

KALDALÓN

Árs- og sjálfbærniskýrsla 2024

Svigrúm til vaxtar



Ásgeir Helgi
Reyk fjörð Gylfason
stjórnarformaður

Kæru hluthafar,

Árið 2024 skilaði Kaldalón afkomu og árangri í samræmi við þau markmið sem félagið hafði kynnt og stefnt að undanfarin ár. Kaldalón er einfalt félag, yfirbygging félagsins er létt og rekstrarkostnaði er haldið eins lágum og kostur er. Við viljum reka arðbært og fyrirsjáanlegt fasteignafélag til lengri tíma. Til þess að svo geti orðið verður félagið að hafa skýra stefnu og áherslur.

Við leggjum áherslu á að eiga heilar fasteignir yfir ákveðnum stærðarmörkum. Það einfaldar viðhald og breytingar á fasteignum sem og samskipti við viðskiptavinum. Við leggjum áherslu á færri en stærri viðskiptavinum í fjölbreyttum rekstri. Áhættudreifing okkar felst m.a. í að meta undirliggjandi rekstur viðskiptavina félagsins og að greina hvaða starfsemi rúmast innan fasteignarinnar, komi til þess að leigusambandi ljúki. Þá leggjum við áherslu á lengri leigusamninga þar sem slíkt er mögulegt. Allt miðar þetta að því að gera rekstur Kaldalóns einfaldari, tekjur fyrirsjáanlegri og auka möguleika á að mynda sterkt og varanlegt samband við viðskiptavinum okkar. Það er ekki nauðsynlegt að öllum okkar áherslum sé mætt hverju sinni, en við förum skipulega yfir öll þessi sjónarmið við ákvarðanatöku.

Í skýrslu Samkeppniseftirlitsins nr. 6/2004 er miðað við að markaður fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis til þriðja aðila, sé skipt upp í skrifstofuhúsnæði, verslunarhúsnæði, iðnaðarhúsnæði og annað húsnæði, þ.m.t. hótél. Kaldalón hefur horft til fimmta flokksins, þ.e. innviða, þá helst til að mæta þörfum sveitarfélaga. Öllum hluthöfum Kaldalóns er ljóst að skrifstofuhúsnæði er hverfandi eignaflokkur í eignasafni félagsins. Það þarf þó ekki að vera svo um alla framtíð. Hins vegar



munum við ekki breyta félaginu eða áherslum þess til að stækka í þeim eignaflokki. Hljóð og mynd verða að fara saman.

Samkvæmt heimasíðu Framkvæmdasýslunnar – Ríkiseigna (FSRE) þá telur safn ríkisins um 530 þúsund fermetra í fasteignum viðs vegar um land. Það er að sögn stjórnvalda stefna þeirra að stofnanir leigi ósérhæft skrifstofuhúsnæði á almennum markaði en ekki af FSRE. Ný ríkisstjórn hefur haft uppi löngu tímabær sjónarmið um eðlilega hagræðingu í opinbera kerfinu og fengið almenning til liðs við sig í því verkefni. Því

má spyrja, hvað er það sem kallar á þessi miklu umsvif hins opinbera á fasteignamarkaði?

Framan af árinu 2024 reyndist erfitt að mæta væntingum seljenda fasteigna á markaði og hamlaði það vexti Kaldalóns. Á síðari helmingi ársins tók markaðurinn við sér og félagið náði markmiðum sínum. Við höfum sett fram skýr viðmið um hvar við teljum að félagið nái þeirri stærð að sem mest hagræði verði í rekstri og fjármögnun félagsins. Við munum áfram vinna að þeim markmiðum í samræmi við kynntar áherslur. Í áðurnefndri skýrslu Samkeppniseftirlitsins segir

” Allt miðar þetta að því að gera rekstur Kaldalóns einfaldari, tekjur fyrirsjáanlegri og auka möguleika á að mynda sterkt og varanlegt samband við viðskiptavinum okkar.

að færa megi rök fyrir því að markaður fyrir útleigu atvinnuhúsnæðis, eins og hann hefur verið skilgreindur, sé fákeppnismarkaður. Í ákvörðun nr. 27/2024 sem varðaði samruna Kaldalóns og K190, var lagt til grundvallar að markaðshlutdeild Kaldalóns á höfuðborgarsvæðinu væri á bilinu 5-10%. Það er því raunhæft svigrúm til vaxtar eignasafns Kaldalóns á komandi árum.

Árið 2024 var í fyrsta skipti sem Kaldalón skilaði peningum til hluthafa í formi endurkaupa. Félagið stefnir að því að á árinu 2026 munu reglubundnar arðgreiðslur hefjast. Fyrstu greiðslur munu nema á bilinu 20-40% af handbæru fé frá rekstri og fara síðan stighækkandi upp í 50-75%. Það hefur lengi verið okkar markmið að þeim arðgreiðslum verði dreift yfir næstu 12 mánuði frá samþykkt að aðalfundi félagsins og geri þannig félagið að spennandi valkosti fyrir þá fjárfesta sem horfa á fjárfestingar sem grunn að reglulegum tekjum.

Maria Björk Einarsdóttir tók fyrst sæti í stjórn félagsins á aðalfundi 2023. Hún lætur nú af stjórnarstörfum vegna annarra verkefna. Samstarfið við Mariu Björk hefur verið frábært og hefur félagið notið mjög góðs af þekkingu hennar og reynslu, meðal annars af uppbyggingu og rekstri fasteignafélaga sem og innleiðingu bestu framkvæmdar á sviði fjármála. Mariu Björk eru færðar bestu þakkir fyrir hennar störf og hennar hlut í uppbyggingu Kaldalóns.

Að endingu vil ég þakka stjórn og starfsmönnum fyrir ánægjulegt samstarf á árinu. Forstjóra félagsins, Jóni Þóri Gunnarssyni, vil ég þakka fyrir einstaklega ánægjulegt og árangursríkt samstarf.

Öflugt fasteignafélag verður til



Jón Þór Gunnarsson
forstjóri

Kaldalón er ungt félag sem hefur á þremur árum komið sér í mjög ákjósanlega stöðu sem öflugt fasteignafélag. Félagið er vel í stakk búið til að sinna þörfum íslensks atvinnulífs með vaxandi safni atvinnueigna. Á þremur árum hefur Kaldalón fjárfest í 127.000 fermetrum atvinnueigna með háu útleigu-hlutfalli og löngu fyrirséðu verðtryggðu tekjustreymi.

Vöxtur félagsins undanfarin ár hefur reynst einkar árangursríkur og byggir á skýrri stefnu frá upphafi. Kaldalón er einfalt félag, sem fjárfestir í heilum eignum og hver viðskiptavinur er að meðaltali stærri en hjá sambærilegum félögum. Þessu til viðbótar býður félagið viðskiptavinum lengri fyrirsjáanleika sem leiðir til trausts langtíma tekjustreymis.

Horfur félagsins eru góðar með hærra eiginfjárhlutfall en samanburðarfélag auk þess að hafa náð mikilvægum áfangum á s.l. árum, síðast með staðfestingu á grænum fjármögnunarramma en áður hafði félagið fengið aðgang að markaðsfjármögnun.

Viðskiptamódel félagsins byggir á einfaldleika þar sem höfuðáhersla er lög á langtímaeignarhald fasteigna og útleigu þess til fyrirtækja og opinberra aðila.

Skýr stefna

Félagið hefur frá upphafi verið með skýra stefnu hvernig félagið er byggt upp. Þá hefur Kaldalón gefið fjárfestum skýra framsýna leiðsögn um uppbyggingu fasteignasafnsins, rekstur félagsins, fjármagnsskipan og nú hvernig félagið hyggst greiða fjármuni til fjárfesta.

Þessi skýra stefna er hornsteinn þess árangurs sem félagið hefur náð. Félagið skilgreinir sig sem vaxtafélag þar til að fasteignasafn félagsins nær 100 milljörðum eða tekjur á ársgrundvelli verða 8 milljarðar. Þegar



þeim viðmiðunum er náð mun félagið auka greiðslur til hluthafa með endurkaupum eða arðgreiðslum. Í vaxtafasa nýtir félagið nær allt handbært fé úr rekstri til frekari fjárfestinga.

Eftirtektarverður árangur

Rekstur Kaldalóns og eftirfylgni stefnu félagsins var árangursríkur á árinu. Fjárfestingareignir félagsins jukust um rúmlega fjórðung milli ára með tæplega 11,6 milljarða fjárfestingu á árinu. Á árinu unnu stjórnendur að umtalsvert umfangsmeiri fjárfestingu en fjöldi viðskipta náðu ekki fram að ganga. Ástæður eru

margvislegar en helst má nefna mismunandi verðvæntinga aðila auk þess sem ástandsskoðanir urðu til þess að nokkur viðskipti náður ekki fram að ganga. Árið endaði hins vegar með mjög ákjósanlegum hætti þar sem fjárfest var í vöru- og iðnaðarhúsnæðum með sterka viðskiptavini sem henta langtímastefnu Kaldalóns vel.

Tekjur félagsins jukust um 40% milli ára og hlutfallslega hraðar en gjöld þannig að rekstrarhagnaður félagsins jókst um 43%. Tekjuaukning ársins 2024 byggir að mestu leyti á fjárfestingu árána 2022 og

Þessi skýra stefna er hornsteinn þess árangurs sem félagið hefur náð.

2023. Tekjur vegna fjárfestinga ársins 2024 skila sér að mestu á árinu 2025.

Arðsemi ársins var góð en leiðrétt fyrir áhrifum viðskipta með eignarhaldsfélögum fasteigna er arðsemi eigin fjár 17,3%. Þá er breyting á fjármagnsskipan félagsins með auknu hlutfalli verðtryggðra lána og markaðsfjármögnun að skila sterkara sjóðstreymi þar sem handbært fé frá rekstri eykst verulega milli ára. Þær aðgerðir eru hluti af þeirri stefnu sem félagið hefur kynnt fjárfestum sem undirbúning félagsins að því að verða arðgreiðslufélag.

Fjárfestingar

Í upphafi árs fjárfesti félagið í Köllunarklettsvegi 11. Eignin var afhent til Arctic Adventures á þriðja ársfjórðungi eftir gagngerar endurbætur sem heppnuðust einstaklega vel.

Kaldalón fjárfesti í Álfhelli 8 en fyrir liggur langtímasamningur við Colas Ísland. Eignin er staðsett á iðnaðarsvæði á völlumum í Hafnarfirði. Þar hefur gríðarlega mikil uppbygging átt sér stað og sífellt fleiri fyrirtæki kjósa að koma sér upp starfstöð. Bættra vegtenginga við Reykjanesbraut er að vænta og er hverfið nú mest vaxandi atvinnuhverfi á Íslandi.

Á seinni hluta ársins 2023 voru áskoranir í eignasafni að nýtingarhlutfall félagsins var það hátt að félagið gat illa boðið viðskiptavinum sínum lausnir í húsnæðismálum til lengri og skemmri tíma til að bregðast við vexti eða breyttum aðstæðum í rekstri viðskiptavina. Því var tekin ákvörðun um að fjárfesta í þremur fjölnota húsum við Borgarhelli sem henta undir léttu framleiðslu, millistærð af vöruhúsnæði eða iðnað. Framkvæmdir gengu framar vonum og voru fasteignir afhentar til Kaldalóns í rekstur á seinni hluta ársins vel á undan áætlun.

Á fjórða ársfjórðungi lauk viðskiptum með Idea ehf. og K190 hf. Eina eign K190 er Klettagarðar 19, 8.000 m² vöruhús á svæði Faxaflóahafna. Eignir Idea ehf. eru iðnaðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu eða tengt helstu höfnum sem hýsa starfsemi HD. Bæði eignasöfn henta fjárfestingarstefnu og langtíma-sjónarmiðum Kaldalóns vel.

Köllunarklettsvegur 1 var afhendur til Kaldalóns á árinu. Í lok árs verður unnið að innréttingu um 1.500 m² skrifstofuhúsnæðis en áætlað er að afhending til viðskiptavina verði á öðrum ársfjórðungi.

Þróun og fjárfesting innan fasteignasafns

Vöxtur fasteignasafns félagsins byggist upp með fjárfestingu í tekjuberandi eignum með langtímaleigu-samningum, fjárfestingu í húsnæði sem þarf að þróa og breyta fyrir nýja viðskiptavinum auk nýbygginga.

Fjárfest var í frekari lóðum til iðnaðaruppbyggingar árið 2024 sem ráðgert er að þróa með viðskiptavinum á árinu 2025. Þá ráðgerir félagið að nýframkvæmdir hefjist bráðlega á tveimur lóðum félagsins þar sem ónýttur byggingarréttur er til staðar, en félagið hefur fundið fyrir vaxandi eftirspurn fyrirtækja að Kaldalón þrói og byggji húsnæði sérstaklega fyrir langtímaparfir núverandi og nýrra viðskiptavina. Það er ánægjulegt en stefna félagsins er að vera fyrsti valkostur fyrir-tækja til samstarfs í þeim eignaflokkum sem Kaldalón leggur áherslu á.

Alls eru um 11.000 fermetrar á teikniborðinu hjá félaginu í dag. Hraði uppbyggingar mun ráðast af markaðsaðstæðum og framgangi samþykkt á byggingaráformum.

Áframhaldandi vöxtur og bættur rekstrarárangur
Fjárfestingar ársins 2024 munu aðallega skila tekjum til félagsins á árinu 2025. Félagið gaf út afkomuspá þar sem tekjuaukning milli ára er á bilinu 19 – 23%. Stefnt er að frekari fjárfestingu í tekjuberandi fasteignum á árinu sem mun leiða til kröftugri tekjuvaxtar en útgefin spá ráðgerir.

Mikil tækifæri eru í fjármagnsskipan félagsins. Í upp-hafi árs var nær öll fjármögnun félagsins í banka-fjármögnun. Félagið mun áfram verða reglulegur útgefandi á skuldabréfamarkaði og auka verðtryggða fjármögnun félagsins í skuldabréfaflokkum. Félagið er með lægra veðsetningarhlutfall og lengra verðtryggt tekjustreymi en sambærilegir útgefendur á markaði.

Árið 2025 hefur alla burði til þess að vera afar farsælt fyrir Kaldalón. Hjá félaginu starfar þéttur hópur afburða starfsfólks. Við munum gripa þau tækifæri sem gefast og vinna að framgangi stefnu félagsins, sem nú er í arðbæru vaxtaferli. Hagur okkar viðskipta-vina og fjárfesta verður ávallt hafður að leiðarljósi.

Hagur okkar viðskiptavina og fjárfesta verður ávallt hafður að leiðarljósi

Félagið í tölum

Stærð fasteignasafns

127.000 m²

Fjöldi viðskiptavina

63

Fjárfestingareignir

73,4

milljarðar

Starfsfólk

5

Rekstartekjur

4,5

milljarðar

Útleiguhlutfall

97,1%

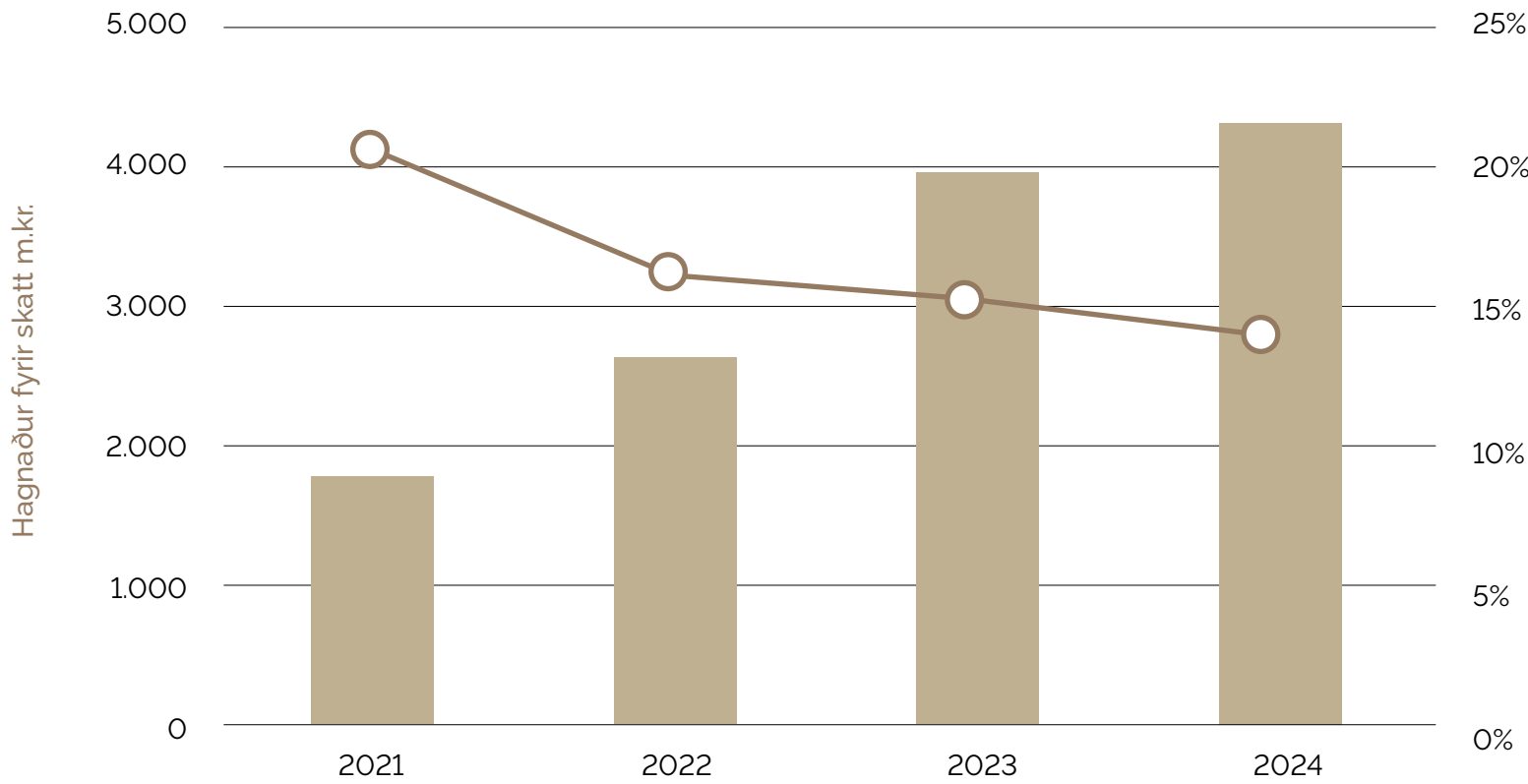
Veðhlutfall

57,3%

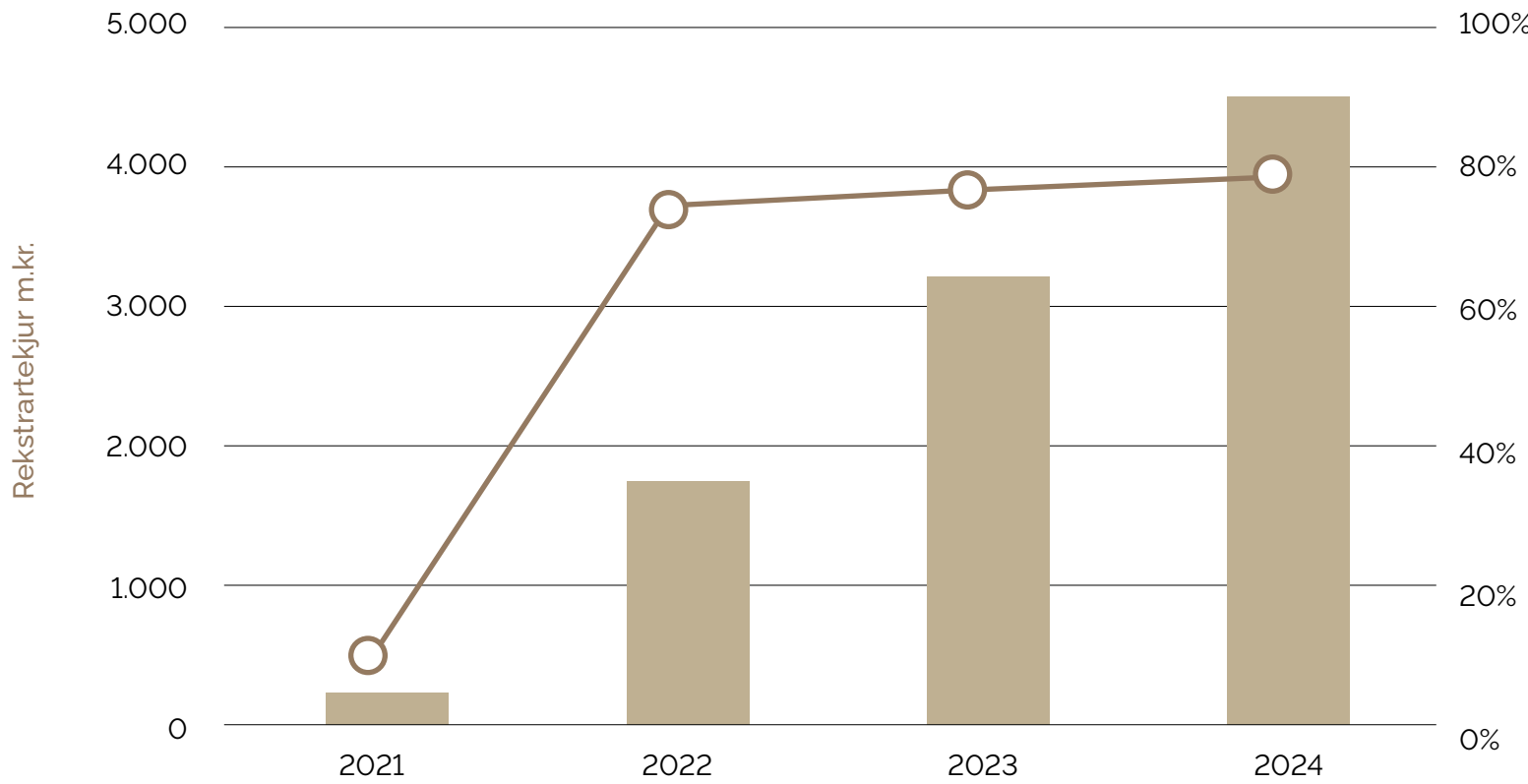


Umtalsverð tekjuaukning og vaxandi eignasafn

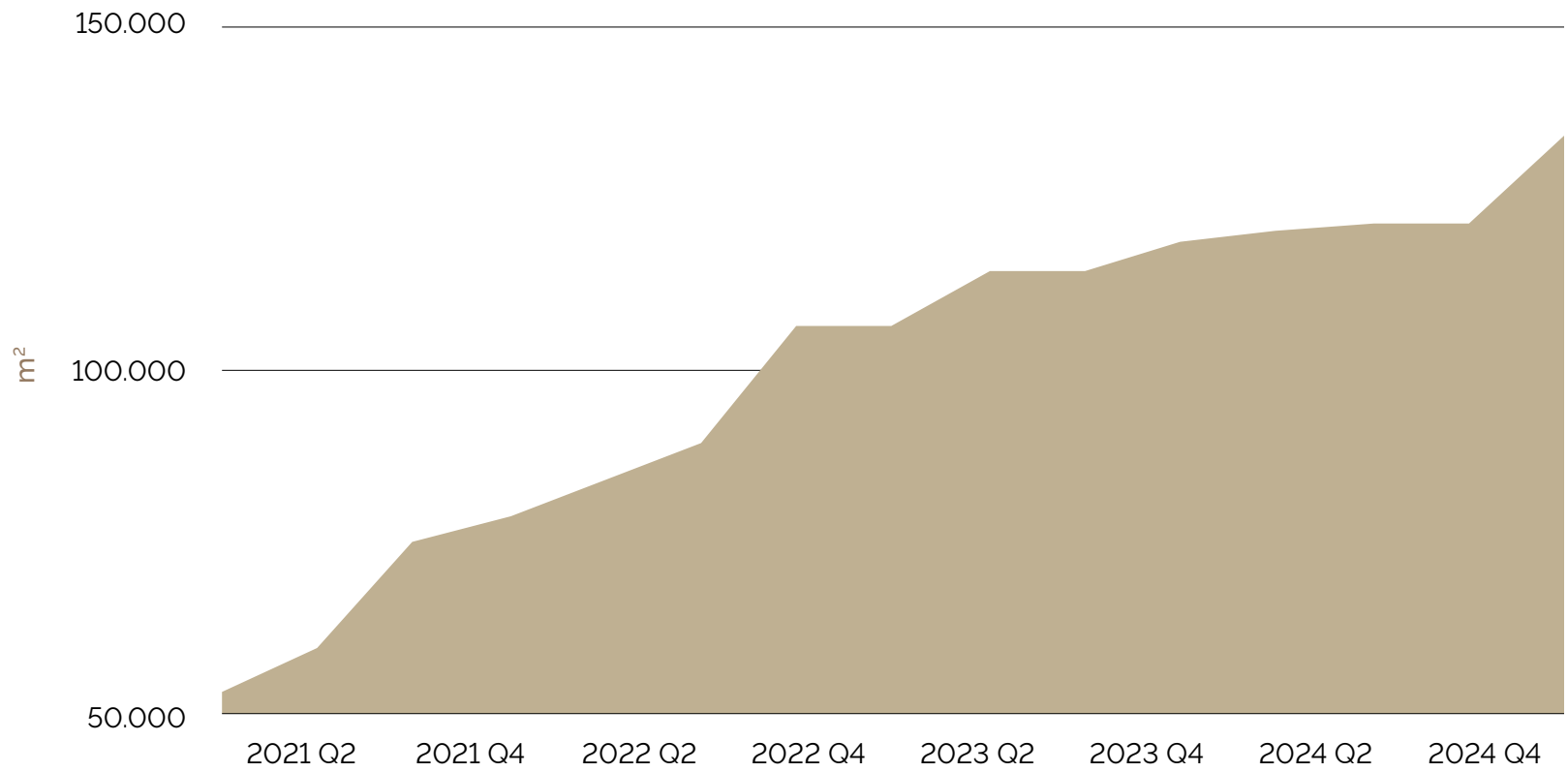
Arðsemi eigin fjár og hagnaður



Rekstrarhagnaðarlutfall

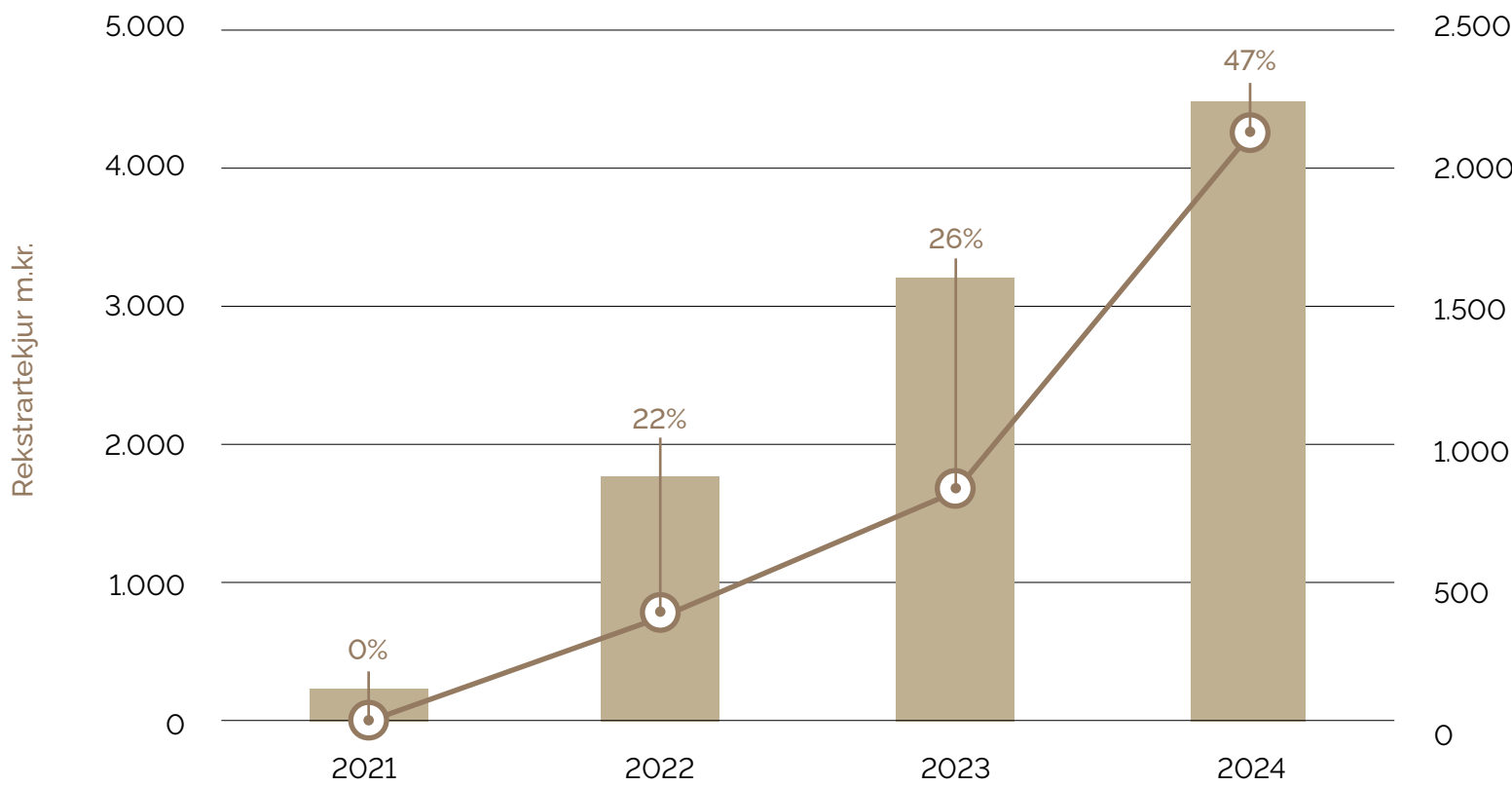


Fjárfestingareignir

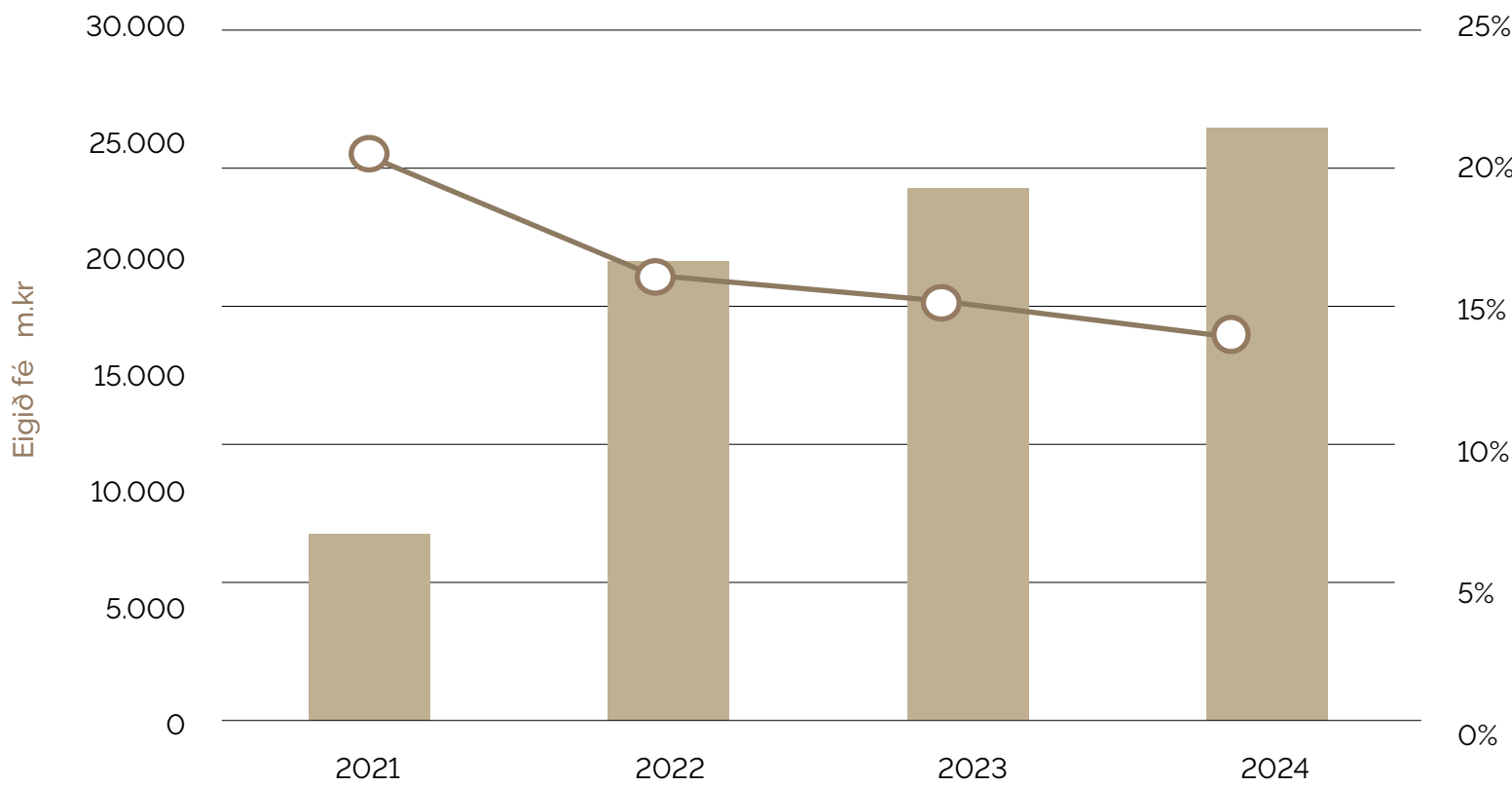


Handbært fé frá rekstri

% Er hlutfall handbærs fé frá rekstri af rekstrartekjum

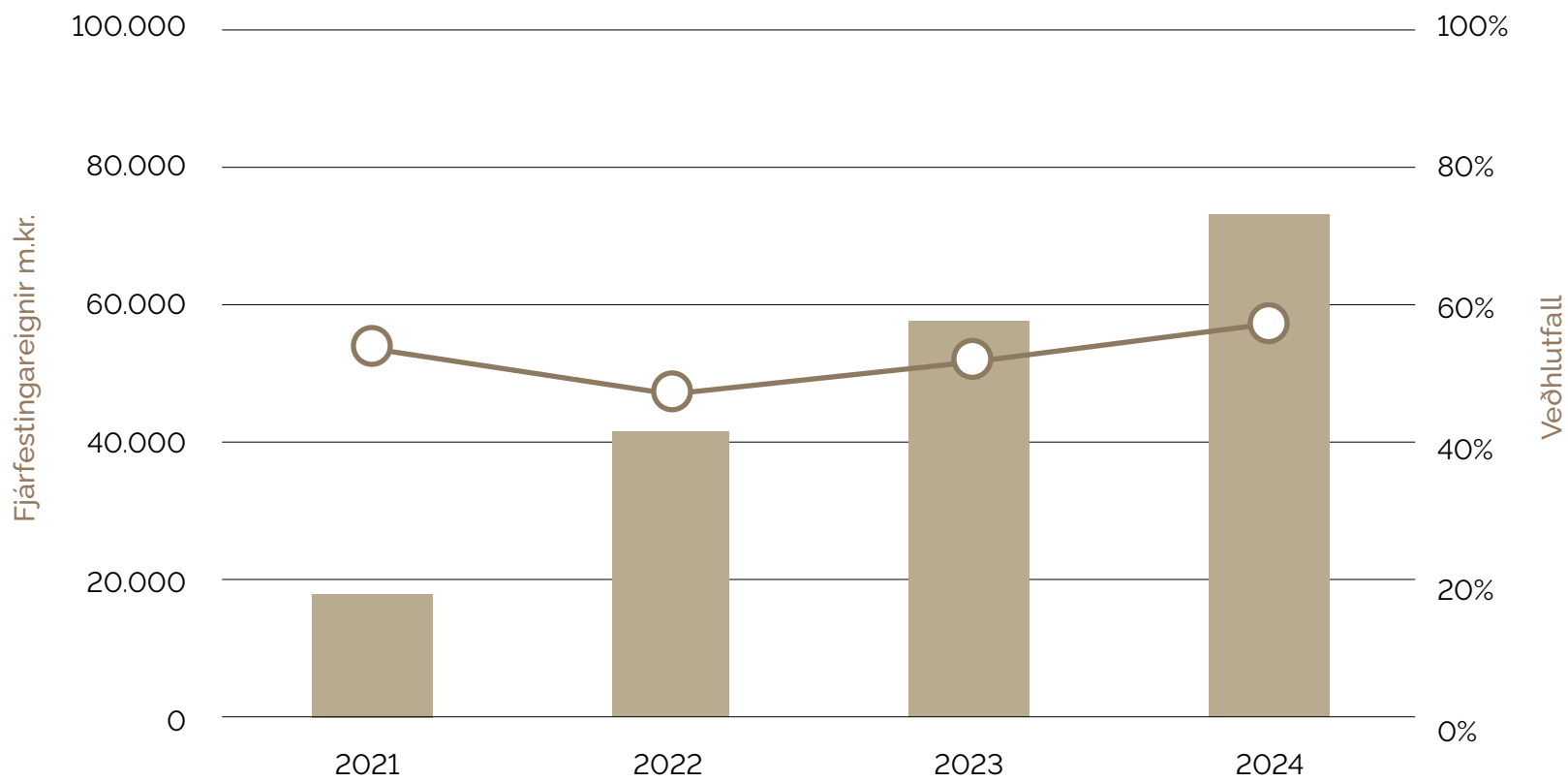


Eigið fé og arðsemi



Fjárfestingareignir og veðhlutfall

*Vaxtaberandi skuldir/ Fjárfestingareignir



Veldu síðu með því að velja kafla efst á síðunni og/eða hér til vinstri. Þú kemst aftur í efnisyfirlit með því að smella á merki Kaldalóns efst í vinstra horni.

Efnisyfirlit

Um Kaldalón	7
Vaxtarmarkmið og stefna	9
Eignasafn	10
Eignaflokkar	13
Árið 2024	15
Framtíðarmiðuð þróun fasteigna	16
Markverðir nýir leigusamningar	17
Fjárfestingar ársins	18
Græn fjármálaumgjörð	20
Framúrskarandi og til fyrirmyndar	21
Sjálfbærnimat	23
Samfélagsverkefni	24
Stjórnarhættir	25
Skipurit	26
Stjórn	27
Starfsfólk	29
Stjórnarháttayfirlýsing	30
Starfskjarastefna	31
Siða- og sjálfbærnistefna	32
Sjálfbærni	33
Tvöföld mikilvægisgreining	35
Umhverfismál	36
Félagsleg sjálfbærni	37
Stjórnarhættir	38
Breeam	39
Grænar eignir	40
Saman náum við árangri	41
Sjálfbærnibókhalð	42



Um Kaldalón

Vaxtarmarkmið og stefna
Eignasafn
Eignaflokkar

Einfalt félag í vaxtaferli

Kaldalón er fasteignafélag með dreift eignasafn á höfuðborgar-
svæðinu og nálægt helstu höfnum og flughöfnum landsins.

Félagið lauk umbreytingartímabili í fasteignafélag árið 2023. Árið 2024 var fyrsta árið í vaxtartímabili félagsins. Stefnt er að því að fjárfestingareignir félagsins nemi 100 milljörðum króna eða leigutekjur nemi 8 milljörðum króna á ársgrundvelli. Þegar þeim árangri er náð tekur við hægari vöxtur samhliða hækkandi greiðslum til hluthafa í formi arðgreiðslna eða með endurkaupaáætlunum.

Áherslur í fasteignasafni

Félagið leggur áherslu á vöru- og iðnaðarhúsnæði, verslunar- og þjónustuhúsnæði auk hótela. Auk þess er félagið opið fyrir tækifærum í innviðum. Eignasafnið samanstendur af heilum eignum sem félagið telur skynsamari í rekstri til lengri tíma.



Vaxtarmarkmið og stefna
Eignasafn
Eignaflokkar

Eignasafn

Valdar eignir úr safni



Köllunarklettsvegur 1 Reykjavík
12.550 m2



Klettagarðar 19 Reykjavík
7.933 m2

Vaxtarmarkmið og stefna
Eignasafn
Eignaflokkar

Eignasafn

Valdar eignir úr safni



Suðurhraun 10 Garðabær
6.937 m2



Borgartún 32 Reykjavík
6.649 m2



Einhella 1 Hafnarfjörður
5.770 m2



Fossaleynir 19-23 Reykjavík
5.476 m2

Vaxtarmarkmið og stefna
Eignasafn
Eignaflokkar

Eignasafn

Valdar eignir úr safni



Klettagarðar 8-10 Reykjavík
4.393 m2



Fiskislóð 23-25 Reykjavík
4.351 m2



Laugavegur 32-36 Reykjavík
4.025 m2

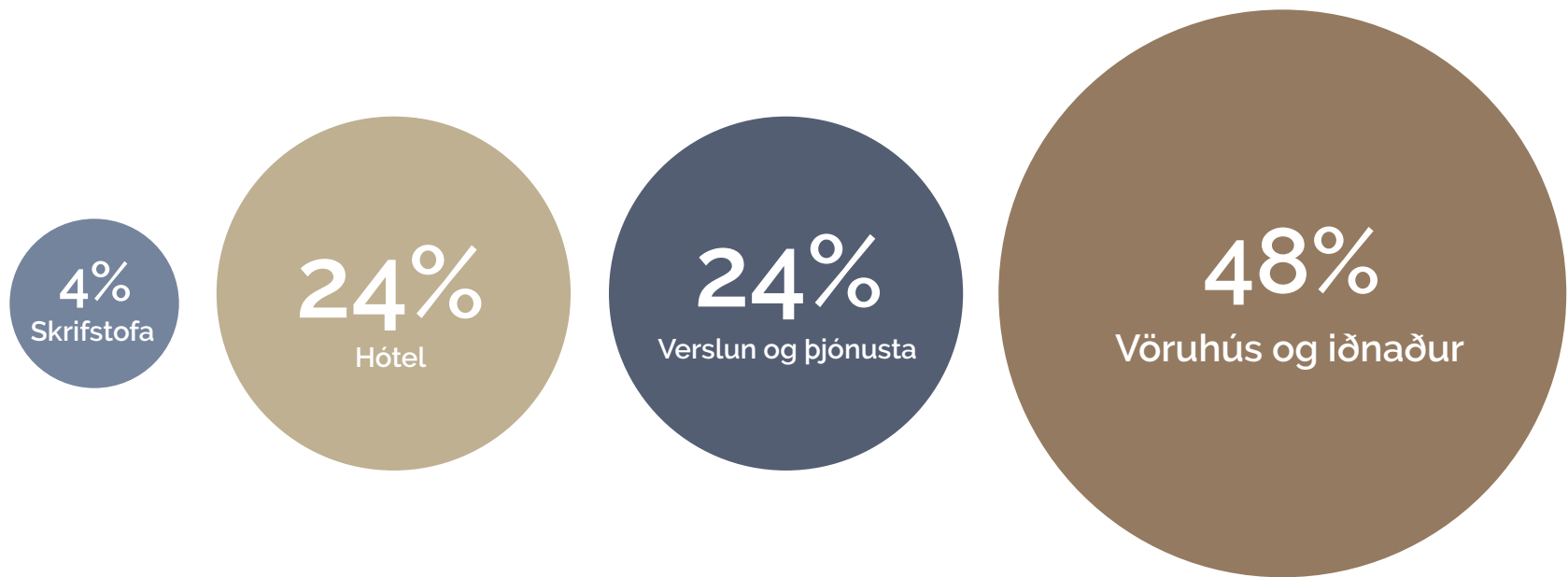


Bórunnartún 4 Reykjavík
2.953 m2

Vaxtarmarkmið og stefna
Eignasafn
Eignaflokkar

Eignasafn

Tegund eigna eftir tekjum



% hlutfall út frá tekjum

Landsvæði



% hlutfall eigna eftir virði



Vaxtarmarkmið og stefna
Eignasafn
Eignaflokkar

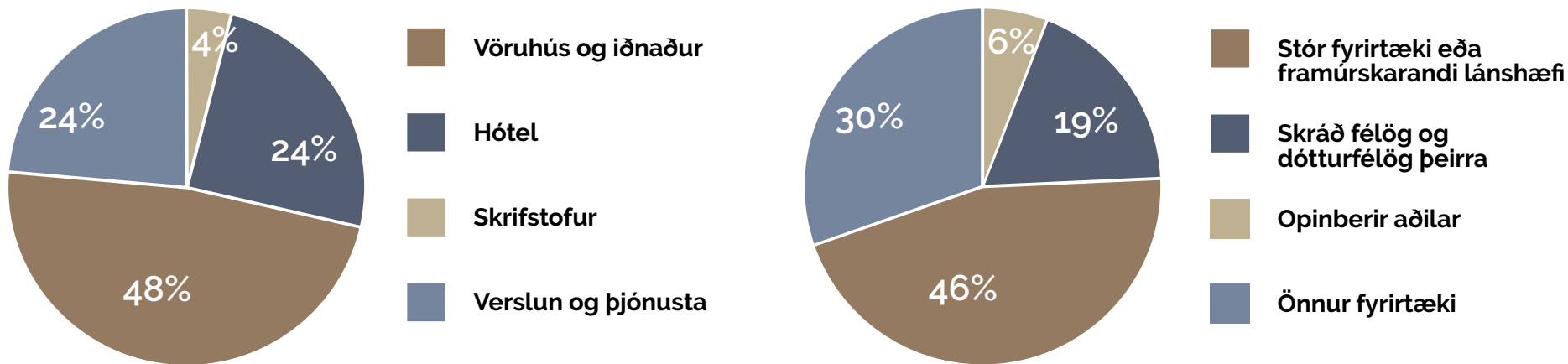
Leigusamningar

Félagið leggur ríka áherslu á að byggja upp sterkt og vel ígrundað eignasafn sem samanstendur af eignum sem eru einfaldar í rekstri og skapa traustan rekstrargrundvöll til lengri tíma lítið. Eignasafnið skiptist aðallega í þrjá meginflokka, hótél, vöru- og iðnaðarhúsnæði og verslunar- og þjónustuhúsnæði. Flestar eignir félagsins eru í fullri eigu þess, sem veitir betri stjórn og sveigjanleika í rekstri og frekari þróun. Slík nálgun stuðlar að lægri rekstrarkostnaði til lengri tíma lítið og samræmist markmiðum félagsins um að reka einfalt, skilvirkt og arðbært fasteignafélag. Þá eru leigusamningar yfir eignasafnið að jafnaði til lengri tíma sem skapar fyrirsjáanleika og stöðugleika í tekjustreymi félagsins.

Hótél félagsins eru staðsett miðsvæðis í Reykjavík og hafa sterka stöðu á markaði bæði vegna staðsetningar og gæði eigna. Vöru- og iðnaðarhúsnæði félagsins eru að mestu leyti staðsett á eftirsóttum

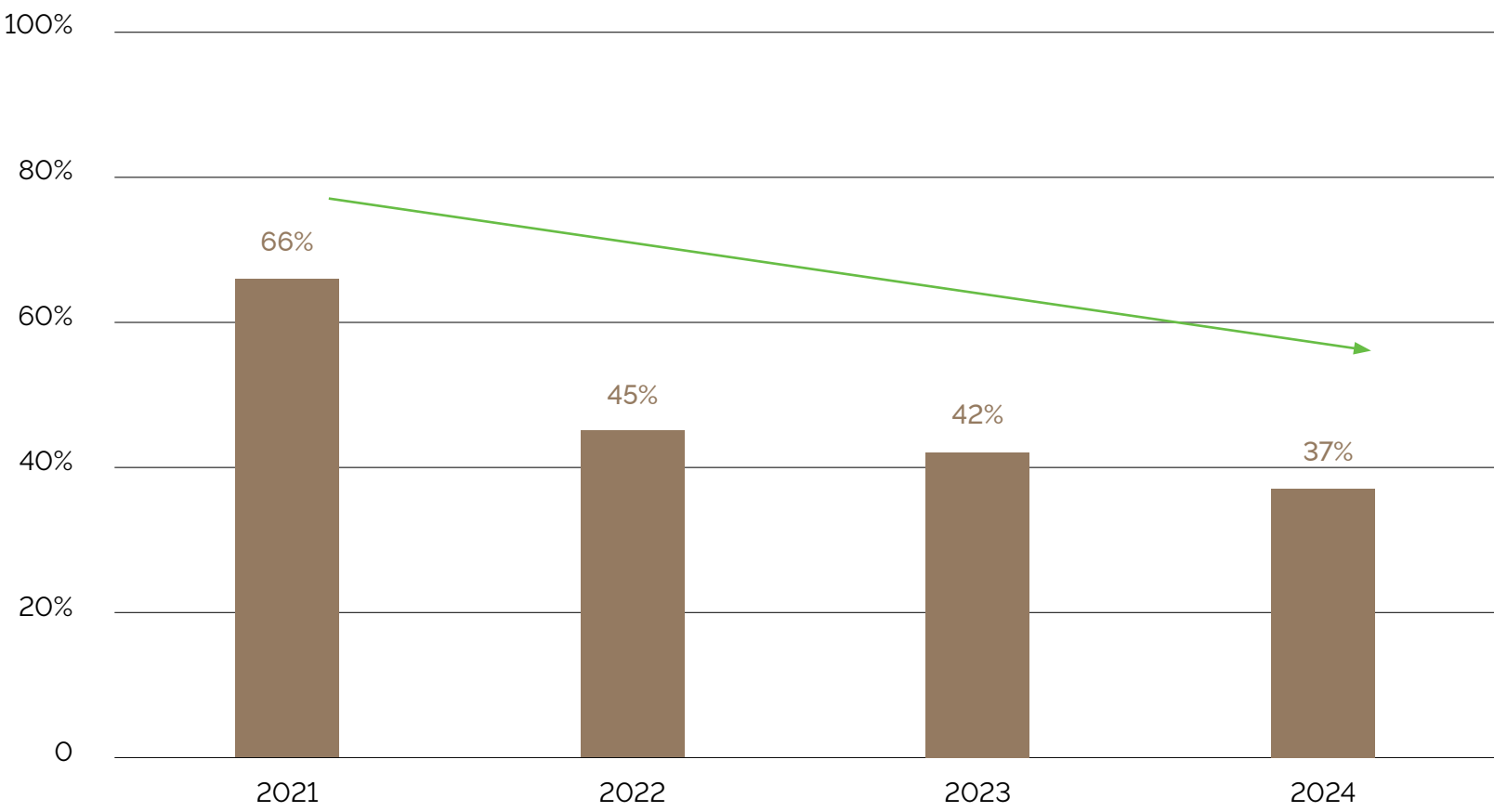
og aðgengilegum svæðum á höfuðborgarsvæðinu. Félagið hefur undanfarið aukið vægi þessara eigna í safninu, enda hefur eftirspurn eftir slíkum húsnæðum verið mikil á sama tíma og lítið hefur verið byggt af nýjum einingum. Þessi tegund eigna einkennist af einföldum rekstri og lágri viðhaldspörf til lengri tíma. Þá hefur félagið einnig fjárfest í vel staðsettum verslunar- og þjónustuhúsnæðum, einkum við helstu stofnbrautir á höfuðborgarsvæðinu. Með því hefur félagið nýtt tækifæri sem skapast hafa með breyttri neysluhegðun, einkum aukinni áherslu á aðgengi og sýnileika. Gert er ráð fyrir að þessi þróun haldi áfram, sem styrkir stöðir þessa eignaflokks enn frekar.

Dreifing leigutekna
eftir flokkum fasteigna og tegund viðskiptavina

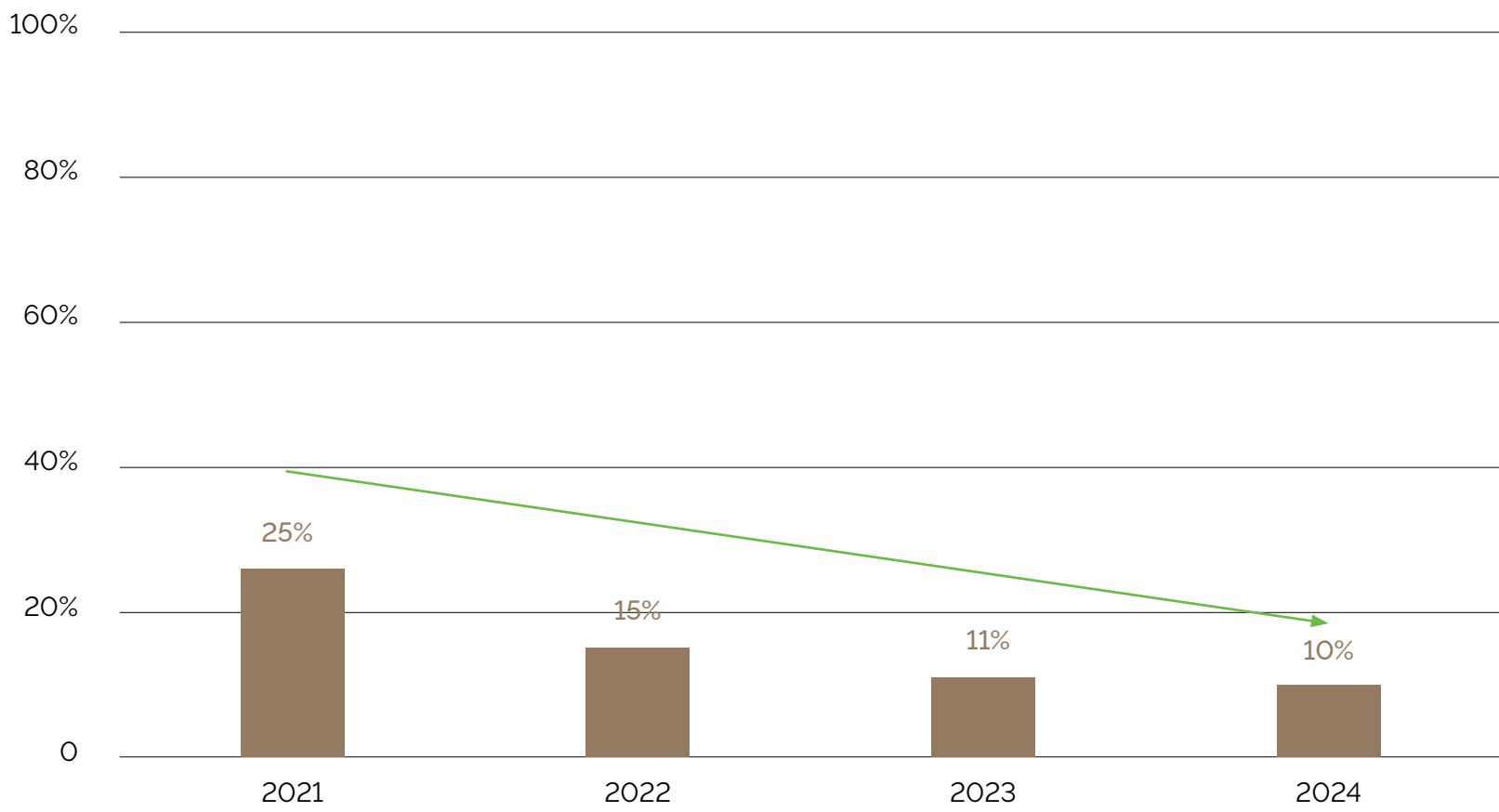


Meðallengd leigusamninga: 10 ár

Fimm stærstu viðskiptavinirnir



Stærsti viðskiptavinurinn



Árið 2024

Framtíðarmiðuð þróun fasteigna
Markverðir nýir leigusamningar
Fjárfestingar ársins
Græn fjármálaumgjörð
Framúrskarandi og til fyrirmyndar
Sjálfbærnimat
Samfélagsverkefni

Framtíðarmiðuð þróun fasteigna

Á árinu 2024 stóð félagið að umfangsmiklum framkvæmdum og áframhaldandi uppbyggingu fasteigna í eigu þess. Sérstök áhersla var lögð á að þróa og nýta til fulls verðmæti í lóðum við lykilstofnbrautir höfuðborgarsvæðisins, þar sem breytt mynstur verslunar og þjónustu skapar ný tækifæri til virðisaukningar. Í því samhengi hófust framkvæmdir við uppbyggingu og stækkun þjónustustöðva að Lambhagavegi 12, Grjóthálsi 8 og Fiskislóð 29. Félagið lítur á þessar staðsetningar sem mikilvæga hornsteinina í framtíðarsýn sinni um öfluga og arðbæra þróun fasteigna sem þjóna nútímakröfum þjónustu- og verslunarreksturs.

Fjárfest var í endurbótum á hótelrymum félagsins við Borgartún 32, þar sem herbergi voru endurnýjuð með það að markmiði að auka gæði, nýtingu og upplifun gesta. Einnig var haldið áfram þróun á rýmum í stærstu eign félagsins, Köllunarklettsvegi 1.

Á Grundartanga við Tangaveg 7, þar sem Elkem Ísland nýtir húsnæði, fór fram markviss fjárfesting í aðstöðu en eignin er staðsett á hafnarsvæði í Hvalfjarðarsveit.

Framkvæmdir ársins endurspeglar stefnu félagsins um að byggja upp og viðhalda eignum sem skapa langtímavirði, en jafnframt að mæta síbreytilegum þörfum markaðarins með sveigjanlegum og framtímasæknum lausnum.



Framtíðarmiðuð þróun fasteigna
Markverðir nýir leigusamningar
Fjárfestingar ársins
Græn fjármálaumgjörð
Framúrskarandi og til fyrirmyndar
Sjálfbærnimat
Samfélagsverkefni

Markverðir nýir leigusamningar á árinu

Á árinu 2024 stóð félagið að fjölda markverðra verk-
efna sem styrktu stoðir undir rekstur félagsins enn
frekar og leiddu til nýs samstarfs við öflug fyrirtæki
á íslenskum markaði.

Í byrjun árs afhenti félagið um 5.000 fermetra vöru-
húsnæði að Suðurhrauni 10 til Distica, sem sinnir
dreifingu á lyfjum og heilbrigðisvörum. Um er að
ræða vandað og vel búið vöruhúsnæði á góðum stað
á hraununum í Garðabæ.

Félagið lauk jafnframt við byggingu glæsilegs iðnaðar-
og þjónustuhúsnæðis að Einhelli 1 í Hafnarfirði, þar
sem Klettur, Löður og Frumherji tóku við nýjum húsa-
kosti. Verkefnið einkenndist af metnaðarfullri hönnun
og áherslu á góða aðstöðu fyrir fjölbreytta starfsemi.

Í Klettagörðum 11 fóru fram gagngerar endurbætur á
eldra atvinnuhúsnæði sem nú hýsir Arctic Adventures,
eitt af stærri fyrirtækjum landsins í ferðapjónustu.
Húsnæðið var afhent haustið 2024 og mun nýtast
undir fjölbreytta starfsemi félagsins.

Þá annaðist Kaldalón endurbætur og stækkun á
húsnæði Heilsugæslu Höfuðborgarsvæðisins við
Skógarhlíð 18, þar sem opnuð var Heilaörvunarmið-
stöð (HÖM).

N1 fékk afhent nýtt húsnæði að Borgarhelli 29 sem
nýtist sem lager, en þar er lögð áhersla á skilvirkni og
góðan aðbúnað.



Framtíðarmiðuð þróun fasteigna
Markverðir nýir leigusamningar
Fjárfestingar ársins
Græn fjármálaumgjörð
Framúrskarandi og til fyrirmyndar
Sjálfbærnimat
Samfélagsverkefni

Fjárfestingar ársins

Yfirlit yfir helstu eignir



Klettagarðar 11 Reykjavík

1.800 m² iðnaðarhús. Fasteignin hefur farið í gegnum gagngerar endurbætur og hýsir í dag starfsemi ferðaþjónustufyrirtækisins Arctic Adventures auk skoðunarstöð Frumherja.



Álfhella 8 Hafnarfjörður

1.798 m² iðnaðarhús á Völlunum í Hafnarfirði. Fasteignin hýsir verkstæði Colas Ísland.

Framtíðarmiðuð þróun fasteigna
Markverðir nýir leigusamningar
Fjárfestingar ársins
Græn fjármálaumgjörð
Framúrskarandi og til fyrirmyndar
Sjálfbærnimat
Samfélagsverkefni

Fjárfestingar ársins

Yfirlit yfir helstu eignir



Klettagarðar 19 Reykjavík

7.932 m² vöruhúsnæði í Sundahöfn. Húsnæðið hýsir vöruhús dótturfélaga 1912.



Vesturvör 36 Kópavogur

3.636 m² iðnaðarhúsnæði á vaxandi svæði á Kársnesinu. Húsnæðið hýsir iðn- og tækniþjónustufyrirtækið HD.



Völuteigur 31 Mosfellsbær

2.025 m² iðnaðarhúsnæði á iðnaðarsvæði Mosfellsbæjar. Húsnæðið hýsir iðn- og tækniþjónustufyrirtækið HD.

Framtíðarmiðuð þróun fasteigna
Markverðir nýir leigusamningar
Fjárfestingar ársins
Græn fjármálaumgjörð
Framúrskarandi og til fyrirmyndar
Sjálfbærnimat
Samfélagsverkefni

Græn fjármálaumgjörð

Kaldalón gaf út grunnlýsingu vegna 30 ma.kr. útgáfur- amma í júlí 2023. Grunnlýsingin var svo endurnýjuð í júlí 2024. Grunnlýsingin er staðfest af Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands og gerir félaginu kleift að gefa út markaðsskuldabréf til að fjármagna félagið. Grunn- lýsinguna í heild sinni má finna á heimasíðu félagsins hér að neðan.

Hluti af vegferð félagsins með útgáfu grunnlýsingar var að koma upp almennu tryggingafyrirkomu- lagi. Í gegnum það fyrirkomulag eru tryggingabréf félagsins og skilmálar samræmdir í eitt staðlað form. Í lok árs voru 87% af langtímaskuldum Kaldalóns undir almenna tryggingafyrirkomulaginu.

Kaldalón gaf einnig út á árinu græna fjármálaumgjörð. Tilgangurinn með henni er að skilgreina á einum og sama stað sameiginlega aðferðarfræði fyrir alla útgáfu á grænum fjármálagerningum þ.m.t. grænum skuldabréfum. Græna fjármálaumgjörðin var staðfest af SustainAnalytics til að tryggja samræmi við viðmið Alþjóðasamtaka aðila á verðbréfamarkaði um græn skuldabréf og græn lán.

Grænu fjármálaumgjörð Kaldalóns má finna á hlekk hér að neðan. Úttekt SustainAnalytics á grænu fjár- málaumgjörð félagsins má einnig finna á heimasíðu félagsins:

Félagið hefur sett sér það markmið að vera reglu- bundinn útgefandi á markaði með útgáfu á skulda- bréfum og víxlum.

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.

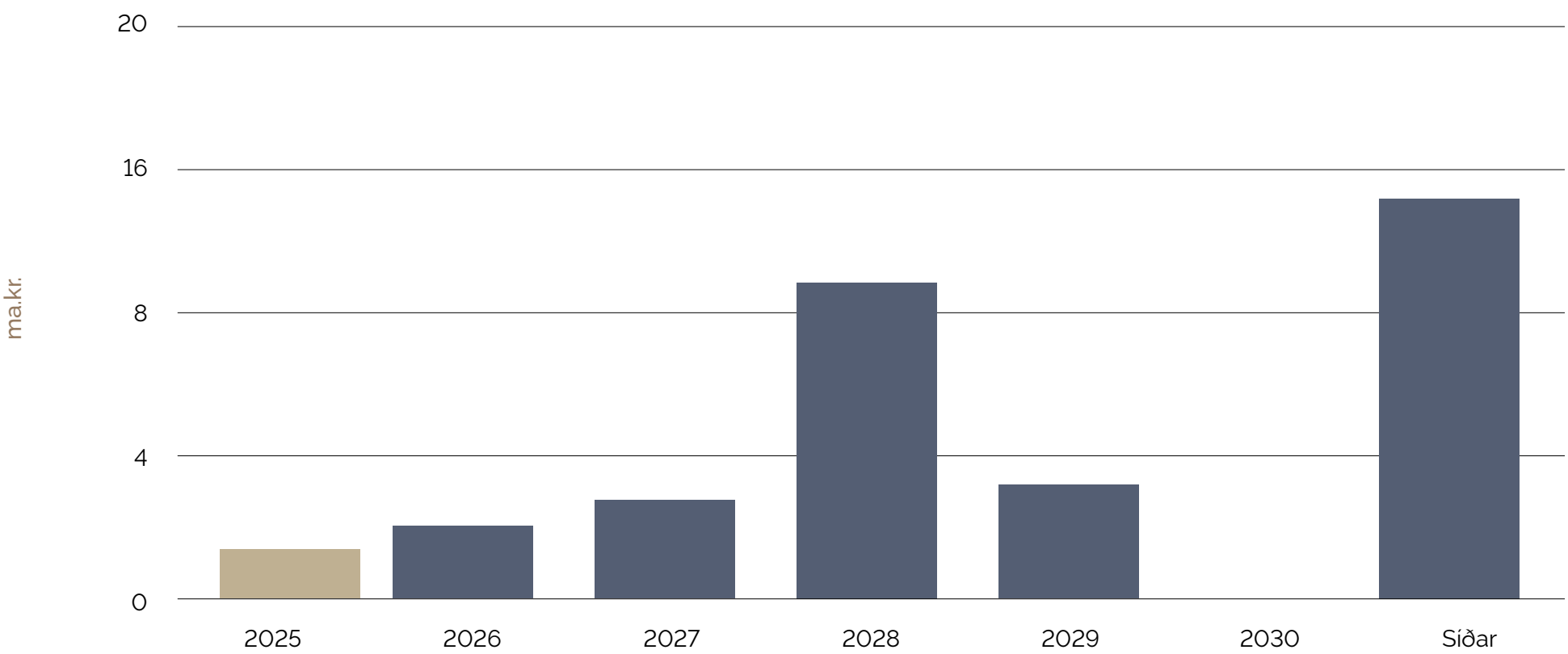
Félagið gaf svo út sína fyrstu grænu útgáfu í nóv- ember með útgáfu á skuldabréfinu KALD 041139 GB einnig undir útgáfurammanum að fjárhæð 4.000 m.kr. á 3,75% föstum verðtryggðum vöxtum. Félagið á grænar eignir fyrir rúma 10,3 ma.kr. og áætlað er að þær verði um 17,6 ma.kr á árinu 2025.

Meðalvextir á markaðsfjármögnun félagsins eru 3,9% og álag í 121 bps. m.v. síðustu útgáfu.

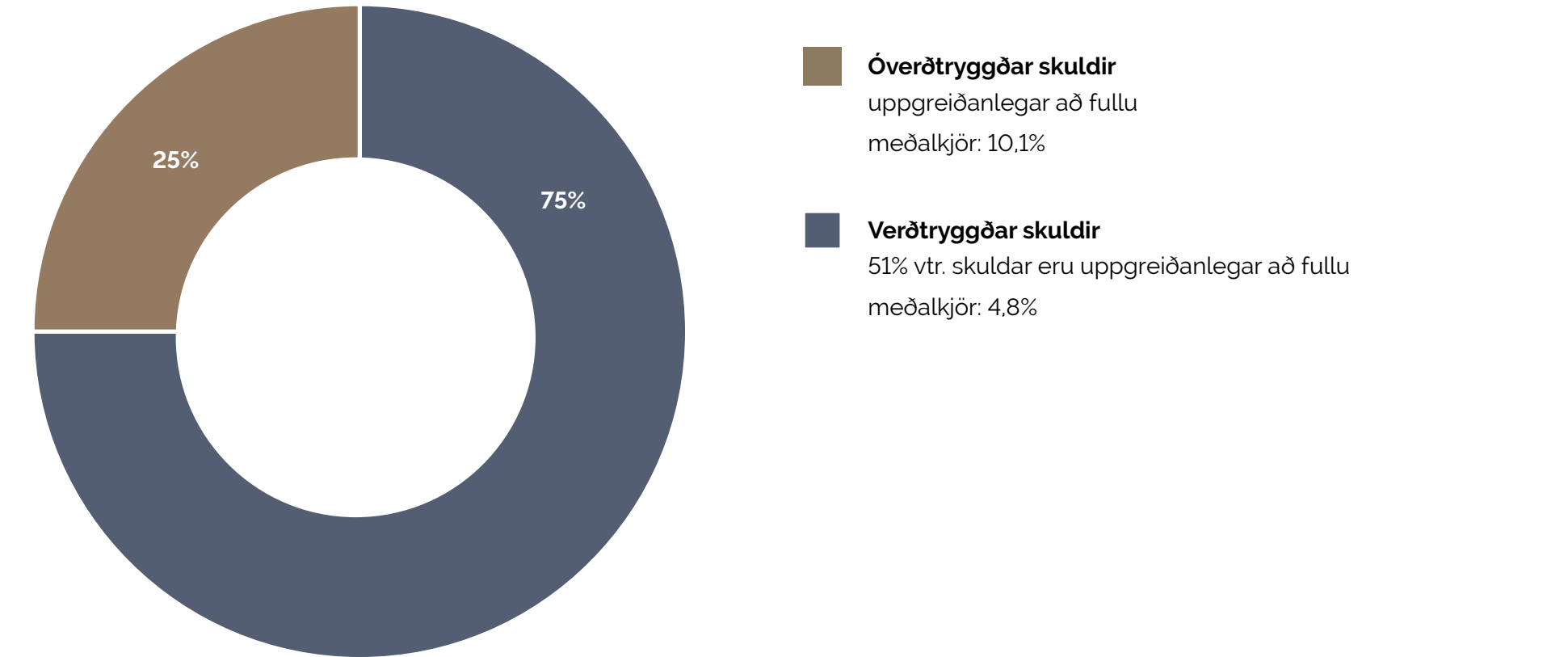
Félagið var í lok árs með 75% af skuldum félagsins verðtryggðar og mun halda áfram á árinu 2025 að endurfjármagna bankaskuldir með verðtryggðum markaðsskuldabréfum.

- Grunnlýsing
- Græn fjármálaumgjörð
- Úttekt SustainAnalytics

Gjalddagar skulda



Vaxtaberandi skuldir 42,1 ma.kr.



Framtíðarmiðuð þróun fasteigna
Markverðir nýir leigusamningar
Fjárfestingar ársins
Græn fjármálaumgjörð
Framúrskarandi og til fyrirmyndar
Sjálfbærnimat
Samfélagsverkefni

Áframhaldandi vöxtur með arðsemi að leiðarljósi

Á árinu hélt félagið áfram markvissri uppbyggingu eignasafns síns í samræmi við skýra fjárfestingastefnu sem lögð hefur verið til grundvallar í rekstri þess. Á árinu 2024 skoðaði félagið fjölda fjárfestingakosta og lagði mat á fjölmörg tækifæri á markaði. Heildar-fjárfestingar ársins námu þannig um 11,6 milljörðum króna og skilaði það 27% vexti í eignasafninu.

Helstu fjárfestingar ársins voru í vöru- og iðnað-arhúsnæði, í takt við áherslur félagsins á fjölbreytt og tekjuaflandi eignasafn með góðri dreifingu innan þeirra eignaflokka sem félagið leggur megináherslu á. Fjárfestingar síðustu ára hafa skilað félaginu traustu og vel samsettu eignasafni sem byggir á breiðum og fjölbreyttum viðskiptavinahópi.

Heildarfjárfestingar ársins námu um 11,6 milljörðum króna

Félagið sér áfram fram á tækifæri til vaxtar á þeim mörkuðum sem það starfar á, með áframhaldandi áherslu á faglega stýringu, áhættumiðaða nálgun og markvissar fjárfestingar sem styðja við langtíma-stefnu félagsins.

Fjárfestingarstefna Kaldalóns

- Félagið fjárfestir í fjölbreyttum eignaflokkum atvinnueigna með það markmið að minnka áhættu einstaka eignaflokka. Félagið horfir m.a. til fjárfestinga á höfuðborgarsvæðinu, og í nágrenni helstu innviða s.s. hafnir og flughafnir. Þeir eignaflokkar sem félagið leggur áherslu á eru iðnaður, verslun og þjónusta auk hótela. Fjárfestingar miða að því að safnið sé með hátt útleiguhlutfall, langtímaleigusamninga og stöndugt sjóðstreymi. Félagið hefur jafnframt til skoðunar fjárfestingu í innviðaverkefnum.
- Félagið mun einnig íhuga að fjárfesta í virðisaukandi tækifærum sem geta skilað hærri ávöxtun, svo sem eignum sem þarf að þróa eða endurnýja. Félagið mun leitast við að halda fjölbreytni í eignasafni sínu með fjárfestingum í eignum á mismunandi atvinnu-svæðum og atvinnugreinum. Félagið mun viðhalda íhaldssömu skuldahlutfalli til að stýra áhættu og tryggja fjármálastöðugleika.
- Félagið stýrir eignasafni sínu með virkum hætti, þannig kann stjórn félagsins að taka ákvörðun um sölu eigna sem félagið telur ekki henta eignasafni til lengri tíma.



Framtíðarmiðuð þróun fasteigna
Markverðir nýir leigusamningar
Fjárfestingar ársins
Græn fjármálaumgjörð
Framúrskarandi og til fyrirmyndar
Sjálfbærnimat
Samfélagsverkefni

Öflugur vöxtur og viðurkenndur árangur

Kaldalón hefur hlotið viðurkenningu frá Viðskiptablaðinu og Keldunni sem fyrirmyndarfyrirtæki í rekstri árið 2024. Jafnframt var Kaldalón útnefnt framúrskarandi fyrirtæki 2024 af Creditinfo – staðfesting á árangursríkri stefnu, stöðugleika og styrk félagsins í kraftmiklum vexti.

Báðar þessar viðurkenningar byggja á þriggja ára umbreytingartímabili sem hefur gjörbreytt stöðu Kaldalóns. Í upphafi tímabilsins átti félagið enga tekjuberandi fasteign, en með skýrri framtíðarsýn og markvissri uppbyggingu hefur eignasafnið vaxið í 127.000 fermetra og árstekjur náðu 4,5 milljörðum króna.

Þessi einstaki árangur endurspeglar ekki aðeins vöxt heldur einnig styrk, sjálfbærni og faglega stjórnun – burðarásar í velgengni Kaldalóns. Við litum framtíðina björtum augum og höldum ótrauð áfram að skapa verðmæti.



Framtíðarmiðuð þróun fasteigna
Markverðir nýir leigusamningar
Fjárfestingar ársins
Græn fjármálaumgjörð
Framúrskarandi og til fyrirmyndar
Sjálfbærnimat
Samfélagsverkefni

UFS áhættumat

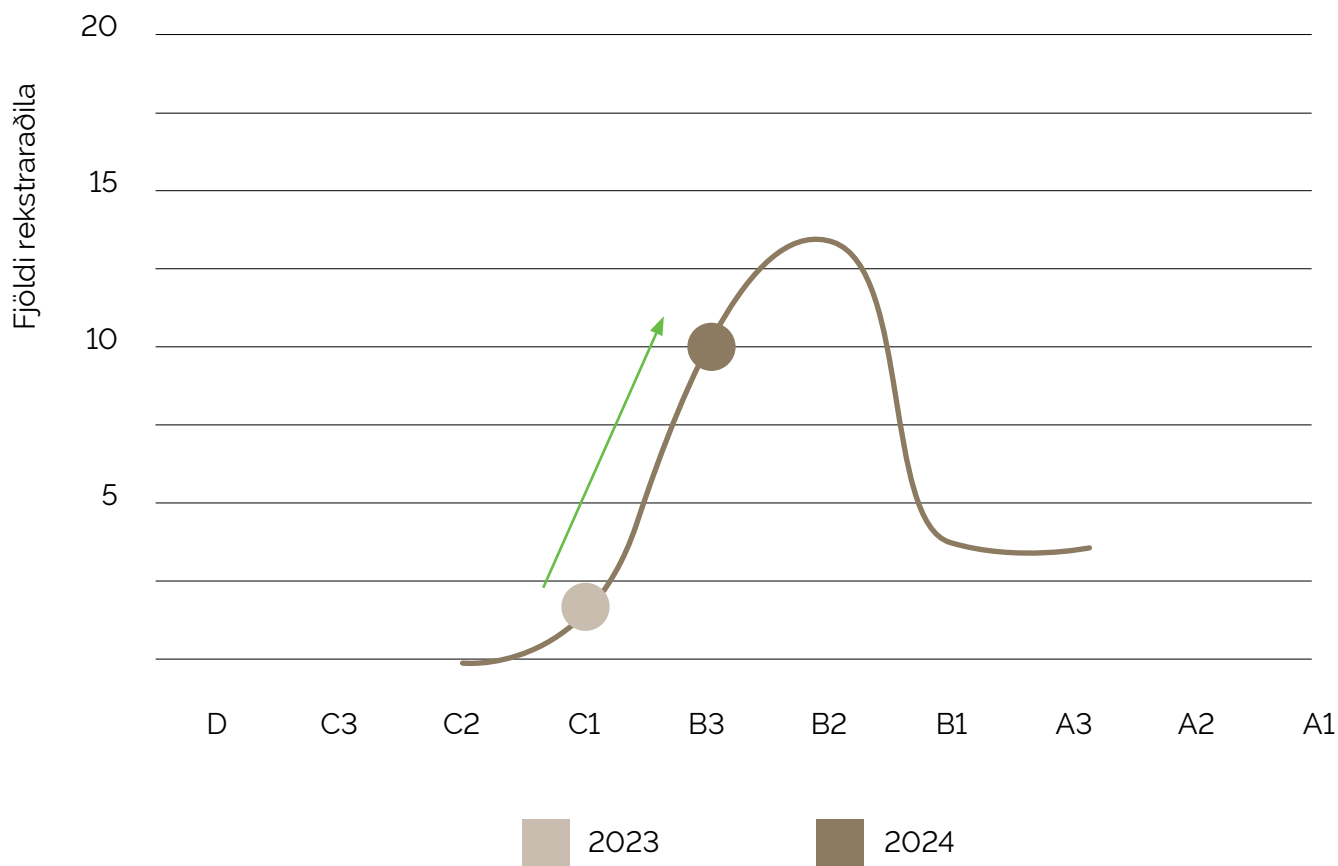
Kaldalón er með samning við Reitun til að taka árlega út frammistöðu félagsins á sviði umhverfis- og félags- þátta og stjórnarhátta. Sem ungt og öflugt fasteigna- félag hefur Kaldalón þegar lagt grunn að sjálfbærri starfsemi með markvissum aðgerðum og stefnumót- un frá umbreytingu félagsins.

Á árinu hófst kerfisbundin gagnaöflun sem nú birtist í fyrsta sinn í sjálfbærniskýrslu félagsins. Þessi gögn, ásamt niðurstöðum tvöfaldrar mikilvægisgreiningar, munu móta skýr og metnaðarfull markmið til fram- tíðar.

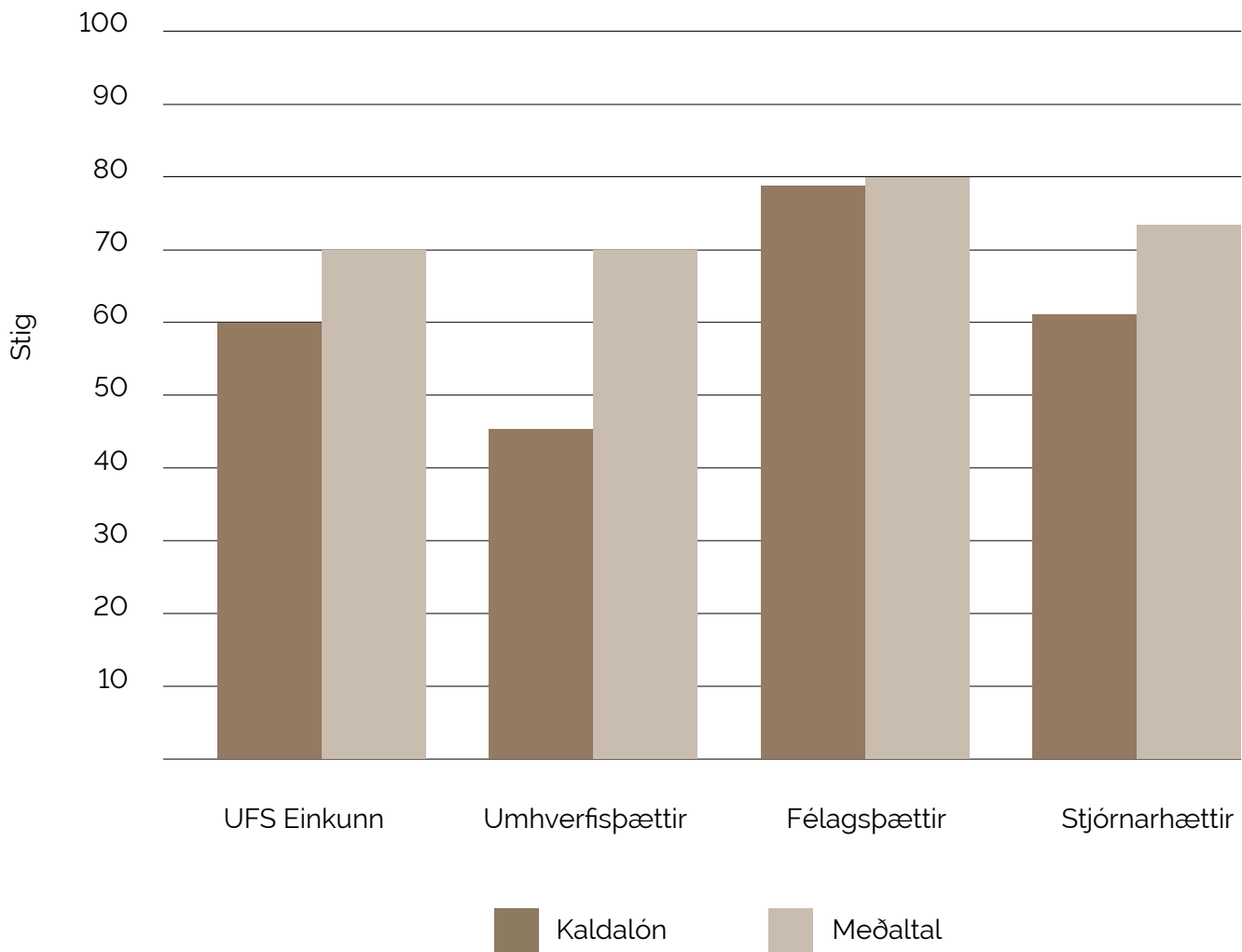
>> Kaldalón nær góðum árangri í UFS mati Reitunar og hækkar um sjö punkta milli ára.

Við hjá Kaldalóni erum stolt af þeim árangri sem þegar hefur náðst – og horfum bjartsýn fram á veg- inn. Sterkur grunnur í sjálfbærni, ásamt vönduðum undirbúningi, tryggir áframhaldandi vöxt og ábyrga þróun félagsins.

UFS Einkunnadreifing



UFS Einkunn



Framtíðarmiðuð þróun fasteigna
Markverðir nýir leigusamningar
Fjárfestingar ársins
Græn fjármálaumgjörð
Framúrskarandi og til fyrirmyndar
Sjálfbærnimat
Samfélagsverkefni

Styrkir og samstarft

Kaldalón er hluti af samfélagi og virkur þátttakandi



Kaldalón hefur frá árinu 2022 stutt við Batahús. Batahús er einstaklingsmiðað bataúrræði við enda afplánunar þar sem einstaklingum er boðin heimilisaðstaða til allt að tveggja ára. Unnið er með einstaklingum á jafningjagrundvelli út frá hugmyndum um áfallamiðaða nálgun.



Kaldalón ákvað að styðja starfsemi Rauða krossins á Íslandi með rausnarlegu framlagi á árunum 2024 og 2025. Kaldalón leggur Rauða krossinum til húsnæði í Kópavogi á meðan gagngerar endurbætur eru gerðar á höfuðstöðvum félagsins að Efstaleiti 9 í Reykjavík.



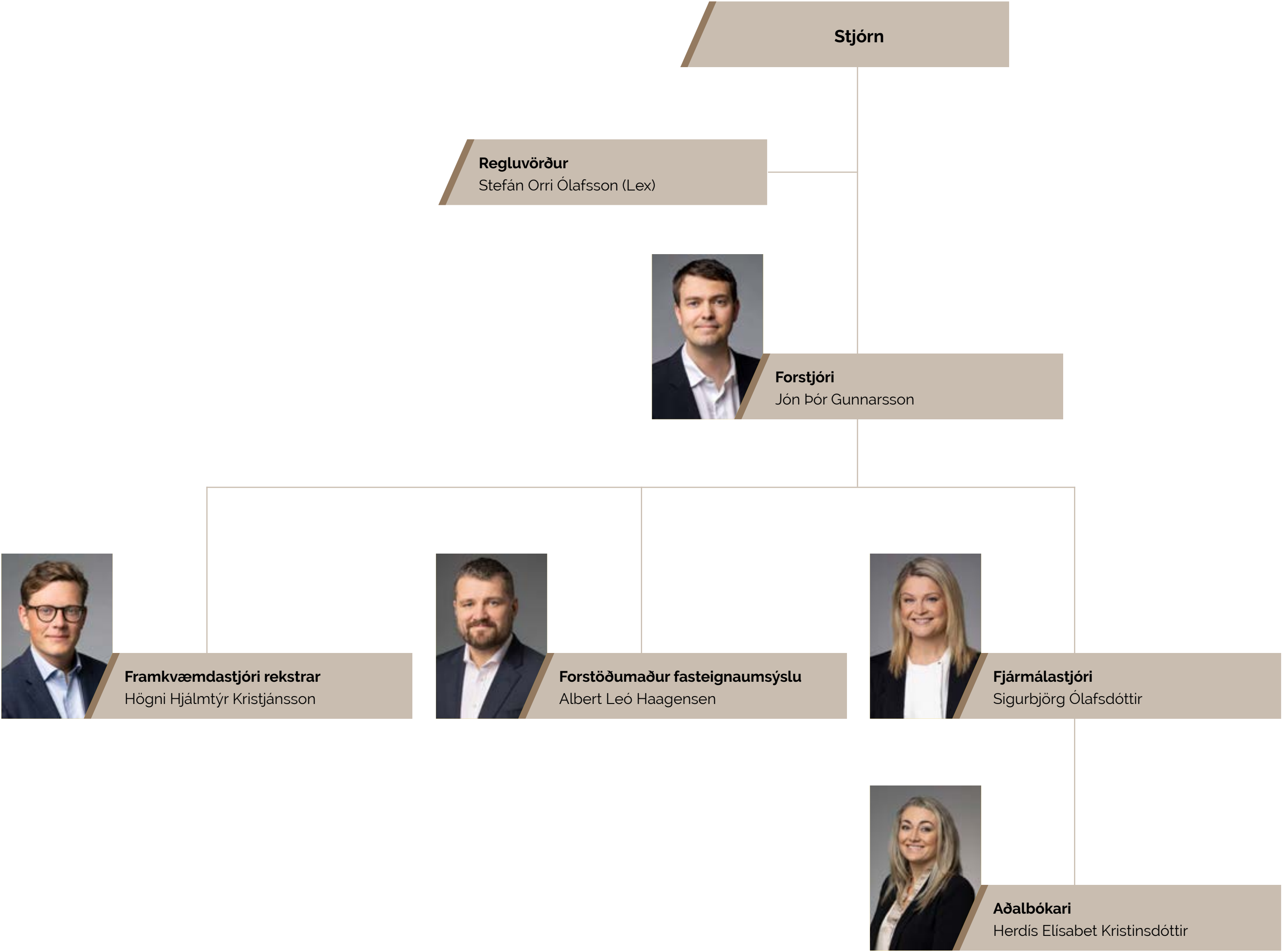
Kaldalón gerði þriggja ára samstarfssamning við körfuknattleiksdeild Álftaness til þriggja ára. Með samningnum styður Kaldalón við öflugt uppbyggingarstarf körfuboltans á Álftanesi og verður einn helsti bakhjarl liðsins. Þá mun heimavöllur Álftaness í körfunni næstu þrjú ár bera nafnið Kaldalónshöllin.



Kaldalón styrkti ýmis góðgerðasamtök á árinu, s.s. Krabbameinsfélagið, Græna skáta og björgunarsveitir.

Stjórnarhættir

- Skipurit
- Stjórn
 - Starfsfólk
 - Stjórnarháttayfirlýsing
 - Starfskjarastefna
 - Siða- og sjálfbærnistefna



Skipurit
Stjórn
Starfsfólk
Stjórnarháttayfirlýsing
Starfskjarastefna
Siða- og sjálfbærnistefna



Formaður **Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason**

Ásgeir hefur verið formaður stjórnar Kaldalóns frá maí 2022 og situr í starfskjaranefnd félagsins. Ásgeir hefur verið forstjóri Skel fjárfestingafélags hf. frá júlí 2022. Auk þess situr hann í stjórnnum Skaga hf., Orkunnar IS ehf., og Styrkás hf. Ásgeir er með fullnaðarpróf í lögfræði frá Háskólanum í Reykjavík og með lögmannsréttindi. Ásgeir var aðstoðarbankastjóri Arion banka hf. og framkvæmdastjóri fyrirtækja- og fjárfestingabankasviðs bankans, þar áður var hann framkvæmdastjóri fyrirtækjasviðs Kviku banka hf. og áður yfirlögfræðingur fyrirrennara Kviku, MP banka hf. Þá hefur Ásgeir starfað hjá Straumi fjárfestingarbanka, LOGOS lögmannspjónustu í Reykjavík og London og framkvæmdahóp um losun fjármagnshafta sem skilaði stöðugleikasamningunum árið 2015.

Ásgeir hefur sinnt stundakennslu á háskólastigi í kauphallar- og verðbréfamarkaðsrétti og setið í stjórnnum í tengslum við störf sín.

Ásgeir hefur viðtæka reynslu á mörgum sviðum sem á reynir í stjórnarstörfunum. Ásgeir hefur góða þekkingu á rekstri skráðs félags, á lagaumhverfi félagsins, fjármagnsmörkuðum, fjármálum og regluvörslu. Þá hefur Ásgeir góða reynslu í stefnumótun og þróun langtíma-stefnu og stjórnarstörfum.



Meðstjórnandi **Álfheiður Ágústsdóttir**

Álfheiður hefur verið stjórnarmaður í Kaldalóni frá apríl 2022 og situr í endurskoðunarnefnd félagsins. Álfheiður hefur verið forstjóri Elkem Ísland frá 2022. Áður var hún fjármálastjóri hjá sama félagi og hefur unnið þar allt frá árinu 2006. Auk þess er hún stjórnarmaður í Elkem Rana Norway en var áður í stjórn Elkem Materials Inc USA, Klafa ehf., Birtu lifeyrissjóðs og Carbfix. Álfheiður er með B.Sc. próf í viðskiptafræði frá Háskólanum á Bifröst, hefur tekið námskeið á meistarastigi í reikningsskilum og endurskoðun frá Háskóla Íslands og er með meistaragráðu í forystu og stjórnun frá Háskólanum á Bifröst.

Álfheiður hefur viðtæka þekkingu og reynslu af stefnumótun og áætlanagerð, rekstri, fjármálum og fjármagnsmörkuðum. Þá hefur Álfheiður reynslu af endurskoðun og eftirliti, ásamt setu í stjórnnum fyrirtækja.



Meðstjórnandi **Haukur Guðmundsson**

Haukur hefur verið stjórnarmaður í Kaldalóni frá mars 2023 og situr í starfskjaranefnd félagsins. Haukur er sjálfstætt starfandi og sinnir meðal annars eigin fjárfestingum og ráðgjafastörfum á fasteignamarkaði og í tölvuleikjaiðnaði. Haukur var framkvæmdastjóri Hafnagarðs ehf. frá 2019-2024. Hann hefur lengi starfað við framkvæmda- og verkefnastýringu, eigin fjárfestingar og ráðgjafastörf á fasteignamarkaði. Haukur situr í stjórnnum Epi-Invest ehf., Bronz Charm ehf., Fellasmára ehf., Frambúð ehf., Grábergi ehf. og HK fjárfestinga ehf. Haukur er með B.Sc. gráðu í byggingarverkfræði frá Háskóla Íslands.

Haukur hefur yfirgripsmikla þekkingu og reynslu af fasteignaþróun, stýringu fasteignaverkefna og félaga á fasteignamarkaði, samningagerð og skipulagsmálum.



Meðstjórnandi **Pálína María Gunnlaugsdóttir**

Pálína var kjörin í stjórn félagsins í apríl 2024 og situr í endurskoðunarnefnd félagsins. Pálína er framkvæmdastjóri fjárfestingarfélagsins IREF ehf. og situr jafnframt í stjórn þess (IREF er hluthafi í félögum í ferðaþjónustu, byggingariðnaði og fasteignasölu). Pálína sinnir jafnframt framkvæmdastjórn og stjórnarsetu í dótturfélagi IREF ehf., Lind Fasteignasölu ehf. Jafnframt situr Pálína í stjórnnum Steindórs ehf., Elfoss ehf., Elfoss leigu ehf., Álfabakka 8 ehf. og Fjölblandis ehf. Á árunum 2013-2023 starfaði Pálína í Arion banka hf., síðast sem viðskipta- og lánastjóri á fyrirtækja- og fjárfestingarbankasviði. Pálína er með B.Sc. gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands og leggur stund á nám í löggildingu til fasteigna- og skipasala.

Pálína hefur þekkingu og reynslu í viðskiptatengslum, fjármálum og fjármögnun fyrirtækja úr störfum sínum hjá Arion banka. Í núverandi starfi reynir meðal annars á rekstur, samningagerð og skipulagsmál í fasteignatengdum verkefnum.

Skipurit
Stjórn
Starfsfólk
Stjórnarháttayfirlýsing
Starfskjarastefna
Siða- og sjálfbærnistefna



Meðstjórnandi **María Björk Einarsdóttir**

María hefur setið í stjórn Kaldalóns frá mars 2023. María Björk Einarsdóttir er fædd árið 1989. Hún kláraði B.Sc. í rekstrarverkfræði frá Háskólanum í Reykjavík og er einnig með próf í verðbréfavíðskiptum. María Björk starfar sem forstjóri Símans. Áður starfaði hún sem fjármála- stjóri Eimskips, framkvæmdastjóri Ölmú íbúðafélags (áður Almenna leigufélagið), sem sérfræðingur í sér- hæfðum fjárfestingum hjá GAMMA Capital Manage- ment og sem sérfræðingur hjá Íslandsbanka.

María hefur góða þekkingu á fjármálum og endur- skoðun, rekstri skráðs félags og á fjármagnsmörkuðum. María hefur í störfum sínum stýrt fasteignafélagi um sjö ára bil og leiddi m.a. uppbyggingu, fjármögnun og loks sölu félagsins. Þá hefur María reynslu af stjórnarsetu.



Varamaður **Gunnar Henrik Gunnarsson**

Gunnar er sjálfstætt starfandi fjárfestir. Gunnar hefur setið í stjórn og varastjórn Kaldalóns frá júní 2019, og kom að stofnun félagsins. Auk þess er Gunnar stjórn- armaður og framkvæmdastjóri GG Invest ehf., Prooptik ehf. og Trausttak ehf. Þá er Gunnar stjórnarmaður í Edra ehf. Investar ehf., Provision ehf., RES 3 ehf., RES 9 ehf., RES II ehf., Strada ehf. og Verde FX ehf. Þá er hann vara- maður í stjórn Djúpsins fasteigna ehf. Gunnar er sjón- tækjafræðingur. Gunnar hefur margra ára reynslu sem fjárfestir á markaði og stjórnarmaður í fyrirtækjum.

Gunnar hefur góða þekkingu og reynslu af fjárfesting- um og stjórnarstörfum.



Varamaður **Hildur Leifsdóttir**

Hildur hefur verið lögmaður á Mörkinni lögmannsstofu hf. frá 2013. Hildur hefur setið í varastjórn Kaldalóns frá apríl 2022 og er formaður stjórnar í Lyfsalanum ehf. og Landakotsskóla og auk þess varamaður í stjórnnum m.a. EBK ehf. og EAK ehf. Þá er Hildur nefndarmaður í kæru- nefnd vöru- og þjónustukaupa. Áður starfaði Hildur sem sérfræðingur hjá Samkeppniseftirlitinu og þar áður hjá Lagastofnun. Hildur er með fullnaðarpróf í lögfræði frá lagadeild Háskóla Íslands og lögmannsréttindi.

Hildur hefur góða þekkingu á lagaumhverfi félagsins, samkeppnismörkuðum og stjórnarstörfum.

Endurskoðunarnefnd
Álfheiður Ágústsdóttir
Harpa Vífilsdóttir
Pálína María Gunnlaugsdóttir

Starfskjaranefnd
Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason
Haukur Guðmundsson
Pálína María Gunnlaugsdóttir

Tilnefningarnefnd
Ásgeir Sigurður Ágústsson
Margrét Sveinsdóttir
Unnur Lilja Hermannsdóttir

Skipurit
Stjórn
Starfsfólk
Stjórnarháttayfirlýsing
Starfskjarastefna
Siða- og sjálfbærnistefna



Forstjóri
Jón Þór Gunnarsson

Jón Þór er umhverfis- og byggingarverkfræðingur frá Háskóla Íslands og hefur lokið meistaraprófi í byggingarverkfræði frá tækniháskólanum í Danmörku, DTU. Frá 2008 – 2017 starfaði Jón Þór hjá Mannvit sem sérfræðingur í áætlanagerð og verkefnastjórnun. Frá 2018-2021 starfaði hann hjá Kvik bankka hf. og dótturfélaginu GAMMA, eftir kaup þess fyrrnefnda á sjóðastýringarfyrirtækinu – meðal annars sem sérfræðingur í eignastýringu og forstöðumaður.



Framkvæmdastjóri rekstrar
Högni Hjálmtýr Kristjánsson

Högni er hagfræðingur frá Háskóla Íslands og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Frá 2016 – 2021 starfaði Högni hjá GAMMA og tengdum félögum, lengst af sem sérfræðingur í rekstri og fjármálastjórn fasteignasjóða. Högni hefur einnig sinnt kennslu við Hagfræðideild Háskóla Íslands.



Fjármálastjóri
Sigurbjörg Ólafsdóttir

Sigurbjörg er með B.Sc í véla- og iðnaðarverkfræði frá Háskóla Íslands og hefur lokið löggildingu í verðbréfavíðskiptum Frá 2019 – 2023 starfaði Sigurbjörg sem forstöðumaður fasteigna- og innviðateymis á fyrirtækjasviði Arion banka við fjármögnun fasteigna og fasteignapróunarverkefna. Frá 2015 – 2019 starfaði hún sem viðskiptastjóri á fyrirtækjasviði Arion banka við fjármögnun fyrirtækja. Frá 2005 – 2015 starfaði hún sem forstöðumaður í áhættustýringu Arion banka fyrst sem forstöðumaður yfir rekstraráhættu, síðan útlánaáhættu og svo efnahagsáhættu. Þar áður starfaði hún sem sérfræðingur í áhættustýringu. Sigurbjörg sat í stjórn fasteignafélagsins Landfesta ehf. á árunum 2011-2014.



Forstöðumaður fasteignaumsýslu
Albert Leó Haagensen

Albert Leó Haagensen er umhverfis- og byggingarverkfræðingur frá Háskóla Íslands. Albert hefur viðtæka reynslu af fasteignum, bæði hönnun, framkvæmdum, stjórnun og viðhaldi. Á árunum 2005 til 2010 starfaði Albert sem burðarþolshönnuður hjá Ferli ehf, verkfræðistofu. Frá 2010 til 2019 starfaði hann við ýmis verkefni hjá Ístaki hf, sem fólu í sér stjórnun bygginga- og mannvirkjaframkvæmda, áætlunargerð og kostnaðargát. Verkefni á vegum Ístaks voru fjölbreytt framkvæmdaverkefni, frá uppbyggingarverkefnum í Reykjavík til virkjanaframkvæmda. Á árunum 2019-2022 starfaði Albert sem verkefnisstjóri hjá Upphafi fasteignafélagi og stýrði þar m.a. uppbyggingu fasteigna.



Aðalbókari
Herdís Elísabet Kristinsdóttir

Herdís er með B.Sc. gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands með áherslu á stjórnun og hefur lokið námi í Viðurkenndum bókara frá Háskólanum í Reykjavík. Herdis hefur viðtæka reynslu af fjármálum fyrirtækja, uppgjörsvinnu og gerð stjórnendaupplýsinga. Frá árinu 2017 – 2024 starfaði Herdis í Hagdeild Samskipa. Þar á undan starfaði hún sem sérfræðingur á fjármálasviði Medis frá 2013 - 2015. Á árunum 2006 – 2012 starfaði hún sem sérfræðingur á fjármálasviði Sjóvá og Sjóvá Líf. Á árunum 2003 – 2006 starfaði Herdis á sérvörusviði Haga við uppgjör og skýrslugerð til stjórnenda.

- Skipurit
- Stjórn
- Starfsfólk
- Stjórnarháttayfirlýsing
- Starfskjarastefna
- Siða- og sjálfbærnistefna

Stjórnarháttayfirlýsing

Kaldalón er íslenskt hlutafélag skráð á aðalmarkað Nasdaq Iceland. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Kaldalóni hf, og 13 dótturfélögum þess.

Stjórn Kaldalóns leggur áherslu á góða stjórnarhætti og fylgir í störfum sínum leiðbeiningum VÍ, NASDAQ og SA um stjórnarhætti fyrirtækja. Stjórnarhættir fylgja einnig lögum nr. 2/1995 um hlutafélög og lögum 3/2006 um ársreikninga.

Stjórn félagsins hefur birt yfirlýsingu um stjórnarhætti árið 2024 samhliða útgáfu ársreiknings félagsins. Grundvöllur stjórnarháttanna er samþykktir félagsins, samþykktar á hluthafafundum. Þá er félagið með í gildi stefnur og reglur sem stjórn félagsins setur. Stjórn félagsins er jafnframt með í gildi starfsreglur fyrir störf sín þar sem kveðið er á um valdsvið stjórnar, verkaskiptingu, verklag við undirbúning og verklag á stjórnarfundum.

Félagið er með í gildi siðareglur og sjálfbærnistefnu félagsins sem endurspeglar siðferðisviðmið sem stjórn og starfsmenn vinna eftir og áherslur félagsins á sviði sjálfbærni. Þar er m.a. fjallað um stefnu félagsins um fjölbreytileika. Þá eru í gildi hjá félaginu starfsreglur starfskjaranefndar, endurskoðunarnefndar og tilnefningarnefndar. Félagið er með persónuverndarstefnu, upplýsingastefnu og stefnu í aðgerðum gegn peningapvætti og fjármögnun hryðjuverka auk þess að gefa út fjárfestingarstefnu félagsins.

Nánar



- Skipurit
- Stjórn
- Starfsfólk
- Stjórnarháttayfirlýsing
- Starfskjarastefna**
- Siða- og sjálfbærnistefna

Starfskjarastefna

Í félaginu starfar starfskjaranefnd, undirnefnd stjórnar, sem sinnir ráðgjafa- og eftirlitshlutverki við starfskjör hjá félaginu og hefur umsjón með innleiðingu á starfskjarastefnu félagsins. Meginhlutverk starfskjaranefndar er að móta, útbúa og endurskoða árlega starfskjarastefnu félagsins sem lögð skal fyrir stjórn félagsins og aðalfund til samþykktar.

Starfskjarastefna var samþykkt á aðalfundi félagsins í apríl 2024, sem var óbreytt frá fyrra ári.

Í gildandi starfskjarastefnu er kveðið á um að félagið laði til sín hæft starfsfólk. Félagið bjóði stjórnendum og öðru starfsfólki samkeppnishæf kjör og starfs-umhverfi. Þá er starfskjarastefnunni ætlað að treysta langtímahagsmuni hluthafa, starfsfólks og annarra hlutafa.

Helstu atriði varðandi framkvæmd starfskjarastefnu

Árið 2024 sátu eftirfarandi stjórnarmenn í starfskjaranefnd:

- Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason
- Haukur Guðmundsson
- Pálína María Gunnlaugsdóttir

Starfskjaranefnd lagði mat á áhættutöku félags-

Starfskjaranefnd lagði mat á áhættutöku félagsins, áhættusnið og fjárfestingu með hliðsjón af gildandi kaupréttasamningum. Ekki var tilefni til breytinga.

Félagið kom á fót langtíma hvatakerfi í formi kaup-rétta árið 2023 sem hefur það að markmiði að tengja saman hagsmuni starfsfólks við hagsmuni hluthafa og langtímamarkmið félagsins auk þess að laða að hæft starfsfólk. Nánari upplýsingar má finna í ársreikningi félagsins.



Skipurit
Stjórn
Starfsfólk
Stjórnarháttayfirlýsing
Starfskjarastefna
Siða- og sjálfbærnistefna

Sjálfbærni og samskipti við hagsmunaaðila

Sjálfbærni, samfélagsleg ábyrgð, mannréttindi og umhverfismál eru mikilvæg í stefnu félagsins og við gerum ríkar kröfur til okkar sjálfra og samstarfsaðila okkar þegar kemur að þeim málaflokkum. Við virðum mannréttindi í hvívetna og stefnum að því að eiga góð samskipti við þau samfélög sem starfsemi félagsins nær til og að hafa góð áhrif á þau. Við förum ávallt að minnsta kosti að gildandi lögum hverju sinni varðandi umhverfismál og heitum því að hafa sem minnst áhrif á umhverfi okkar.

Umhverfismál

Félagið og starfsfólk félagsins stefnir að stöðugt bættum árangri á sviði umhverfisverndar. Félagið reynir eftir fremsta megni að draga úr umhverfisáhrifum, meðal annars með því að leitast eftir að leigutakar hliti lagakröfum og reglugerðum er varða umhverfismál, vekja athygli leigutaka á umhverfissvænum lausnum sem í boði eru og hvetja þá til að fylgjast með þróun í umhverfismálum og innleiða nýjungar í rekstur sinn.

Mannréttindi

Félagið einsetur sér að uppfylla kröfur laga, reglna og siðferðisviðmiða er snúa að mannréttindamálum. Félagið hefur sanngirni að leiðarljósi í samskiptum við samstarfsaðila og birgja fyrirtækisins og leggur áherslu á að báðir aðilar njóti góðs af samstarfi. Félagið leggur áherslu á að samstarfsaðilar fyrirtækisins deili með því grundvallargildum- og sjónarmiðum og hefur það áhrif á val félagsins á samstarfsaðilum. Félagið leitast jafnframt við að tryggja að félagið eigi ekki í viðskiptum við aðila sem ekki virða mannréttindi.

Starfsfólk

Félagið ber hag starfsfólks fyrir brjósti og vill vera í fremstu röð hvað varðar réttindi þeirra, öryggi og starfs-umhverfi. Félagið einsetur sér að virða hvers konar starfstengd réttindi starfsfólks í samræmi við lögboðin réttindi launafólks og stuðla að jafnrétti á vinnustað og málefnalegum og sanngjörnum samskiptum.

Markmið félagsins er að hafa innanborðs áhugasamt, hæft starfsfólk sem sýnir frumkvæði og metnað í starfi. Félagið leitast við að bjóða starfsmönnum sínum upp á gott starfsumhverfi og reynir að stuðla að góðu jafnvægi á milli vinnu og einkalífs.

Samfélag

Félagið leggur áherslu á samfélagslega ábyrgð í allri sinni starfsemi. Félagið mótar áherslur sínar meðal annars með tilliti til efnahagslegra, samfélagslegra og umhverfislegra þátta og með tilliti til væntinga hagaðila til félagsins.

Félagið lítur á það sem skyldu sína gagnvart samfélaginu að takmarka eins og mögulegt er neikvætt fótspor félagsins. Á sama tíma leitast félagið við að hámarka jákvæð áhrif sín á samfélagið og skapa þannig virði fyrir fyrirtækið sjálft, samfélagið og umhverfið.

Samskipti og upplýsingagjöf

Félagið leggur áherslu á að tryggja skilvirk samskipti við alla helstu hagaðila félagsins. Við hvetjum til hreinskiptinna samskipta, innan fyrirtækis og utan, og viljum viðhafa opna og frjálsa miðlun upplýsinga um félagið að teknu tilliti til þess umhverfis er fylgir skráðum félögum og þeirri formfestu í upplýsingagjöf sem þar ríkir.

Upplýsingar um starfsemi félagsins skulu vera aðgengilegar og auðskiljanlegar, svo hagsmunaaðilar fái góða innsýn í starfsemina og skilji hvaða ástæður liggi að baki ákvarðanatöku.

Við stuðlum að opnum og heiðarlegum samskiptum á vinnustaðnum. Við miðlum upplýsingum úr rekstrinum til samstarfsfólks eins fljótt og lög leyfa.

Sjálfbærni

Inngangur

Kaldalón er ungt félag sem stóð í umbreytingu í fast-eignafélag frá miðju ári 2021 fram til loka árs 2023. Á umbreytingarferli náðust mikilvægir áfangar í sjálfbærni. Fjárhagur félagsins umbreyttist auk þess sem reglubundið áhættumat er hluti af starfsemi félagsins og því fylgt eftir af stjórnendum og stjórn. Félagið hefur safnað saman gögnum um umhverfisáhrif félagsins, greint mikilvægustu aðili sem hægt er að bæta og tækifæri félagsins til að sækja fram. Þá var stjórnarháttum félagsins umbreytt og uppfylltu í lok umbreytingartímabils helstu leiðbeiningar um bestu starfshætti.

Félagið gefur í ár út sjálfbærnibókhalð í samræmi við leiðbeiningar Nasdaq reporting guide 2.0. Þar má finna niðurstöður mælinga sem félagið framkvæmdi í samræmi við leiðbeiningar. Meðal mælikvarða er losun gróðurhúsalofttegunda, orkukræfni, mælingar á félagslegum hættum og upplýsingar um stjórnarhætti. Mælingar og útgáfa upplýsinga er varðar umhverfi, félagsleg og samfélagsmál mun hins vegar taka breytingum í takti við þróun í bæði reglugerðarumhverfi og ESRS.

Félagið hóf á árinu 2024 undirbúning nýrrar sjálfbærnilöggjafar og framkvæmdi tvöfalda mikilvægisgreiningu með þátttöku innri og ytri hagaðila. Þeirri vinnu lauk á haustmánuðum. Vinnan mun halda áfram á árinu 2025 með undirbúningi breyttrar upplýsingagjafar á grundvelli niðurstöðu þeirrar vinnu sem tvöfalda mikilvægisgreiningin leiddi af sér. Niðurstöður greiningarinnar eru áhættur og tækifæri í sjálfbærnimálum félagsins og hvaða þættir eru mikilvægastir út frá starfsemi félagsins og fjárhagslegum áhrifum þeirra á félagið að mati hagsmunaaðila. Fylgst verður sérstaklega vel með þeim þáttum og greint frá þeim í upplýsingagjöf í framtíðinni.



Helstu áhættur og tækifæri Kaldalóns skv. tvöföldu mikilvægisgreiningunni eru aðlögun að loftlagsbreytingum, mildun loftlagsbreytinga, orka, úrgangur, starfsfólk & vinnuaðstæður, fyrirtækjamenning, pólitískra þátta og hagsmunagæsla, spilling og mútur. Er sérstaklega fjallað um þá þætti í ófjárhagslegri upplýsingagjöf félagsins og ársskýrslu. Fyrirhugað er að setja upp árangursmælikvarða á árinu 2025 en mikilvægisgreiningin auk tölfræðiupplýsinga í sjálfbærniskýrslu sem félagið gefur nú út í fyrsta skipti eru grundvöllur þeirra.

Aðalstarfsemi og viðskiptalíkan

Samstæða Kaldalóns, sem samanstendur af Kaldalóni hf. og 13 dótturfélögum þess, leigir út dreift safn atvinnueigna til fyrirtækja og opinberra aðila. Nær allar tekjur samstæðunnar eru tilkomnar vegna leigusamninga um fasteignir félagsins. Félagið leggur áherslu á fjárfestingu í fasteignum og útleigu þeirra á höfuðborgarsvæðinu og í nærsvæði helstu hafna og flughafna landsins. Langstærstur hluti fasteigna er á höfuðborgarsvæðinu.

Þá felur starfsemin í sér þróun atvinnueigna og framkvæmdir á þróunarreitum.

Tvöföld mikilvægisgreiningu

- Umhverfismál
- Félagsleg sjálfbærni
- Stjórnarhættir
- Breeam
- Grænar eignir
- Saman náum við árangri
- Sjálfbærnibókhalð

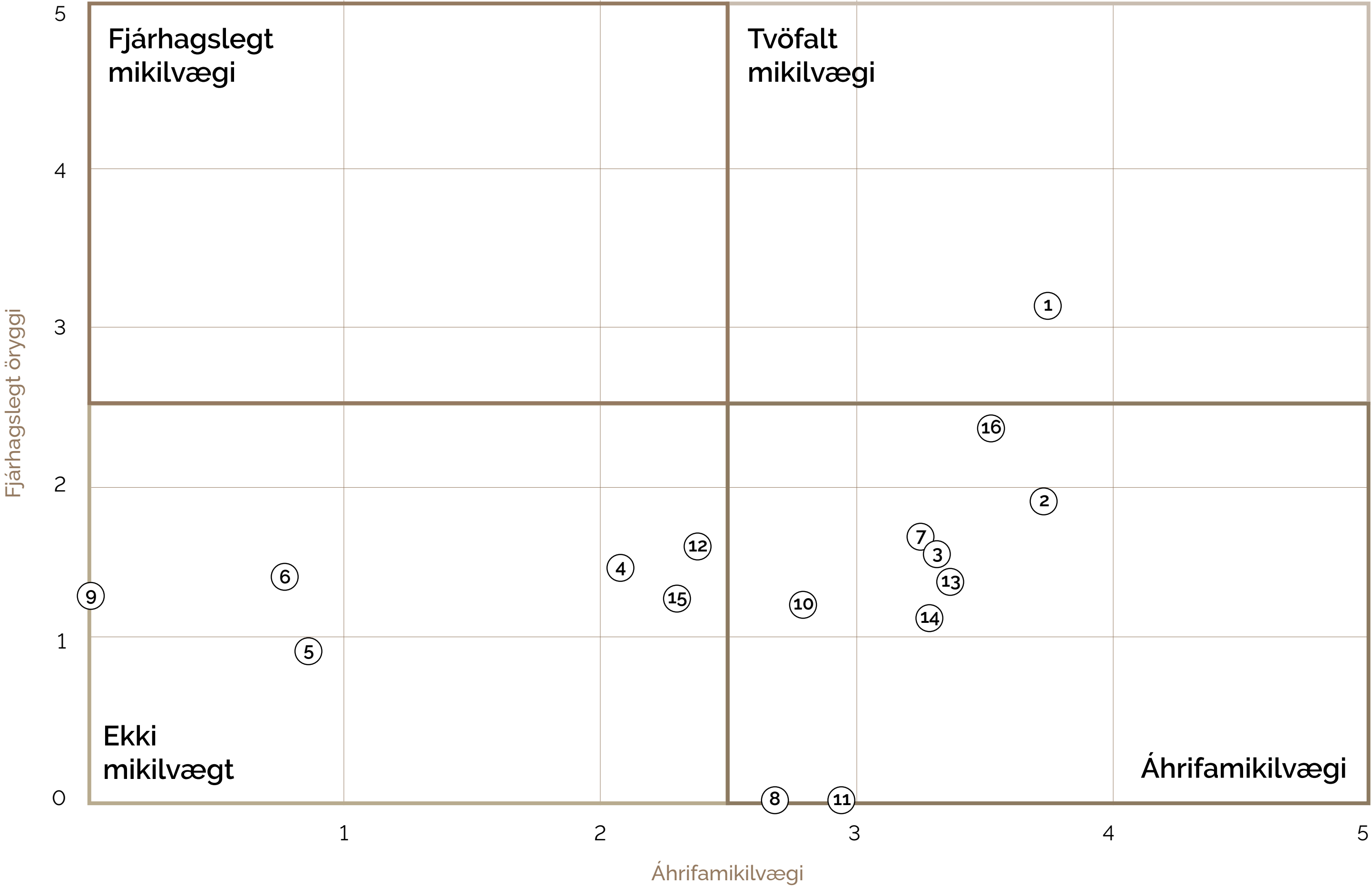
Tvöföld mikilvægisgreining

Kaldalón framkvæmdi fyrstu tvöföldu mikilvægisgreiningu á starfsemi félagsins árið 2024. Greining felur í sér mati á bæði fjárhagslegu mikilvægi og áhrifamikilvægi. Greiningin er unnin með bæði innri og ytri hagaðilum.

Greiningin er unnin í fyrsta skipti á árinu. Áætlað er að greiningin verði endurskoðuð samhliða aukinnar þekkingu og reynslu á málaflokknum. Niðurstöður greiningar liggja fyrir og mun félagið undirbúa breytta skýrslugjöf er varðar mikilvægustu þætti í starfsemi félagsins fyrir árið 2025 í samræmi við ESRS.

Samkvæmt greiningunni er sextán undirviðfangsefni ESRS staðals sem eru mikilvægust fyrir Kaldalón.

1	Aðlögun að loftslagsbreytingum
2	Mildun loftslagsbreytinga
3	Orka
4	Varasöm efni
5	Vatn
6	Áhrif á vistkerfi
7	Úrgangur
8	Starfsfólk - Vinnuaðstæður
9	Starfsfólk - Jöfn meðferð og tækifæri fyrir alla
10	Starfsfólk í virðiskeðjunni - Vinnuaðstæður
11	Starfsfólk í virðiskeðjunni - Jöfn meðferð og tækifæri fyrir alla
12	Starfsfólk í virðiskeðjunni - Önnur vinnutengd réttindi
13	Fyrirtækjamenning
14	Pólitísk þátttaka og hagsmunagæsla
15	Birgjatengsl, þ.m.t. greiðsluaðferðir
16	Spilling og mútur



Tvöföld mikilvægisgreiningu

Umhverfismál

Félagsleg sjálfbærni

Stjórnarhættir

Breeam

Grænar eignir

Saman náum við árangri

Sjálfbærnibókhald

Umhverfismál

Félagið nýtti árið til að afla betri mælinga á starfsemi sinni, s.s. orkunotkun, kolefnislosun, úrgangi o.fl. Þannig verður hægt að nýta mælingar ársins til að setja mælanleg markmið og þróun yfir lengri tíma.

Félagið hefur lagt áherslu á að starfsemi félagsins hafi jákvæð áhrif á og efla samfélagið, og fari vel með þær auðlindir sem félagið hefur til umráða, þar með talið á umhverfi og náttúru og jafnframt að félagið nái efnahagslegum markmiðum sínum. Þannig hefur félagið lagt áherslu á að starfsfólk þess sé meðvitað um ákvarðanir og ráðgjöf til viðskiptavina t.d. er varðar framkvæmdir tengdar leigusamningum.

Tvöföld mikilvægisgreining á starfsemi félagsins leiddi til þess að aðlögun að loftlagsbreytingum hefur bæði áhrifamikilvægi og fjárhagslegt mikilvægi fyrir félagið til lengri tíma. Aðrir umhverfispættir s.s. mildun loftlagsbreytinga, úrgangur og orka hafa áhrifamikilvægi en þó lægra fjárhagslegt mikilvægi en aðlögun.

Félagið hóf að umhverfsvotta fasteignir í eigu samstæðunnar á árinu. Umhverfsvottun fasteignanna nýtist sem góð greining á áhættum og tækifærum til umbóta á fasteignum. Þannig er framkvæmt flóða-áhættumat fyrir þær fasteignir og ítarleg greining á ýmsum þáttum s.s. efnisnotkun, orkunotkun, úrgangi, innivist o.fl. Í lok árs var 14 % af fasteignum félagsins umhverfsvottaðar, en fasteignasafn félagsins stækkaði undir lok árs og lækkaði því hlutfallið úr 16%

Samstæðan hefur í nýjum leigusamningi lagt aukna áherslu á að viðskiptavinir félagsins setji sér markmið í umhverfismálum eða hafi umhverfisstefnu. Hefur það gengið vel eftir og eru flestir samningar sem gerðir hafa verið á árinu með samkomulagi um umhverfismál. Kolefnisspor orkunotkunar viðskiptavina Kaldalóns í fasteignum þess er umtalsvert meiri en kolefnisspor Kaldalóns og því telur félagið að ná megi árangri í samvinnu við leigutaka um orkunotkun í fasteignum.



Tvöföld mikilvægisgreiningu
Umhverfismál
Félagsleg sjálfbærni
Stjórnarhættir
Breeam
Grænar eignir
Saman náum við árangri
Sjálfbærnibókhalð

Félagsleg sjálfbærni

Í tvöfaldri mikilvægisgreiningu félagsins er ein af þeim áhættum sem greind var er ánægja starfsfólks og jafnvægi milli vinnu og einkalífs. Þá sé heilsa og öryggi á vinnustað og framkvæmdastöðum félagsins mikilvægt fyrir starfsfólk auk annarra í virðiskeðju félagsins.

Félagið hafði á árinu fimm fastráðna starfsmenn og einn nema í sumar- og hlutastarfi. Þannig er um lítinn vinnustað að ræða en engir tveir starfsmenn gegna sama starfi eða starfslýsingu. Því hefur félagið ekki farið í jafnlaunavottun. Í stjórn Kaldalóns í lok árs voru 3 konur og tveir karlar. Í stjórnendahóp voru tveir karlar og ein kona. Félagið uppfyllir ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutfall í stjórnnum hlutafélaga.

Félagið ber hag starfsfólks fyrir brjósti og leggur áherslu á gott og öruggt starfsumhverfi. Félagið einsetur sér að virða hvers konar starfstengd réttindi starfsfólks og stuðlar á jafnrétti á vinnustað. Félagið vill halda í og laða til sín áhugasamt og hæft starfsfólk sem sýnir frumkvæði og metnað í starfi.

Félagið hefur sett sér öryggis- og heilbrigðisstefnu sem miðar að því að draga úr áhættu á vinnutengdum slysum og meiðslum. Engin vinnutengd slys eða meiðsli hafa komið upp og kappkostar félagið að lágmarka líkur á því. Það fylgir starfsemi félagsins eftirlit og/eða umsjón með framkvæmdasvæðum vegna starfsemi félagsins en þar er lögð áhersla á öryggi og notkun persónuhlífa.

Starfsmenn eru hvattir til að sækja sér viðbótarþekkingar eða endurmenntunar eftir þörfum í boði félagsins í samráði við yfirmann. Þá hefur félagið fengið inn fyrirlestra/kynningar sem nýtast í starfi.

Félagið virðir mannréttindi í hvivetna og stefnir að því að eiga góð samskipti við þau samfélög sem starfsemi félagsins nær til og hafa góð áhrif á þau. Um stefnu félagsins í mannréttindum er fjallað í síða- og sjálfbærnistefnu félagsins. Þannig leiddi mikilvægisgreining til þess að félagið mun í auknum mæli láta kröfur á birgja auk keðjuábyrgðar að birgjar leggi til viðunandi húsnæði fyrir starfsfólk sitt, sé húsnæðið á vegum vinnuveitanda.



Tvöföld mikilvægisgreiningu
Umhverfismál
Félagsleg sjálfbærni
Stjórnarhættir
Breeam
Grænar eignir
Saman náum við árangri
Sjálfbærnibókhalð

Stjórnarhættir

Stjórn Kaldalóns leggur áherslu á góða stjórnarhætti og fylgir í störfum sínum leiðbeiningum VÍ, NASDAQ og SA um stjórnarhætti fyrirtækja. Stjórnarhættir fylgja einnig lögum nr. 2/1995 um hlutafélög og lögum 3/2006 um ársreikninga.

Á vefsvæði Kaldalóns, kaldalon.is/fjarfestar, má finna allar upplýsingar tengdar stjórnarháttum félagsins og stjórnarháttayfirlýsingu félagsins. Meðal annars; Niðurstöður tvöfaldrar mikilvægisgreiningar í stjórn-

- Starfskjarastefnu
- Upplýsingastefnu
- Starfsreglur stjórnar
- Starfsreglur starfskjaranefndar
- Starfsreglur endurskoðunarnefndar
- Starfsreglur tilnefningarnefndar
- Persónuverndarstefnu
- Siða- og sjálfbærnistefnu
- Fjárfestingarstefnu
- Stefnu í aðgerðum gegn peningapvætti og fjármögnun hryðjuverka

arháttum er áhrifamikilvægi fyrirtækjamenningar, pólitísk þátttaka og hagsmunagæsla, spilling og mútur hátt þótt fjárhagslegt mikilvægi sé metið lægra.

Í siðareglum félagsins kemur fram að félagið leggur áherslu á fagmennsku, heiðarleika og sanngirni í viðskiptum. Félagið, starfsmenn, stjórn og nefndir þess einsetja sér að þekkja, skilja og fara eftir hvers konar lögum, reglum, stefnum og almennum viðmiðum um siðferði og gerir kröfu um það sama af þeim sem félagið skiptir við. Öll viðskipti félagsins eru tilgreind í reikningum fyrirtækisins, í samræmi við viðurkenndar starfsreglur og eru háðar árlegri fullri endurskoðun.



Þá þiggja starfsmenn eða stjórnarmenn ekki gjafir eða aðra fyrirgreiðslu af hálfu annarra sem kann að draga úr trúverðugleika eða til þess fallin að hafa áhrif á ákvörðunartöku eða dómgreind við vinnslu mála. Félagið hefur opnað vefgátt þar sem hægt er að tilkynna um brot með nafnlausum og órekjanlegum hætti. Þá er það skylda starfsmanna að óréttmætir viðskiptahættir eigi aldrei að viðgangast og skylda

að tilkynna þá. Þá gefur vefgáttin möguleika til að tilkynna m.a. mannréttindabrot eða önnur brot birgja. Félagið leggur áherslu á að byggja upp fyrirtækjamenningu þar sem áherslur í stefnum og reglum félagsins verði hluti af menningu þess. Er það trú stjórnenda að byggja upp fyrirtækjamenningu og meðvitund allra starfsmanna sé til þess fallið að lágmarka líkur á misbresti eða frávikum.

Stjórn félagsins framkvæmdi árangursmat vegna starfa sinna á árinu undir lok árs. Samandregið voru niðurstöður árangursmats góðar og af þeim að dæma eru stjórn og stjórnendur félagsins samrýmd, stjórnarhættir góðir og vel haldið utan um öll mál. Engar alvarlegar athugasemdir komu fram í matinu.

Félagið framfylgir ýmsum áreiðanleikakönnunum í starfsemi sinni. Þannig hefur félagið sett sér stefnu í aðgerðum gegn peningapvætti og fjármögnun hryðjuverka, sem felur í sér áhættumat og áreiðanleikakannanir. Félagið á jafnframt í viðskiptum um fasteignir og félög þar sem aðaleign þess er fasteignir. Sem hluta af slíkum viðskiptum framkvæmir félagið ávallt fjárhagslega, skattalega og lögfræðilega áreiðanleikakönnun á félögum. Auk þess eru framkvæmdar ástands- og áreiðanleikakannanir á fasteignum sem samstæðan fjárfestir í.

Félagið hefur aukið rauntímamælingu gagna frá fasteignum og er líklegt að sú vegferð haldi áfram, bæði samstæðunni og viðskiptavinum til hagsbóta. Með rauntímamælingum má greina frávik fyrr, lágmarka orkunotkun, snemmbúin viðvörðun sem lækkað getur viðhalds- og framkvæmdaþörf sem hefur bæði umhverfisleg og fjárhagslega jákvæð áhrif.

Tvöföld mikilvægisgreiningu
Umhverfismál
Félagsleg sjálfbærni
Stjórnarhættir
Breeam
Grænar eignir
Saman náum við árangri
Sjálfbærnibókhalð

BREEAM

BREEAM er viðurkennt vistvottunarkerfi fyrir byggingar á heimsvísu. BREEAM In-Use er sérsniðið fyrir byggingar sem þegar eru í rekstri og miðar að því að bæta umhverfisáhrif, orkunýtingu og líftímagæði fasteigna.

Vottun bygginga felur í sér ýmsa kosti:

- Minni fjárfestingaráhætta – Vottun staðfestir að byggingin uppfylli alþjóðlegar kröfur um sjálfbærni og getur þannig dregið úr áhættu vegna framtíðar-löggjafar og kröfu um kolefnisjöfnun.
- Staðfesting á gæðum fasteigna – BREEAM vottun styrkir gæði fasteignar með því að sýna fram á lang-tímaþrótt og sjálfbæra stjórnun.
- Lægri rekstrarkostnaður – Betri orkunýting, hag-kvæm vatnsnotkun og vistvæn auðlindanýting leiða til minni rekstrarkostnaðar yfir líftíma eignarinnar.
- Bætt samkeppnisstaða – Vottuð bygging er eftirsótt-ari fyrir fyrirtæki og leigjendur sem leggja áherslu á sjálfbært rekstrarumhverfi og velliðan starfsmanna.
- Aukin starfsánægja og velliðan – Gæði innilofts, trygg lýsing og góð hljóðvist stuðla að betri vinnu-aðstæðum, sem getur aukið framleiðni og dregið úr starfsmannaveltu.

BREEAM In-Use leggur áherslu á lykilþætti sem skipta rekstraraðila og fjárfesta máli, svo sem orkunýtingu, vistvæna auðlindanýtingu, mengunarvarnir, heilnæmt vinnumhverfi og samgöngutengingar. Með vottun eykst rekstrarhagkvæmni, líftímagildi eigna og að-dráttarafl fyrir bæði viðskiptavini og fjárfesta.

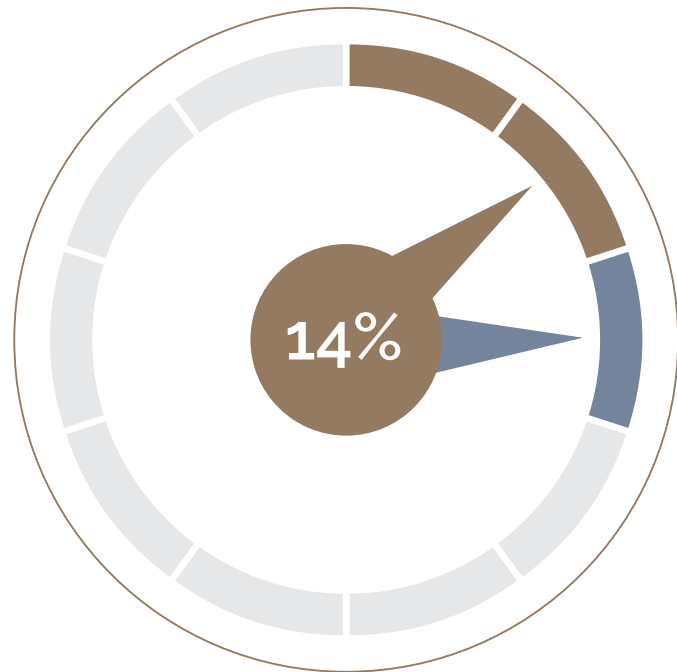


Tvöföld mikilvægisgreiningu
Umhverfismál
Félagsleg sjálfbærni
Stjórnarhættir
Breeam
Grænar eignir
Saman náum við árangri
Sjálfbærnibókhold

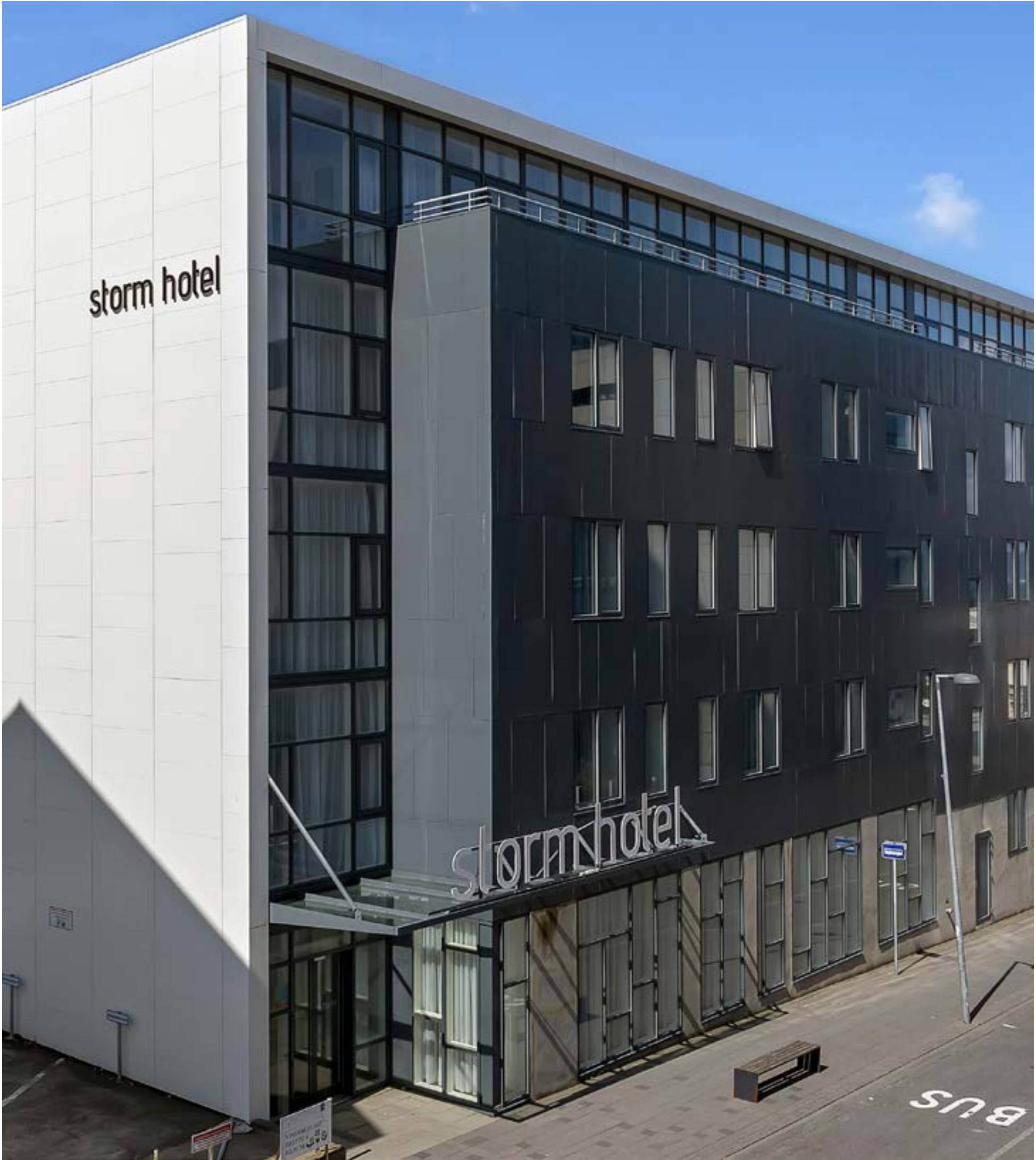
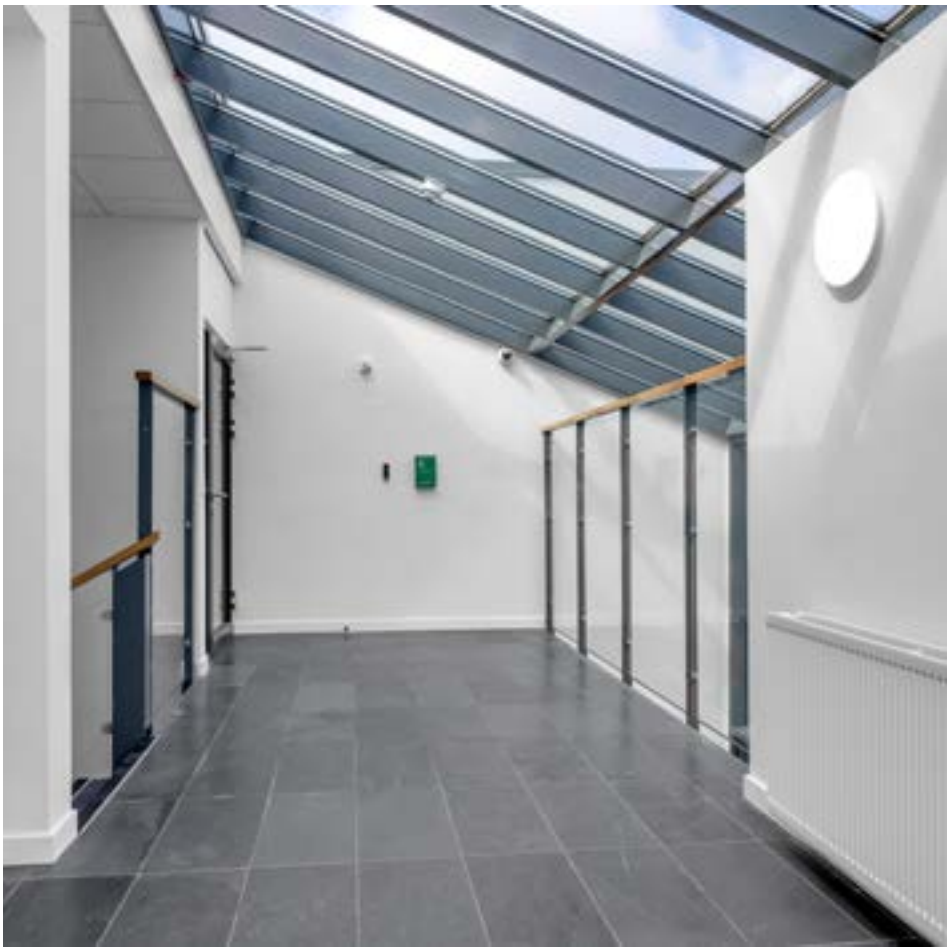
Grænar eignir

Þrjár fasteignir Kaldalóns hafa hlotið alþjóðlega BREEAM In-Use vottun. BREEAM vistvottunar-kerfið byggir á alþjóðlegum staðli fyrir byggingar í rekstri þar sem óháður vottunaraðili auk BRE Global Limited staðfesta ágæti fasteignar. Úttekt og vottun fasteignarinnar hjálpar rekstraraðilum og fasteigna-eigendum við yfirsýn og umbætur á ýmsum þáttum sjálfbærni en þeir helstu eru heilsa og velliðan starfs-fólks og gesta, orkunotkun, mengun og umhverfisgæði.

Umhverfisvottaðar fasteignir



Vottaðar fasteignir: 14%
Vottaðir fasteignir auk vottana í vinnslu: 24%



Tvöföld mikilvægisgreiningu
Umhverfismál
Félagsleg sjálfbærni
Stjórnarhættir
Breeam
Grænar eignir
Saman náum við árangri
Sjálfbærnibókhald

Saman náum við árangri

Kaldalón á og rekur fasteignir sem það leigir út til fyrirtækja og opinberra aðila. Orkunotkun fasteigna í beinum rekstri Kaldalóns, svo sem skrifstofur félagsins og óútleigðar eignir, fellur undir umfang 2 í losunarbókhaldi félagsins. Orkunotkun viðskiptavina í fasteignum félagsins telst hins vegar ekki sem hluti af losun Kaldalóns samkvæmt sjálfbærnibókhaldi.

Þrátt fyrir það er orkunotkun viðskiptavina í fasteignum stór og mikilvægur þáttur í heildarlosun sem tengist eignum félagsins. Rekstur og starfsemi leigutaka hefur veruleg áhrif á orkunotkun og þar með losun gróðurhúsalofttegunda. Af þeirri ástæðu hefur Kaldalón hafið markvissa áherslu á umhverfismál við endurnýjun og gerð nýrra leigusamninga, þar sem félagið hefur mesta möguleika til að hafa áhrif á losun í samstarfi við leigutaka.

Félagið hóf á árinu samtímamælingar á orkunotkun í hluta af eignasafni sínu, ásamt frekari mælingum á innivist. Gert er ráð fyrir að umfang slíkra mælinga aukist á komandi árum.



- Tvöföld mikilvægisgreiningu
- Umhverfismál
- Félagsleg sjálfbærni
- Stjórnarhættir
- Breeam
- Grænar eignir
- Saman náum við árangri
- Sjálfbærnibókhalð

Umhverfi

Kaldalón hefur sett sér markmið um að lágmarka umhverfisáhrif starfsemi sinnar og leggja sitt af mörk-um til sjálfbærrar þróunar í fasteigna- og byggingar-iðnaði. Með því að fylgja viðurkenndum viðmiðum í UFS-upplýsingagjöf tryggir félagið gagnsæi í um-hverfismálum og stuðlar að ábyrgri auðlindanýtingu.

Í rekstri sínum leggur Kaldalón áherslu á vistvæna orkunotkun, skilvirka úrgangsstjórnun og minnkun kolefnisspors, í takt við alþjóðlegar skuldbindingar um loftslagsmál. Félagið vinnur að því að greina og draga úr losun gróðurhúsalofttegunda með skýrri mælingu á orkunotkun og kolefnisspori eigna sinna. Með skipulögðum aðgerðum í hönnun, framkvæmd og rekstri fasteigna stefnir Kaldalón að því að auka sjálfbærni bygginga, meðal annars með því að um-hverfissvotta byggingar sínar.

Innleiðing umhverfissvænna lausna eru lykilþættir í stefnu Kaldalóns, þar sem fyrirtækið leitast við að lágmarka neikvæð umhverfisáhrif og stuðla að hringrásarhagkerfi. Með aukinni úrgangsflokkun, endurnýtingu efna og lágmörkun úrgangsmyndunar í framkvæmdum og rekstri stuðlar félagið að því að nýta auðlindir á skilvirkari hátt.

Árið 2024 hlaut Kaldalón í fyrsta sinn alþjóðlega vistvottun frá BREEAM fyrir þrjár byggingar í eigu félagsins. Þessar vottanir tryggja að fasteignir fé-lagsins standist ströng umhverfisviðmið, sem stuðlar að minni orkunotkun, skilvirkari úrgangsstjórnun og auknum loftslagsávinningi til lengri tíma.

Félagið vinnur einnig að því að bæta yfirsýn yfir orku-notkun eigna sinna með mælingum á vatns- og raf-magnsnotkun. Þessi gögn nýtast við markvissar orku-sparandi aðgerðir sem draga úr rekstrarkostnaði og umhverfisáhrifum.

Kaldalón er virkur þátttakandi í samstarfsverkefnum um sjálfbærni og styður við aðgerðir sem miða að því að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda. Með skýra stefnu og gagnsæja upplýsingagjöf leitast félagið við að vera leiðandi í vistvænum fasteignarekstri og styðja við sjálfbæra þróun í íslensku atvinnulífi.



- Tvöföld mikilvægisgreiningu
- Umhverfismál
- Félagsleg sjálfbærni
- Stjórnarhættir
- Breeam
- Grænar eignir
- Saman náum við árangri
- Sjálfbærnibókhalð

E1 Losun gróðurhúsalofttegunda

Lögð er áhersla á mikilvægi þess að stýra og birta upplýsingar um umhverfisvísa til að auka ábyrgð og sjálfbærni fyrirtækja. Í þessum kafla er gerð krafa um að fyrirtækið mæli, fylgist með og skýri ítarlega frá umhverfisáhrifum sínum.

Fyrir Kaldalón felur þetta í sér nákvæma skráningu á losun gróðurhúsalofttegunda tengdum orkunotkun, vatnsnotkun og úrgangsstjórnun í tengslum við fasteignaverkefni fyrirtækisins. Liðurinn er flokkaður eftir mismunandi uppsprettum og skipt í beina losun (umfang 1) og óbeina losun (umfang 2 og 3). Losunin er reiknuð í samræmi við leiðbeiningar Nasdaq (UFS leiðbeiningar), alþjóðlegs staðals fyrir uppgjör á losun gróðurhúsalofttegunda, og gefin upp í tonnum CO₂-ígilda. Losunartölur eru reiknaðar út frá notkunartölum úr viðskiptabókhalði með viðurkenndum umreiknistuðlum.

Árið 2024 jókst kolefnislosun Kaldalóns um 22%, úr 148 tonnum CO₂ í 181 tonn CO₂. Ástæðan fyrir aukningunni er fyrst og fremst aukin umsvif og vöxtur félagsins, sem leiddi til meiri framkvæmda á árinu og losunar frá byggingarúrgangi sem fellur undir umfang 3. Hins vegar, ef aðeins er horft til umfangs 1 og 2, dróst losunin saman úr 42,29 tonnum í 37,81 tonn, sem nemur 11% samdrætti.

Í ákveðnum tilvikum skortir gögn hjá Kaldalóni fyrir árin 2021–2023 í ýmsum töflum skýrslunnar. Ástæðan fyrir þessu er að ekki eru til nægjanlega áreiðanlegar upplýsingar fyrir þessi ár, og ákveðið var að birta ekki tölur sem gætu verið villandi eða ónákvæmar.

Losun gróðurhúsalofttegunda	2021	2022	2023	2024
Umfang 1 Eldsneyti	1,08	2,28	2,45	2,50
Umfang 2 Rafmagn	-	-	1,05	1,72
Þar af skrifstofa Kaldalóns	0,04	0,05	0,05	0,05
Þar af fasteignir í millibilsástandi	-	-	1,00	1,68
Umfang 2 Heitt vatn	-	-	0,48	1,76
Þar af skrifstofa Kaldalóns	-	0,22	0,19	0,20
Þar af fasteignir í millibilsástandi	-	-	0,28	1,56
Umfang 3 Flugferðir	-	0,71	2,41	2,78
Umfang 3 Akstur starfsfólks til og frá vinnu	2,44	2,44	2,60	2,53
Umfang 3 Úrgangur	-	-	20,23	36,09
Þar af úrgangur skrifstofu Kaldalóns	-	-	-	0,06
Þar af úrgangur í endurnýjunarverkum	-	-	20,23	36,03
Samtals losun	-	-	29,22	47,37

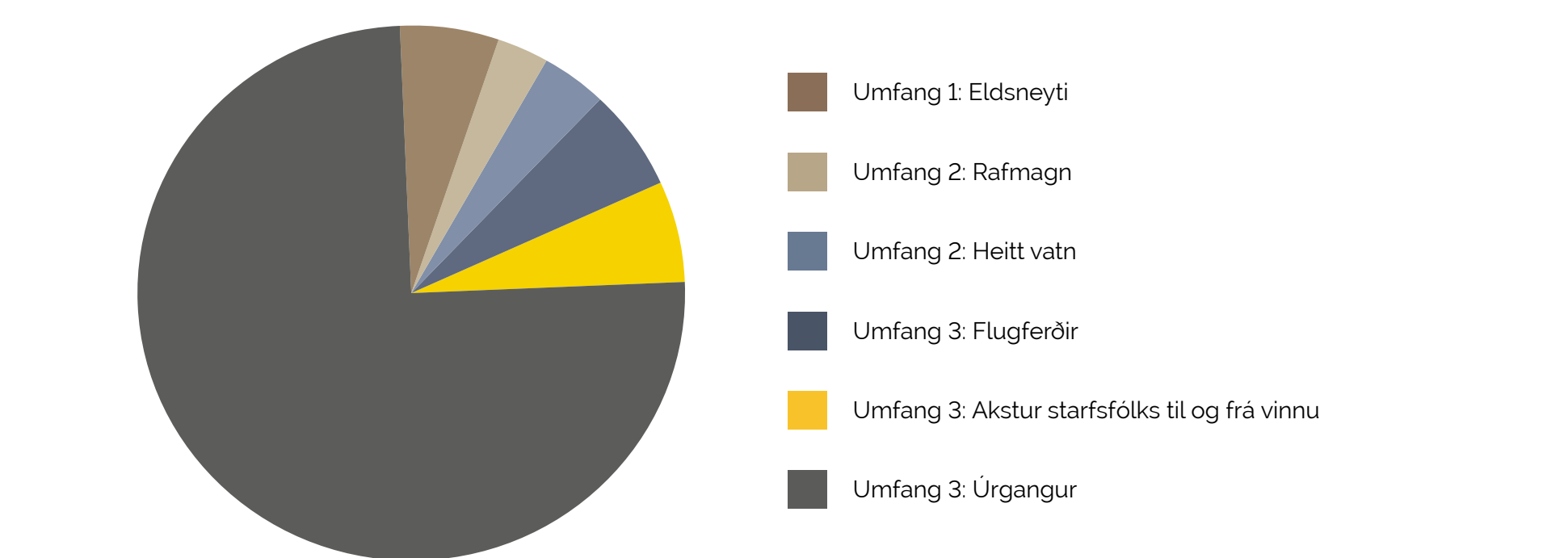
Eining: tCO₂/g

Umfang 1 nær yfir beina losun gróðurhúsalofttegunda á vegum félagsins, sem stafar eingöngu af eldsneytisnotkun frá bílum á vegum Kaldalóns. Losun vegna eldsneytis jókst lítillega milli ára, eða um 2%, sem má aðallega rekja til fjölgunar á starfsfólki.

Umfang 2 tekur til losunar gróðurhúsalofttegunda hjá Kaldalóni sem tengist orkunotkun. Þetta felur í sér losun vegna notkunar á heitu vatni og rafmagni í skrifstofu Kaldalóns og fasteignum sem eru í svokölluðu millibilsástandi, þ.e. ekki í útleigu, til dæmis vegna viðhaldsframkvæmda eða breytinga á leigutökum. Losun frá fasteignum getur sveiflast milli ára, allt eftir því hve margar fasteignir eru í endurnýjun eða viðhaldi á hverjum tíma. Þar sem flestar eignir Kaldalóns eru tengdar dreifikerfi Veitna, nýtir Kaldalón umreiknistuðla Veitna (veitur.is/kolefnisspor) til að reikna kolefnisspor vegna rafmagns og heits vatns.

Í umfangi 3 er að finna aðra óbeina losun gróðurhúsalofttegunda, þar á meðal losun tengda flugferðum starfsfólks í vinnuferðum, daglegum ferðum starfsfólks til og frá vinnu, úrgangi frá skrifstofu Kaldalóns og úrgangi sem myndast við framkvæmdir í fasteignum á vegum félagsins. Losun úrgangs frá skrifstofu er skráð sem 0 fyrir árin 2021–2023 þar sem engin gögn voru tiltæk fyrir þau ár. Talið var réttara að skrá hana sem 0 fremur en að áætla tölu, enda er losunin hverfandi, þar sem um 3–4 starfsmenn var að ræða á þessum árum. Losun vegna flugferða jókst um 15% milli ára, á meðan losun vegna aksturs starfsfólks dróst saman um 2,8%, sem má að mestu rekja til aukinnar notkunar rafmagnsbíla meðal starfsfólks.

Eftirfarandi graf sýnir þróun losunar gróðurhúsalofttegunda milli áranna 2023 og 2024. Grafið er flokkað eftir aðalumfangi og undirflokkum. Á myndinni sést skýrt hvernig úrgangur stendur upp úr og hefur mestu áhrifin á kolefnisspor fyrirtækisins. Hins vegar má benda á að ef horft er á heildarvirði keðjunnar á seinni stigum hennar, þá er kolefnisfótspor frá orkunotkun í fasteignunum mun meiri en úrgangur.



- Tvöföld mikilvægisgreiningu
- Umhverfismál
- Félagsleg sjálfbærni
- Stjórnarhættir
- Breeam
- Grænar eignir
- Saman náum við árangri
- Sjálfbærnibókhalð

E2 Losunarkræfni gróðurhúsalofttegunda

Losun gróðurhúsalofttegunda er hér greind í samhengi við umfang starfsemi fyrirtækisins til að gefa betri mynd af áhrifum rekstrarins á umhverfið. Til að meta og greina losun í samhengi við vöxt fyrirtækisins eru notaðar mismunandi úttaksstærðir, þar á meðal heildarstærð fasteigna, árstekjur og starfsmannafjöldi.

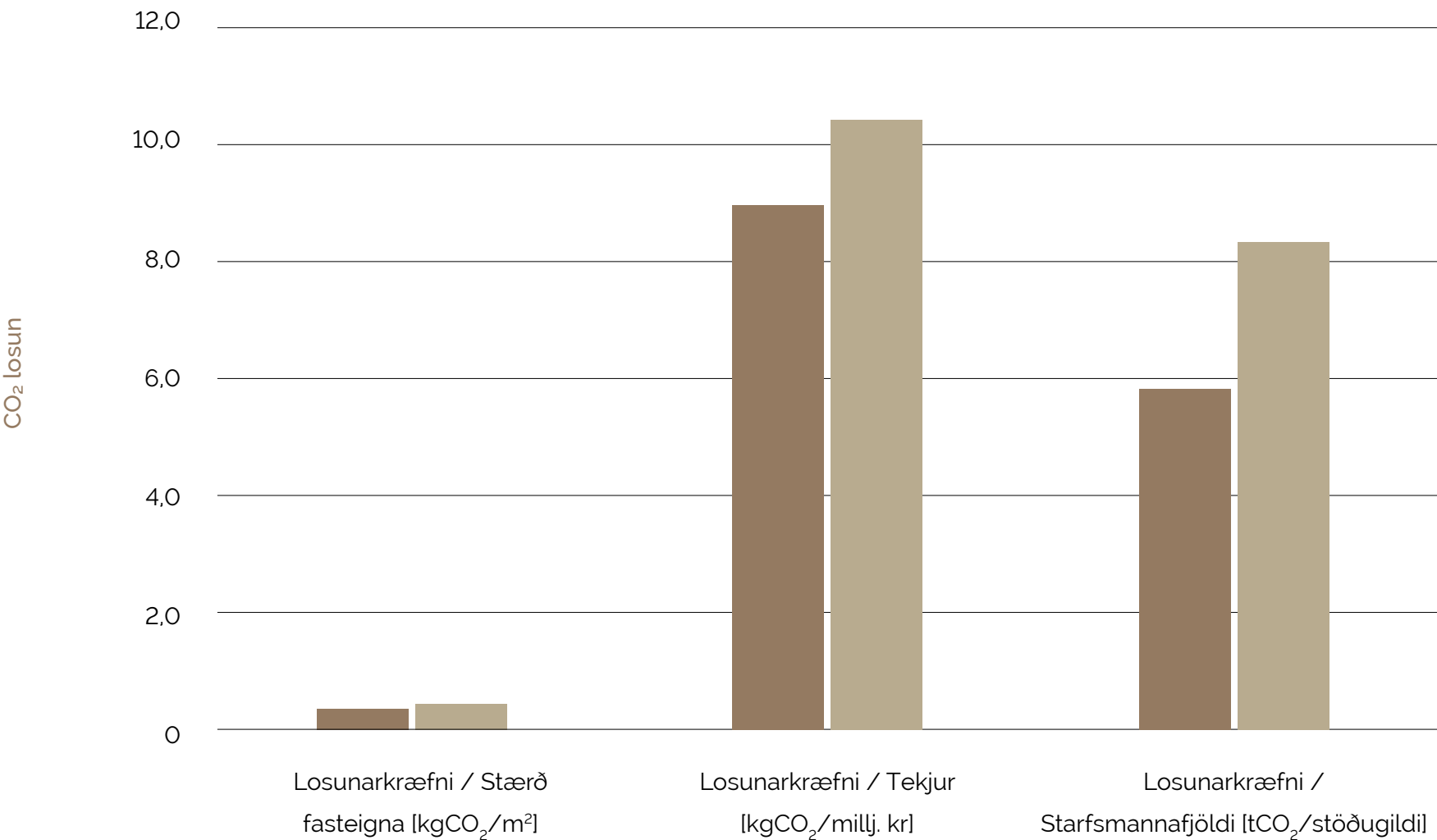
Stærð fasteigna gefur til kynna umfang eignasafnsins, sem hefur bein áhrif á losun vegna orkunotkunar og annarra rekstartengdra þátta. Tekjur endurspeglar efnahagslega stærð fyrirtækisins og gefa til kynna hversu mikil losun verður í hlutfalli við tekjuöflun. Starfsmannafjöldi veitir innsýn í losun per stöðugildi, sem getur hjálpað til við að greina áhrif rekstrar og daglegra starfsaðgerða á losun gróðurhúsalofttegunda.

Til viðbótar er losun sett í samhengi með því að reikna út losunarkræfni miðað við þessar stærðir. Þetta gerir okkur kleift að bera saman árangur yfir tíma og meta áhrif aðgerða sem gripið er til í átt að sjálfbærari starfsemi. Með því að skoða losun í hlutfalli við fasteignastærð, tekjur og starfsmannafjölda fæst betri mynd af þróun og árangri í minnkun kolefnisfótspors fyrirtækisins.

Ritið sýnir þróun á losunarkræfni í þremur mælikvörðum frá 2023 til 2024. Gögnin sýna að losunarkræfni hefur aukist lítillega á öllum sviðum milli áranna. Mesta hækkunin er á losunarkræfni miðað við starfsmannafjölda, en ástæðan er sú að eignasafn stækkaði töluvert en starfsmannafjöldi jókst lítillega.

Losunarkræfni gróðurhúsalofttegunda	2021	2022	2023	2024
Rekstrarþættir				
Losun gróðurhúsalofttegunda [tCO ₂]	-	-	29,2	47,4
Stærð fasteigna í lok árs [m²]	37.000	85.000	102.000	127.000
Tekjur [milljón kr.]	233	1.761	3.227	4.516
Starfsmannafjöldi [stöðugildi]	3,0	3,0	5,0	5,5
Losunarkræfni / Stærð fasteigna [kgCO ₂ /m²]	-	-	0,3	0,4
Losunarkræfni / Tekjur [kgCO ₂ /millj. kr]	-	-	9,1	10,5
Losunarkræfni / Starfsmannafjöldi [tCO ₂ /stöðugildi]	-	-	5,8	8,6

Losunarkræfni gróðurhúsalofttegunda



- Tvöföld mikilvægisgreiningu
- Umhverfismál
- Félagsleg sjálfbærni
- Stjórnarhættir
- Breeam
- Grænar eignir
- Saman náum við árangri
- Sjálfbærni**bók**hald

E3 Orkunotkun

Orkunotkun Kaldalóns felst í eldsneytisnotkun fyrir bíla félagsins (bein orkunotkun) og rafmagns- og heita-vatnsnotkun í fasteignum sem eru í millibilsástandi ásamt skrifstofu (óbein orkunotkun). Orkunotkun í fast-eignum sem eru í millibilsástandi hjá Kaldalóni er tilgreind. Breytingar í orkunotkun þýða ekki endilega raun-verulega breytingu á venjubundinni orkunotkun fasteigna, heldur geta þær endurspeglað fjölda fasteigna sem eru á forræði Kaldalóns á hverjum tíma. Kaldalón vinnur að því að fá betri yfirsýn yfir orkunotkun í öllu fasteignasafni Kaldalóns, þar sem orkunotkun í flestum fasteignum er á forræði leigutaka og ekki aðgengileg Kaldalóni án heimildar leigutaka.

Til viðbótar er losun sett í samhengi með því að reikna út losunarkræfni miðað við þessar stærðir. Þetta gerir okkur kleift að bera saman árangur yfir tíma og meta áhrif aðgerða sem gripið er til í átt að sjálfbærari starf-semi. Með því að skoða losun í hlutfalli við fasteignastærð, tekjur og starfsmannafjölda fæst betri mynd af þróun og árangri í minnkun kolefnisfótspors fyrirtækisins.

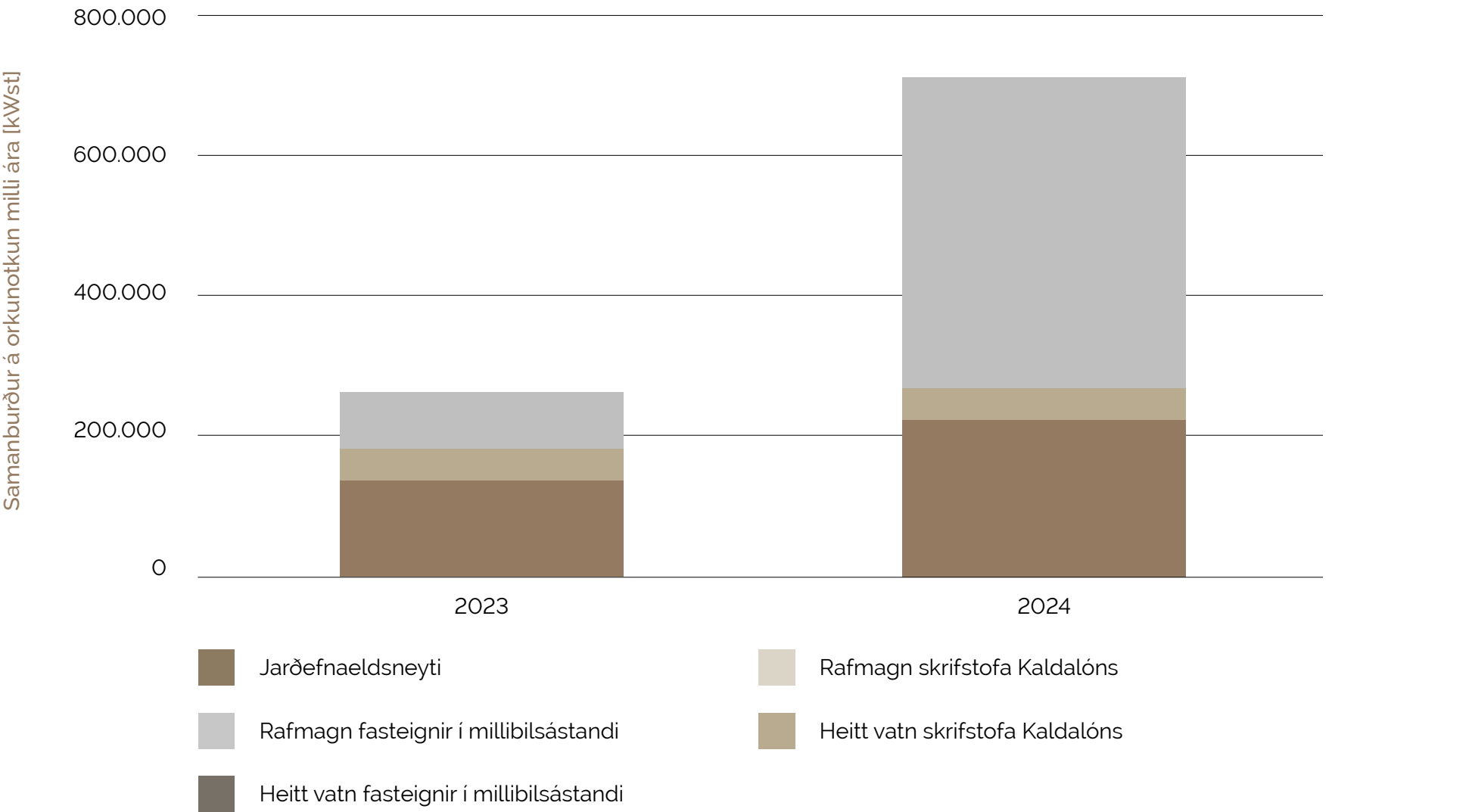
Ritið sýnir þróun á losunarkræfni í þremur mælikvörðum frá 2023 til 2024. Gögnin sýna að losunarkræfni hefur aukist lítillega á öllum sviðum milli áranna. Mesta hækkunin er á losunarkræfni miðað við starfsmannafjölda, en ástæðan er sú að eignasafn stækkaði töluvert en starfsmannafjöldi jókst lítillega.

Út frá eftirfarandi grafi má sjá að heita vatnsnotkun í fasteignum í millibilsástandi er sú eining sem tekur mestu breytingum á milli ára en ástæðan er sú að fjöldi bygginga í millibilsástandi jókst talsvert frá árinu 2023 til 2024.

Orkunotkun	2021	2022	2023	2024
Jarðefnaeldsneyti	4.101	8.657	9.307	9.502
Rafmagn	-	-	122.478	201.621
þar af skrifstofa Kaldalóns	5.000	5.810	5.840	5.403
þar af fasteignir í millibilsástandi	-	-	116.638	196.218
Heitt vatn	-	-	134.878	496.972
þar af skrifstofa Kaldalóns	-	-	54.665	55.310
þar af fasteignir í millibilsástandi	-	-	80.213	441.662
Heildarnotkun	-	-	266.663	708.095

Eining: kWst

Orkunotkun



Tvöföld mikilvægisgreiningu
Umhverfismál
Félagsleg sjálfbærni
Stjórnarhættir
Breeam
Grænar eignir
Saman náum við árangri
Sjálfbærni**bók**hald

E4 Orkukræfni

Orkukræfni er mælikvarði á orkunýtingu fyrirtækisins miðað við stærðir í rekstri. Þessi þáttur gerir Kaldalóni kleift að greina og fylgjast með þróun í orkunotkun í tengslum við starfsemi og áhrif á umhverfið. Fyrir Kalda-lón sýnir orkukræfni beina orkunotkun félagsins miðað við lykilviðmið, svo sem heildarstærð fasteigna, tekjur ársins og starfsmannafjölda. Bein orkunotkun félagsins kemur fyrst og fremst frá bruna jarðefnaeldsneytis í bifreiðum sem eru á forræði Kaldalóns.

Þar sem stærð fasteignasafn félagsins er mismunandi á milli ára, getur orkukræfni félagsins sýnt verulegar breytingar eftir umfangi rekstrar. Lækkun eða hækkun á orkukræfni getur þannig endurspeglað breytingar í fjölda eigna eða umfang rekstrar frekar en raunverulegar breytingar á venjubundinni orkunotkun.

Orkukræfni	2021	2022	2023	2024
Rekstrarþættir				
Bein orkunotkun [kWst]	4.101	8.657	9.307	9.502
Stærð fasteigna [m²]	37.000	85.000	102.000	127.000
Tekjur [milljón kr.]	233	1.761	3.227	4.516
Starfsmannafjöldi [stöðugildi]	3	3	5	5,5
Orkukræfni á hvern fermetra eignasafns [kWst/m²]	0	0	0	0
Orkukræfni tekna [kWst/millj.kr.]	18	5	3	2
Orkukræfni starfsmanna [kWst/stöðugildi]	1.367	2.886	1.861	1.728

E5 Samsetning orku

Greining á orkunotkun fyrirtækja eftir orkugjöfum, hlutfalli endurnýjanlegrar orku og áhrifum hennar á kolefn-islosun gerir fyrirtækjum eins og Kaldalóni kleift að bera kennsl á tækifæri til að draga úr umhverfisáhrifum sínum og vinna að sjálfbærri orkunýtingu.

Orkunotkun Kaldalóns er mest tengd húshitun og rafmagnsnotkun í fasteignum félagsins. Árið 2024 var 96% af heildarorkunotkun félagsins frá endurnýjanlegum orkugjöfum og einungis 3,8% frá óendurnýjanlegum orkugjöfum og dróst saman um 24% milli ára.

Samsetning orku	2021	2022	2023	2024
Óendurnýjanlegt - Eldsneyti	-	-	3%	1%
Endurnýjanlegir orkugjafar	-	-	97%	99%
Þar af rafmagn	-	-	46%	28%
Þar af heitt vatn	-	-	51%	70%

- Tvöföld mikilvægisgreiningu
- Umhverfismál
- Félagsleg sjálfbærni
- Stjórnarhættir
- Breeam
- Grænar eignir
- Saman náum við árangri
- Sjálfbærnibókhalð

E6 Vatnsnotkun

Vatnsnotkun og stjórnun vatnsauðlinda eru lykilþættir í að bæta sjálfbærni í rekstri og lágmarka umhverfis-áhrif fyrirtækja. Vatnsnotkun Kaldalóns er að mestu tengd húshitun, loftræsi- og kælikerfum, ásamt því að veita heitt og kalt neysluvatn í fasteignum félagsins.

Kaldalón hefur mælt vatnsnotkun í þeim fasteignum þar sem fyrirtækið hefur umsjón með vatnsmælum, þ.e. fasteignum í millibilsástandi. Vatnsnotkun í fasteignum getur því verið nokkuð breytileg milli ára eftir því hvaða eignir eru á forræði félagsins hverju sinni. Notkun kalds vatns er áætluð í samræmi við ráðleggingar frá veitufyrirtækjum og er að hluta byggð á áætlunum, þar sem ekki er lesið af öllum vatnsmælum við áramót eða kalt vatn ekki endilega mælt í öllum eignum.

E7 Umhverfisstarfsemi

Úrgangsstjórnun og endurvinnsla er mikilvægur hluti af sjálfbærnistefnu Kaldalóns. Þessi þáttur felst í því að stjórna úrgangi með ábyrgum hætti, draga úr úrgangsmagni, bæta flokkun og auka endurnýtingu í öllum þáttum starfseminnar.

Kaldalón vinnur að því að lágmarka úrgang í starfsemi sinni. Úrgangur frá skrifstofu félagsins er flokkaður í fjölbreytta flokka, þar á meðal pappír, plast, málma, lífrænan úrgang og almennt sorp, með það að markmiði að stærstur hluti fari í endurvinnslu og sem minnst í almennt sorp. Félagið hvetur starfsfólk sitt og leigutaka til að taka virkan þátt í flokkun úrgangs til að ná betri árangri.

Stærsti hluti úrgangs Kaldalóns verður til við framkvæmdir á fasteignum félagsins. Markmiðið er að byrja að flokka við framkvæmdir fyrir árið 2025. Þessi áskorun undirstrikar mikilvægi þess að halda áfram að vinna markvisst að bættri úrgangsstjórnun.

76% af heildarlosun Kaldalóns árið 2024 má rekja til úrgangs og því verður lögð mikil áhersla á að draga úr úrgangsmagni og bæta flokkunarhlutfall. Með skýru markmiði og samstarfi við starfsfólk og leigutaka stefnir Kaldalón að því að ná fram sjálfbærum árangri í úrgangsstjórnun.

Kaldalón hefur sett sér markmið fyrir árið 2025 um að bæta úrgangsflokkun og endurvinnslu, sérstaklega í tengslum við framkvæmdir á fasteignum félagsins. Þrátt fyrir að flokkunarhlutfall byggingarúrgangs hafi verið 0% hingað til, er stefnan að gera róttækar breytingar á þessu sviði og auka flokkunarhlutfall verulega á næsta ári. Markmiðið er að ná 50% flokkunarhlutfalli fyrir árið 2025.

Vatnsnotkun	2021	2022	2023	2024
Kalt vatn	-	-	522	841
Þar af skrifstofa Kaldalóns	-	-	102	113
Þar af fasteignir í millibilsástandi	-	-	420	729
Heitt vatn	-	943	2.325	8.568
Þar af skrifstofa Kaldalóns	-	943	943	954
Þar af fasteignir í millibilsástandi	-		1.383	7.615

Eining: m3

Til að ná þessum markmiðum hyggst Kaldalón innleiða skipulagðar aðgerðir sem stuðla að betri úrgangs-stjórnun í framkvæmdum. Meðal helstu aðgerða er að koma á skýrum verkferlum fyrir flokkun byggingarúr-gangs, innleiða fræðslu fyrir verktaka og samstarfsaðila og tryggja að aðgengi að viðeigandi flokkunarilátum sé til staðar á öllum framkvæmdasvæðum.

Samstarf við byggingaraðila og úrgangsmeðhöndlunaraðila er lykilatriði til að auka endurvinnsluhlut-fall og draga úr magni úrgangs sem fer í urðun. Kaldalón mun því fylgjast náið með framvindu flokkunar á verkstað. Með þessum aðgerðum stefnir Kaldalón að því að ná verulegri bætingu í úrgangsflokkun innan framkvæmda fyrir árið 2025 og tryggja að markmiðið um 50% flokkunarhlutfall náist.

Umhverfisstarfssemi	2021	2022	2023	2024
Heildarmagn úrgangs (kg)	-	-	29.580	53.284
Hlutdeild í heildarmagni	-			
Kaldalón skrifstofa (hlutdeild í úrgangi)	-	-	-	1%
Úr fasteignum/framkvæmdum	-	-	100%	99%
Flokkunarhlutfall	-			
Kaldalón skrifstofa (hlutdeild í úrgangi)	-	-	100%	100%
Úr fasteignum/framkvæmdum		-	0%	0%

Tvöföld mikilvægisgreiningu
Umhverfismál
Félagsleg sjálfbærni
Stjórnarhættir
Breeam
Grænar eignir
Saman náum við árangri
Sjálfbærni**bók**hald

E8 Loftlagseftirlit / stjórn

Stjórnun og mat á umhverfisáhættu er hluti af heildarstefnu Kaldalóns um sjálfbærni og ábyrga stjórnun. Stjórn Kaldalóns fjallar um umhverfismál á stjórnarfundum félagsins á óformlegan hátt, en að minnsta kosti einu sinni á ári með formlegri og ítarlegri umfjöllun. Á þessum fundum er farið yfir árangur aðgerða á veg- um félagsins og helstu þættir umhverfisáhrifa rýndir sem tengjast sjálfbærnimarkmiðum félagsins. Þessi stefnumótun hjálpar stjórnendum að fylgjast með þróun og taka ákvarðanir sem styðja við langtímamark- mið í umhverfismálum.

Loftlagseftirlit stjórnar	2021	2022	2023	2024
Hefur stjórn þín eftirlit með og/eða stjórnar loftslagstengdri áhættu?	Nei	Nei	Nei	Já

E9 Loftlagseftirlit / stjórnendur

Tvöföld mikilvægisgreining er framkvæmd til að greina þá umhverfispætti sem skipta Kaldalón mestu máli og eru lykilþættir fyrir félagið. Loftslagsmál eru reglulega tekin fyrir á framkvæmdastjórnarfundum Kaldalóns og rædd í samhengi við stefnu stjórnar í þessum málaflokki. Á þessum fundum eru helstu þættir loftslags- stefnu félagsins rýndir, þar á meðal kolefnislosun, orkunotkun og aðgerðir til að draga úr umhverfisáhrifum.

Loftlagseftirlit stjórnenda	2021	2022	2023	2024
Hefur framkvæmdastjórn yfirumsjón með og/eða stýrir loft- strengdi áhættu?	Já	Já	Já	Já

- Tvöföld mikilvægisgreiningu
- Umhverfismál
- Félagsleg sjálfbærni
- Stjórnarhættir
- Breeam
- Grænar eignir
- Saman náum við árangri
- Sjálfbærnibókhalda

E10 Mildun loftlagsáhættu

Hjá Kaldalóni er lögð áhersla á að hluti af fjárfestingum félagsins stuðli að sjálfbærum lausnum og hafi já-kvæð áhrif á umhverfið. Á árinu 2024 fjárfesti Kaldalón 19.310.844 ISK í verkefnum sem tengjast sjálfbærum þróunarverkefnum og umhverfisvænum lausnum. Þessar fjárfestingar eru liður í því að ná fram markmiðum félagsins um að draga úr kolefnisfótspori, bæta nýtingu auðlinda og stuðla að sjálfbærni í rekstri fasteigna.

Fjárfestingarnar beinast að því að bæta orkunýtingu fasteigna, minnka losun gróðurhúsalofttegunda og styðja við notkun endurnýjanlegra orkugjafa. Einnig er lögð áhersla á að fjárfesta í lausnum sem stuðla að sjálfbærri úrgangsstjórnun og innleiðingu nýrrar tækni til að hámarka umhverfislegan ávinning. Með þessari fjárfestingu sýnir Kaldalón skuldbindingu sína til að taka ábyrgð á áhrifum sínum á umhverfið og vinna mark-visst að því að skapa sjálfbært fasteignasafn.

Félagið mun halda áfram að beina fjármunum í verkefni sem styðja við þessi markmið og tryggja að fjárfestingar þess skili raunverulegum umhverfislegum og samfélagslegum ávinningi.

Mildun loftlagsáhættu	2021	2022	2023	2024
Heildarfjármagn sem árlega er fjárfest í loftslagstengdum innviðum, seiglu og vöruþróun	-	-	13.082.000	19.310.844
Hlutfall árstekna sem er varið í fjárfestingar í loftslagstengda innviði	-	-	0,41%	0,43%

Auka E töflur

Flugferðir	2021	2022	2023	2024
Heildarvegalengd (km)	-	4.500	11.000	10.800
þar af erlendis	-	4.500	9.900	8.800
þar af innanlands	-	-	1.100	2.000
Fjöldi ferða	-	1	3	6
þar af erlendis	-	1	2	2
þar af innanlands	-	-	2	4

Samgöngur starfsmanna til og frá vinnu	2021	2022	2023	2024
Heildarvegalengd (km)	12.122	12.122	14.758	15.258
Hlutfall daga í fjarvinnu	16%	16%	9%	9%
Heildarfjöldi ferðadaga	649	649	1.151	1.209
Hlutfall ferða hjólandi/gangandi	0	0	0	0
Hlutfall ferða í almenningssamgöngum	0	0	0	0
Hlutfall ferða í einkabíl	100%	100%	100%	100%
þar af bensín/dísel	100%	100%	80%	67%
þar af tvinnbíll	0%	0%	0%	17%
þar af rafmagn/metan	0%	0%	17%	17%

Meðhöndlun pappirs	2021	2022	2023	2024
Heildarþyngd prentaðs pappirs (kg)	-	-	-	24
Heildarmagn prentaðs pappirs (stk)	-	-	-	4.855
þar af litaprent	-	-	-	3.339
þar af svarthvit prentun	-	-	-	1.516

Stefnur	2021	2022	2023	2024
Fylgir fyrirtækið formlegri umhverfisstefnu?	-	já	já	já
Fylgir fyrirtækið sérstökum úrgangs-, vatns-, orku- og /eða endurvinnslustefnum?	-	Nei	nei	já
Notar fyrirtækið þitt viðurkennt orkustjórnunarkerfi?	-	nei	nei	nei

Tvöföld mikilvægisgreiningu
Umhverfismál
Félagsleg sjálfbærni
Stjórnarhættir
Breeam
Grænar eignir
Saman náum við árangri
Sjálfbærnibókhalð

Félagslegir þættir

Kaldalón leggur ríka áherslu á að skapa jákvæð áhrif á samfélagið í kringum sig. Þetta nær til stefnumótunar í tengslum við mannauðsmál, fjölbreytileika og jafnrétti, heilsu og öryggi, sem og samskipti við birgja og leigutaka. Félagið vinnur markvisst að því að tryggja jafna meðferð allra sem hafa samskipti við fyrirtækið, auk þess sem það stuðlar að félagslegri velferð með stuðningi við samfélagsverkefni og ábyrga stjórnarhætti.

Félagið hefur fjármagnað og stutt við ýmis samfélagsverkefni, þar á meðal þau sem stuðla að því að efla þátttöku og virkni í samfélaginu. Með slíkum verkefnum vill félagið leggja sitt af mörkum til að bæta lífsgæði og skapa jákvæð áhrif í nærumhverfi sínu.

Kaldalón vinnur markvisst að því að tryggja að mannréttindi séu virt og að jafnrétti sé í hávegum haft í allri starfsemi félagsins. Félagið samþykkir ekki mismunun af neinu tagi, hvort sem hún byggist á kyni, kynþætti, trú, aldri eða öðrum þáttum. Jafnframt hefur verið sett fram stefna og viðbragðsáætlun gegn einelti, áreitni og ofbeldi, sem hefur verið kynnt fyrir starfsfólki.

Kaldalón kappkostar að vera eftirsóknarverður vinnustaður. Félagið hefur innleitt mannréttinda- og jafn-

réttisstefnu, siðareglur og stefnu varðandi heilsu og öryggi starfsfólks.

Félagið leggur áherslu á gagnsæi í starfskjarastefnu sinni og tryggir að hún sé í samræmi við markmið um samkeppnishæfni og hvatningu. Starfskjaranefnd félagsins veitir stjórn og forstjóra ráðgjöf um starfskjör æðstu stjórnenda og stuðlar að sanngjarnri og réttlátri launasetningu. Kaldalón vill með þessu sýna samfélagslega ábyrgð í verki, tryggja mannréttindi og jafnrétti, og stuðla að því að starfsfólk og samfélagið í kringum félagið njóti góðs af starfsemi þess.



Tvöföld mikilvægisgreiningu
Umhverfismál
Félagsleg sjálfbærni
Stjórnarhættir
Breeam
Grænar eignir
Saman náum við árangri
Sjálfbærni**bók**hald

S1 Launahlutfall forstjóra

Kaldalón fylgir stefnu sem tryggir jöfn tækifæri og sanngjörn starfskjör. Laun forstjóra félagsins eru ákveðin af stjórn félagsins í samræmi við starfskjarastefnu þess og eru upplýsingar um laun forstjóra birtar í ársreikningi félagsins.

Samkvæmt ársreikningi Kaldalóns hf. fyrir árið 2024 nam heildarhagnaður fyrir skatta 3.231 milljón króna, með arðsemi eigin fjár upp á 14%. Miðgildi launa starfsfólks á sama ári var 45% af launum, hlunnindum og kaupaukagreiðslna forstjóra, sem jafngildir hlutfallinu X:1.

Launahlutfall forstjóra	Eining	2021	2022	2023	2024
Laun og hlunnindi forstjóra mv. miðgildi launa starfsfólks í fullu starfi	X:1	-	-	1,25	2,18
Er þetta hlutfall sett fram af fyrirtækinu í skýrslugjöf til yfirvalda?	Já/Nei	Nei	Nei	Nei	Já

S2 Launamunur kynja

Launajafnrétti er lykilatriði í stefnu Kaldalóns um samfélagsábyrgð og mannauðsmál. Félagið leggur áherslu á gagnsæi í launagreiðslum og tryggir jöfn tækifæri óháð kyni. Í lok árs 2024 voru 5 einstaklingar starfandi hjá Kaldalóni í fullu starfi, þar af 3 karlar og 2 konur.

Þar sem fjöldi starfsmanna félagsins er undir þeim viðmiðum sem krafist er samkvæmt lögum um jafnlaunastaðfestingu eða jafnlaunavottun, þar sem aðeins 5 einstaklingar starfa í fullu starfi hjá Kaldalóni, leggja stjórnendur þó áherslu á að uppfylla ákvæði laga nr. 10/2008 um jafna stöðu og réttindi kvenna og karla. Þeir munu áfram vinna að því að tryggja jafnrétti í launasetningu og starfsþróun.

S3 Starfsmannavelta

Starfsmannavelta er mikilvægur mælikvarði fyrir Kaldalón, þar sem hún hefur áhrif á nýtingu auðlinda, fjárhagsáætlanir og framleiðni.

Í lok árs 2024 var fjöldi starfsmanna hjá Kaldalóni 5 og heildarstöðugildi voru 5. Á sama ári hætti einn starfsmaður, sem gerir starfsmannaveltu 20%. Einn starfsmaður var í hlutastarfi. Kaldalón leggur áherslu á að bjóða góða starfsaðstöðu og samkeppnishæf kjörbæta stöðugleika í starfsmannamálum til að tryggja vöxt og árangur.

Starfsmannavelta	2021	2022	2023	2024
Árleg breyting starfsmanna í fullu starfi	0%	33%	0%	20%
Árleg breyting starfsmanna í hlutastarfi	0%	0%	0%	0%
Árleg breyting verktaka og/eða ráðgjafa	0%	0%	0%	0%

- Tvöföld mikilvægisgreiningu
- Umhverfismál
- Félagsleg sjálfbærni
- Stjórnarhættir
- Breeam
- Grænar eignir
- Saman náum við árangri
- Sjálfbærnibókhalda

S4 Kynjafjölbreytni

Kaldalón metur kynjafjölbreytni innan fyrirtækisins með því að fylgjast með kynjahlutfalli á öllum starfsstigum. Jafnrétti og jöfn tækifæri fyrir alla starfsmenn eru lykilþættir í mannauðsstefnu Kaldalóns.

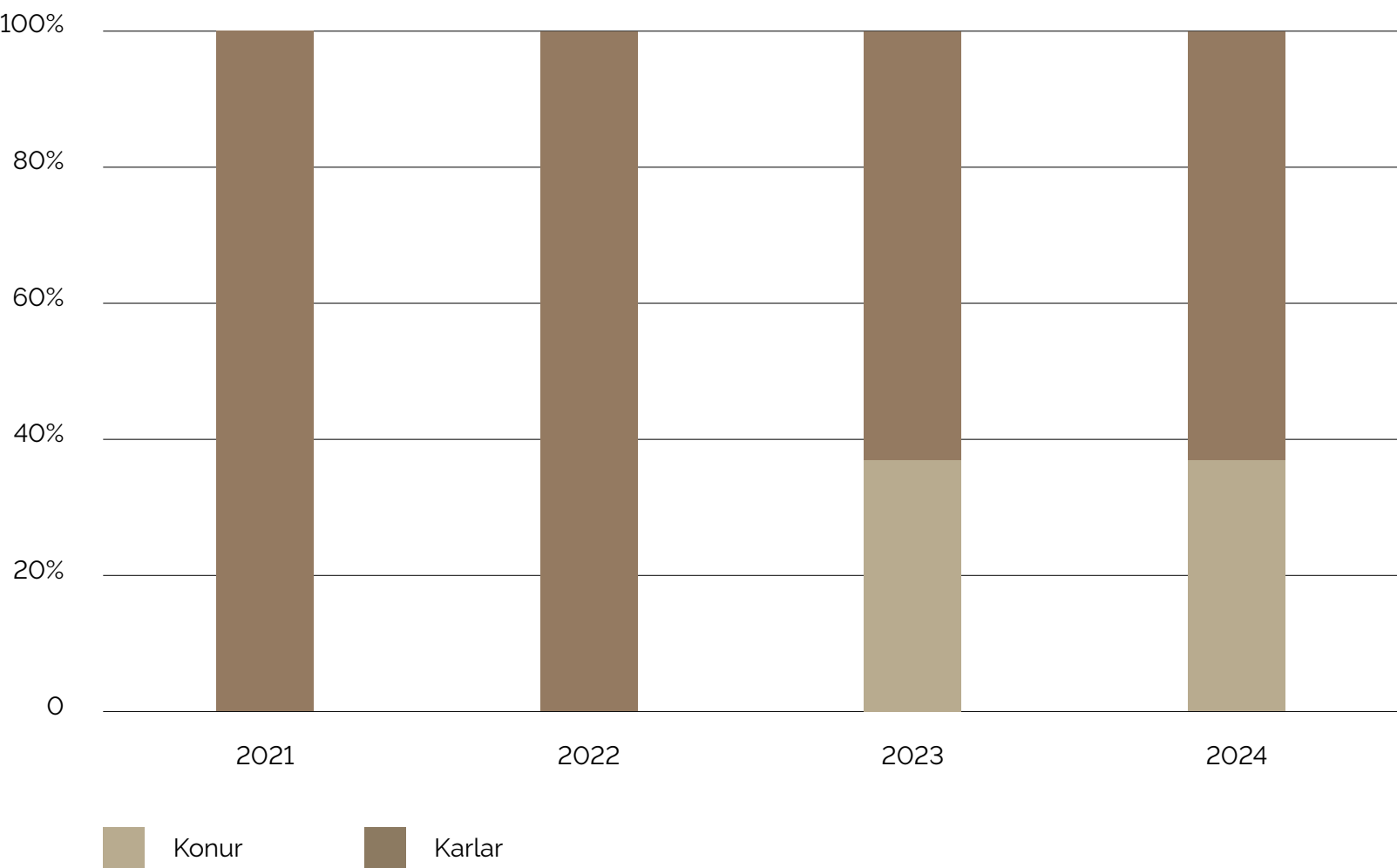
Í framkvæmdastjórn Kaldalóns starfa 3 einstaklingar, en aðrir starfsmenn eru 3 talsins. Forstjóri félagsins er karlmaður, og af hinum 2 framkvæmdastjórum eru 1 karl og 1 kona. Kynjahlutföll í framkvæmdastjórn eru því 67% karlar og 33% konur. Annað starfsfólk er 3 einstaklingar, þar af 1 karl (33%) og 2 konur (67%). Einn þessara starfsmanna starfar í hlutastarfi samhliða námi.

Félagið stefnir að því að halda jöfnum kynjahlutföllum bæði í framkvæmdastjórn og meðal starfsfólks. Kaldalón fylgir jafnréttis- og jafnlaunastefnu sem stuðlar að jöfnum tækifærum fyrir bæði kynin.

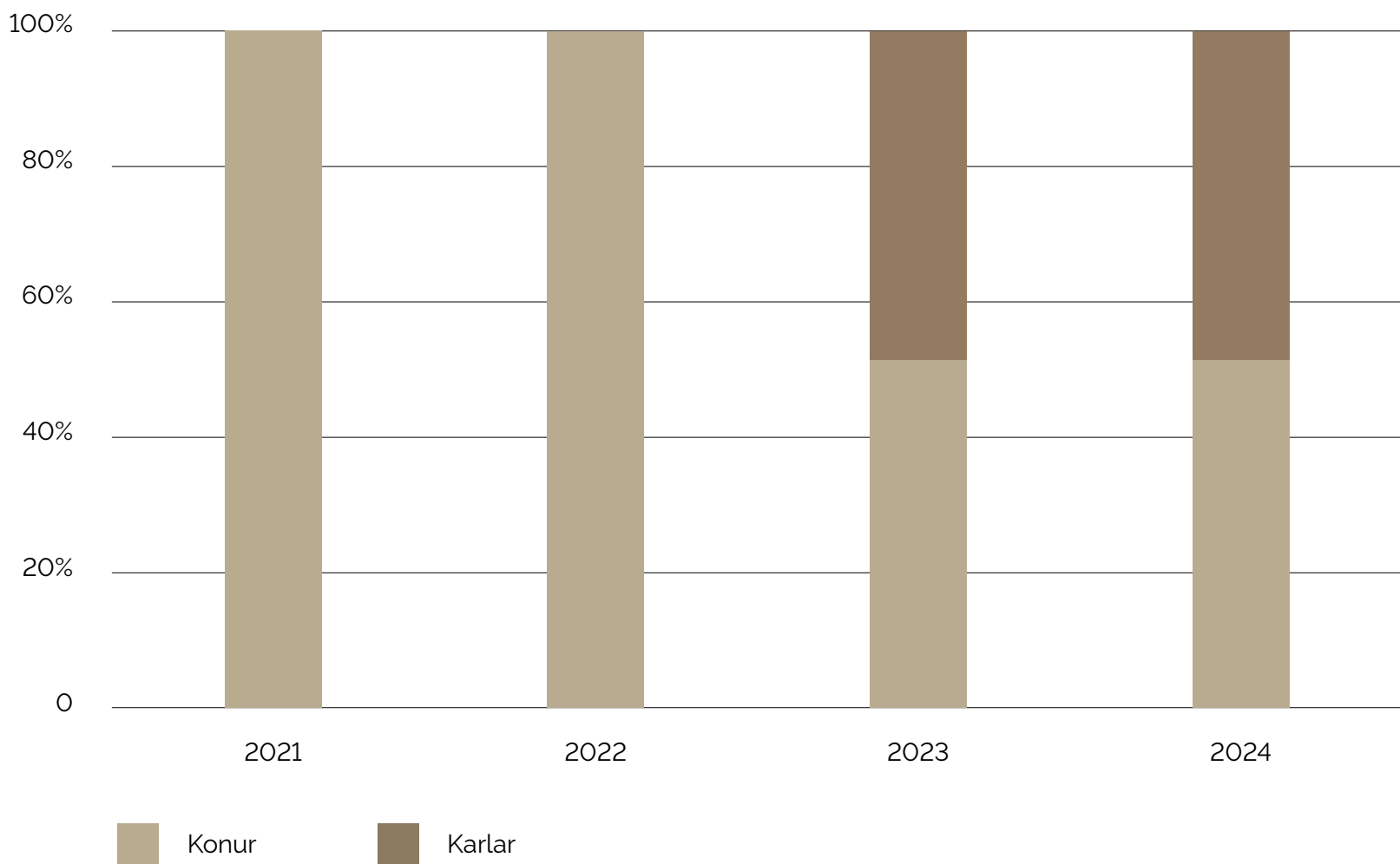
Framkvæmdastjórn	2021	2022	2023	2024
Konur	0	0	1	1
Karlar	2	2	2	2

Annað starfsfólk	2021	2022	2023	2024
Konur	0	1	1	2
Karlar	0	0	1	1

Framkvæmdastjórn



Annað starfsfólk



Tvöföld mikilvægisgreiningu
Umhverfismál
Félagsleg sjálfbærni
Stjórnarhættir
Breeam
Grænar eignir
Saman náum við árangri
Sjálfbærni**bók**hald

S5 Hlutfall tímabundinna starfskrafta

Fyrirtækið Kaldalón er ekki með starfsfólk í tímabundnum störfum, nema verktaka fyrir byggingarverkefni og einn einstakling sem vann að BREEAM-vottun og öðrum verkefnum í hlutastarfi með skóla.

Hlutfall tímabundinna starfskrafta	2021	2022	2023	2024
Prósenta starfsmanna í hlutastarfi	0%	0%	0%	17%

S6 Aðgerðir gegn mismunun

Kaldalón er skuldbundið til að tryggja jafnrétti og virðingu fyrir alla starfsmenn, óháð kyni, kynþætti, trú, eða öðrum þáttum. Fyrirtækið stuðlar að jöfnum tækifærum í starfsþróun og leggur sérstaka áherslu á að útrýma öllum formum mismununar, áreitni og ofbeldis á vinnustaðnum. Kaldalón hefur þróað viðbragðsáætlun og verklag til að bregðast við slíkum aðstæðum og byggir þannig upp öfluga áhættustjórnun og traust innan fyrirtækisins.

Aðgerðir gegn mismunun	2021	2022	2023	2024
Fylgir fyrirtækið þitt stefnu er varðar kynferðisleg áreiti og/eða jafnrétti?	Já	Já	Já	Já

S7 Vinnuslysatiðni

Kaldalón leggur mikla áherslu á öryggi starfsmanna og hefur ekki fengið tilkynningar um vinnuslys, þar sem eðli starfa hjá félaginu felur í sér litla slysaþættu.

Vinnuslysatiðni	2021	2022	2023	2024
Heildarfjöldi áverka og banaslysa sem hlutfall af heildarfjölda starfsmanna	0	0	0	0

S8 Hnattræn heilsa og öryggi

Kaldalón er skuldbundið til að tryggja heilsu og öryggi starfsfólks og fylgja stefnum sem miða að því að skapa heilnæmt og öruggt vinnuumhverfi. Félagið leggur áherslu á sveigjanleika í starfi og veitir starfsfólki, þegar verkefni og eðli þeirra leyfa, möguleika á að vinna heiman frá sér í samráði við yfirmann.

Hnattræn heilsa og öryggi	Eining	2021	2022	2023	2024
Hefur fyrirtækið birt og framfylgt starfstengdri heilsu- stefnu og/eða heilðrænni heilsu- og öryggisstefnu?	Já/Nei	Nei	Já	Já	Já

Tvöföld mikilvægisgreiningu
Umhverfismál
Félagsleg sjálfbærni
Stjórnarhættir
Breeam
Grænar eignir
Saman náum við árangri
Sjálfbærnibókhalð

S9 Barna- og nauðungarvinna

Kaldalón er með stefnu gegn barna- og nauðungarvinnu, sem er í samræmi við alþjóðlegar reglur og viður-
kennd mannréttindalög. Fyrirtækið tryggir að þessi stefna sé einnig í gildi fyrir alla birgja og seljendur þess,
með það að markmiði að sporna við ólöglegum og ómannúðlegum vinnuaðstæðum í alla lárétta hluta virðis-
keðjunnar. Með þessari stefnu er Kaldalón skuldbundið til að tryggja velferð starfsmanna, viðskiptavina og
samfélagsins sem heildar.

Launahlutfall forstjóra	Eining	2021	2022	2023	2024
Framfylgir fyrirtækið stefnu gegn barnaprælkun?	Já/Nei	-	-	Já	Já
Framfylgir fyrirtækið stefnu gegn nauðungarvinnu?	Já/Nei	-	-	Já	Já
Ef já, nær stefnan gegn barna- og/eða nauðungarvinnu einnig til birgja og seljenda?	Já/Nei	-	-	Já	Já

S10 Mannréttindi

Kaldalón fylgir öflugri mannréttindastefnu sem tryggir jafnan rétt allra einstaklinga, bæði innan fyrirtækisins
og hjá birgjum. Stefnan byggir á þeirri trú að allir séu jafnir í virðingu og réttindum, sem einnig nær til mál-
efna tengd vinnumarkaði, félagafrelsi og góðum aðbúnaði. Fyrirtækið skuldbindur sig til að virða almenn
mannréttindi og viðskiptar ekki við aðila sem brjóta þau.

Mannréttindi	Eining	2021	2022	2023	2024
Hefur fyrirtækið birt og framfylgt mannréttindastefnu?	Já/Nei	-	Já	Já	Já
Ef já, nær mannréttindastefnan til birgja og framleið- enda?	Já/Nei	-	Já	Já	Já

Tvöföld mikilvægisgreiningu
Umhverfismál
Félagsleg sjálfbærni
Stjórnarhættir
Breeam
Grænar eignir
Saman náum við árangri
Sjálfbærnibókhalð

Stjórnarhættir

Hjá Kaldalóni er sterk stjórnun undirstaða trausts og ábyrgðar í rekstri. Fyrirtækið starfar í samræmi við gildandi lög og reglugerðir um hlutafélög og ársreikninga, auk viðmiða um góða stjórnarhætti sem sett hafa verið af helstu hagsmunaaðilum atvinnulífsins. Með skráð verðbréf á markaði fylgir Kaldalón þeim ströngu kröfum sem gilda um gagnsæi, upplýsingaöflun og stjórnarhætti.

Til að tryggja stöðugar umbætur þá hefur stjórnun fyrirtækisins verið yfirfarin af óháðum aðilum, Reitun og Lex, sem meta samræmi við bestu starfsvenjur og leiðbeiningar um góða stjórnunarhætti sem gefnar eru út af Viðskiptaráði, Samtökum Atvinnulífsins og Nasdaq. Þessar úttektir staðfesta að fyrirtækið fylgir settum reglum og vinnur markvisst að því að bæta stjórnarhætti sína. Kaldalón stefnir að því að viðhalda háu stigi ábyrgðar og fagmennsku í stjórnun sinni og stuðlar þannig að auknu trausti meðal hagsmunaaðila.

Upplýsingar um stjórnarhætti Kaldalóns eru aðgengi-
legar í opinberum gögnum félagsins, þar á meðal í
ársreikningi og á heimasíðu þess. Með skýrri stefnu
og gegnsæjum vinnubrögðum leggur Kaldalón grunn
að sjálfbærum og traustum rekstri til framtíðar.



- Tvöföld mikilvægisgreiningu
- Umhverfismál
- Félagsleg sjálfbærni
- Stjórnarhættir
- Breeam
- Grænar eignir
- Saman náum við árangri
- Sjálfbærni**bók**hald

G1 Kynjahlutfall í stjórn

Stjórn Kaldalóns er skipuð þremur konum og tveimur körlum. Varamenn eru tveir, ein kona og einn karlmaður. Formaður stjórnar er karlmaður.

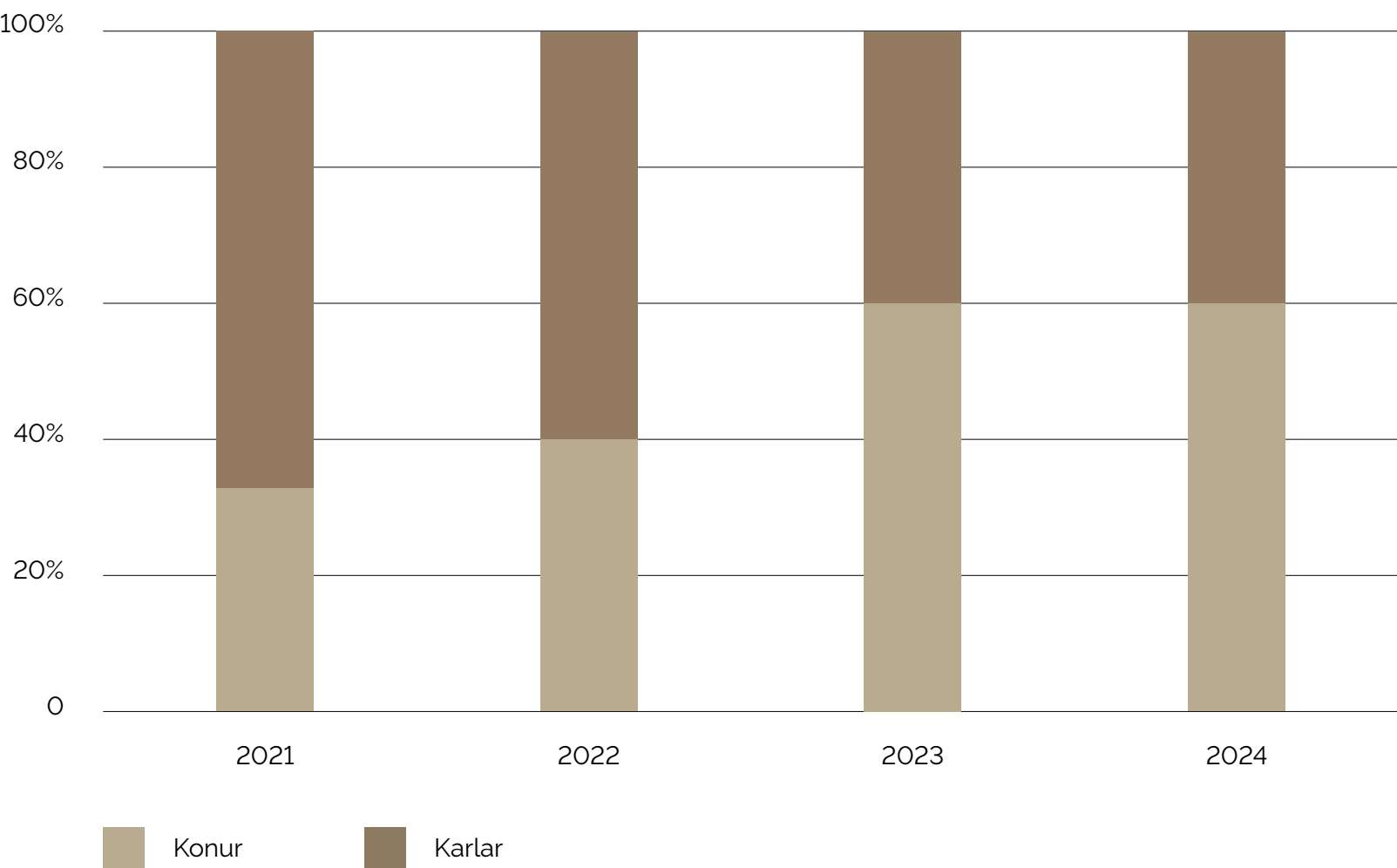
Þrjár nefndir eru starfandi, endurskoðunarnefnd, starfskjaranefnd og tilnefningarnefnd. Stjórn félagsins skipar meðlimi í endurskoðunarnefnd en formaður kjörinn á aðalfundi. Tilnefningarnefnd er kjörin á aðalfundi en starfskjaranefnd skipuð af stjórn.

Formenn endurskoðunarnefndar og tilnefningarnefndar eru konur. Formaður starfskjaranefndar er karlmaður.

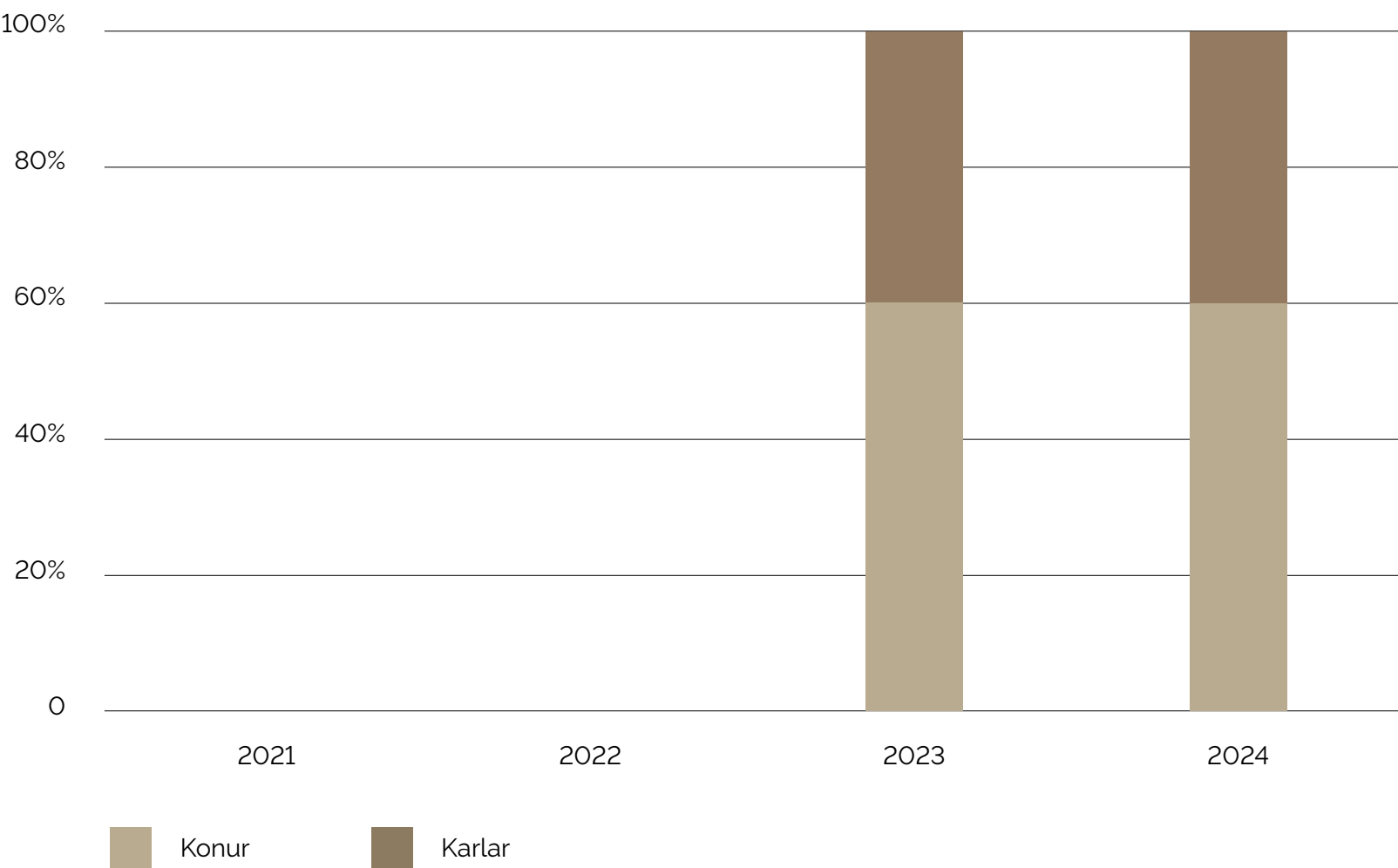
Kynjahlutfall í stjórn	2021	2022	2023	2024
Konur	1	2	3	3
Karlar	2	3	2	2

Kynjahlutfall í nefndum	2021	2022	2023	2024
Konur	0	0	3	6
Karlar	0	0	2	4

Stjórnarmeðlimir



Kynjahlutfall í nefndum



Tvöföld mikilvægisgreiningu
Umhverfismál
Félagsleg sjálfbærni
Stjórnarhættir
Breeam
Grænar eignir
Saman náum við árangri
Sjálfbærni**bók**hald

G2 Óhæði stjórnar

Kaldalón hefur skýra stefnu um stjórnarhætti, sem tryggir virkni og ábyrgð innan félagsins. Það felur meðal annars í sér ákvæði um óháða stjórnarmenn og hvernig þeir stuðla að aukinni skilvirkni í stjórnarháttum. Kaldalón hefur reglur sem banna forstjóra að sinna stjórnarformennsku hjá fyrirtækinu. Þetta ákvæði tryggir að hlutverk stjórnarmanna séu skýrt aðgreind og að óháðir stjórnarmenn hafi aðkomu að stjórnunarferlum félagsins. Með því að setja slíka reglu er áhersla lögð á að viðhalda óháðum og ábyrgum stjórnarháttum, sem stuðlar að skilvirkni og aukinni virkni í starfsemi félagsins.

Óhæði stjórnar	Eining	2021	2022	2023	2024
Bannar fyrirtækið forstjóra að sinna stjórnarformennsku	Já/Nei	Já	Já	Já	Já
Hlutfall óháðra stjórnarmanna í lok árs	%	100	100	80	100

G3 Kaupaukar

Kaldalón hefur sterk áform um samfélagslega ábyrgð og leggur áherslu á að starfsfólk félagsins sýni ábyrgð í öllum sínum aðgerðum. Þrátt fyrir þessa áherslu á ábyrgð, er ekki um að ræða fjárhagslega hvata fyrir stjórnendur eða starfsfólk til að ná ákveðnum árangri á þessum sviðum.

Kaupaukar	Eining	2021	2022	2023	2024
Fá framkvæmdastjórar formlegan kaupauka fyrir að ná árangri á sviðið sjálfbærni?	Já/Nei	Nei	Nei	Nei	Nei

G4 Kjarasamningar

Kaldalón leggur mikla áherslu á að virða réttindi starfsfólks. Allir starfsmenn fyrirtækisins undirrita ráðningar-samninga þar sem réttindi þeirra eru tryggð. Með þessu móti er fyrirtækið skuldbundið til að halda sig við lög og reglur sem varða vinnumarkaðinn þótt ekki sé um samninga á grundvelli stéttarfélaga.

Kjarasamningar	Eining	2021	2022	2023	2024
Hlutfall starfsmanna sem falla undir almenna kjarasamninga	%	100	100	100	100

G5 Siðareglur birgja

Kaldalón krefst þess að birgjar og seljendur fylgi siðareglum fyrirtækisins, sem tryggir ábyrgð á samfélagslega og umhverfislega þáttum í virðiskeðjunni. Fyrirtækið hefur sett upp og útfært reglur sem útskýra hvernig siðferðileg ábyrgð er innleidd hjá birgjum. Með því að hafa reglulega uppfærðar siðareglur fyrir birgja er fyrirtækið betur í stakk búið til að tryggja sjálfbærni, minnka áhættu og bæta samband við hagsmunaaðila í gegnum viðurkennda og ábyrgðarfulla starfshætti.

Siðareglur birgja	Eining	2021	2022	2023	2024
Ber seljendum fyrirtækisins og birgjum þess að fylgja siðareglum?	Já/Nei	-	Já	Já	Já
Hversu hátt hlutfall birgja hefur formlega staðfest að þeir fylgi siðareglum	%	-	0	0	0

Tvöföld mikilvægisgreiningu
Umhverfismál
Félagsleg sjálfbærni
Stjórnarhættir
Breeam
Grænar eignir
Saman náum við árangri
Sjálfbærni**bók**hald

G6 Siðferði og aðgerðir gegn spillingu

Kaldalón er með virka stefnu sem tekur á siðferði og vörnum gegn spillingu, þar sem fjallað er um viðskiptasiðferði, meðferð trúnaðarupplýsinga og vernd uppljóstrara. Einnig hefur félagið sett upp stefnu um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Verklag og viðbragðsáætlanir um einelti, áreitni og ofbeldi eru kynnt starfsfólki, og sérstakar reglur eru settar fyrir uppljóstrun starfsmanna. Þrátt fyrir að starfsfólk hafi ekki formlega vottað fylgni sína við reglurnar, þá eru þær kynntar og er þeim aðgengilegar.

Siðferði og aðgerðir gegn spillingu	Eining	2021	2022	2023	2024
Framfylgir fyrirtækið siðareglum og/eða aðgerðum gegn spillingu?	Já/Nei	-	Já	Já	Já
Hlutfall starfsmanna sem hefur formlega staðfest að það fylgi stefnunni?	%	-	-	-	100

G7 Persónuvernd

Kaldalón er með persónuverndarstefnu sem felur í sér að viðhalda öryggi og vernd persónuupplýsinga samkvæmt alþjóðlegum reglum. Félagið hefur einnig tekið upp vinnsluskrá sem fylgir GDPR (General Data Protection Regulation). Þessi stefna stuðlar að auknu trausti í stafrænu hagkerfi og veitir fyrirtækinu mikilvægan stuðning í áhættustjórnun, sérstaklega hvað varðar vernd gagna og viðskiptavinaupplýsinga. Kaldalón þarf ekki persónuverndarfulltrúa þar sem fjöldi starfsfólks félagsins er vel undir viðmiðinu þar um.

Persónuvernd	Eining	2021	2022	2023	2024
Framfylgir fyrirtækið persónuverndarstefnu?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já
Hefur fyrirtækið þitt hafist handa við að fylgja GDPR reglum?	Já/Nei	-	-	-	Já

G8 Sjálfbærniskýrsla

Kaldalón leitast við að stuðla að ábyrgum viðskiptaháttum og umhverfissvænni nýtingu auðlinda. Félagið hefur hafist handa við að bæta sjálfbærniskýrslugjöf sína og birtir sjálfbærniskýrslu fyrir árið 2024 í samræmi við alþjóðlega staðla. Skýrslan tekur á umhverfismálum, félagslegum þáttum og stjórnarháttum og eru gefnar út samhliða ársskýrslu félagsins. Ársreikningurinn og sjálfbærniskýrslan eru birt á vefsíðu Kaldalóns og uppfylla lögbundnar kröfur um sjálfbærni. Kaldalón leggur áherslu á gagnsæi og ábyrgð í sjálfbærnistefnu sinni.

Sjálfbærniskýrsla	Eining	2021	2022	2023	2024
Birtir fyrirtækið sjálfbærniskýrslu	Já/Nei	Nei	Nei	Nei	Já
Inniheldur skýrslugjöf fyrirtækisins til stjórnvalda gögn um sjálfbærni?	Já/Nei	-	-	Já	Já

G9 Starfsvenjur við upplýsingagjöf

Kaldalón hefur innleitt stefnu sem tengir starfsemi félagsins við heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun (UN SDGs) í grænni fjármálaumgjörð félagsins. Félagið leggur sérstaklega áherslu á markmið nr. 9 Green buildings, Innovation & Infrastructure. Árleg sjálfbærniskýrsla félagsins, sem er aðgengileg á vefsíðu þess, veitir hagsmunaaðilum upplýsingar um framvindu markmiðanna í samræmi við alþjóðlega skýrslugjafastandarda. Upplýsingar eru veittar með opinberum hætti, aðgengilegar öllum, auk þess sem ófjárhagslegar upplýsingar eru sendar með ársreikningi til Fyrirtækjaskrár.

Starfsvenjur við upplýsingagjöf	Eining	2021	2022	2023	2024
Veitir fyrirtækið þitt upplýsingar um sjálfbærni til viðurkenndra aðila með skipulögðum hætti?	Já/Nei	-	-	-	Já
Leggur fyrirtækið þitt áherslu á tiltekin heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna?	Já/Nei	Nei	Nei	Nei	Já
Setur fyrirtækið þitt markmið og gefur skýrslu um framvindu heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna?	Já/Nei	Nei	Nei	Nei	Já

G10 Endurskoðun/vottun ytri aðila

Kaldalón tryggir áreiðanleika sjálfbærniupplýsinga með því að láta ytri aðila sannreyna og taka út gögnin. Þetta ferli veitir hagsmunaaðilum, þar á meðal fjárfestum, aukið traust á upplýsingum um sjálfbærni og sýnir að Kaldalón skuldbindur sig til að tryggja réttar og vandaðar upplýsingar.

Gögn tekin út af ytri aðila	Eining	2021	2022	2023	2024
Er upplýsingagjöf um sjálfbærni tryggð eða staðfest af þriðja aðila?	Já/Nei	Nei	Nei	Nei	Já



KALPALÓN