

KALDALÓN

Samandreginn samstæðuárshlutareikningur 2026

Kaldalón hf.



Efnisyfirlit

bls.

Skýrsla stjórnar og forstjóra	2 - 5
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur	8
Eiginfjáryfirlit	9
Sjóðstreymi	10
Skýringar	11 - 22

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 9 dótturfélögum þess („samstæðan“). Sjá nánar í skýringu 16. 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 tímabils átti samstæðan um 169.000 m² af fasteignum til útleigu ásamt fasteignum í byggingu samanborið við um 144.000 m² í lok árs 2025.

Viðskipti með fasteignir á tímabilinu:

Fasteign	Fastanúmer	Brúttó stærð	Kaup/Sala
Amtmannsstígur 1	F200-4327	393 m ²	Kaup
Amtmannsstígur 1	F200-4327	393 m ²	Sala
Álfheimar 74	F226-2368	948 m ²	Kaup
Ármúli 1	F201-2653	6.483 m ²	Kaup
Bankastræti 2	F200-4323	523 m ²	Kaup
Bankastræti 2	F200-4323	523 m ²	Sala
Bankastræti 7	F200-4316	812 m ²	Kaup
Borgartún 25	F226-2963 ofl.	5.980 m ²	Kaup
Hjalteyrargata 8	F214-7508	668 m ²	Sala
Hverfisgata 103	F200-3628	4.221 m ²	Kaup
Lækjargata 3	F200-4325	896 m ²	Kaup
Lækjargata 3	F200-4325	896 m ²	Sala
Víkurhvarf 3	F229-8095	3.216 m ²	Kaup
Þverholt 11	F201-1250	4.127 m ²	Kaup

Samstæðan stendur að uppbyggingu fasteigna að Fossaleyni 19, Reykjavík og Brúartorgi 6, Borgarnesi. Áætlað er að framkvæmdum ljúki á seinni árshelming 2026. Áætlað er að framkvæmdir hefjist við Suðurhraun 10 síðar á árinu. Þrjár fasteignir eru keyptar og seldar innan tímabils. Samstæðan keypti fasteignasafn á tímabilinu. Ekki var talið að seldar eignir hentuðu uppbyggingu fasteignasafns samstæðunnar til lengri tíma og voru því seldar.

Starfsemin á tímabilinu

Tekjuvegið útleiguhlutfall eigna sem ekki falla undir þróunareignir var 97,5% á tímabilinu. Á tímabilinu voru undirritaðir 6 leigusamningar um samtals 3.700 m² fasteigna.

Tekjuvegin lengd leigusamninga er 8,2 ár. Ef tekið er mið af uppsagnarheimildum í leigusamningum er tekjuvegin lengd leigusamninga 7,2 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 en fylgjast þarf með þróun ytri aðstæðna. Útleiguhlutfall er hátt að teknu tilliti til nýbygginga sem hafa nýlega bæst við fasteignasafnið og auglýstar eru til leigu. Kaldalón keypti fasteignir Fí fasteignafélags á tímabilinu. Við það lækkar útleiguhlutfall Kaldalóns og vinnur félagið að móttöku þeirra fasteigna, úrvinnslu og útleigu þeirra á næstu misserum.

Vísað er til skýringar 17 vegna markverða atburða eftir lok reikningsskiladags.

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Afkoma og fjárhagsleg staða

Rekstrartekjur samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2026 námu 3.132 m.kr. samanborið við 2.638 m.kr. á sama tímabili 2025. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 2.418 m.kr. samanborið við 2.056 m.kr. árið áður. Tekjuaukningu milli ára má rekja til aukinna tekna vegna útleigu á stærra eignasafni en á fyrra ári, nýrra leigusamninga, auk verðlagshækkana leigusamninga félagsins við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 2.859 m.kr. í samanburði við 1.833 m.kr. árið áður.

Hrein fjármagnsgjöld námu 2.907 m.kr. í samanburði við 2.136 m.kr. árið áður. Af vaxtagjöldum félagsins er 1.499 m.kr. verðbætur sem eru ekki til greiðslu. Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar 2026 - 30. júní 2026 að fjárhæð 1.896 m.kr. samanborið við 1.403 m.kr. á sama tímabili 2025.

Samkvæmt efnahagsreikningi í lok tímabils námu eignir samstæðunnar 102.313 m.kr. og jukust um 15.926 m.kr. Eigið fé samstæðunnar nam 34.357 m.kr. í lok tímabils samanborið við 28.104 m.kr. í lok árs 2025. Veigamesti þáttur efnahagsreiknings eru fjárfestingareignir félagsins, en hækkun eigna félagsins milli tímabila stafar aðallega af fasteignakaupum félagsins á tímabilinu. Matsóvissa félagsins felst að verulegu leyti í ákvörðun gangvirðis í fjárfestingareignum samstæðunnar. Vísað er til skýringar 9 um aðferðafræði og helstu forsendur gangvirðismats.

Veðhlutfall samstæðunnar, vaxtaberandi skuldir á móti fjárfestingareignum, nam 58% en í hefðbundnum rekstri er markmið samstæðunnar 55%, þó lánaskilmálar séu umtalsvert hærri. Leiðrétt veðsetningarhlutfall þar sem tekið er tillit til seldra eigna á tímabilinu og viðskiptakrafna vegna sölu þeirra er rúmlega 56%. Þ.e. ef allt söluverð sé notað til lækkunar vaxtaberandi skulda. Handbært fé nam 539 m.kr. í lok tímabils og er allt óbundið. Samstæðan hefur gert samninga um lánalínur við bankastofnanir. Önyttar lánalínur í lok tímabils námu 2.900 m.kr.

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

Fjármögnun og hlutafé

Í kjölfar aðalfundar Kaldalóns 26. mars 2026 lækkaði félagið hlutafé um 242.918.180 kr., eða 24.292.818 hluti. Hver hlutur í Kaldalóni hf. er að nafnvirði tíu (10) krónur. Í tengslum við kaup samstæðunnar á fasteignum Fí fasteignafélags var gefið út hlutafé kr. 2.210.400.000 eða 221.040.000 hluti. Í lok tímabils var hlutafé félagsins því kr. 12.825.665.260 og skiptist í 1.282.566.526 hluti. Eigin hlutir námu 3.272.194 í lok tímabils.

Framtíðaráform

Undanfarin ár hefur Kaldalón skilgreint sig sem vaxtafélag. Á tímabilinu náði félagið markmiðum sínum um stærð fasteignasafns. Í samræmi við kynnta stefnu mun félagið því einbeita sér í auknum mæli að rekstri fasteignasafnsins og þróun þess. Samhliða hefur stjórn félagsins 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. Félagið skoðar einnig fjárfestingu í innviðum og fasteignum.

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Ytri aðstæður

Viðskiptavinir Kaldalóns samanstanda að mestu af fyrirtækjum á Íslandi auk opinberra aðila. Efnahagsumhverfi síðastliðinna missera hefur einkenst af háum vöxtum og hækkandi verðlagi. Félagið fylgist því vel með þróun vaxta, áhrifum þess á starfsemi félagsins og afleiðingar þess á atvinnulífið.

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Kaldalóns hf. eru markaðir af lögum nr. 2/1995, um hlutafélög, samþykktum félagsins og leiðbeinandi tilmælum um stjórnarhætti fyrirtækja útgefnum af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins. Gildandi samþykktir félagsins eru dagsettar 26. mars 2026. 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 100.010.513 nýjum hlutum. Félagið gaf út kauprétti í Kaldalóni hf. til stjórnenda á árinu 2023 og nú í júlí 2026 til starfsmanna.

Stjórn félagsins í lok tímabils var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Ásgeir Helgi Reykfjörð Gylfason, stjórnarformaður, Haukur Guðmundsson, varastjórnarformaður, Álfheiður Ágústsdóttir, Haukur Hafsteinsson og Pálína María Gunnlaugsdóttir. Varamenn í stjórn: Gunnar Henrik Gunnarsson og Harpa Guðnadóttir.

Hlutafé

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

	Milljónir hluta*	Hlutdeild
Skel fjárfestingafélag hf.	171,1	13,34%
Stapi lífeyrissjóður	111,4	8,69%
Norvik hf.	94,2	7,35%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	90,2	7,03%
Birta lífeyrissjóður	59,5	4,64%
RES 9 ehf.	56,8	4,43%
Loran ehf.	56,6	4,41%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	52,5	4,09%
Fí Fasteignafélag slhf.	37,2	2,90%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	36,6	2,85%
10 stærstu hluthafar samtals	766,2	59,74%
Aðrir hluthafar (505 talsins)	513,1	40,01%
Samtals útistandandi hlutir	1.279,3	99,74%
Eigin hlutir*	3,3	0,26%
Samtals útgefnir hlutir	1.282,6	100,00%

* í m.hluta. 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 2026, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 30. júní 2026. 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 2026 og staðfesta hann með rafrænni undirritun sinni.

Reykjavík, 20. ágúst 2026

Ásgeir Helgi Reykfjörð Gylfason
stjórnarformaður

Álfheiður Ágústsdóttir
meðstjórnandi

Haukur Guðmundsson
varaformaður

Pálína María Gunnlaugsdóttir
meðstjórnandi

Haukur Hafsteinsson
meðstjórnandi

Jón Þór Gunnarsson
forstjóri

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Kaldalóns hf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning samstæðu Kaldalóns hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026. Samandregni árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar og forstjóra, rekstrarreikning og yfirlit yfir heildarafkomu, efnahagsreikning, sjóðstreymi, eiginfjárfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu samandregna árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34, eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu. Ábyrgð okkar felst í þeirri ályktun sem af könnun okkar leiðir.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit um endurskoðun.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árshlutareikningur sé í öllum meginatriðum gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34, eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 20. ágúst 2026

PricewaterhouseCoopers ehf.

Magnús Mar Vignisson

löggitur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 30. júní 2026

	Skýringar	1.1.-30.6.2026	1.1.-30.6.2025
Rekstrartekjur			
Húsaleigutekjur		3.132	2.636
Aðrar tekjur		0	3
	5	<u>3.132</u>	<u>2.638</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur fjárfestingareigna		522	393
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		192	189
	6	<u>714</u>	<u>582</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		2.418	2.056
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	2.859	1.833
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		5.277	3.889
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Fjármunatekjur		61	46
Fjármagnsgjöld		(2.968)	(2.183)
	8	<u>(2.907)</u>	<u>(2.136)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.370	1.753
Tekjuskattur		(474)	(351)
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins		<u>1.896</u>	<u>1.403</u>
Hagnaður á hlut		1,73	1,27
Þynntur hagnaður á hlut		1,67	1,22

Efnahagsreikningur 30. júní 2026

Eignir	Skýringar	30.6.2026	31.12.2025
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir	9	99.588	84.737
Fasteignir til eigin nota	10	256	222
		<u>99.844</u>	<u>84.959</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	1.930	337
Handbært fé	12	539	1.090
		<u>2.469</u>	<u>1.428</u>
Eignir samtals		<u>102.313</u>	<u>86.387</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutfé		12.793	10.648
Yfirverðsreikningur hlutfjár		7.556	4.347
Bundinn eiginfjárreikningur		7.216	5.333
Óráðstafað eigið fé		6.792	7.776
Eigið fé samtals	13	<u>34.357</u>	<u>28.104</u>
Skuldir			
Langtímaskuldir:			
Tekjuskattskuldbinding		7.795	7.321
Leiguskuldbinding		959	930
Vaxtaberandi skuldir	14	54.246	43.632
		<u>63.000</u>	<u>51.883</u>
Skammtímaskuldir:			
Vaxtaberandi skuldir	14	3.506	4.461
Aðrar skammtímaskuldir	15	1.450	1.939
		<u>4.956</u>	<u>6.399</u>
Skuldir samtals		<u>67.956</u>	<u>58.283</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>102.313</u>	<u>86.387</u>

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. júní 2026

Tímabilið 1. janúar - 30. júní 2026	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Bundinn eiginfjár- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2026	10.648	4.347	5.333	7.776	28.104
Heildaraufkoma tímabilsins			1.883	14	1.896
Keypt eigin bréf	(66)	(107)			(172)
Eigin bréf	243				243
Hlutfé fært niður	(243)				(243)
Hlutfjárhækkanir	2.210	3.316			5.526
Arðgreiðsla				(998)	(998)
Eigið fé 30. júní 2026	12.793	7.556	7.216	6.792	34.357

Tímabilið 1. janúar - 30. júní 2025

Eigið fé 1. janúar 2025	10.858	4.664	3.286	6.979	25.787
Heildaraufkoma tímabilsins			1.455	(52)	1.403
Eigin bréf	338				338
Hlutfé fært niður	(338)				(338)
Kaupréttir			3		3
Arðgreiðsla dótturfélaga			(500)	500	0
Eigið fé 30. júní 2025	10.858	4.664	4.244	7.426	27.193

Sjóðstreymi tímabilsins 1. janúar 2026 - 30. júní 2026

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	1.1.-30.6.2026	1.1.-30.6.2025
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins		1.896	1.403
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna		(2.859)	(1.833)
Hrein fjármagnsgjöld		2.907	2.136
Tekjuskattur		474	351
Veltufé frá rekstri		2.418	2.056
Breyting á rekstartengdum eignum		(171)	(162)
Breyting á rekstartengdum skuldum		167	(31)
		2.414	1.863
Innheimtar vaxtatekjur		61	46
Greidd vaxtagjöld		(1.266)	(1.183)
Greiddir vextir af leiguskuld (lóðaleiga)		(45)	(31)
Handbært fé frá rekstri		1.163	695
Fjárfestingahreyfingar			
Greiddar fjárfestingar í fjárfestingareignum	9	(1.376)	(3.555)
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna, breyting	15	(812)	0
Innborganir frá seldum fjárfestingareignum		44	0
Breytingar á langtímakröfum		0	(10)
Fjárfestingahreyfingar samtals		(2.143)	(3.565)
Fjármögnunarahreyfingar			
Viðskipti eigin bréf	13	(172)	0
Tekin ný lán frá lánastofnunum	14	11.004	8.577
Greidd lán frá lánastofnunum	14	(9.406)	(6.190)
Greiddur arður		(998)	0
Fjármögnunarahreyfingar samtals		429	2.386
Lækkun á handbæru fé		(551)	(484)
Handbært fé í byrjun tímabils		1.090	1.727
Handbært fé í lok tímabils		539	1.243
Viðskipti án greiðsluáhrifa tengd kaupsamningi við FÍ fasteignafélag:			
Keyptar fjárfestingareignir		(12.087)	
Útgefið markaðsskuldabréf til FÍ fasteignafélags		6.560	
Hlutfjáráukning		5.527	

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 samandreginn samstæðuárshlutareikning með dótturfélögum sínum sem vísað er til sem "samstæðunnar". Yfirlit yfir dótturfélög samstæðunnar má finna í skýringu 16.

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

Stjórn félagsins og forstjóri samþykktu þessi reikningsskil 20. ágúst 2026.

2 Grundvöllur reikningsskila

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1.janúar til 30. júní 2026 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Samandregni árshlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar er krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti því að lesa með hliðsjón af ársreikningi samstæðunnar fyrir árið 2025. Ársreikninginn er að finna á vefsíðu félagsins, www.kaldalon.is.

Árshlutareikningurinn 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 árshlutareikningsins 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.

Árshlutareikningurinn byggir á kostnaðarverði að undanskildum fjárfestingareignum sem færðar eru á gangvirði.

Fjárhæðir eru afrúnaðar í milljónir króna og því getur summa einstakra liða vikið frá birtum samtölum.

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 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 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 lánsþæfismat 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.-30.6.2026	1.1.-30.6.2025
Fastar leigutekjur	3.054	2.530
Veltutengdar leigutekjur	79	106
Aðrar tekjur	0	3
	<u>3.132</u>	<u>2.638</u>

Veltutengdar leigutekjur á tímabilinu eru vegna tekjutengdra leigusamninga um tvær eignir, annars vegar hóteleign og hins vegar iðnaðareign. Leigutími leigusamninga er að jafnaði á bilinu 3-17 ár og eru þeir tengdir vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Tekjuvegin meðallengd leigusamninga er 8,2 ár (2025: 9,1 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma en væri miðað við slíka uppsögn lækkar tekjuvegin meðallengd leigusamninga í 7,2 ár (2025: 8,3 ár).

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

	30. júní 2026	30. júní 2025
Leigugreiðslur ársins 2026/2027 (2025/2026)	6.668	5.294
Leigugreiðslur ársins 2027/2028 (2026/2027)	6.249	5.014
Leigugreiðslur ársins 2028/2029 (2027/2028)	5.962	4.856
Leigugreiðslur ársins 2029/2030 (2028/2029)	5.435	4.770
Leigugreiðslur ársins 2030/2031 (2029/2030)	4.735	4.377
Síðar	<u>23.400</u>	<u>24.754</u>
	52.449	49.065

Veltutengdar leigutekjur eru ekki innifaldar í greiðsluflæðinu. Stærsti viðskiptavinur ársins 2026/2027 er 10% af úppsegjanlegum leigugreiðslum ársins (2025/2026: 11%). Þær leigugreiðslur eru vegna fjárfestingareigna í verslun og þjónustu.

Skýringar

6 Rekstrargjöld

	1.1.-30.6.2026	1.1.-30.6.2025
Rekstur fjárfestingareigna		
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	325	281
Laun og launatengd gjöld*	57	14
Virðisrýrnun krafna	37	11
Tryggingar	36	26
Viðhald	34	40
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	34	21
	<u>522</u>	<u>393</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Laun og launatengd gjöld	106	100
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	86	89
	<u>192</u>	<u>189</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á tímabilinu er óverulegur.

7 Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	1.1.-30.6.2026	1.1.-30.6.2025
Laun	81	82
Gjaldfærsla vegna kaupréttarsamninga*	36	3
Mótframlag í lífeyrissjóð	14	13
Stjórnarlaun	14	12
Önnur launatengd gjöld	24	18
Laun flokkuð meðal kostnaðar vegna reksturs fjárfestingareigna*	(57)	(14)
Eignfærð laun	(7)	(15)
	<u>106</u>	<u>100</u>

* Innifalið í launum flokkuðum vegna reksturs fjárfestingareigna er uppgjör við dánarbú starfsmanns, þ.m.t. endurkaup kaupréttar.

Fjöldi ársverka hjá félaginu var 5,0 á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2026 samanborið við 5,4 á sama tímabili 2025. Launatölur stjórnar og undirnefnda stjórnar eru innifalín 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

8 Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

	1.1.-30.6.2026	1.1.-30.6.2025
Vaxtatekjur	61	46
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(1.379)	(1.177)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(1.499)	(934)
Önnur fjármagnsgjöld	(46)	(40)
Vaxtagjöld af leiguskuld (lóðarleiga)	(45)	(31)
	<u>(2.907)</u>	<u>(2.136)</u>

Lóðarleiga er bókfærð sem vaxtagjöld af leiguskuld.

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. Fasteign til eigin nota er flokkuð undir fasteignir.

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:	30.06.2026	31.12.2025
Fasteignir	98.629	83.808
Nýtingarréttur lóðarleigusamninga	959	930
	<u>99.588</u>	<u>84.737</u>

Breyting á fjárfestingareignum samstæðunnar greinist þannig:

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta	Vöruhús, iðnaður og geymslur	Hótél	Þróunareignir	Samtals
Tímabilið 1.1. - 30.6.2026						
Gangvirði í byrjun ársins	4.240	19.402	39.681	17.994	2.492	83.808
Endurflokkun á tímabilinu	0	0	0	0	0	0
Fjárfesting tímabilsins	5.296	2.503	74	3.876	1.671	13.420
Endurbætur á tímabilinu	3	10	13	15	0	41
Selt á tímabilinu	(163)	(1.088)	(219)	0	0	(1.469)
Matsbreyting tímabilsins*	486	944	1.008	186	204	2.829
Gangvirði í lok tímabils	<u>9.862</u>	<u>21.771</u>	<u>40.557</u>	<u>22.071</u>	<u>4.368</u>	<u>98.629</u>

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta	Vöruhús, iðnaður og geymslur	Hótél	Þróunareignir	Samtals
Tímabilið 1.1. - 31.12.2025						
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 ársins	<u>4.240</u>	<u>19.402</u>	<u>39.681</u>	<u>17.994</u>	<u>2.492</u>	<u>83.808</u>

* Matsbreyting á fasteignum til eigin nota má sjá í skýringu 10.

Skýringar

9 Fjárfestingareignir, framhald

Þróunareignir

Verðmætustu þróunareignir félagsins eru nýbygging að Fossaleyni 19, Reykjavík, Brúartorgi 6, Borgarnesi auk Þverholts 11, Reykjavík. Þróunareignir samstæðunnar samanstanda einnig af byggingarreitum eða byggingarrétt ætluðum til þróunar. Stærsta einstaka óbyggða 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 leigusamninga. 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 markaðsvexti við ákvörðun raunávöxtunarkröfu lánsfjár. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárhlutfalli og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning. Í matinu er miðað við kröfu á RÍKS 37 sem áhættulausa vexti. Kaldalón hefur miðað óvogaða betu við beta gildi fasteignafélaga á innlendum markaði. Vegna snarprar lækkunar útreiknaðs beta gildi 2025 þá var beta gildi í gangvirðismati ekki lækkað að fullu til samræmis við útreiknuðu gildi. Lækkun betu hefur áhrif á verðmæti fjárfestingareigna til hækunar. Áfram verður fylgst með þróun beta gildis árið 2026 og endurmetið eftir þörfum.

Þróunareignir samanstanda af fasteignum í byggingu og byggingarrétti. Þróunareignir samstæðunnar eru færðar á gangvirði nema þær eignir sem eru á framkvæmdastigi. 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 tímabilsins eru eftirfarandi:

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta*	Vöruhús, iðnaður og geymslur	Hótel	Þróunar- eignir	Samtals
Áætlaðar leigutekjur á						
fermetra á mánuði	2.000 - 5.087	2.087 - 36.300	1.573 - 4.135	3.502 - 10.218	E/V	1.573 - 36.300
Vegið meðaltal	3.778	4.541	3.006	6.854	E/V	3.918

Veginn fjármagnskostnaður						
(WACC)	6,62%	6,47%	6,55%	6,78%	E/V	6,62%

Helstu forsendur einstakra flokka í virðismati 31. desember 2025 eru eftirfarandi:

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%

*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

9 Fjárfestingareignir, framhald

Næmni gangvirðis fjárfestingareigna fyrir þessum forsendum greinist þannig:

	Breyting	30.06.2026		31.12.2025	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Áætlaðar leigutekjur	+/- 2,50%	2.829	(2.829)	2.444	(2.437)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	+/- 0,50%	(6.492)	7.555	(5.627)	6.560

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í lok tímabils eru fjárfestingareignir að bókfærðu verði 95.141 m.kr. (31.12.2025: 82.217 m.kr.) veðsettar til tryggingar á vaxtaberandi skuldum félagsins að fjárhæð 57.753 m.kr. (31.12.2025: 48.092 m.kr.)

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 3.766 m.kr. (31.12.2025: 3.238 m.kr.) í lok tímabils. Virðisaukaskattskvöð 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 tímabils samtals 46.369 m.kr. (31.12.2025: 36.202 m.kr.) Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 66.744 m.kr. (31.12.2025: 51.707 m.kr.) Samstæðan keypti á tímabilinu viðbótartryggingar að fjárhæð 3.779 m.kr. (31.12.2025: 3.633 m.kr.).

10 Fasteignir til eigin nota

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

	30.06.2026	31.12.2025
Bókfært verð 1.1	222	202
Fjárfesting á tímabilinu	3	5
Matsbreyting tímabilsins	31	14
	<u>256</u>	<u>222</u>

Skýringar

11 Kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	30.06.2026	31.12.2025
Kröfur vegna kaupsamninga	1.425	7
Viðskiptakröfur	404	151
Virðisaukaskattsinn eign	40	143
Fyrirframgreiddur kostnaður	54	31
Aðrar skammtímakröfur	4	5
Fjármagnstekjuskattur	3	1
	<u>1.930</u>	<u>337</u>

Stærstur hluti viðskiptakrafna er vegna sölu tveggja fasteigna á tímabilinu. Hafa ber í huga að hluti af viðskiptakröfum er vegna leigu til hótela sem er að hluta sjóðsstreymistengt og hækkar því fyrrihluta árs, viðskiptakröfur 30.06.2025 voru 377 m.kr. Forvextir eru flokkaðir meðal lántökukostnaðar og vaxtagjalda.

Samstæðan metur niðurfærslu út frá áætlaðri virðisrýrnun viðskiptakrafna og annarra krafna. Niðurfærslan er sértæk niðurfærsla metin niður á viðskiptamann út frá verulegum vanskilum sem miðar við 90 daga vanskil og/eða líkum á vanskilum sem og virði trygginga. Gjaldfærð niðurfærsla tímabilsins er 37 m.kr. (2025: 26 m.kr.).

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

	30.06.2026	31.12.2025
Staða virðisrýrnunar krafna í upphafi árs	49	23
Gjaldfærð virðisrýrnun á tímabilinu	37	26
Staða í lok tímabils	<u>85</u>	<u>49</u>

12 Handbært fé

Handbært fé samanstendur af óbundnum bankainnstæðum.

13 Eigið fé

a Hlutfé

Hlutfé félagsins greinist þannig:	30.06.2026	31.12.2025
Heildarhlutfé	10.858	11.196
Hlutfé fært niður	(243)	(338)
Útgefið hlutfé vegna kaupa á fasteignum FÍ fasteignafélags slhf.	2.210	0
Eigin bréf	(33)	(210)
	<u>12.793</u>	<u>10.648</u>

Heildarhlutfé móðurfélagsins skv. samþykktum er 12.825.665.260 (2025: 10.858.183.440). Hlutféð skiptist í 1.282.566.526 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 og fram að aðalfundi félagsins 26. mars 2026 lauk móðurfélagið þremur endurkaupaáætlunum í samræmi við heimild hluthafafundar þann 2. júlí 2024. Heildarumfang endurkaupa var 2,24% af útgefnum hlutum í Kaldalón hf. Heildarkaupverð var 622.498.845 kr.

Skýringar

13 Eigið fé, framhald

Aðalfundur félagsins þann 26. mars 2026 endurnýjaði heimild til endurkaupa og samþykkti tillögu stjórnar félagsins um lækun hluta. Hlutfé var lækkað um 242.918.180 kr. Heildarfjöldi hluta í eigu samstæðunnar í lok tímabils er 3.272.194 hver að nafnvirði tíu krónur, eða 32.721.940 kr. í hlutfé. Samkvæmt samþykktum félagsins hafði stjórn heimild til að hækka hlutfé félagsins um allt að 321.050.513 nýja hluti í upphafi tímabils. Hver hlutur er 10 kr. að nafnvirði. Hækkunarheimild gildir til 25. maí 2027. Á tímabilinu var hlutfé félagsins hækkað um 221.040.000 hluti sem nýttir voru til greiðslu hluta kaupverðs á fasteignum í eigu Fí Fasteignafélags slhf.

Eigin bréf

Í byrjun árs átti félagið 21.002.721 eigin hluti sem jafngildir kr. 210.027.210 í hlutfé eða 1,93% af útgefnu hlutfé. Á tímabilinu var allt eigið hlutfé fært niður. Í lok tímabils átti samstæðan 3.272.194 hluti sem jafngildir kr. 32.721.940 í hlutfé eða 0,26% af útgefnu hlutfé vegna endurkaupaáætlunar félagsins sem er í gildi.

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. 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. Allir hlutir eru ónýttir.

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. Kaupréttir að 500.000 hlutum hafa fallið niður og kaupréttir fyrir 3.000.000 keyptir til baka vegna andláts. Eftir lok reikningsskilatímabils voru gefnir út kaupréttir fyrir allt að 4.000.000 hlutum í félaginu til tiltekinna starfsmanna, sjá nánar í skýringu 17. Á tímabilinu voru gerðir upp kaupréttir vegna andláts starfsmanns. Sjá nánar í starfskjarastefnu félagsins. Á tímabilinu voru gjaldfærðar 36 m.kr. vegna endurkeypra kaupréttar. Samtals hefur verið fært 15,4 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

14 Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast á eftirfarandi hátt:	30.06.2026	31.12.2025
Staða vaxtaberandi skulda í upphafi árs	48.092	42.117
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum	0	395
Nýjar lántökur*	17.564	16.300
Afborgun og uppgreiðslur	(9.406)	(12.195)
Breyting á eignfærðum lántökukostnaði og afföllum	45	74
Verðbætur og forvextir ársins	1.456	1.402
Staða vaxtaberandi skulda í lok tímabils	57.753	48.092

*Meðtalinn skuldabréfaflokkurinn KALD 220437 að fjárhæð 6.560 m.kr. sem gefinn var út vegna kaupa á fasteignum Fí fasteignafélags og er án greiðsluáhrifa sbr. sjóðsstreymi.

Skuldir við lánastofnanir flokkast þannig í efnahagsreikningi:

Langtímahluti, vaxtaberandi skuldir til meira en 12 mánaða	54.246	43.632
Skammtímahluti, vaxtaberandi skuldir til skemmri tíma en 12 mánaða	3.506	4.461
	57.753	48.092

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig til næstu tólf mánaða:	30.06.2026	31.12.2025
Afborganir ársins 2026 / 2027 (2026)	3.506	4.461
Afborganir ársins 2027 / 2028 (2027)	5.459	5.820
Afborganir ársins 2028 / 2029 (2028)	9.162	8.681
Afborganir ársins 2029 / 2030 (2029)	3.504	7.012
Afborganir ársins 2030 / 2031 (2030)	1.325	522
Afborganir síðar	34.797	21.596
	57.753	48.092

Skammtímahluti vaxtaberandi skulda samanstendur af eftirfarandi þáttum:

- Vízlaðarmögnunar sem félagið stendur fyrir
- Næsta árs afborgun langtímalána og skammtímaþankafjármögnun

Gefnir voru út á tímabilinu víxlarnir KALD 26 0901, KALD 26 1201 sem báðir eru á gjalddaga á árinu 2026.

Félagið hefur aðgang að lánalínum sem voru óáðregnar í lok tímabils samtals fyrir allt að 2.900 m.kr.

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar bera eftirfarandi skilmála og endurgreiðslutíma:

	30.06.2026			31.12.2025	
	Gjalddagar	Vegnir meðalvextir	Staða	Vegnir meðalvextir	Staða
Verðtryggðar skuldir	1.6.2028 - 20.1.2050	4,27%	46.963	4,51%	35.602
Óverðtryggðar skuldir	1.9.2026 - 15.1.2029	9,20%	11.015	8,71%	12.667
Lántökukostnaður og afföll			(226)		(176)
Vaxtaberandi skuldir samtals			57.753		48.092

Skýringar

14 Vaxtaberandi skuldir, framhald

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 83% af vaxtaberandi langtímaskuldum félagsins inn í almenna tryggingafyrirkomulaginu (31.12.2025 : 80%). Félagið hefur verið reglubundinn útgefandi af sex mánaða víxlum síðan í september 2023. Félagið gaf út skuldabréfaflokkinn KALD 100240 í febrúar og seldi fyrir 3.000 m.kr. Félagið gaf einnig út flokkinn KALD 120531 í maí og seldi fyrir samtals 5.000 m.kr. í maí og júní. Í tengslum við kaup félagsins á fasteignum í eigu Fí fasteignafélags slhf. gaf félagið út flokkinn KALD 220437 samtals að fjárhæð 6.560 m.kr. Félagið hefur samtals gefið út markaðsskuldabréf og víxla fyrir 33.360 m.kr.

	30.06.2026	31.12.2025
Langtímaskuldir fjármagnaðar innan tryggingafyrirkomulags	44.950	34.831
Langtímaskuldir fjármagnaðar utan tryggingafyrirkomulags	9.296	8.801
	<u>54.246</u>	<u>43.632</u>

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.

15 Aðrar skammtímaskuldir

Aðrar skammtímaskuldir samstæðunnar greinast þannig:	30.06.2026	31.12.2025
Skuldir vegna kaupsamninga	349	1.161
Reiknaðir áfallnir vextir langtímalána	446	288
Aðrar skammtímaskuldir	655	489
	<u>1.450</u>	<u>1.939</u>

Kaldalón hefur verið 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 leyti skuldir sem tengjast almennum rekstri félagsins og áfallnir vextir af vaxtaberandi skuldum félagsins.

Skýringar

16 Uppbygging samstæðunnar

Samstæða Kaldalóns hf. samanstendur af eftirfarandi félögum:

Nafn félags	Starfsemi félagsins	Eignarhluti	
		30.6.2026	31.12.2025
Ármúli ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Baldurshagi ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Djúpið fasteignir ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Hafnagarður ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Idea ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Jökulgarðar ehf.	Fasteignafélag	100%	0%
K190 hf.	Fasteignafélag	100%	100%
Lónseyri ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Stóreyri ehf.	Fasteignafélag	100%	100%

Félögin Kegsir ehf., Koparhella ehf. og Klettagarðar 8-10 ehf. sameinuðust Ármúla ehf. í upphafi árs og eru því ekki sýnd í ofangreindri töflu. Það sama á við um félagið Kaupangur fasteignafélag ehf. sem sameinaðist Stóreyri í upphafi árs. Félagið stofnaði á tímabilinu félagið Jökulgarða ehf.

17 Skuldbindingar og atburðir eftir lok reikningsskiladags

Engir atburðir sem gefa tilefni til leiðréttinga eða frekari upplýsingagjafar í árshlutareikningi samstæðunnar árið 2026 hafa komið upp eftir reikningsskiladag. Neðangreindar upplýsingar eiga við um tímabilið 1. júlí til 20. ágúst 2026 þegar samstæðuárshlutareikningur félagsins er birtur.

Samstæðan fékk samþykkt lóðarvilyrði fyrir sex samliggjandi lóðum í Hafnarfirði fyrir þróunarverkefni fyrir viðskiptavin félagsins. Lóðarvilyrði gildir í sex mánuði.

Félagið úthlutaði tilteknum starfsmönnum félagsins kauprétti fyrir 4.000.000 hlutum í félaginu. Skilmálar kaupréttarsamninganna eru í samræmi við starfskjarastefnu sem samþykkt var á aðalfundi Kaldalóns þann 26. mars 2026. Kaupréttunum er ætlað að tvinna saman hagsmuni félagsins og starfsmanna til lengri tíma. Í kjölfar úthlutunar kaupréttanna nemur heildarfjöldi útistandandi kaupréttanna sem Kaldalón hefur veitt starfsmönnum sínum 22.750.000 hlutum eða um 1,77% hlutafjár í félaginu.

KALPALÓN