fjár á ársgrundvelli	8%	17%

¹ Fjárfestingareignir og eignir til eigin nota.² Vaxtaberandi skuldir í hlutfalli við fjárfestingareignir.

	30.9.2025	31.12.2024
Fjárfestingareignir ¹	81.082	73.444
Heildareignir	82.938	75.823
Vaxtaberandi skuldir	47.795	42.117
Handbært fé í lok tímabils	1.050	1.727
Eigið fé	26.833	25.938
Eigið fé og tekjuskattsskuldbinding	33.365	32.134
Veðsetningarhlutfall ²	59%	57%
Eiginfjárhlutfall	32%	34%

ÚTLEIGA OG FJÁRFESTINGAR

- » Undirritaður hefur verið nýr leigusamningur um þverholt 1, áætluð afhending er á 1F 2026.
- » Ríkiseignir fékk afhent nýtt rými í Skógarhlið 18 á fjórðungnum fyrir geðheilsuteymi taugaproskaraskana.
- » Borgahella 33 var afhent nýjum viðskiptavini í langtímaleigu á fjórðungnum.
- » Viðskipti og afhending á Skúlagötu 15, Kletthálsi 1A og Krókhálsi 16 lauk á fjórðungnum.
- » Nýr leigusamningur um veitingarými í Hæðasmára 6 var undirritaður á fjórðungnum.

VIÐSKIPTAÞRÓUN

- » Félagið vinnur að stækkun fasteignar að Suðurhrauni 10. Stækkunin er á skipulagsstigi.
- » Framkvæmdum að Brúartorgi 6, Borgarnesi miðar vel áfram og er áætlað að fasteignin verði afhend á 2F 2026.
- » Samþykkt voru á fjórðungnum byggingaráform á 3.500 m² iðnaðarhúsnæði að Fossaleyni 19. Framkvæmdir eru hafnar og er áætluð afhending á seinni árshelmingi 2026.

Fjárhagsdagatal

Tilkynning 3F	17. nóvember 2025
Stjórnendauppgjör 2025	12. febrúar 2026
Ársuppgjör 2025	4. mars 2026
Aðalfundur 2026	26. mars 2026

Birting fjárhagsupplýsinga mun eiga sér stað eftir lokun markaða. Dagsetningar eru birtar með fyrirvara um breytingar.

Nánari upplýsingar veita

Jón Þór Gunnarsson, forstjóri,
jon.gunnarsson@kaldalon.is

Sigurbjörg Ólafsdóttir, fjármálastjóri,
sigurbjorg.olafsdottir@kaldalon.is

Högni Hjálmtýr Kristjánsson, framkvæmdastjóri rekstrar,
hogni.kristjansson@kaldalon.is

Þessi tilkynning, ársuppgjör og hálfársuppgjör eru aðgengileg á vefsíðu Kaldalóns:

www.kaldalon.is/fjarfestar