

Kaldalón hf.

Samandreginn árshlutareikningur 30. júní 2021

Efnisyfirlit

bls.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra	2
Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjárfirlit	8
Sjóðstreymi	9
Skýringar	10

Kaldalón hf.

Kennitala 490617-1320

Katrínartúni 2, 105 Reykjavík

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Kaldalón hf. flokkast sem fjárfestingafélag samkvæmt alþjóðlegum reikningssskilastöðlum. Félagið gerir ekki samstæðureikning heldur metur eignir í dóttur- og hlutdeildarfélögum á gangvirði og færir gangvirðisbreytingar í rekstrarreikning. Félagið flokkast sem lítið félag samkvæmt skilgreiningu laga um ársreikninga. Tilgangur félagsins er m.a. fjárfestingarstarfsemi, þ.m.t. fasteignaþróun, kaup, sala, rekstur, eignarhald, umsýsla og uppbygging fasteigna og innviða tengdum fasteignaverkefnum og fasteignafélaga. Sjá nánar í samþykktum félagsins.

Starfsemin á tímabilinu

Á fyrri helmingi ársins kom Kaldalón hf. og dótturfélög að talsverðri uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu. Félagið á tæplega helmingshlut í Kársnesbyggð ehf. sem hefur lokið við byggingu 78 íbúða verkefnis við Hafnarbraut í Kópavogi. Sölu íbúða er lokið og sala atvinnuhúsnæðis langt komin.

Í Urriðaholtsstræti í Garðabæ standa dótturfélög Kaldalóns U22 ehf., U24 ehf. og U26 ehf. að uppbyggingu 51 íbúðar. Íbúðir í Urriðaholtsstræti 22 eru afhentar sem gagngjald fyrir lóðakaup félagsins á Steindórsreit í Reykjavík. Í maí 2021 var tilkynnt um sölu á dótturfélaginu U26 ehf. Afhending á félaginu, og íbúðum þess í byggingu, er á seinni helmingi ársins 2021. Gert er ráð fyrir að söluferli íbúða að Urriðaholtsstræti 24 hefjist á þriðja ársfjórðung.

Í maí var tilkynnt um sölu á fasteignaverkefnum í Vogabyggð sem eru í eigu U 14-20 ehf., dótturfélags Kaldalóns. Samhliða söluinni var tilkynnt um kaup á félaginu Lantan ehf. sem á fasteignir að Laugavegi 32-36 sem m.a. hýsir starfsemi Sand Hótel, og félagið VMT ehf. sem á fasteignir að Vegamótastíg 7 sem hýsir starfsemi Room with a View Hotel, ásamt gildandi leigusamningum. Langtíma leigusamningar eru í gildi á eignum félaganna. Kaup á Lantan, VMT og Hvönum sem tilkynnt hafa verið eru ekki hluti af þessum árs hlutareikning.

Kaupin eru liður í aukinni áherslu félagsins á tekjuberandi eignir í eignasafni Kaldalóns. Aðilar hafa undirritað kaupsamning vegna viðskiptanna og hlotið samþykki stjórnar beggja aðila. Kaldalón tók við fjárhagslegum réttindum og skyldum vegna fasteignanna frá 1. júlí s.l., en endanleg afhending keypra og seldra eigna fer fram þann 1. október n.k. að undangengnu samþykki fjármögnunaraðila og aðilaskipta á lóðar- og byggingarrétti.

Kauptilboð var samþykkt á tímabilinu í Hvannir hf. Helsta eign Hvanna er Storm hótél sem stendur við Þórunnartún 4 í Reykjavík. Langtímaleigusamningur er í gildi við dótturfélag KEA hótela ehf. Viðskiptin eru háð áreiðanleikakönnun á Hvönum ehf. og eignum þess.

Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf., dótturfélag Kaldalóns, seldi byggingaverkefni fyrir 200 íbúðir í Hnoðraholti Norður, Garðabæ, til Reir Verk ehf. í febrúar. Skipulag var samþykkt í mars 2021. Félagið á eftir viðskiptin, og samkomulag við Garðabæ, atvinnuhúsaloð við Þorraholt 6 í Hnoðraholti.

Á Steindórsreit í vesturbæ Reykjavíkur eru framkvæmdir hafnar við 84 íbúða byggingu ásamt atvinnurýmum sem til stendur að verði tilbúin í áföngum á árinu 2023.

Eignastýringarsamningi við Gamma Capital Management lauk á árinu. Jónas Þór Þorvaldsson lét af störfum í júní og Jón Þór Gunnarsson ráðinn forstjóri Kaldalóns. Tveir starfsmenn eru hjá félaginu en Högni Hjálmtýr Kristjánsson var ráðinn forstöðumaður eignasýslu og fjármála í júlí.

Hagnaður varð af rekstri félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2021 að fjárhæð 699 milljónum króna samanborið við 226 milljónir króna hagnað á sama tímabili í fyrra. Samkvæmt efnahagsreikningi 30. júní 2021 námu eignir félagsins 7.042 milljónum króna og hafa aukist um 948 milljónir króna frá áramótum. Eigið fé félagsins nam 5.345 milljónum króna þann 30. júní 2021 samanborið við 4.646 þann 31. desember 2020.

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 árs hlutareikningnum.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Framtíðaráform

Stefna Kaldalóns er að auka vægi tekjuberandi eigna í starfsemi félagsins, en viðhalda á sama tíma sterkum þróunararmi. Áhersla verður lögð á stærri eignir með trausta tekjumöguleika til langs tíma, auk eigna sem tækifæri eru til að þróa og nýta sérþekkingu Kaldalóns á Þróunar- og uppbyggingarverkefnum.

Félagið hefur gert ráðgjafasamning við Arion banka um ráðgjöf í tengslum við frekari kaup félagsins á tekjuberandi fasteignum. Samningurinn felur meðal annars í sér aðstoð Arion banka við fjármögnun félagsins, bæði hvað varðar eiginfjár- og lánsfjármögnun. Jafnframt hafa bankinn og Kaldalón gert með sér viljayfirlýsingu um sölutryggingu bankans á allt að fimm milljörðum króna í nýju hlutafé í tengslum við fyrirhugaða skráningu félagsins á aðallista kauphallar sem fyrirhuguð er á árinu 2022.

COVID-19

Stjórn og stjórnendur félagsins hafa fylgst með þróun Covid-19 heimsfaraldursins og áhrif þess á félagið. Helstu áhrif á félagið til þessa hefur verið seinkun á afgreiðslu pantana frá birgjum byggingarframkvæmda. Áhrif á rekstur og afkomu félagsins eru ekki metin veruleg. Sala fasteigna og fasteignaverkefna hefur gengið vel á fyrri hluta ársins.

Stjórnarhættir

Stjórn Kaldalóns leggur áherslur á góða stjórnarhætti og mun í störfum sínum hafa til hliðsjónar leiðbeiningar Samtaka atvinnulífsins um góða stjórnarhætti.

Hlutafé

Í júní var tilkynnt um ákvörðun stjórnar félagsins að hækka hlutafé félagsins með útgáfu nýrra hluta til sjóða í stýringu Stefnis og Vátryggingarfélag Íslands. Samtals nam útgáfan 1.059.230.769 hlutir að nafnverði á genginu 1,3 fyrir hvern nýútgefinn hlut. Nýtt hlutafé var gefið út í júlí 2021 og samþykktum félagsins breytt samhliða. Nýtt hlutafé er því ekki hlut af árshlutareikningi nú.

Hluthafar voru í ársbyrjun 120 en í lok tímabilsins 141, þar af eru 10 stærstu eftirfarandi:

	Nafnverð*	Hlutdeild
Strengur Holding ehf.	1.048.812	28,80%
Kvika banki hf.	335.861	9,22%
Arion banki hf.	326.995	8,98%
Lov&co ehf.	229.607	6,31%
Investar ehf.	179.607	4,93%
DFT ehf.	167.500	4,60%
Vátryggingafélag Íslands hf.	150.000	4,12%
Fagfjárfestastjóðurinn Algi slhf	147.601	4,05%
Loran ehf.	130.000	3,57%
Premier eignarhaldsfélag ehf.	130.000	3,57%
10 stærstu hluthafar samtals	2.845.983	78,15%
Aðrir hluthafar (130 talsins)	795.587	21,85%
Samtals útistandandi hlutir	3.641.571	100,00%
Eigin hlutir	574	0,02%
Hlutafé samkvæmt ársreikningi	3.640.997	99,98%

* í þúsundum króna

Vísað er til eiginfjáryfirlits vegna ráðstöfunar á hagnaði ársins.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Yfirlýsing stjórnarmanna

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34.

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar er það álit okkar að hann gefi glögga mynd af eignum, skuldum, og fjárhagsstöðu félagsins þann 30. júní 2021 og rekstrarafkomu, breytingu á handbæru fé og breytingum á eigin fé félagsins fyrir sex mánaða tímabilið sem endaði 30. júní 2021 ásamt því að gerð er grein fyrir helstu áhættu- og óvissuþáttum sem félagið stendur frammi fyrir.

Jafnframt er það álit okkar að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins og lýsi áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn Kaldalóns hf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2021 með áritun sinni.

Reykjavík, 20. ágúst 2021

Jón Skaftason
stjórnarformaður

Gunnar Hendrik B. Gunnarsson
meðstjórnandi

Helen Neely
meðstjórnandi

Jón Þór Gunnarsson
framkvæmdastjóri

Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings

Til stjórnar og hluthafa Kaldalóns hf.

Við höfum aðstoðað við gerð samandregins árslutareiknings Kaldalóns hf. fyrir sex mánaða tímabilið sem endaði 30. júní 2021 og við vinnu okkar byggt á þeim upplýsingum sem stjórnendur félagsins hafa lagt fram. Samandregni árslutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra, rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymi og 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 árslutareikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Við höfum fylgt fyrirmælum siðareglna, 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 árslutareiknings 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 árslutareikningurinn sé gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Reykjavík, 20. ágúst 2021

PricewaterhouseCoopers ehf

Atli Þór Jóhannsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu 1. janúar til 30. júní 2021

	Skýringar	1.1. - 30.6.2021	1.1. - 30.6.2020
Rekstrargjöld			
Laun og launatengd gjöld	10	22.600.594	27.742.067
Einskiptiskostnaður	11	27.000.000	0
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		43.014.861	34.852.349
		<u>92.615.455</u>	<u>62.594.416</u>
Rekstrartap		(92.615.455)	(62.594.416)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur		93.107.432	88.749.400
Vaxtagjöld		(43.281.273)	(46.070.253)
Gangvirðisbreyting eignarhluta í félögum	6	741.791.715	245.809.092
		<u>791.617.874</u>	<u>288.488.239</u>
Heildarafkoma tímabilsins		<u><u>699.002.419</u></u>	<u><u>225.893.823</u></u>

Skýringar á bls. 9 til 18 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2021

Eignir	Skýringar	30.6.2021	31.12.2020
Fastafjármunir			
Fjáreignir:			
Eignarhlutir í dótturfélögum	5, 6	3.471.585.927	2.759.822.627
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	5, 6	474.399.100	444.370.685
Lán til tengdra aðila	9	<u>2.660.990.422</u>	<u>1.245.695.886</u>
		6.606.975.449	4.449.889.198
Veltufjármunir			
Lán til tengdra aðila	9	431.765.319	1.561.056.842
Skammtímakröfur		212.183	212.183
Handbært fé	13	<u>2.688.561</u>	<u>82.365.032</u>
		434.666.063	1.643.634.057
Eignir samtals		<u>7.041.641.512</u>	<u>6.093.523.255</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutfé	8	3.640.996.528	3.640.996.528
Bundinn eiginfjárreikningur		1.917.904.102	1.176.112.387
Ójafnað tap		<u>(214.200.182)</u>	<u>(171.410.886)</u>
		5.344.700.448	4.645.698.029
Skuldir			
Langtímaskuldir:			
Skuld við tengd félög	9	<u>1.150.486.235</u>	<u>1.017.605.350</u>
		1.150.486.235	1.017.605.350
Skammtímaskuldir:			
Skuldir við lánastofnanir	7	398.211.667	352.962.919
Skuld við tengd félög	9	105.235.000	66.368.649
Aðrar skammtímaskuldir		<u>43.008.162</u>	<u>10.888.308</u>
		546.454.829	430.219.876
Skuldir samtals		1.696.941.064	1.447.825.226
Eigið fé og skuldir samtals		<u>7.041.641.512</u>	<u>6.093.523.255</u>
Almennar upplýsingar	1 - 5		
Tengdir aðilar	9		
Tekjuskattur	12		
Áhættustýring	14		

Skýringar á bls. 9 til 18 eru óaðskiljanlegur hluti árs hlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2021

Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021	Hlutafé	Bundinn eiginfjár- reikningur	Ójafnað tap	Samtals
Staða í byrjun tímabils	3.640.996.528	1.176.112.387	(171.410.886)	4.645.698.029
Heildarafkoma tímabilsins		741.791.715	(42.789.296)	699.002.419
Staða í lok tímabils	3.640.996.528	1.917.904.102	(214.200.182)	5.344.700.448

Árið 2020

Staða í ársbyrjun	3.575.378.734	789.052.073	(172.271.554)	4.192.159.253
Seld eigin bréf	65.617.794		17.384.468	83.002.262
Heildarafkoma ársins		387.060.315	(16.523.800)	370.536.515
Staða í árslok	3.640.996.528	1.176.112.387	(171.410.886)	4.645.698.029

Skýringar á bls. 9 til 18 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymi 1. janúar til 30. júní 2021

	1.1. - 30.6.2021	1.1. - 30.6.2020
Rekstrarhreyfingar		
Greiddur kostnaður	(60.495.601)	(53.489.717)
Greidd vaxtagjöld	(43.069.606)	(24.068.911)
Handbært fé til rekstrar	<u>(103.565.207)</u>	<u>(77.558.628)</u>
Fjárfestingahreyfingar		
Innborgað frá dóttur- og hlutdeildarfélögum	487.935.000	239.996.793
Lán til dóttur- og hlutdeildarfélaga	<u>(509.083.345)</u>	<u>(277.992.420)</u>
	(21.148.345)	(37.995.627)
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir lána	(352.962.919)	0
Tekin ný lán	<u>398.000.000</u>	<u>115.554.255</u>
	45.037.081	115.554.255
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	(79.676.471)	0
Handbært fé í byrjun tímabils	<u>82.365.032</u>	<u>120.006.110</u>
Handbært fé í lok tímabils	<u><u>2.688.561</u></u>	<u><u>120.006.110</u></u>

Skýringar á bls. 9 til 18 eru óaðskiljanlegur hluti árslutareikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Kaldalón hf., hér eftir nefnt félagið, er íslenskt hlutafélag með starfsemi í Reykjavík. Aðsetur þess er að Katrínartúni 2, Reykjavík.

Tilgangur félagsins er fjárfestingastarfsemi, þ.m.t. fasteignabróun, kaup, sala, rekstur, eignarhald, umsýsla og uppbygging fasteigna og innviða tengdum fasteignaverkefnum og fasteignafélaga, lánastarfsemi ásamt kaupum og sölu félaga, fjármálagerninga, ýmiss konar skuldaviðurkenninga, s.s. lánssamninga og skuldabréfa, allt í tengslum við fasteignaviðskipti, fasteignabróun, uppbyggingu innviða í tengslum við fasteignaverkefni eða fjármögnun byggingaframkvæmda og annar skyldur rekstur. Félaginu er heimilt að eiga hlut í félögum í starfsemi tengdri byggingageiranum, þ.m.t. í steypustöðum. Félaginu er einnig heimilt að eiga skráð og óskráð hlutabréf og skuldabréf.

Stjórn félagsins og framkvæmdastjóri samþykktu þessi reikningsskil 20. ágúst 2021.

2 Grundvöllur reikningsskila

Samandreginn árs hlutareikningur Kaldalóns hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga IAS 34. Samandreginn árs hlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í ársreikningi og ætti því að lesa með hliðsjón af ársreikningi félagsins fyrir árið 2020, 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 hlutdeildarfélögum eru færðar á gangvirði í samræmi við heimild alþjóðlegu reikningsskilastaðlanna til færslu slíkra gerninga hjá fjárfestingafélögum. Árs hlutareikningurinn er í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins.

Engir nýjir reikningsskilastaðlar hafa verið innleiddir á árinu 2021.

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. júní 2021	Lán og kröfur	Fjáreignir tilgreindar á gangvirði	Skuldir á afskrifuðu kostnaðarverði	Samtals bókfært verð
Fjáreignir félagsins				
Eignarhlutir í dótturfélögum		3.471.585.927		3.471.585.927
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum		474.399.100		474.399.100
Lán til tengdra félaga	3.092.755.741			3.092.755.741
Skammtímakröfur	212.183			212.183
Handbært fé	2.688.561			2.688.561
Samtals	3.095.656.485	3.945.985.027		7.041.641.512
Fjárskuldir félagsins				
Skuldir við lánastofnanir			398.211.667	398.211.667
Skuldir við tengd félög			1.255.721.235	1.255.721.235
Aðrar skammtímaskuldir			43.008.162	43.008.162
Samtals			1.696.941.064	1.696.941.064
Lok ársins 2020				
Fjáreignir félagsins				
Eignarhlutir í dótturfélögum		2.759.822.627		2.759.822.627
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum		444.370.685		444.370.685
Lán til tengdra félaga	2.806.752.728			2.806.752.728
Skammtímakröfur	212.183			212.183
Handbært fé	82.365.032			82.365.032
Samtals	2.889.329.943	3.204.193.312		6.093.523.255
Fjárskuldir félagsins				
Skuldir við lánastofnanir			352.962.919	352.962.919
Skuldir við tengd félög			1.083.973.999	1.083.973.999
Aðrar skammtímaskuldir			10.888.308	10.888.308
Samtals			1.447.825.226	1.447.825.226

Á hverjum uppgjörstigi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísending um virðisrýnun fjáreigna sem ekki eru færðar á gangvirði. Fjáreign hefur rýrnað í virði ef hlutlægar vísendingar eru um að einn eða fleiri atburður sem hafa orðið benta til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar verði lægra en áður var talið.

Enginn atburður hefur orðið sem bendir til þess að til staðar sé hlutlæg vísending um virðisrýnun fjáreigna sem ekki eru færðar á gangvirði.

Skýringar

6 Gangvirði fjáreigna og fjárskulda

a Þrepaskipting gangvirðis

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

- Þrep 1 - Uppgefið verð á virkum markaði. Hér er um að ræða skráð hlutabréf og skuldabréf í kauphöllum.
- Þrep 2 - Hér er verð byggt á gögnum, öðrum en uppgefnum verðum eins og í þrepi 1, sem þó eru aðgengileg á markaði, annað hvort beint eða óbeint. Gögn sem notuð eru við gangvirðisútreikninga hér geta verið t.d. LIBOR vaxtakúrfa og láns hæfismat mótaðila.
- Þrep 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 þrepaskiptingu við ákvörðun gangvirðis þeirra fjáreigna sem færðar eru á gangvirði í reikningskil félagsins. Félagið birtir ekki gangvirði annarra fjáreigna þar sem bókfært verð þeirra er talið endurspegla gangvirðið.

30. júní 2021	3. þrep
Eignarhlutir í dótturfélögum	3.471.585.927
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	474.399.100
	<u>3.945.985.027</u>
31. desember 2020	
Eignarhlutir í dótturfélögum	2.759.822.627
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	444.370.685
	<u>3.204.193.312</u>

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

Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021	Eignarhlutir í dótturfélögum	Eignarhlutir í hlutdeildarf.	Samtals
Staða í upphafi	2.759.822.627	444.370.685	3.204.193.312
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	711.763.300	30.028.415	741.791.715
Bókfært verð 30. júní 2021	<u>3.471.585.927</u>	<u>474.399.100</u>	<u>3.945.985.027</u>

Þar af eru uppsafnaðar óinnleystar gagnvirðisbreytingar sem hafa verið færðar í rekstrarreikning 1.917.904.102

Árið 2020	Eignarhlutir í dótturfélögum	Eignarhlutir í hlutdeildarf.	Samtals
Staða í upphafi	2.186.275.267	582.884.438	2.769.159.705
Fjárfest á árinu	47.973.292	0	47.973.292
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	525.574.068	(138.513.753)	387.060.315
Bókfært verð 31. desember 2020	<u>2.759.822.627</u>	<u>444.370.685</u>	<u>3.204.193.312</u>

Þar af eru uppsafnaðar óinnleystar gagnvirðisbreytingar sem hafa verið færðar í rekstrarreikning 1.176.112.387

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		
			30.6.2021	31.12.2020	
Dótturfélög:					
U 14-20 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	1.069.456.149	560.795.542
U22 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	57.135.424	100.397.712
U24 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	115.967.031	153.850.800
U26 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	165.967.973	159.713.361
Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf. .	Reykjavík	100,00%	109.000.000	1.312.335.657	1.301.065.212
Vesturbugt eignarhaldsf. ehf.	Reykjavík	59,50%	1.470.000	149.000.000	149.000.000
Fasteignastýring ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	0	0
Steinsteypan ehf.	Reykjavík	50,00%	70.059.096	601.723.693	335.000.000
			183.029.096	3.471.585.927	2.759.822.627
Hlutdeildarfélag:					
Kársnesbyggð ehf.	Reykjavík	49,99%	188.384.034	256.402.000	248.170.685
Nes Þróunarfélag slhf.	Reykjavík	32,70%	1.635.000	217.997.100	196.200.000
			190.019.034	474.399.100	444.370.685

c Verðmatsaðferðir og forsendur sem ekki byggja á markaðsupplýsingum

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

Kaldalón metur virði félaganna út frá 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 langt komnar er framvinda metin samkvæmt framvinduskýrslu til fjármálastofnunar og heildarframlegð verkefnisins er metin samkvæmt verk- og kostnaðaráætlun á mótí áætluðu söliverði fasteigna. Gangvirðisaukning hvers tíma er vænt heildarframlegð verkefnis fyrir skatta að teknu tilliti til framvindu og að frádreginni varúðarfærslu, eftir því hvaða mikil óvissa ríkir um framkvæmdakostnað og söliverðmæti. Þar sem lítið er eftir af framkvæmdinni og lítil óvissa ríkir um söliverðið þá er varúðin c.a. 10-15% af væntri framlegð Varúðarfærsla vegna framvindu nemur þann 30.6.2021 kr. 80.000.000.

Verðmæti byggingaverkefnis í Vogabyggð byggir á kaupsamningi sem undirritaður var í júlí 2021. Tekin er varúð miðað við vænt verðmæti sölu fasteignaverkefnis í Vogabyggð að fjárhæð 414 milljónir króna. Gangvirði Vesturbugar eignarhaldsfélags og Steindórsreits er metið út frá kaupverði að viðbættum framkvæmdakostnaði og fjármagnskostnaði sem fallið hefur til. Vesturbugt ehf. á lóð á samnefndu svæði og er undirbúningur verkefnisins í gangi en vegna ófyrirséðra atburða var þörf á endurskoða tímaáætlanir í samkomulagi Reykjavíkurborgar og Vesturbugar. Nýtt deiliskipulag er nú í auglýsingu vegna Vesturbugar og er ráðgert að framkvæmdir hefjist þegar það hefur verið samþykkt. Verðmæti Þróunarfélagsins Hnoðrahólts ehf. er byggt á sölusamningi lóðarinnar sem undirritaður var í ársbyrjun 2021.

Gangvirði Nes þróunarfélags er metið út frá kaupsamningi sem undirritaður hefur verið um hlut Kaldalóns í félagið.

Skýringar

6 Gangvirði fjáreigna og fjárskulda, frh.

c Verðmatsaðferðir og forsendur sem ekki byggja á markaðsupplýsingum, frh.

Verðmat á Steinsteypunni byggir sjóðsstreymisverðmati framkvæmt af þriðja aðila í ágúst 2021. Byggir verðmati á áætlunum stjórnenda fyrir árin 2021-2025. Miðað við lægri mörk verðmatsins og tekin er þriðjungs (33,3%) varúðarfærsla af því.

Kaldalón er félag í talsverðri umbreytingu, áður var markaðsverð lóða mikilvægasta breytan í mati á virði eigna. Nú er búið að selja vel talsvert af lóðum félagsins og einnig hefur verið gengið frá sölu á tveimur fasteignum félagsins það er Urriðaholtsstræti 22 og 26. Helstu áhrifaþættir í verðmati verða í framtíðinni, leigutekjur af tekjuberandi eignum, fjármagnskjör, byggingakostnaður og fasteignaverð. Því er ekki lögð fram næmnigreiningu á helstu breytum verðmats 30.6.2021.

7 Skuldir við lánastofnanir

Í lok tímabilsins voru langtímaskuldir félagsins við lánastofnanir kr. 0. Skammtímaskuldir nema 546 m.kr., þar af eru skuldir við lánastofnanir 398 mkr. Ráðgert er að greiða upp skuldir til lánastofnana á seinnihluta ársins 2021. Skuldir við tengd félög nema 1.256 milljónir króna og er um að að mestu um að ræða lán innan samstæðu. Með sölu dótturfélags Kaldalóns á byggingarétti í Hnoðraholti lækka skuldir samstæðunnar verulega og gert er ráð fyrir að skuldir Kaldalóns lækki líka umtalsvert í kjölfarið.

Lán félagsins bera 3,5% vexti.

Skuldir við lánastofnanir greinast á eftirfarandi hátt:	30.6.2021	31.12.2020
Staða í ársbyrjun	352.962.919	1.201.194.513
Tekin ný lán	398.000.000	0
Greitt af lánum	(352.962.919)	(905.483.993)
Áfallnir vextir	211.667	57.252.399
	<u>398.211.667</u>	<u>352.962.919</u>
Skuldir við lánastofnanir flokkast þannig í efnahagi:		
Langtímahluti	0	0
Skammtíahluti	398.211.667	352.962.919
	<u>398.211.667</u>	<u>352.962.919</u>

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

Skýringar

8 Hlutfé

Hlutfé félagsins er óbreytt frá áramótum var því 3.641.570.537 kr. í lok tímabilsins.

Hlutfé félagsins greinist þannig:	30.6.2021	31.12.2020
Heildarhlutfé	3.641.570.537	3.641.570.537
Eigin bréf	(574.009)	(574.009)
	<u>3.640.996.528</u>	<u>3.640.996.528</u>
Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum, hver hlutur nemur 1 kr.	3.641.570.537	3.641.570.537

Samkvæmt samþykktum hefur stjórn heimild til að hækka hlutfé félagsins um allt að 6.000 milljóna króna að nafnverði. Heimild þessi gildir til 31. mars 2023.

Eigin bréf

Félagið á eigin hluti að nafnverði 574.009 kr. eða 0,0158% af útgæfnum 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.

Samhliða ráðningu nýs forstjóra félagsins hefur félagið gert samkomulag um útgáfu áskriftarréttinda að 180.000.000 hlutum að nafnverði með gildistíma 5 ár frá útgáfu. Áskriftargengið er 1,18 að viðbætti 7,5% árlegri hækkun. Handhafi áskriftarréttindanna hefur eftirfarandi heimildir til að nýta þau (1) að einum sjötta (1/6 hluta) á tímabilinu júlí 2021 til júní 2022, (2) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2022 og til júní 2023, (3) að einum sjötta (1/6 hluta) á tímabilinu júlí 2023 til júní 2024, (4) að einum sjötta (1/6 hluta) júlí 2024 til júní 2025, (5) að einum sjötta (1/6) frá júlí 2025 til júní 2026, (6) að einum sjötta (1/6) frá júlí 2026 til júní 2027.

Kaupréttarsamningur

Í júlí 2019 gerði Kaldalón lánasamning við Kviku banka hf. Í tengslum við þetta lán veitti Kaldalón hf. Kviku 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

9 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 í lok tímabilsins.

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 - 30.6.2021.

	30.6.2021	31.12.2020
Lán til tengdra aðila		
U22 ehf.	1.078.237.420	1.070.026.908
U24 ehf.	263.807.298	239.657.138
U26 ehf.	133.043.149	211.536.918
U14-20 ehf.	1.436.596.809	1.071.759.862
Próunarfélagið Hnoðraholt ehf.	0	68.779.831
Vesturbugt eignarhaldsfélag	80.811.989	80.811.989
Steinsteypan ehf.	65.299.201	24.299.201
Nes próunarfélag slhf.	34.914.872	39.835.878
Fasteignastýring ehf.	45.003	45.003
	<u>3.092.755.741</u>	<u>2.806.752.728</u>
Lán til tengdra aðila flokkast þannig í efnahagsreikningi:		
Langtímahluti	2.660.990.422	1.245.695.886
Skammtímahluti	431.765.319	1.561.056.842
	<u>3.092.755.741</u>	<u>2.806.752.728</u>
	30.6.2021	31.12.2020
Skuld við tengd félög		
Próunarfélagið Hnoðraholt ehf.	1.073.216.084	1.017.605.350
Kársnesbyggð ehf.	105.235.000	0
GAMMA Capital Management ehf.	63.683.961	59.518.649
Kvika banki hf.	13.586.190	6.850.000
	<u>1.255.721.235</u>	<u>1.083.973.999</u>
Skuld við tengd félög flokkast þannig í efnahagsreikningi:		
Langtímahluti	1.150.486.235	1.017.605.350
Skammtímahluti	105.235.000	66.368.649
	<u>1.255.721.235</u>	<u>1.083.973.999</u>

Skýringar

9 Viðskipti við tengda aðila, frh.

Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021	Tekjur	Gjöld	Eignir	Skuldir
U22 ehf.	43.610.512		1.078.237.420	
U24 ehf.	8.416.560		263.807.298	
U26 ehf.	5.406.231		133.043.149	
U14-20 ehf.	40.595.135		1.436.596.809	
Steinsteypan ehf.			65.299.201	
Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf.		(31.524.782)		(1.073.216.084)
Kársnesbyggð ehf.				(105.235.000)
Vesturbugt ehf.			80.811.989	
Nes þróunarfélag slhf.			34.914.872	
Fasteignastýring ehf.			45.003	
GAMMA Capital Management ehf.		(9.161.650)		(63.683.961)
Kvika banki hf.		(14.624.527)	1.782.402	(13.586.190)
	98.028.438	(55.310.959)	3.094.538.143	(1.255.721.235)
Árið 2020	Tekjur	Gjöld	Eignir	Skuldir
U22 ehf.	36.384.654		1.070.026.908	
U24 ehf.	15.081.596		239.657.138	
U26 ehf.	11.919.713		211.536.918	
U14-20 ehf.	101.112.374		1.071.759.862	
Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf.	7.243.420	(7.791.054)	68.779.831	(1.017.605.350)
Kársnesbyggð ehf.	8.829.577			0
Vesturbugt eignarhaldsfélag	0		80.811.989	
Steinsteypan ehf.	1.025.659		24.299.201	
Nes þróunarfélag slhf.	3.538.235		39.835.878	
Fasteignastýring ehf.			45.003	
GAMMA Capital Management ehf.		(50.165.155)		(59.518.649)
Kvika banki hf.	964.474	(48.600.616)		(359.810.734)
	186.099.702	(106.556.825)	2.806.752.728	(1.436.934.733)

Allir ofangreindir tengdir aðilar félagsins eru dóttur- eða hlutdeildarfélag að undanskyldum Kviku banka hf. og GAMMA sem eru umsýsluaðilar félagsins.

Lánasamningar milli Kaldalóns og dótturfélaga bera 7,5% vexti og skulu greiðast í einni greiðslu 31.12.2023. Hluti lánasamninga er flokkaður til skamms tíma í efnahagi þar sem áætlað er að verkefnum þeirra ljúki innan 12 mánaða og kröfurnar verði greiddar upp. Lánasamningar milli Kaldalóns og hlutdeildarfélag bera 10-12% vexti og skulu greiðast í einni greiðslu 15. desember 2021.

10 Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	1.1. - 30.6.2021	1.1. - 30.6.2020
Laun	13.500.000	13.500.000
Mótframlag í lífeyrissjóð	2.720.250	3.243.375
Launatengd gjöld	2.330.344	3.573.692
Stjórnarlaun	4.050.000	7.425.000
	22.600.594	27.742.067

Launakostnaður félagsins kemur til af störfum framkvæmdastjóra og stjórnar.

Framkvæmdastjóri hefur fengið áskriftarréttindi að hlutafé félagsins, sjá skýringu 8.

Skýringar

11 Einskiptiskostnaður	1.1. - 30.6.2021	1.1. - 30.6.2020
Þóknanir tengdar umbreytingu félagsins	27.000.000	0

12 Tekjuskattur

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

Skattalegt tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028	62.947.112
Skattalegt tap ársins 2019, nýtanlegt til ársloka 2029	92.113.178
Skattalegt tap ársins 2020, nýtanlegt til ársloka 2030	25.535.553
Skattalegt tap tímabilsins 1.1 - 30.6.2021, nýtanlegt til ársloka 2031	42.789.296
	<u>223.385.139</u>

Félagið á tekjuskattsinnæign sem ekki er færð upp í ársreikningnum vegna óvissu um nýtingu. Félagið er samskattað með dótturfélögum sínum.

13 Handbært fé

Handbært fé samanstendur af bankainnstæðum. Engar veðsetningar eru á handbæru fé. Kaldalón hf. flokkast sem fjárfestingafélag samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. Handbært fé endurspeglar því handbært fé í Kaldalóni hf. en ekki heildar samstæðu (dóttur- og hlutdeildarfélögum) á þeim tímapunkti sem árshlutareikningur nær til.

14 Áhættustýring

Félagið stendur frammi fyrir eftirfarandi megin áhættum vegna fjármálagerna:

- Markaðsáhætta
- Hlutabréfaáhætta (verðáhætta)
- Vaxtaáhætta

Markaðsáhætta: áhættan að verðbreytingar á mörkuðum hafi áhrif á gangvirði og framtíðarsjóðstreymi fjármálagerna. Markaðsáhættan 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. Sjá næmnigreiningu í skýringu 6.

Vaxtaáhætta: Vaxtaberandi skuldir félagsins eru með breytilegum vöxtum. Því geta breytingar á vöxtum haft áhrif á afkomu félagsins.

Lausafjárahætta: Félagið er háð því að hafa aðgang að fjármagni til þess að geta framkvæmt og þarf framkvæmdafjármögnun til þess að geta farið af stað í verkefni. Megin þorri eigna félagsins er bundið í fasteignum og lóðum og því er mikilvægt fyrir félagið að hafa aðgang að lausafé til rekstrar og til þess að umbreytt eignum í lausafé.

Undirritunarsíða

Jón Þór Gunnarsson

Jón Skaftason

Helen Neely

Gunnar Henrik B Gunnarsson

Atli Þór Jóhannsson