

Kaldalón hf.

Ársreikningur 2019

Efnisyfirlit**bls.**

Skýrsla stjórnar	2 - 4
Áritun óháðs endurskoðanda	5 - 6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur	8
Eiginfjáryfirlit	9
Sjóðstreymi	10
Skýringar	11 - 19

Kaldalón hf.

Kennitala 490617-1320

Borgartúni 25, 105 Reykjavík

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Kaldalón hf. flokkast sem fjárfestingafélag samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. 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 fjárfestingastarfsemi, þ.m.t. fasteignaþróun, kaup, sala, rekstur, eignarhald, umsýsla og uppbygging fasteigna og fasteignafélaga.

Starfsemin á árinu

Félagið hélt á áfram uppbyggingu og hönnun núverandi verkefna á tímabilinu með heildarfjárfestingu upp á 1.308 milljónir kr. á árinu í formi lána til dótturfélaga sinna. Félagið lauk við byggingu 24 íbúða á árinu og í lok árs stóðu yfir framkvæmdir við um 140 íbúðir sem flestum mun ljúka á árinu 2020. Þá er í gangi undirbúningur við að hefja framkvæmdir við um 100 íbúðir á árinu 2020.

Félagið gekk frá kaupum á Steindórsreit við Grandatorg í Reykjavík í apríl 2019 og seldi samhlíða íbúðir félagsins sem eru nú í smíðum að Urriðaholtsstræti 22.

Hlutfé félagsins var aukið um tæpar 800 milljónir króna á árinu.

Hagnaður varð af rekstri félagsins á árinu 2019 að fjárhæð 204 milljónum króna samanborið við 388 milljónir króna árið áður. Samkvæmt efnahagsreikningi 31. desember 2019 námu eignir félagsins 5.559 milljónum króna og hafa aukist um 1.818 milljónir milli ára. Eigið fé félagsins nam 4.192 milljónir króna í árslok 2019 samanborið við 3.255 milljónir króna árið áður.

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

Félagið er með eignastýringasamning við Gamma Capital Management en á árinu var Jónas Þór Þorvaldsson ráðinn framkvæmdastjóri félagsins. Enginn almennur starfsmaður er á launaskrá hjá félaginu. Laun og launatengd gjöld í rekstrarreikningi eru laun framkvæmdastjóra og stjórnarlaun.

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

Fjárhagsleg staða

Í upphafi árs 2020 er Kaldalón að klára verkefni sem fara að skila fjármunum til félagsins. Unnið er að framlengingu og endurfjármögnun núverandi lána félagsins en þau eru flest á gjalddaga í september 2020. Sterkt eiginfjárlutfall 75% og lág skuldsetning á nokkrum af eignum félagsins gera það að verkum að það hefur getu til að fjármagna sig til að takast á við fjárför þar til verkefni fara skila tekjustreymi. Einnig ber að geta þess að félagið getur líka hagað vexti sínum eftir því hvernig ástand er á fjármála- og fasteignamörkuðum. Einnig er félagið með eignir í sölumeðferð sem teljast ekki til kjarnaeigna.

Framtíðaráform

Kaldalón er fasteignafélag sem sérhæfir sig í íbúðauppbyggingu til endursölu með fjárfestingu 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 í hópi leiðandi fasteignafélaga á Íslandi og ætlar félagið á hverjum tíma að hafa í þróun vel staðsettar og eftirsóttar byggingalóðir.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Atburðir eftir lok reikningsárs

Áhrif af Covid-19 veirunni mun hafa óveruleg áhrif á rekstur félagsins. Hægt getur á sölu íbúða sem hefur neikvæð áhrif á lausafjárstöðu félagsins auk þess sem framkvæmdir geta tafist. Það mun samt hafa óveruleg fjárhagsleg áhrif þar sem verksamningar félagsins eru þannig uppbyggðir að einungis er greitt fyrir framleitt magn en ekki fyrir aðstöðu og annað slíkt. Þó er ljóst að tafir geta orðið á afhendingu bygginga frá verktaka án réttis til tafabóta og því getur Kaldalón þurft að bera aukinn fjármagnskostnað vegna slíkra tafa.

Langvarandi óvissa vegna Covid-19 veirunnar geta haft áhrif á getu félagsins til að fjármagna verkefni og getur einnig haft áhrif verðmæti eigna félagsins. Á móti kemur að aðgerðir Seðlabanka Íslands og ríkisstjórnar Íslands hafa jákvæð áhrif á rekstrarumhverfi félagsins.

Stjórnarhættir

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

Hlutfé

Á árinu 2019 nýtti stjórn félagsins þrisvar sinnum heimild í samþykktum félagsins og tók ákvörðun um að hækka hlutfé um samtals kr. 798.849.700 á genginu 1,0.

Hluthafar voru í byrjun ársins 13 en í lok tímabils 109, þar af eru 10 stærstu eftirfarandi:

	Nafnverð*	Hlutdeild
RES 9 ehf.	487	13,38%
Investar ehf.	459	12,61%
RPF ehf.	387	10,63%
Kvika banki hf.	359	9,87%
24 Development Holding ehf.	300	8,24%
Loran ehf.	274	7,53%
Premier eignarhaldsfélag ehf.	274	7,53%
DFT ehf.	168	4,60%
Arion banki hf.	165	4,53%
Vátryggingarfélag Íslands hf.	150	4,12%
10 stærstu hluthafar samtals	3.024	83,03%
Aðrir hluthafar (99 talsins)	618	16,97%
Samtals útistandandi hlutir	3.642	100,00%
Eigin hlutir	66	
Hlutfé samkvæmt ársreikningi	3.575	

* í milljónum króna

Á árinu hefur félagið gefið út og virkjað áskriftarréttindi sem fjallað er um í samþykktum ásamt því að gera kaupréttarsamning, sjá skýringu 9.

Eigin hlutir félagsins í ársbyrjun voru 30 m.kr. og hefur aukist á árinu upp í 66 m.kr. Ástæða þess að félagið eignaðist eigin hluti er til endursölu.

Stjórn félagsins leggur ekki til að greiddur verði arður á árinu 2020. Vísað er til eiginfjárfirlits vegna ráðstöfunar á hagnaði ársins.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Yfirlýsing stjórnarmanna

Ársreikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar er það álit okkar að hann gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu félagsins þann 31. desember 2019 og rekstrarafkomu, breytingu á handbæru fé og breytingar á eigið fé félagsins fyrir árið 2019 samt því að gerð er grein fyrir helstu áhættu- og óvissuþáttum sem félagið stendur frammi fyrir.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn 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 ársreikning félagsins fyrir árið 2019 með áritun sinni.

Reykjavík, 27. mars 2020

Þórarinn Arnar Sævarsson
stjórnarformaður

Steinþór Valur Ólafsson
meðstjórnandi

Helen Neely
meðstjórnandi

Jónas Þór Þorvaldsson
framkvæmdastjóri

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Kaldalóns hf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Kaldalóns hf. fyrir árið 2019. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymi og skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2019, efnahag þess 31. desember 2019 og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu, og að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga komi þær ekki fram annars staðar í ársreikningnum.

Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er nánar útskýrð í kaflanum um ábyrgð endurskoðenda. Við erum óháð félaginu samkvæmt ákvæðum siðareglna sem gilda um endurskoðendur á Íslandi og varða endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins. Við uppfyllum jafnframt aðrar kröfur um starf okkar sem endurskoðendur í samræmi við ákvæði siðareglna.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Ábending

Án þess að gera um það fyrirvara í áritun okkar viljum við benda á skýringu nr. 17 um fjárhagslega stöðu og nr. 18 um atburði eftir lok reikningsskiladags ásamt umfjöllun í skýrslu stjórnar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er að sé til staðar varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber stjórnendum félagsins að meta hæfi þess til áframhaldandi starfsemi. Stjórnendum ber að semja ársreikning félagsins á þeirri forsendu að um áframhaldandi starfsemi sé að ræða, nema stjórnendur ætli að leysa félagið upp eða hætta rekstri þess, eða hafi ekki raunhæft val um annað en að hætta starfsemi félagsins. Stjórnendum félagsins ber að setja fram viðeigandi skýringar varðandi hæfi þess til áframhaldandi starfsemi ef við á og hvers vegna stjórnendur beita forsendunni um áframhaldandi starfsemi við gerð og framsetningu ársreikningsins.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka og gefa út áritun með álit okkar. Nægjanleg vissu er mikil vissu en ekki trygging þess að endurskoðun, sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, muni ávallt leiða í ljós alla verulega annmarka séu þeir til staðar. Annmarkar geta stafað af sviksemi eða mistökum og eru metnir verulegir ef þeir, einir og sér eða samanlagðir, gætu haft áhrif á fjárhagslegar ákvarðanir notenda sem grundvallaðar eru á ársreikningnum.

Áritun óháðs endurskoðanda

Endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegu mati og faglegri tortryggni. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

Greinum og metum áhættuna af verulegum annmörkum, vegna sviksemi eða mistaka, og skipuleggjum endurskoðunaraðgerðir til að mæta þessari áhættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi grunnur fyrir álit okkar. Áhættan af því að greina ekki verulega annmarka sem stafa af sviksemi er meiri en áhætta af annmörkum vegna mistaka, þar sem sviksemi getur stafað af fölsun, misvísandi framsetningu ársreiknings, að mikilvægum atriðum sé viljandi sleppt, samanteknum ráðum eða að innra eftirlit sé sniðgengið.

Öflum skilnings á innra eftirliti sem er viðeigandi fyrir endurskoðun okkar í þeim tilgangi að hanna endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins.

Metum hvort val stjórnenda á reikningsskilaaðferðum sé viðeigandi og hvort matsaðferðir þeirra séu raunhæfar. Einnig skoðum við hvort tengdar skýringar séu við hæfi.

Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um áframhaldandi starfsemi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að veruleg óvissa ríki, ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum í ársreikningnum um óvissuna og ef þær upplýsingar eru ekki nægjanlegar að okkar mati, víkjum við frá fyrirvaralausum álitum. Niðurstaða okkar byggir á þeim endurskoðunargögnum sem við höfum aflað fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni leitt til þess að félagið verði ekki lengur rekstrarhæft.

Metum framsetningu, gerð og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum og hvort hann grundvallast á fyrirliggjandi færslum og atburðum og gefi glögga mynd samanber álit okkar.

Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp geta komið í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka í innra eftirliti ef við á.

Reykjavík, 27. mars 2020

PricewaterhouseCoopers ehf.

Tryggvi Jónsson
löggiltur endurskoðandi

Kristinn F. Kristinsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2019

	Skýringar	2019	2018
Rekstrargjöld			
Laun og launatengd gjöld	13	52.071.947	0
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		<u>108.554.572</u>	<u>87.081.140</u>
		160.626.519	87.081.140
Rekstartap			
		(160.626.519)	(87.081.140)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur	12	114.437.020	38.364.330
Vaxtagjöld	12	(45.941.179)	(14.247.402)
Gangvirðisbreyting eignarhluta í félögum	6	<u>296.627.194</u>	<u>451.315.336</u>
		365.123.035	475.432.264
Heildarafkoma ársins			
		<u><u>204.496.516</u></u>	<u><u>388.351.124</u></u>

Skýringar á bls. 11 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2019

Eignir	Skýringar	31.12.2019	31.12.2018
Fastafjármunir			
Efnislegar eignir:			
Fasteignir og lóðir	7	0	110.806.800
Fjáreignir:			
Eignarhlutir í dótturfélögum	5, 6	2.186.275.267	1.988.806.309
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	5, 6	582.884.438	483.726.203
Lán til tengdra aðila	10	<u>2.666.684.420</u>	<u>1.132.935.678</u>
		5.435.844.125	3.605.468.190
Veltufjármunir			
Skammtímakröfur		2.716.121	3.077.234
Handbært fé	15	<u>120.006.110</u>	<u>21.490.927</u>
		122.722.231	24.568.161
Eignir samtals		<u><u>5.558.566.356</u></u>	<u><u>3.740.843.151</u></u>

Eigið fé og skuldir

Eigið fé			
Hlutfé		3.575.378.734	2.842.720.837
Bundinn eiginfjárreikningur		789.052.072	492.424.879
Ójafnað tap		<u>(172.271.554)</u>	<u>(80.140.876)</u>
Eigið fé samtals	9	<u>4.192.159.252</u>	<u>3.255.004.840</u>
Skuldir			
Langtímaskuldir:			
Skuldir við lánastofnanir	8	398.666.667	310.631.392
Skuld við tengd félög		0	109.837.229
		<u>398.666.667</u>	<u>420.468.621</u>
Skammtímaskuldir:			
Skuldir við lánastofnanir	8	802.527.846	0
Skuld við tengd félög		121.694.075	49.628.510
Aðrar skammtímaskuldir		<u>43.518.516</u>	<u>15.741.180</u>
		967.740.437	65.369.690
Skuldir samtals		1.366.407.104	485.838.311
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>5.558.566.356</u></u>	<u><u>3.740.843.151</u></u>

Almennar upplýsingar	1 - 5
Tengdir aðilar	10
Umsýsluþóknun	11
Tekjuskattur	14
Áhættustýring	16
Fjárhagsleg staða	17
Atburðir eftir lok reikningsskiladags	18

Skýringar á bls. 11 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit 2019

Árið 2019	Hlutfé	Bundinn eiginfjár- reikningur	Ójafnað tap	Samtals
Staða í ársbyrjun	2.842.720.837	492.424.879	(80.140.876)	3.255.004.840
Innborgað hlutfé	732.657.897			732.657.897
Heildarafkoma ársins		296.627.194	(92.130.678)	204.496.516
Staða í árslok	3.575.378.734	789.052.072	(172.271.554)	4.192.159.252

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. 11 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymi ársins 2019

	2019	2018
Rekstrarhreyfingar		
Greiddur kostnaður	(82.349.755)	(50.763.507)
Innborgaðar vaxtatekjur	982.503	3.690.460
Greidd vaxtagjöld	(44.149.030)	(2.894.365)
Handbært fé til rekstrar	<u>(125.516.282)</u>	<u>(49.967.412)</u>
Fjárfestingahreyfingar		
Kaupverð eignarhluta í dótturfélögum	(15.457.219)	(68.066.667)
Fjárfest í fasteignum og lóðum	(685.000.000)	(110.806.800)
Lán til dóttur- og hlutdeildarféлага	(1.007.246.038)	(1.046.892.808)
Innborgað frá dóttur- og hlutdeildarfélagum	399.911.356	0
	<u>(1.307.791.901)</u>	<u>(1.225.766.275)</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Innborgað hlutafé	770.042.366	943.803.758
Tekin ný lán frá lánastofnunum	871.618.229	303.000.000
Greidd lán frá lánastofnunum	0	(60.000.000)
Lán frá dóttur- og hlutdeildarfélagum	0	106.100.000
Greitt til dóttur- og hlutdeildarféлага	(109.837.229)	0
	<u>1.531.823.366</u>	<u>1.292.903.758</u>
Hækkun á handbæru fé	98.515.183	17.170.071
Handbært fé í byrjun árs	<u>21.490.927</u>	<u>4.320.856</u>
Handbært fé í árslok	<u><u>120.006.110</u></u>	<u><u>21.490.927</u></u>
Fjárfestinga- og fjármögnunarhreyfingar sem hafa ekki áhrif á sjóðstreymi		
Keyptir eignarhlutir í dótturfélagi	0	(44.744.729)
Hlutfjárhækkun	0	44.744.729
Afhent fasteignir og lóðir	(812.959.543)	0
Lán til dóttur og hlutdeildarféлага	812.959.543	0

Skýringar á bls. 11 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Kaldalón hf., hér eftir nefnt félagið, er íslenskt hlutafélag með starfsemi í Reykjavík. Aðsetur þess er Borgartún 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, fjármálagerna, ýmiss konar skuldaviðurkenninga, s.s. lánssamninga, allt í tengslum við fasteignaviðskipti, fasteignaðróun eða fjármögnun byggingaframkvæmda og annar skyldur rekstur.

Stjórn félagsins og framkvæmdastjóri samþykktu þessi reikningsskil 27. mars 2020.

2 Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ársreikningur félagsins er jafnframt í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Ársreikningurinn er gerður og birtur í íslenskum krónum sem er stafrækslugjaldmiðill félagsins. Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilaanna eru ekki birtar í skýringum.

Félagið telst fjárfestingarfélag samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum, en félagið stýrir eignasafni sínu á grundvelli gangvirðis og hefur eingöngu tekjur af fjárfestingum sínum í gegnum gangvirðisbreytingar og aðrar tekjur af fjárfestingum. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverði að því undanskildu að eignarhlutir í dóttur- og hlutdeildarfélögum og veltufjáreignir eru færðar á gangvirði. Félagið gerir ekki samstæðureikning.

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.

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2019 og eiga við um starfsemi þess. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 31. desember 2019 en heimilt er að taka upp fyrr.

Nýjir reikningsskilastaðlar teknir upp á árinu

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.

Nýjir reikningsskilastaðlar á næsta ári

Ekki er búist við að breytingar á stöðlum og túlkunum sem hafa verið gefnar út af IFRS en taka gildi um fjárhagsár sem hefjast 1. janúar 2019 eða síðar muni hafa veruleg áhrif á reikningsskil félagsins.

Skýringar

4 Mat og ákvarðanir

Við gerð reikningsskilanna 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.

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.

Árið 2019	Lán og kröfur	Fjáreignir tilgreindar á gangvirði	Skuldir á afskrifuðu kostnaðarverði	Samtals bókfært verð
Fjáreignir félagsins				
Eignarhlutir í dótturfélögum		2.186.275.267		2.186.275.267
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum		582.884.438		582.884.438
Lán til tengdra félaga	2.666.684.420			2.666.684.420
Skammtímakröfur	2.716.121			2.716.121
Handbært fé	120.006.110			120.006.110
Samtals	2.789.406.651	2.769.159.705		5.558.566.356
Fjárskuldir félagsins				
Skuldir við lánastofnanir			1.201.194.513	1.201.194.513
Skuldir við tengd félög			121.694.075	121.694.075
Aðrar skammtímaskuldir			43.518.516	43.518.516
Samtals			1.366.407.104	1.366.407.104
Árið 2018				
Fjáreignir félagsins				
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
Fjárskuldir félagsins				
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

Á hverjum uppgjörstigi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna sem ekki eru færðar á gangvirði. Fjáreign hefur rýrnað í virði ef hlutlægar vísbendingar 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 vísbending um virðisrýrnun 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 lánshæfismat mótaðila.
- Þrep 3 - Hér fellur undir gangvirði eigna og skulda sem ekki byggir á markaðsgögnum. Hér er aðallega um að ræða hlutabréf 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 reikningsskil félagsins. Félagið birtir ekki gangvirði annarra fjáreigna þar sem bókfært verð þeirra er talið endurspegla gangvirðið.

3. þrep

Árið 2019

Eignarhlutir í dótturfélögum	2.186.275.267
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	582.884.438
	<u>2.769.159.705</u>

Árið 2018

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
Árið 2019			
Staða í upphafi	1.988.806.309	483.726.203	2.472.532.512
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	197.468.958	99.158.235	296.627.194
Bókfært verð í árslok	<u>2.186.275.267</u>	<u>582.884.438</u>	<u>2.769.159.706</u>

Þar af eru uppsafnaðar óinnleystar gagnvirðisbreytingar sem hafa verið færðar í rekstrarreikning 789.052.072

	Eignarhlutir í dótturfélögum	Eignarhlutir í hlutdeildarf.	Samtals
Árið 2018			
Staða í upphafi	1.460.546.824	422.401.737	1.882.948.561
Fjárfesting	138.268.615	0	138.268.615
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	389.990.870	61.324.466	451.315.336
Bókfært verð í árslok	<u>1.988.806.309</u>	<u>483.726.203</u>	<u>2.472.532.512</u>

Þar af eru uppsafnaðar 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	
				31.12.2019	31.12.2018
Dótturfélög:					
U 14-20 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	227.631.438	178.519.838
U22 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	90.594.741	88.574.030
U24 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	113.027.379	89.714.900
U26 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	95.344.385	61.268.383
Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf.	Reykjavík	100,00%	109.000.000	1.249.150.616	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	(2.973.292)	1
Steinsteypan ehf.	Reykjavík	50,00%	70.059.096	264.500.000	188.427.094
				<u>2.186.275.267</u>	<u>1.988.806.309</u>
Hlutdeildarfélag:					
Kársnesbyggð ehf.	Reykjavík	49,99%	188.384.034	381.567.598	282.409.363
Nes Þróunarfélag hf.	Reykjavík	32,70%	1.635.000	201.316.840	201.316.840
				<u>582.884.438</u>	<u>483.726.203</u>

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 undanskyldri Steinsteypunni ehf. sem sér um rekstur steypustöðvar og Fasteignastýringar ehf. sem takmarkaður 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 hafnar með sökklum er framvinda metin samkvæmt framvinduskýrslu til fjármálastofnunar og heildarframlegð verkefnisins er metin samkvæmt verk- og kostnaðaráætlun á mótí áætluðu söluverði fasteigna. Gangvirðisaukning hvers tíma er vænt heildarframlegð verkefnis fyrir skatta að teknu tilliti til framvindu og að fráreginni 10-25% varúðarfærslu, eftir því hvaða mikil óvissa ríkir um framkvæmdakostnað og söluverðmæti. Þar sem lítið er eftir af framkvæmdinni og lítil óvissa ríkir um söluverðið þá er varúðin 10% en þar sem framkvæmdir eru styttra komnar á veg og ekki er mikil víska með söluverð er tekin 25% varúð. Þess ber að geta að þessi varúð er til viðbótar við óvissuþátt í verkáætlunum dótturfélaga Kaldalóns sem er 5% til 8%. Varúðarfærsla vegna framvindu nemur 79.105.686 kr. í árslok 2019.

Gangvirði Þróunarfélagsins Hnoðraholt ehf. og Vesturbugtar eignarhaldsfélags er metið út frá kaupverði að viðbættum framkvæmdakostnaði sem fallið hefur til. Þá eru verðmæti lóða í Vogabyggð og á (Steindórsreit) metin með sama hætti. Vesturbugt ehf. á lóð á samnefndu svæði og eru undirbúningur verkefnisins í gangi en vegna ófyrirséðra atburða vegna fjármögnunar og núverandi aðstæðna vegna Covid19 veirunnar er þörf á endurskoða tímaáætlanir í samkomulagi Reykjavíkurborgar og Vesturbugtar. Unnið er að uppfæra tímaáætlun í samráði við Reykjavíkurborg, framvinda verkefnisins er háð því aðilar nái saman um nýja tímaáætlun og minniháttar breytingar á skipulagi sem nauðsynlegar eru til að markmið verkefnisins náist.

Gangvirði Nes þróunarfélags er metið út frá upprunalegu kaupverði að viðbættum framkvæmdakostnaði sem hefur fallið til ásamt endurmati á lóð félagsins. Endurmat lóða byggir á mati óháðs fasteignasala. Lóðagjöld Nes þróunarfélags vegna Bakkabrautar eru gjaldfallin í og unnið er að framkvæmafjármögnun verkefnisins og greiðslu gjaldanna og ráðgert að hefja framkvæmdir um leið og framkvæmdafjármögnun liggur fyrir.

Skýringar

6 Gangvirði fjáreigna og fjárskulda, frh.

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

Verðmat á Steinsteypunni byggir kennitöliverðmati m.v. þriggja ára rekstraráætlun. Beitt var nokkrum mismunandi aðferðum svo sem sjóðsstreymisverðmati og kennitöliverðmati og var í núverandi mati notuð þú niðurstaða sem skilar lægri niðurstöðu eða eða áætlaðri EBITDA 2020 Steinsteypunnar margfölduð með 5,0. Sú niðurstaða skilar að verðmæti eigin fjár Steinsteypunnar sé 529 m.kr. og hlutur Kaldalóns 50% af því. Niðurstaða sjóðsstreymismats var að virði eigin fjár væri 834 m.kr.

Mikilvægasta breytan við mat á eignum Kaldalóns er nú lóðaverð. Við 10% lækkun á markaðsvirði lóða lækkar eigið fé félagsins um 395 m.kr. og við 10% hækkun á markaðsvirði lóða hækkar eigið fé félagsins um sömu fjárhæð. Breytingar á framlegð byggingaverkefna hefur nú minni áhrif á eiginfjárstöðu Kaldalóns en 10% lækkun framlegðar núverandi byggingaverkefna lækkar eigið fé um 54 m.kr. og 10% hækkun framlegðar sömu verkefna hækkar eigið fé um 54 m.kr.

7 Fasteignir og lóðir

Félagið fjárfesti í lóð í Vogabyggð. Fjárfesting félagsins var færð á kostnaðarverði, 111 milljónir króna, í ársbyrjun. Á árinu voru viðbætur að fjárhæð 697 milljónir króna. Í lok árs var fjárfestingin færð í dótturfélagið U14-20 ehf. Nam sú fjárhæð 813 milljónum króna. Kaupverð lóðarinnar var 1.506 milljónir króna og verður kaupverðið að fullu greitt með afhendingu á fasteigninni í Urriðaholti 14-20, ráðgert er að afhenda í mars 2020.

8 Skuldir við lánastofnanir

Í upphafi árs voru skuldir við lánastofnanir Kviku banka hf., annars vegar 303 milljón króna lán sem tryggt er með veði í eignum dótturfélagsins U 24 ehf. og Þróunarfélagsins Hnoðrahólts ehf. þar sem höfuðstóll og áfallnir vextir greiðast með einni greiðslu þann 30.9.2020.

Þá er félagið með lán frá Landsbanka Íslands hf. að fjárhæð 400 milljónir króna og skal höfuðstóll greiddur með einni afborgun 10.3.2021. Til tryggingar á skuldinni hefur félagið sett að veði fasteign dótturfélagsins U 14-20 ehf. í Vogabyggð.

Lán félagsins bera 6,5% til 8,4% vexti.

Á þriðja ársfjórðungi 2019 tók Kaldalón nýtt 315 milljón króna ádráttarlán hjá Kvikubanka og greiddi upp 100 milljón króna lán sitt hjá Kviku banka 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 á hlutfé í Kaldalóni, sjá nánar í skýringu 10.

Þá er félagið með yfirdráttarlán hjá Arion banka að fjárhæð 150 milljónir króna með veði í handbæru fé félagsins.

Skuldir við lánastofnanir greinast á eftirfarandi hátt:	2019	2018
Staða í ársbyrjun	310.631.392	60.015.583
Tekin ný lán	871.618.229	303.000.000
Greitt af lánnum	0	(60.015.583)
Áfallnir vextir	18.944.892	7.631.392
	<u>1.201.194.513</u>	<u>310.631.392</u>
Skuldir við lánastofnanir flokkast þannig í efnahagsreikningi:		
Langtímahluti	398.666.667	310.631.392
Skammttímahluti	802.527.846	0
	<u>1.201.194.513</u>	<u>310.631.392</u>

Skuldir við lánastofnanir flokkast til langtíma í ársreikningi félagsins þegar skuldir eru á gjalddaga eftir 12 mánuði eða lengur. Kvika banki hf. er flokkaður sem tengdur aðili vegna umsýslusamningi, sjá nánari upplýsingar í skýringu 10.

Sjá upplýsingar um fjárhagslega stöðu í skýringu 17.

Skýringar

9 Eigið fé

a Hlutfé

Á árinu hefur stjórn félagsins þrisvar sinnum nýtt heimild í samþykktum félagsins og tók ákvörðun um að hækka hlutfé samkvæmt samþykktum 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 samkvæmt samþykktum.

Hlutfé félagsins greinist þannig:	2019	2018
Heildarhlutfé	3.641.570.537	2.872.820.837
Eigin bréf	(66.191.803)	(30.100.000)
	<u>3.575.378.734</u>	<u>2.842.720.837</u>
Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum, hver hlutur nemur 1 kr.	3.641.570.537	2.842.720.837

Samkvæmt samþykktum hefur stjórn heimild til að hækka hlutfé félagsins um allt að 4.000 milljóna króna að nafnverði. Heimild þessi gildir til 31. mars 2021.

Eigin bréf

Félagið á eigin hluti að nafnverði 66.191.803 kr. eða 1,8177% 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 Kvik banku hf. Í tengslum við þetta lán veitti Kaldalón hf. Kvik 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.

b Bundinn eiginfjárreikningur

Á bundinn eiginfjárreikning eru færðar óinnleystar gangvirðisbreytingar, að teknu tilliti til skattaáhrifa ef við á, vegna fjáreigna sem tilgreindar eru á gangvirði í gegnum rekstrarreikning og óheimilt er að ráðstafa til eigna í formi arðs.

c Óráðstafað eigið fé / Ójafnað tap

Óráðstafað eigið fé er sá hluti af eigin fé félagsins sem hægt er að ráðstafa til hluthafa í formi arðs.

Skýringar

10 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 árslok.

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

Árið 2019	Tekjur	Gjöld	Eignir	Skuldir
U22 ehf.	22.283.496		439.453.149	
U24 ehf.	8.229.980		205.285.542	
U26 ehf.	4.812.416		172.308.205	
U14-20 ehf.	50.308.612		1.499.060.031	
Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf.	3.014.600		60.981.761	
Kársnesbyggð ehf.	18.935.342		187.070.575	
Vesturbugt eignarhaldsfélag	4.134.018		79.135.718	
Steinsteypan ehf.	523.542			
Nes þróunarfélag slhf.	1.212.643		22.947.643	
Fasteignastýring ehf.			441.796	
GAMMA Capital Management ehf.		(28.218.774)		(28.218.774)
Kvika banki hf.	982.371	(99.095.213)		(766.873.508)
	114.437.020	(127.313.987)	2.666.684.420	(795.092.282)
Árið 2018				
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. og GAMMA sem eru umsýsluaðilar félagsins.

Lánasamningar milli Kaldalóns og dótturfélaga bera 7,5% vexti og skulu greiddast í einni greiðslu 15. janúar 2021. Lánasamningar milli Kaldalóns og hlutdeildarfélaga bera 10-12% vexti og skulu greiddast í einnig greiðslu 15. janúar 2021.

11 Umsýslubóknun

Kaldalón var með eignastýringarsamning við Kviku banka hf. í byrjun árs. Á miðju ári 2019 færðist starfsemi sérhæfðra fjárfestinga frá Kviku banka yfir til GAMMA og kjölfarið var gerður nýr samningur milli Kaldalóns og GAMMA Capital Management ehf. Um er að ræða eignastýringarsamning. Fyrir þjónustu sína fær GAMMA greidda árlega eignastýringarþóknun sem nema skal 1,5% á ársgrundvelli af heildarvirði eigin fjár félagsins. Þóknunin skal reiknuð ársfjórðungslega og greidd eftir á í lok hvers ársfjórðungs. Þóknunin er gjaldfærð meðal skrifstofu- og stjórnunarkostnaðar.

Skýringar

12 Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Til vaxtatekna og vaxtagjalda sem færðar eru í yfirlit yfir heildarafkomu teljast vextir af handbæru fé, vextir af skuldabréfum og vaxtagjöld af skuldum

Vaxtatekjur greinast á eftirfarandi hátt:	2019	2018
Vaxtatekjur af bankareikningum tengdra aðila	982.371	2.623.793
Vaxtatekjur af lánum til tengdra aðila	113.454.649	35.740.537
	<u>114.437.020</u>	<u>38.364.330</u>
Vaxtagjöld greinast á eftirfarandi hátt:		
Vaxtagjöld af skuldum við lánastofnanir	2.215.169	0
Vaxtagjöld af skuldum við tengdar lánastofnanir	40.612.917	9.704.969
Vaxtagjöld af skuldum við tengda aðila	0	3.737.229
Önnur vaxtagjöld	3.113.093	805.204
	<u>45.941.179</u>	<u>14.247.402</u>

13 Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2019	2018
Laun	30.700.000	0
Mótframlag í lífeyrissjóð	6.398.375	0
Launatengd gjöld	4.398.572	0
Stjórnarlaun	10.575.000	0
	<u>52.071.947</u>	<u>0</u>

Á árinu var framkvæmdastjóri ráðinn og færður á launaskrá hjá félaginu ásamt því að stjórnarlaun eru greidd.

Framkvæmdastjóri hefur fengið áskriftarréttindi að hlutafé félagsins, sjá skýringu 9.

14 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	<u>92.113.178</u>
	155.060.290

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

15 Handbært fé

Handbært fé samanstendur af bankainnstæðum sem eru handveðsettar til greiðslu lána hjá Arion banka.

Skýringar

16 Áhættustýring

Félagið stendur frammi fyrir eftirfarandi megin áhættum vegna fjármálagerninga:

- Markaðsáhætta
- Hlutabréfaáhætta (verðáhætta)
- Vaxtaáhætta

Kaldalón hf. ver ekki ofangreindar áhættur félagsins.

Markaðsáhætta: áhættan að verðbreytingar á mörkuðum hafi áhrif á gangvirði og framtíðarsjóðstreymi fjármálagerninga. 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.

Lausafjáraáhætta: 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.

17 Fjárhagsleg staða

Í upphafi árs 2020 er Kaldalón að klára verkefni sem fara að skila fjármunum til félagsins. Unnið er að framlengingu og endurfjármögnun núverandi lána félagsins en þau eru flest á gjalddaga í september 2020. Sterkt eiginfjárlutfall 75% og lág skuldsetning á nokkrum af eignum félagsins gera það að verkum að það hefur getu til að fjármagna sig til að takast á við fjárförf þar til verkefni fara skila tekjustreymi. Einnig ber að geta þess að félagið getur líka hagað vexti sínum eftir því hvernig ástand er á fjármála- og fasteignamörkuðum. Einnig er félagið með eignir í sölumeðferð sem teljast ekki til kjarnaegna.

18 Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Áhrif af Covid-19 veirunni mun hafa óveruleg áhrif á rekstur félagsins. Hægt getur á sölu íbúða sem hefur neikvæð áhrif á lausafjástöðu félagsins auk þess sem framkvæmdir geta tafist. Það mun samt hafa óveruleg fjárhagsleg áhrif þar sem verksamningar félagsins eru þannig uppbyggðir að einungis er greitt fyrir framleitt magn en ekki fyrir aðstöðu og annað slíkt. Þó er ljóst að tafir geta orðið á afhendingu bygginga frá verktaka án réttis til tafabóta og því getur Kaldalón þurft að bera aukinn fjármagnskostnað vegna slíkra tafa.

Langvarandi óvissa vegna Covid-19 veirunnar geta haft áhrif á getu félagsins til að fjármagna verkefni og getur einnig haft áhrif verðmæti eigna félagsins. Á móti kemur að aðgerðir Seðlabanka Íslands og ríkisstjórnar Íslands hafa jákvæð áhrif á rekstrarumhverfi félagsins.

Undirritunarsíða

Þórarinn Arnar Sævarsson

Steinþór Valur Ólafsson

Helen Neely

Jónas Þór Þorvaldsson

Tryggvi Jónsson

Kristinn Freyr Kristinsson