

**Kaldalón hf.**

**Samandreginn árshlutareikningur 30. september 2019**

<b>Efnisyfirlit</b>	<b>bls.</b>
Skýrsla stjórnar .....	<b>2 - 3</b>
Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings .....	<b>4</b>
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	<b>5</b>
Efnahagsreikningur .....	<b>6</b>
Eiginfjáryfirlit .....	<b>7</b>
Sjóðstreymi .....	<b>8</b>
Skýringar .....	<b>9 - 17</b>

**Kaldalón hf.**  
Kennitala 490617-1320  
Borgartúni 25, 105 Reykjavík

# Skýrsla stjórnar

## Meginstarfsemi félagsins

Tilgangur félagsins er fjárfestingastarfsemi, þ.m.t. fasteignaþróun, kaup, sala, rekstur, eignarhald, umsýsla og uppbygging fasteigna og fasteignafélaga, lánastarfsemi ásamt kaupum og sölu félaga, fjármálagerninga, ýmiss konar skuldaviðurkenninga, s.s. lánessamninga, allt í tengslum við fasteignaviðskipti, fasteignaþróun eða fjármögnun byggingaframkvæmda og annar skyldur rekstur.

Félagið flokkast sem fjárfestingafélag samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. Félagið gerir ekki samstæðureikning heldur metur eignir í dóttur- og hlutdeildarfélögum á gangvirði og færir gangvirðisbreytingar í rekstrarreikning.

## Starfsemin á tímabilinu

Félagið hélt áfram uppbyggingu og hönnun núverandi verkefna á tímabilinu. Hagnaður varð af rekstri félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2019 að fjárhæð 72.283 þús. kr. Eigið fé félagsins nam 4.059.870 þús. kr. þann 30. september 2019.

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

Á árinu hefur stjórn félagsins þrisvar sinnum nýtt heimild í samþykktum félagsins og tók ákvörðun um að hækka hlutafé um samtals 798.849.700 kr. allt á genginu 1. Heildarhlutafé félagsins hefur því hækkað úr 2.842.720.837 kr. í 3.641.570.537 kr. á tímabilinu.

Á árinu hefur félagið virkjað áskriftarréttindi sem fjallað er um í samþykktum ásamt því að gera kaupréttarsamning, sjá skýringu 10.

Félagið hefur gert samning um eignastýringu og umsjón með daglegum rekstri við Kvik banku hf. Á tímabilinu tók Jónas Þór Þorvaldsson við sem framkvæmdastjóri af Ásgeiri Baldurs og er því framkvæmdastjóri komin á launaskrá hjá félaginu ásamt því að greidd eru stjórnarlaun.

Samþykkt var á síðasta hluthafafundi félagsins að skrá félagið á First North markaðinn og var formleg skráning er þann 30. ágúst 2019.

## Framtíðaráform

Kaldalón hf. er þróunarfélag sem fjárfestir í félögum sem fjárfestir í félögum sem eiga lóðir undir húsnæði eða kaupir lóðir inn í dótturfélög sín. Félagið fjárfestir einnig í byggingatengdri starfsemi. Markmið félagsins er að vera leiðandi þróunarfélag á Íslandi og ætlar félagið á hverjum tíma að hafa í þróun vel staðsettar og eftirsóttar byggingalóðir.

## Skýrsla stjórnar

### Eignaraðild

Eigendur í byrjun tímabils voru 13 en í lok tímabils 107, þar af eru 10 stærstu eftirfarandi:

RES 9 ehf. ....	13,38%
Investar ehf. ....	12,61%
RPF ehf. ....	10,49%
Kvika banki hf. ....	9,90%
24 Development Holding ehf. ....	8,24%
Loran ehf. ....	7,53%
Premier eignarhaldsfélag ehf. ....	7,53%
DFT ehf. ....	4,60%
Arion banki hf. ....	4,53%
Vátryggingarfélag Íslands hf. ....	4,12%
Aðrir hluthafar .....	17,08%
	<u>100,00%</u>

### Yfirlýsing stjórnarmanna

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar er árslutareikningur félagsins saminn í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árslutareikninga, IAS 34, og gefur hann að mati stjórnar glögga mynd af eignum, skuldum, fjárhagsstöðu og rekstrarafkomu félagsins fyrir tímabilið 1. janúar - 30. september 2019.

Stjórn Kaldalóns hf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með árslutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar - 30. september 2019 með áritun sinni.

Reykjavík, 12. desember 2019

  
Þórarinn Arnar Sævarsson  
stjórnarformaður

  
Steinþór Valur Ólafsson

  
Helen Neely

  
Jónas Þór Þorvaldsson  
framkvæmdastjóri

## Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings

### Til stjórnar og hluthafa Kaldalóns hf.

Við höfum aðstoðað við gerð samandregins árshlutareiknings Kaldalóns hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2019 og við vinnu okkar byggt á þeim upplýsingum sem stjórnendur félagsins hafa lagt fram. Samandregni árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á eigið fé, sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Við höfum skipulagt og hagað vinnu okkar í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRS 4410, sem fjallar um aðstoð við gerð og framsetningu ársreiknings.

Við höfum notað þekkingu okkar á sviði reikningsskila og ársreikningagerðar til að aðstoða fyrirtækið við gerð og framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Við höfum fylgt fyrirmælum síðareglna, þar á meðal grundvallarreglum um heilindi, hlutlægni, faglega hæfni og varkárni.

Ársreikningurinn, þar á meðal nákvæmni og heild undirliggjandi gagna, er á ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra.

Þar sem aðstoð við gerð árshlutareiknings er ekki staðfestingarverkefni er þess ekki krafist að við staðfestum nákvæmni eða heild þeirra upplýsinga sem stjórnendur hafa lagt fram. Þar af leiðandi veitum við hvorki álit byggt á endurskoðun né ályktun byggða á könnun um hvort samandregni árshlutareikningurinn sé gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Reykjavík, 12. desember 2019

### PricewaterhouseCoopers ehf

Tryggvi Jónsson  
löggiltur endurskoðandi

Kristinn Kristinsson  
löggiltur endurskoðandi

## Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu 1. janúar til 30. september 2019

	Skýringar	1.1. - 30.9.2019	31.12.2018
<b>Rekstrargjöld</b>			
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		73.174.961	87.081.140
Laun og launatengd gjöld .....	7	38.931.481	0
		<u>112.106.442</u>	<u>87.081.140</u>
<b>Rekstrartap</b>		(112.106.442)	(87.081.140)
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>			
Vaxtatekjur .....		87.246.054	38.364.330
Vaxtagjöld .....		(28.994.456)	(14.247.402)
Gangvirðisbreyting eignarhluta í félögum .....	6	126.137.583	451.315.336
		<u>184.389.181</u>	<u>475.432.264</u>
<b>Heildarafkoma tímabilsins</b>		<u><u>72.282.739</u></u>	<u><u>388.351.124</u></u>

Skýringar á bls. 9 til 17 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

## Efnahagsreikningur 30. júní 2019

Eignir	Skýringar	30.9.2019	31.12.2018
<b>Fastafjármunir</b>			
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Fasteignir og lóðir .....	8	807.950.654	110.806.800
Fjáreignir:			
Eignarhlutir í dótturfélögum .....	5, 6	2.044.672.470	1.988.806.309
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum .....	5, 6	553.997.624	483.726.203
Lán til tengdra aðila .....	11	1.788.574.414	1.132.935.678
		<u>4.387.244.508</u>	<u>3.605.468.190</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Skammtímakröfur .....		3.077.234	3.077.234
Handbært fé .....	11	18.573.844	21.490.927
		<u>21.651.078</u>	<u>24.568.161</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>5.216.846.240</u></u>	<u><u>3.740.843.151</u></u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....	10	3.575.303.734	2.842.720.837
Bundinn eiginfjárreikningur .....		618.562.461	492.424.879
Ójafnað tap .....		(133.995.720)	(80.140.876)
		<u>4.059.870.475</u>	<u>3.255.004.840</u>
<b>Skuldir</b>			
Langtímaskuldir:			
Skuldir við lánastofnanir .....	9	732.182.195	310.631.392
Skuld við tengd félög .....	11	0	109.837.229
		<u>732.182.195</u>	<u>420.468.621</u>
Skammtímaskuldir:			
Skuldir við lánastofnanir .....	9	315.139.052	0
Skuld við tengd félög .....	11	92.227.226	49.628.510
Aðrar skammtímaskuldir .....		17.427.292	15.741.180
		<u>424.793.570</u>	<u>65.369.690</u>
<b>Skuldir samtals</b>		1.156.975.765	485.838.311
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>5.216.846.240</u></u>	<u><u>3.740.843.151</u></u>
Tekjuskattur .....	12		
Áhættustýring .....	13		
Yfirlit yfir stöðu dótturfélaga .....			

Skýringar á bls. 9 til 17 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

## Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. september 2019

Tímabilið 1. janúar til 30. september 2019	Hlutfé	Bundinn eiginfjár- reikningur	Ójafnað tap	Samtals
Staða í byrjun tímabils .....	2.842.720.837	492.424.879	(80.140.876)	3.255.004.840
Innborgað hlutfé .....	732.582.897			732.582.897
Heildarafkoma tímabilsins .....		126.137.582	(53.854.844)	72.282.739
Staða í lok tímabils .....	3.575.303.734	618.562.461	(133.995.720)	4.059.870.475

### Árið 2018

Staða í ársbyrjun .....	1.854.172.350	41.109.543	(17.176.664)	1.878.105.229
Innborgað hlutfé .....	988.548.487			988.548.487
Heildarafkoma ársins .....		451.315.336	(62.964.212)	388.351.124
Staða í árslok .....	2.842.720.837	492.424.879	(80.140.876)	3.255.004.840

Skýringar á bls. 9 til 17 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.



## Sjóðstreymi 1. janúar til 30. september 2019

	1.1. - 30.9.2019	1.1. - 30.6.2018
<b>Rekstrarhreyfingar</b>		
Greiddur kostnaður .....	(67.821.614)	(87.187.319)
Innborgaðar vaxtatekjur .....	0	38.364.330
Greidd vaxtagjöld .....	(16.485.608)	(14.247.402)
<b>Handbært fé til rekstrar</b>	<u>(84.307.222)</u>	<u>(63.070.391)</u>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>		
Kaupverð fasteigna og lóða .....	(685.000.000)	0
Kaupverð eignarluta í dótturfélögum .....	0	(17.000.000)
Kaupverð eignarhlutir í hlutdeildarfélögum .....	0	(118.000.000)
Lán til dóttur- og hlutdeildarféлага .....	(568.392.682)	(146.500.000)
	<u>(1.253.392.682)</u>	<u>(281.500.000)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
Innborgað hlutafé .....	732.582.897	566.666.666
Tekin ný langtímalán .....	887.037.153	0
Afborganir langtímalána .....	(175.000.000)	
Lán til dótturféлага, nettó .....	(109.837.229)	(60.015.583)
	<u>1.334.782.821</u>	<u>506.651.083</u>
<b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé</b>	(2.917.083)	200.810.191
Handbært fé í byrjun tímabils .....	21.490.927	4.320.856
<b>Handbært fé í lok tímabils</b>	<u>18.573.844</u>	<u>205.131.047</u>

### Aðrar upplýsingar

#### Fjárfestinga- og fjármögnunarhreyfingar sem hafa ekki áhrif á sjóðstreymi

Keyptir eignarhlutir í dótturfélagi .....	0	(44.744.729)
Hlutaafjárhækkun .....	0	44.744.729

Skýringar á bls. 9 til 17 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

# Skýringar

## 1. Almennar upplýsingar

Kaldalón hf., hér eftir nefnt félagið, er íslenskt hlutfélag með starfsemi í Reykjavík. Aðsetur þess er að Borgartúni 25, Reykjavík.

Tilgangur félagsins er fjárfestingastarfsemi, þ.m.t. fasteignaþróun, kaup, sala, rekstur, eignarhald, umsýsla og uppbygging fasteigna og fasteignafélaga, lánastarfsemi ásamt kaupum og sölu félaga, fjármálagerninga, ýmiss konar skuldaviðurkenninga, s.s. lánsamninga, allt í tengslum við fasteignaviðskipti, fasteignaþróun eða fjármögnun byggingaframkvæmda og annar skyldur rekstur.

Stjórn félagsins og framkvæmdastjóri samþykktu þessi reikningsskil 12. desember 2019.

## 2 Grundvöllur reikningsskila

Samandreginn árs hlutareikningur Kaldalóns hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2019 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga IAS 34. Samandregni árs hlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í ársreikningi og ætti því að lesa með hliðsjón af ársreikningi félagsins fyrir árið 2018, sem gerður var í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

## 3 Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

Helstu reikningsskilaaðferðir sem beitt var við gerð þessara reikningsskila eru tilgreindar hér á eftir. Þessum aðferðum var beitt á samræmdan hátt á bæði tímabilin sem sett eru fram, nema annað sé tekið fram.

Árs hlutareikningurinn er gerður samkvæmt kostnaðarverðsaðferð að því undanskildu að eignarhlutir í dóttur- og hlutdeildarfélagum eru færðar á gangvirði í samræmi við heimild alþjóðlegu reikningsskilastaðlanna til færslu slíkra gerninga hjá fjárfestingafélögum. Árs hlutareikningurinn er í íslenskum krónum, sem er starfrækslugaldmiðill félagsins.

Í byrjun árs tók nýr IFRS reikningsskilastaðall gildi, IFRS 16 Leigusamningar. IFRS 16 Leigusamningar var gefinn út í janúar 2016 og var innleiddur í reikningsskil samstæðunnar frá 1. mars 2019. Staðallinn leiðir til þess að nánast allir leigusamningar eru færðir í efnahagsreikningi leigutaka vegna þess að meðferð rekstrar- og fjármögnunarleigusamninga er ekki lengur mismunandi. Samkvæmt nýja staðlinum er eign (réttur til að nota hina leigðu eign) og skuld vegna greiðslu leigu færð í efnahagsreikning.

Stjórnendur hafa yfirfarið rekstur félagsins og er það mat þeirra að félagið sé með óverulega leigusamninga og hefur því innleiðing IFRS 16 engin áhrif á félagið.

## 4 Mat og ákvarðanir

Við gerð reikningsskila þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum, skuldum, tekjum og gjöldum. Þó svo mat þetta sé samkvæmt bestu vitund stjórnenda geta raunveruleg verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir reynst önnur en niðurstaða samkvæmt matinu. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað. Matsóvissa félagsins felst að langmestu leyti í ákvörðun gangvirðis eignarhluta þess í öðrum félögum. Gerð er grein fyrir eignarhlutum í öðrum félögum og matsaðferðum í skýringum 5 og 6.

## Skýringar

### 5 Flokkun fjáreigna og fjárskulda

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

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

Taflan hér á eftir sýnir flokkun fjáreigna og fjárskulda félagsins í samræmi við IFRS 9 og gangvirði þeirra.

Lok tímabilsins 30. sept. 2019	Lán og kröfur	Fjáreignir tilgreindar á gangvirði	Skuldir á afskrifuðu kostnaðarverði	Samtals bókfært verð
<b>Fjáreignir félagsins</b>				
Eignarhlutir í dótturfélögum .....		2.044.672.470		2.044.672.470
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum .....		553.997.624		553.997.624
Lán til tengdra félaga .....	1.788.574.414			1.788.574.414
Skammtímakröfur .....	3.077.234			3.077.234
Handbært fé .....	18.573.844			18.573.844
Samtals	1.810.225.492	2.598.670.094		4.408.895.586
<b>Fjárskuldir félagsins</b>				
Skuldir við lánastofnanir .....			1.047.321.247	1.047.321.247
Skuldir við tengd félög .....			92.227.226	92.227.226
Aðrar skammtímaskuldir .....			17.427.292	17.427.292
Samtals			1.156.975.765	1.156.975.765
<b>Lok ársins 2018</b>				
<b>Fjáreignir félagsins</b>				
Eignarhlutir í dótturfélögum .....		1.988.806.309		1.988.806.309
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum .....		483.726.203		483.726.203
Lán til tengdra félaga .....	1.132.935.678			1.132.935.678
Skammtímakröfur .....	3.077.234			3.077.234
Handbært fé .....	21.490.927			21.490.927
Samtals	1.157.503.839	2.472.532.512		3.630.036.351
<b>Fjárskuldir félagsins</b>				
Skuldir við lánastofnanir .....			310.631.392	310.631.392
Skuldir við tengd félög .....			159.465.739	159.465.739
Aðrar skammtímaskuldir .....			15.741.180	15.741.180
Samtals			485.838.311	485.838.311

## Skýringar

### 6 Gangvirði fjáreigna og fjárskulda

#### a Prepaskipting gangvirðis

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

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

Eftirfarandi tafla sýnir prepaskiptingu við ákvörðun gangvirðis þeirra fjáreigna sem færðar eru á gangvirði í reikningsskil félagsins. Félagið birtir ekki gangvirði annarra fjáreigna þar sem bókfært verð þeirra er talið endurspeglar gangvirðið.

<b>30. september 2019</b>		3. þrep
Eignarhlutir í dótturfélögum .....	2.044.672.470	
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum .....	553.997.624	
	<u>2.598.670.094</u>	
<b>31. desember 2018</b>		
Eignarhlutir í dótturfélögum .....	1.988.806.309	
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum .....	483.726.203	
	<u>2.472.532.512</u>	

Breyting á fjáreignum félagsins sem falla í 3. þrep gangvirðis.

	Eignarhlutir í dótturfélögum	Eignarhlutir í hlutdeildarf.	Samtals
<b>Tímabilið 1. janúar til 30. sept 2019</b>			
Staða í upphafi .....	1.988.806.309	483.726.203	2.472.532.512
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning .....	55.866.161	70.271.421	126.137.583
Bókfært verð 30. sept 2019 .....	<u>2.044.672.470</u>	<u>553.997.624</u>	<u>2.598.670.095</u>

Þar af eru óinnleystar gagnvirðisbreytingar sem hafa verið færðar í rekstrarreikning 618.562.461

	Eignarhlutir í dótturfélögum	Eignarhlutir í hlutdeildarf.	Samtals
<b>Árið 2018</b>			
Staða í upphafi .....	1.460.546.824	432.401.737	1.892.948.561
Kaup .....	138.268.615	(10.000.000)	128.268.615
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning .....	389.990.870	61.324.466	451.315.336
Bókfært verð 31. desember 2018 .....	<u>1.988.806.309</u>	<u>483.726.203</u>	<u>2.472.532.512</u>

Þar af eru óinnleystar gagnvirðisbreytingar sem hafa verið færðar í rekstrarreikning 492.424.879

## Skýringar

### 6 Gangvirði fjáreigna og fjárskulda, frh.

#### b Eignarhlutir í félögum

Eignarhlutir í félögum greinast á eftirfarandi hátt:

	Staðsetning	Eignarhlut- deild í %	Nafnverð	Bókfært verð	
				30.9.2019	31.12.2018
<b>Dótturfélög:</b>					
U 14-20 ehf. ....	Reykjavík	100,00%	500.000	226.772.267	178.519.838
U22 ehf. ....	Reykjavík	100,00%	500.000	88.715.917	88.574.030
U24 ehf. ....	Reykjavík	100,00%	500.000	91.696.720	89.714.900
U26 ehf. ....	Reykjavík	100,00%	500.000	63.623.385	61.268.383
Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf. ....	Reykjavík	100,00%	109.000.000	1.239.545.932	1.233.302.063
Vesturbugt eignarhaldsfélag ehf. ....	Reykjavík	59,50%	1.470.000	149.000.000	149.000.000
Fasteignastýring ehf. ....	Reykjavík	100,00%	500.000	(3.108.846)	1
Steinsteypan ehf. ....	Reykjavík	50,00%	70.059.096	188.427.095	188.427.094
			183.029.096	2.044.672.470	1.988.806.309
<b>Hlutdeildarfélög:</b>					
Kársnesbyggð ehf. ....	Reykjavík	49,99%	188.384.034	352.827.367	282.409.363
Nes Þróunarfélag slhf. ....	Reykjavík	32,70%	1.635.000	201.170.257	201.316.840
			190.019.034	553.997.624	483.726.203

#### c Verðmatsaðferðir og forsendur sem ekki byggja á markaðsupplýsingum

Félagið á eignarhluti tíu félögum sem keyptir voru á árinu 2017 og fram til loka 2018. Í öllum félögum fer fram fasteignaþróun sem felst í uppbyggingu fasteigna að undanskildri Steinsteypunni ehf. sem sér um rekstur steypustöðvar og Fasteignastýringar sem takmarkaður rekstur er í.

Kaldalón metur virði félaganna út nokkrum þáttum. Í þeim tilvikum sem greitt hefur verið fyrir hönnun, jarðvinnu og gatnagerðargjöld ofl. er sá kostnaður eignfærður og bætist við kaupverð lóðanna. Hvað varðar verkefni þar sem byggingaframkvæmdir eru hafnar með sökklum er framvinda metin samkvæmt verk- og kostnaðaráætlun og heildarframlegð verkefnsins metin samkvæmt áætluðu söluverði að frádreginni kostnaðaráætlunverkefna. Áætlað söluverð er byggt á verðmati löggiltra fasteignasala. Gangvirðisaukning hvers tíma er vænt heildarframlegð verkefnis fyrir skatta að teknu tilliti til framvindu, og að frádreginni 10-40% varúðarfærslu, eftir því hvaða mikil óvissa ríkir um framkvæmakostnað og söluverðmæti. Þar sem lítið er eftir af framkvæmdum og búið að selja fasteign er varúðarfærslan 10% en þar sem framkvæmd er stutt komin á veg og sala ekki byrjuð er varúðarfærslan 40%. U14-20 ehf., U22 ehf., U24 ehf., U26 ehf. og Kársnesbyggð ehf. eru einu félögin sem metin eru með slíkum hætti miðað við 30.9.2019. Sérstök varúðarfærsla vegna framvindu nam kr. 100.312.409 þann 30.9.2019.

Gangvirði félaganna Þróunarfélagsins Hnoðrahólts ehf. og Vesturbugt eignarhaldsfélags ehf. er metið út frá upprunalegu kaupverði að viðbættum framkvæmdakostnaði sem hefur fallið til. Þá er verðmæti lóða í Vogabyggð og við Sólvallagötu (Steindórsreit) metin með sama hætti.

Gangvirði félaganna Steinsteypan ehf. og Nes Þróunarfélags hf. er metið út frá upprunalegu kaupverði að viðbættum framkvæmdakostnaði sem hefur fallið til ásamt endurmati lóða félagann. Endurmat lóða byggir á mati óháðs fasteignasala.

Mikilvægasta breytan við mat á eignum Kaldalóns er lóðaverð. Við 10% lækkun á markaðsvirði lóða lækkar eigið fé félagsins um 449.620 þús. kr. og við 10% á hækkun á markaðsvirði lóða hækkar eigið fé félagsins um sömu fjárhæð. Breytingar á framlegð byggingaverkefna hafa nú minni áhrif á eiginfjárstöðu Kaldalóns en 10% lækkun framlegðar núverandi byggingaverkefna lækkar eigið fé um 104.711 þús. kr. og 10% hækkun framlegðar sömu verkefna hækkar eigið fé um 104.711 þús. kr.

## Skýringar

### 7 Laun og launatengd gjöld

Á tímabilinu var framkvæmdastjóri ráðinn á launaskrá hjá félaginu ásamt því að stjórnarlaun eru greidd. Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun.....	31.784.039
Launatengd gjöld.....	7.147.442
	<u>38.931.481</u>

### 8 Fasteignir og lóðir

Félagið fjárfesti í lóð í Vogabyggð og er fjárfesting félagsins færð á kostnaðarverði. Yfir byggingatíma félagsins á lóðinni verða vaxtagjöld láns sem sérstaklega var tekið vegna kaupanna. Í kaupsamningi vegna lóðarinnar eru kvaðir um greiðslu 131 m.kr. eftir því sem framkvæmdum vindur fram og afhendingu annarra eigna dótturfélagsins U14-20 ehf.

	30.9.2019	31.12.2018
Bókfært verð í byrjun tímabilsins.....	110.806.800	0
Viðbót ársins.....	685.000.000	110.806.800
Eignfærðir vextir.....	12.143.854	0
Bókfærð staða í lok tímabilsins.....	<u>807.950.654</u>	<u>110.806.800</u>

Félagið eignfærir vexti af láni sem sérstaklega var tekið til fjármögnunar á Vogabyggð.

### 9 Skuldir við lánastofnanir

Í upphafi árs voru skuldir við lánastofnanir við Kvikubanka hf, annars vegar 303 mkr. lán sem tryggt var með veði eignum dótturfélaganna U24 ehf., U26 ehf. og Þróunarfélagsins Hnoðrahólts ehf. þar sem höfuðstóll og áfallnir vextir greiddast með einni greiðslu þann 31.9.2020.

Þá tók Kaldalón á tímabilinu nýtt lán frá Landsbanka Íslands að fjárhæð 400 mkr. og skal höfuðstóll greiddur með einni afborgun 10.3.2021. Til tryggingar á skuldinni hefur félagið sett að veði fasteign sína í Vogabyggð. Vaxtagjöld þess láns eru eignfærð á fasteignir og lóðir.

Veðtryggð lán félagsins bera 6,6 - 7,9% óverðtryggða vexti og hluti lána er tengdur REIBOR 1M eins og þeir eru hverju sinni.

Á þriðja ársfjórðungi 2019 tók Kaldalón nýtt 315 mkr. ádráttarlán hjá Kvikubanka og greiddi upp 100 mkr. lán sitt hjá Kvikubanka hf. Lánið er með gjalddaga 15. september 2020. Vextir af þessu láni er 1M REIBOR auk 5% álags, lánið er án trygginga en Kvika fær kauprétt, sjá skýringu 10.

Skuldir við lánastofnanir greinast á eftirfarandi hátt:	30.9.2019	31.12.2018
Staða í ársbyrjun .....	310.631.392	60.015.583
Tekin ný lán .....	887.037.153	303.000.000
Greitt af lánum .....	(175.000.000)	(60.015.583)
Áfallnir vextir .....	24.652.702	7.631.392
	<u>1.047.321.247</u>	<u>310.631.392</u>
Skuldir við lánastofnanir flokkast þannig í efnahagi:		
Langtímahluti .....	732.182.195	310.631.392
Skammtímahluti .....	315.139.052	0
	<u>1.047.321.247</u>	<u>310.631.392</u>

Skuldir við lánastofnanir flokkast til langstíma í ársreikningi félagsins þegar gjalddagi er eftir 12 mánuði eða lengur.

Kvika banki hf. er flokkaður sem tengdur aðili vegna umsýslusamnings, sjá nánari upplýsingar í skýringu 11.

## Skýringar

### 10 Hlutfé

Á árinu hefur stjórn félagsins þrisvar sinnum nýtt heimild í samþykktum félagsins og tók ákvörðun um að hækka hlutfé um samtals 798.849.700 kr. allt á genginu 1. Heildarhlutfé félagsins hefur því hækkað úr 2.842.720.837 kr. í 3.641.570.537 kr. á tímabilinu.

Hlutfé félagsins greinist þannig:

Heildarhlutfé .....	3.641.570.537
Eigin bréf .....	(66.266.803)
	<u>3.575.303.734</u>

#### Eigin bréf

Félagið á eigin hluti að nafnverði 66.266.803 kr. eða 1,82% af útgefnu hlutfé, sem ætlaðir eru til endursölu.

#### Áskriftarréttindi

Skv. grein 2.2 í samþykktum félagsins hefur stjórn félagsins heimild til að gefa út áskriftarréttindi fyrir 180.000.000 kr. að nafnverði.

Í ágúst 2019 gaf stjórn Kaldalóns út áskriftarréttindi að 180.000.000 hlutum að nafnverði með gildistíma 5 ár frá útgáfu þeirra. Áskriftargengið er 1,0 að viðbætti 7,5% árlegri hækkun. Á seinni hluta árs 2019 var kaupréttur að áskriftarréttindunum nýttur að fullu. Handhafar áskriftarréttindanna hafa eftirfarandi heimildir til að nýta þau (1) að einum sjötta (1/6 hluta) á tímabilinu ágúst 2019 til júní 2020, (2) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2020 til júní 2021, (3) að einum sjötta (1/6 hluta) á tímabilinu júlí 2021 til júní 2022, (4) að einum sjötta (1/6 hluta) á tímabilinu júlí 2022 til júní 2023, (5) að einum sjötta (1/6 hluta) á tímabilinu júlí 2023 til júní 2024 og (6) að einum sjötta (1/6 hluta) á tímabilinu júlí 2024 til júní 2025. Nánar er fjallað um áskriftarréttindin og skilmála þeirra í samþykktum félagsins og vísast til þeirra varðandi frekari upplýsingar.

#### Kaupréttarsamningur

Í júlí 2019 gerði Kaldalón lánasamning við Kvikubanku hf. Í tengslum við þetta lán veitti Kaldalón hf. Kvikubanku kauprétt á 315.000.000 hlutum á genginu 1,0. Kaupverð fyrir hlutina skal vera 1,0 að viðbætti ávöxtun á ársgrunni fyrir hvern mánuð frá útgáfudegi. Ávöxtunin skal nema 1 mánaða REIBOR vöxtum auk 5,0% vaxtaálags. Kauprétturinn gildir til 26. júlí 2022.

## Skýringar

### 11 Viðskipti við tengda aðila

Viðskipti milli Kaldalóns hf., eigenda þess og félaga tengdum þeim uppfylla skilyrði skilgreiningar um viðskipti við tengda aðila. Skilmálar og skilyrði þessa viðskipta voru ákveðin í samræmi við markaðsstaðla og venjur. Í eftirfarandi töflu kemur fram fjárhæð þessa viðskipta og staða eigna og skulda þann 30.9.2019.

Engin viðskipti sem uppfylla skilgreiningar um viðskipti við tengda aðila voru við stjórnarmenn eða aðila þeim nátengdum fjölskylduböndum, eða fyrirtækja í þeirra eigu á tímabilinu 1.1 - 30.9.2019.

Tímabilið 1. janúar til 30. september 2019	Tekjur	Gjöld	Eignir	Skuldir
U22 ehf. ....	14.969.984		406.024.198	
U24 ehf. ....	4.646.006		202.831.568	
U26 ehf. ....	2.417.770		89.330.407	
U14-20 ehf. ....	38.804.470		702.750.713	
Steinsteypan ehf. ....	292.688		9.000.000	
Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf. ....	2.042.792		81.104.313	
Nes Þróunarfélag hf. ....	146.583		15.762.778	
Fasteignastýring ehf. ....	135.554		14.015.554	
Kársnesbyggð ehf. ....	24.617.950		192.753.183	
Vesturbugt eignarhaldsfélag ehf. ....	6.534.468		75.001.700	
Kvika banki hf. ....	0	(56.639.111)	18.573.844	(423.992.754)
	94.608.265	(56.639.111)	1.807.148.258	(423.992.754)
<b>Árið 2018</b>	<b>Tekjur</b>	<b>Gjöld</b>	<b>Eignir</b>	<b>Skuldir</b>
U22 ehf. ....	3.703.307		98.526.307	
U24 ehf. ....	1.869.238		40.487.238	
U26 ehf. ....	1.380.999		22.373.999	
U14-20 ehf. ....	17.585.093		770.411.201	
Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf. ....		(3.737.229)		(109.837.229)
Kársnesbyggð ehf. ....	10.135.233		153.135.233	
Vesturbugt eignarhaldsfélag ehf. ....			48.001.700	
Kvika banki hf. ....	2.623.793	(71.196.943)	21.490.927	(360.259.902)
	37.297.663	(74.934.172)	1.154.426.605	(470.097.131)

Allir ofangreindir tengdir aðilar félagsins eru dóttur- eða hlutdeildarfélög að undanskyldum Kviku banka hf. sem er umsýsluaðili félagsins.

Lánasamningar milli Kaldalóns og dótturfélaga bera 7,5% vexti og skulu greiðast í einni greiðslu þann 1. janúar 2021. Lánasamningar milli Kaldalóns og hlutdeildarfélags bera 12% vexti og skulu greiðast í einni greiðslu 1. janúar 2021.



## Skýringar

### 12 Tekjuskattur

Félagið var stofnað sem samlagshlutafélag og ósjálfstæður skattaðili. Félagið var því skattlagt með eigendum sínum á árinu 2017. Frá og með ársbyrjun 2018 er félagið hlutafélag og sjálfstæður skattaðili.

Tekjuskattur er reiknaður en ekki færður í ársreikninginn þar sem aðaltekjur félagsins, tekjur af hlutabréfum, eru undanþegnar tekjuskatti. Því verður til hjá félaginu yfirfærlegt tap sem greinist þannig:

Skattalegt tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028 .....	62.947.112
Skattalegt tap tímabilsins 1.1 - 30.9.2019, nýtanlegt til ársloka 2029 .....	53.854.844
	<u>116.801.956</u>

Félagið er samskattað með dótturfélögum sínum.

### 13 Áhættustýring

Félagið stendur frammi fyrir eftirfarandi megin áhættum vegna fjármálagerna:

- Markaðsáhætta
- Hlutabréfaáhætta (verðáhætta)
- Vaxtaáhætta

Kaldalón hf. ver ekki markaðsáhættu félagsins. Markaðsáhætta er hættan á að verðbreytingar á mörkuðum hafi neikvæð áhrif á gangvirði og framtíðarsjóðstreymi fjármálagerna. Markaðsáhætta er tilkomin vegna opinnar stöðu í hlutabréfum og vaxtaberandi gerningum, en slíkir fjármálagerningar eru næmir fyrir almennum og sértækum markaðsbreytingum og flökti í markaðsbreytum, til dæmis vöxtum, skuldaraálagi og hlutabréfaverði.

## Skýringar

### 14 14 Yfirlit yfir stöðu dótturfélaga

Meðfylgjandi yfirlit sýnir stöðu eigna, skulda og eigin fjár þeirra félaga sem Kaldalón hf. ber 100% hlut í.

	U14-20 ehf.	U22 ehf.	U24 ehf.	U26 ehf.	Þf. Hnoðraholt	Fasteignastýring	Samtals
<b>Eignir</b>							
Fasteignaverkefni .....	1.738.160.175	616.526.425	395.862.041	224.343.564	1.530.320.071	37.984.900	4.543.197.176
Aðrar eignir .....	19.228.824	1.550.158	1.094.961	176.000	143.359.931	0	165.409.874
Eignir samtals .....	1.757.388.999	618.076.583	396.957.002	224.519.564	1.673.680.002	37.984.900	4.708.607.050
<b>Skuldir</b>							
Skuldir við lánastofnanir .....	(658.086.494)	(13.492.747)	0	0	(352.478.507)	0	(1.024.057.748)
Skuldir við tengd félög .....	(702.750.713)	(465.858.743)	(254.566.113)	(122.500.850)	(81.655.563)	(41.093.746)	(1.668.425.728)
Aðrar skuldir .....	(169.779.525)	(50.009.175)	(50.694.170)	(38.395.329)	0	0	(308.878.199)
Skuldir samtals .....	(1.530.616.732)	(529.360.665)	(305.260.283)	(160.896.179)	(434.134.070)	(41.093.746)	(3.001.361.675)
<b>Eigið fé</b>	226.772.267	88.715.917	91.696.720	63.623.385	1.239.545.932	(3.108.846)	1.707.245.375
Eignarhlutur Kaldalóns .....	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Framvinda .....	76,40%	29,60%	29,30%	31,70%	0,00%	0,00%	
Framlegð .....	202.605.112	21.058.794	13.427.811	10.020.908	0	0	247.112.626
Varúðarfærsla .....	(20.260.511)	(4.211.759)	(5.371.124)	(4.008.363)	0	0	(33.851.758)
Bókfærð framlegð .....	182.344.601	16.847.035	8.056.686	6.012.545	0	0	213.260.868