

Kaldalón hf.

Ársreikningur 2020

Efnisyfirlit**bls.**

Skýrsla stjórnar	2 - 4
Áritun óháðs endurskoðanda	5 - 6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur	8
Eiginfjárfirlit	9
Sjóðstreymi	10
Skýringar	11 - 20

Kaldalón hf.

Kennitala 490617-1320

Katrínartúni 2, 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

Á árinu 2020 kom Kaldalón hf. að mikilli uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu. Félagið á tæplega helmingshlut í Kársnesbyggð ehf. sem lauk við byggingu á 78 íbúða verkefni við Hafnarbraut í Kópavogi. Sala á því verkefni er langt komin.

Í Urriðaholtstræti í Garðabæ lauk dótturfélag Kaldalóns, U 14-20 ehf., við byggingu 38 íbúða sem afhentar voru í lok júnímánaðar til kaupanda sem gagnjald fyrir lóðakaup félagsins í Vogabyggð í Reykjavík. Þá voru dótturfélög Kaldalóns með 51 íbúð í byggingu að Urriðaholtstræti 22-26 sem reiknað er með að verði fullbyggðar á fyrri hluta ársins 2021. Þetta eru 17 íbúðir í Urriðaholtstræti 22 sem afhentar verða kaupanda sem gagnjald fyrir lóðakaup félagsins á Steindórsreit í vesturbæ Reykjavíkur og svo 34 íbúðir í Urriðaholtstræti 24 og 26 sem seldar verða á almennum markaði.

Í desember 2020 hófust jarðvegsframkvæmdir á stærsta uppbyggingarverkefni félagsins að Stefnisvogi í Vogabyggð sem samtals tekur til byggingarréttar á 324 íbúðum. Fyrsti áfanginn er 71 íbúðabygging að Stefnisvogi 2 sem fyrirhugað er að komi til afhendingar í árslok 2022. Síðar á árinu 2021 er áætlað að hafin verði bygging næsta áfanga sem tekur til 51 íbúðar að Stefnisvogi 1.

Á Steindórsreit í Vesturbæ eru framkvæmdir hafnar við 83 íbúða byggingu sem til stendur að tilbúnað verði til afhendingar á fyrri hluta ársins 2023. Þar er niðurrifi eldri bygginga að ljúka og ráðgert að hefja framkvæmdir á fyrri hluta ársins.

Fyrirhugað er að fækka dótturfélögum með sameiningu þeirra á árinu 2021.

Hagnaður varð af rekstri félagsins á árinu 2020 að fjárhæð 371 milljónum króna samanborið við 204 milljónir króna árið áður. Samkvæmt efnahagsreikningi 31. desember 2020 námu eignir félagsins 6.094 milljónum króna og jukust um 535 milljónir milli ára. Eigið fé félagsins nam 4.646 milljónir króna þann 31. desember 2020 samanborið við 4.192 milljónir króna þann 31. desember 2019.

Félagið er með eignastýringarsamning við Gamma Capital Management. Eini starfsmaðurinn hjá félaginu er Jónas Þór Þorvaldsson framkvæmdastjóri.

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.

Fjármögnun

Á tímabilinu lækkuð skuldir Kaldalóns verulega, en á sama tíma jukust eignir félagsins þar sem virðisaukning hefur orðið í byggingaverkefnum félagsins og einnig hafa lóðir og byggingaréttir félagsins aukist í virði. Félagið hefur greitt niður skuldir sínar að stórum hluta og gert ráð fyrir áframhaldandi niðurgreiðslu skulda meðal annars með sölu á eign dótturfélags Kaldalóns á byggingarétti í Hnoðraholti í Garðabæ. Félagið hefur nú þegar fjármagnað fyrirhuguð byggingaverkefni félagsins í Stefnisvogi 2 og á Steindórsreit. Áherslur í fjármagnsskipan félagsins eru að minnka skuldsetningu móðurfélagsins og auka getu þess til leggja dótturfélögum sínum til nauðsynlegt eigið fé til að hraða uppbyggingu á byggingalóðum félagsins.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Framtíðaráform

Kaldalón er fasteignafélag sem aðallega hefur staðið í íbúðauppbýggingu. Markmið félagsins er að auka breidd og vægi eigna sem gefa af sér reglulegar tekjur. Félagið fjárfestir einnig í byggingatengdri starfsemi.

Covid-19

Stjórn og stjórnendur félagsins hafa fylgst með þróun mála tengdum Covid-19 heimsfaraldrinum og mögulegum áhrifum á félagið. Helstu áhrif af Covid-19 hafa verið þau að byggingaframkvæmdir hafa tafist lítillega vegna seinkunar á afgreiðslu á byggingaefni frá birgjum. Þá hefur afgreiðsla fjármálastofnana og opinbera aðila tekið óvenjulega langan tíma og haft áhrif á hraða uppbyggingar verkefna félagsins. Áhrif þessa á rekstur og afkomu félagsins eru þó ekki veruleg. Sala íbúða hefur gengið vel og aðstæður á fasteignamarkaði eru hagstæðar.

Stjórnarhættir

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

Hlutfé

Hluthafar voru í byrjun ársins 109 en í lok tímabils 120, þar af eru 10 stærstu eftirfarandi:

	Nafnverð*	Hlutdeild
Strengur Holding ehf.	1.049	28,81%
Investar ehf.	459	12,61%
Kvika banki hf.	229	6,30%
Arion banki hf.	214	5,88%
Íslandsbanki hf.	200	5,49%
DFT ehf.	168	4,60%
Premier eignarhaldsfélag ehf.	155	4,26%
Loran ehf.	155	4,26%
Vátryggingafélag Íslands hf.	150	4,12%
Fagfjárfestasjóðurinn Algi slhf.	142	3,91%
10 stærstu hluthafar samtals	2.922	80,24%
Aðrir hluthafar (99 talsins)	720	16,97%
Samtals útistandandi hlutir	3.642	97,21%
Eigin hlutir	1	
Hlutfé samkvæmt ársreikningi	3.641	

* í milljónum króna

Félagið hefur gefið út og virkjað áskriftarréttindi sem fjallað er um í samþykktum ásamt því að gera kaupréttarsamning, sjá skýringu 8.

Eigin hlutir félagsins í ársbyrjun voru 66 m.kr. og hefur lækkað í 0,6 m.kr. Sjá nánar í skýringu 8.

Stjórn félagsins leggur ekki til að greiddur verði arður á árinu 2021. 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 2020 og rekstrarafkomu, breytingu á handbæru fé og breytingar á eigið fé félagsins fyrir árið 2020 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 2020 með áritun sinni.

Reykjavík, 19. mars 2021



Gunnar Henrik B Gunnarsson
meðstjórnandi



Þórarinn Arnar Sævarsson
stjórnarformaður



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 2020, að undanskilinni skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra.

Ársreikningurinn innifelur

- Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra
 - Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2020
 - Efnahagsreikningur 31. desember 2020
 - Eiginfjáryfirlit 2020
 - Sjóðstreymi ársins 2020
 - Skýringar, sem innifela helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.
- Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra er undanskilin endurskoðun, sbr. kafla um aðrar upplýsingar.

Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er nánar útskýrð í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda.

Óhæði

Við erum óháð félaginu samkvæmt ákvæðum laga um endurskoðendur og endurskoðun og siðareglna sem gilda um endurskoðendur á Íslandi og varða endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins. Við uppfylfum 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.

Aðrar upplýsingar, þ.m.t. skýrsla stjórnar

Stjórn og framkvæmdastjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra sem lá fyrir við áritun okkar. Álit okkar á ársreikningnum nær ekki til skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra og við staðfestum hana ekki á neinn hátt.

Í tengslum við endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins ber okkur að yfirfara aðrar upplýsingar þegar þær liggja fyrir og meta hvort þær eru í verulegu ósamræmi við ársreikninginn eða skilning sem við höfum aflað við endurskoðunina eða ef svo virðist að verulegar rangfærslur séu í þeim. Ef við, á grundvelli vinnu okkar, ályktum að verulegar rangfærslur séu í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Við höfum ekki greint atriði sem ber að greina sérstaklega frá.

Hvað varðar skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra höfum við, í samræmi við ákvæði 104. gr. laga um ársreikninga nr. 3/2006, yfirfarið 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.

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 og viðeigandi ákvæði í lögum um ársreikninga. 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 og endurskoðunarnefnd skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Áritun óháðs endurskoðanda

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.

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 fyrirbyggjandi færslum og atburðum og gefi glögga mynd samanber álit okkar.

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd 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, 19. mars 2021

PricewaterhouseCoopers ehf.



Atli Þór Jóhannsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2020

	Skýringar	2020	2019
Rekstrargjöld			
Laun og launatengd gjöld	12	53.423.717	52.071.947
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		<u>64.124.056</u>	<u>108.554.572</u>
		117.547.773	160.626.519
Rekstartap			
		(117.547.773)	(160.626.519)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur	11	186.099.703	114.437.020
Vaxtagjöld	11	(85.075.730)	(45.941.179)
Gangvirðisbreyting eignarhluta í félögum	6	<u>387.060.315</u>	<u>296.627.194</u>
		488.084.288	365.123.035
Heildarafkoma ársins			
		<u><u>370.536.515</u></u>	<u><u>204.496.516</u></u>

Skýringar á bls. 11 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2020

Eignir	Skýringar	31.12.2020	31.12.2019
Fastafjármunir			
Fjáreignir:			
Eignarhlutir í dótturfélögum	5, 6	2.759.822.627	2.186.275.267
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	5, 6	444.370.685	582.884.438
Lán til tengdra aðila	9	1.245.695.886	2.666.684.420
		<u>4.449.889.198</u>	<u>5.435.844.125</u>
Veltufjármunir			
Lán til tengdra aðila	9	1.561.056.842	0
Skammtímakröfur		212.183	2.716.121
Handbært fé	14	82.365.032	120.006.110
		<u>1.643.634.057</u>	<u>122.722.231</u>
Eignir samtals		<u><u>6.093.523.255</u></u>	<u><u>5.558.566.356</u></u>

Eigið fé og skuldir

Eigið fé			
Hlutfé		3.640.996.528	3.575.378.734
Bundinn eiginfjárreikningur		1.176.112.387	789.052.072
Ójafnað tap		(171.410.886)	(172.271.554)
Eigið fé samtals	8	<u>4.645.698.029</u>	<u>4.192.159.252</u>
Skuldir			
Langtímaskuldir:			
Skuldir við lánastofnanir	7	0	398.666.667
Skuld við tengd félög	9	1.017.605.350	0
		<u>1.017.605.350</u>	<u>398.666.667</u>
Skammtímaskuldir:			
Skuldir við lánastofnanir	7	352.962.919	802.527.846
Skuld við tengd félög	9	66.368.649	121.694.075
Aðrar skammtímaskuldir		10.888.308	43.518.516
		<u>430.219.876</u>	<u>967.740.437</u>
Skuldir samtals		1.447.825.226	1.366.407.104
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>6.093.523.255</u></u>	<u><u>5.558.566.356</u></u>

Almennar upplýsingar	1 - 5
Tengdir aðilar	9
Umsýsluþóknun	10
Tekjuskattur	13
Áhættustýring	15

Skýringar á bls. 11 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit 2020

Árið 2020	Hlutafé	Bundinn eiginfjár- reikningur	Ójafnað tap	Samtals
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

Árið 2019

Staða í ársbyrjun	2.842.720.837	492.424.879	(80.140.876)	3.255.004.840
Innborgað hlutafé	732.657.897			732.657.897
Heildarafkoma ársins		296.627.194	(92.130.678)	204.496.516
Staða í árslok	3.575.378.734	789.052.073	(172.271.554)	4.192.159.253

Skýringar á bls. 11 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymi ársins 2020

	2020	2019
Rekstrarhreyfingar		
Greiddur kostnaður	(203.019.469)	(82.349.755)
Innborgaðar vaxtatekjur	959.472	982.503
Greidd vaxtagjöld	(20.032.277)	(44.149.030)
Handbært fé til rekstrar	(222.092.274)	(125.516.282)
Fjárfestingahreyfingar		
Hlutfjárfærslur dótturfélaga	(47.973.292)	(15.457.219)
Fjárfestingar í fasteignum og lóðum	0	(685.000.000)
Lán til dóttur- og hlutdeildarfélaganna	(685.414.376)	(1.007.246.038)
Innborgað frá dóttur- og hlutdeildarfélagum	729.734.491	399.911.356
	<u>(3.653.177)</u>	<u>(1.307.791.901)</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Innborgað hlutfé	83.002.262	770.042.366
Tekin ný lán frá lánastofnunum	0	871.618.229
Greidd lán frá lánastofnunum	(905.483.993)	0
Lán frá dóttur- og hlutdeildarfélagum	1.010.586.104	0
Greitt til dóttur- og hlutdeildarfélaganna	0	(109.837.229)
	<u>188.104.373</u>	<u>1.531.823.366</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(37.641.078)	98.515.183
Handbært fé í byrjun árs	<u>120.006.110</u>	<u>21.490.927</u>
Handbært fé í árslok	<u><u>82.365.032</u></u>	<u><u>120.006.110</u></u>
Fjárfestinga- og fjármögnunarhreyfingar sem hafa ekki áhrif á sjóðstreymi		
Afhent fasteignir og lóðir	0	(812.959.543)
Lán til dóttur- og hlutdeildarfélaganna	0	812.959.543

Skýringar á bls. 11 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

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

Tilgangur félagsins er fjárfestingastarfsemi, þ.m.t. fasteignaþróun, 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, fasteignaþróun, uppbyggingu innviða í tengslum við fasteignaverkefni eða fjármögnun byggingaframkvæmda og annar skyldur rekstur. Félaginu er heimilt að eiga hlut í félögum í starfsemi tengdri byggingargeiranum, þ.m.t. í steypustöðvum. Félaginu er þannig heimilt að eiga skráð og óskráð hlutabréf og skuldabréf.

Stjórn félagsins og framkvæmdastjóri samþykktu þessi reikningsskil 19. mars 2021.

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 reikningsskilanna 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 2020 og eiga við um starfsemi þess. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 31. desember 2020 en heimilt er að taka upp fyrr.

Nýjir reikningsskilastaðlar teknir upp á árinu

Engir nýjir reikningsskilastaðlar tóku gildi á árinu 2020. Kaldalón innleiddi nokkrar breytingar á eldri stöðlum, en þær breytingar hafa ekki áhrif á reikningsskil félagsins.

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 2021 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 2020	Lán og kröfur	Fjáreignir tilgreindar á gangvirði	Skuldir á afskrifuðu kostnaðarverði	Samtals bókfært verð
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
Árið 2019				
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

Á hverjum uppgjörstigi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýnun 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 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 lánsþæfismat 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 endurspeglar gangvirðið.

3. þrep

Árið 2020

Eignarhlutir í dótturfélögum	2.759.822.627
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	444.370.685
	<u>3.204.193.312</u>

Árið 2019

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

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

	Eignarhlutir í dótturfélögum	Eignarhlutir í hlutdeildarf.	Samtals
Árið 2020			
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 í árslok	<u>2.759.822.627</u>	<u>444.370.685</u>	<u>3.204.193.312</u>

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

	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 gangvirðisbreytingar sem hafa verið færðar í rekstrarreikning 789.052.072

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	
				31.12.2020	31.12.2019
Dótturfélög:					
U 14-20 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	560.795.542	227.631.438
U22 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	100.397.712	90.594.741
U24 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	153.850.800	113.027.379
U26 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	159.713.361	95.344.385
Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf.	Reykjavík	100,00%	109.000.000	1.301.065.212	1.249.150.616
Vesturbugt eignarhaldsfélag ehf. ...	Reykjavík	59,50%	1.470.000	149.000.000	149.000.000
Fasteignastýring ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	0	(2.973.292)
Steinsteypan ehf.	Reykjavík	50,00%	70.059.096	335.000.000	264.500.000
				<u>2.759.822.627</u>	<u>2.186.275.267</u>
Hlutdeildarfélag:					
Kársnesbyggð ehf.	Reykjavík	49,99%	188.384.034	248.170.685	381.567.598
Nes Þróunarfélag hf.	Reykjavík	32,70%	1.635.000	196.200.000	201.316.840
				<u>444.370.685</u>	<u>582.884.438</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 Steinsteyppunni 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 söliverði fasteigna. Gangvirðisaukning hvers tíma er vænt heildarframlegð verkefnis fyrir skatta að teknu tilliti til framvindu og að frádreginni 10-25% 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 10% en þar sem framkvæmdir eru styttra komnar á veg og ekki er mikil víska með söliverð 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 54.703.970 kr. í árslok 2020.

Verðmæti byggingaverkefnis í Vogabyggð eru byggð á mati fasteignasala á markaðsverði lóða að viðbættum áorðnum tilkostnaði. Gangvirði Vesturbugar eignarhaldsfélags og Steindórsreits er metið út frá kaupverði að viðbættum framkvæmdakostnaði 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. Samkomulag hefur náðst þar sem tímaáætlun verkefnisins hefur verið uppfærð og unnið er að minniháttar breytingu á deiliskipulagi sem eru nauðsynlegar til að markmið verkefnisins náist. Verðmæti Þróunarfélagsins Hnoðrahólts ehf. er byggt á sölusamningi lóðarinnar sem undirritaður var í ársbyrjun 2021.

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. Kaldalón hefur samþykkt kautilboð í hlut sinn í Nes þróunarfélagi og byggir verðmat á hlut félagsins á því verði.

Skýringar

6 Gangvirði fjáreigna og fjárskulda, frh.

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

Verðmat á Steinsteypunni byggir kennitölverðmati m.v. þriggja ára rekstraráætlun. Beitt var nokkrum mismunandi aðferðum svo sem sjóðsstreymisverðmati og kennitölverðmati og var í núverandi mati notuð sú niðurstaða sem skilar lægri niðurstöðu eða áætlaðri EBITDA 2021 Steinsteypunnar margfölduð með 5,5. Sú niðurstaða skilar að verðmæti eigin fjár Steinsteypunnar sé 670 m.kr. og hlutur Kaldalóns 50% af því. Niðurstaða sjóðsstreymismats var að virði eigin fjár væri 782 m.kr.

Mikilvægasta breytan við mat á eignum Kaldalóns er nú lóðaverð. Við 10% lækkun á markaðsvirði lóða lækkar eigið fé félagsins um 532 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 59 m.kr. og 10% hækkun framlegðar sömu verkefna hækkar eigið fé um 59 m.kr.

Innviðagjöld

Af lóðum dótturfélaga Kaldalóni er gert ráð fyrir að sveitafélög innheimti innviðagjöld. Reiknuð fjárhæð innviðagjalda sem verða innheimt um það bil 888 milljónir. Í matsvirði lóða er gert ráð fyrir að innviðagjöld verði greidd samkvæmt ofangreindu. Innviðagjöld greiðast til viðbótar álögðum gatnagerðargjöldum. Innviðagjöld eru að mati stjórnar Kaldalóns innheimt án lagastoðar. Nú er í gangi dómsmál um lögmæti innviðagjalds, dómur mun að óbreyttu ganga í Landsrétti á árinu 2021. Ef innviðagjöld verða dæmd ólögmæt þá eykst matsvirði lóða Kaldalóns og dótturfélaga um 888m kr. fyrir skatt

7 Skuldir við lánastofnanir

Í lok árs voru langtímaskuldir félagsins við lánastofnanir kr. 0. Skammtímaskuldir nema 1.474 milljónum króna, þar af eru skuldir við lánastofnanir 353 mkr. Ráðgert er að greiða upp skuldir til lánastofnana á fyrsta ársfjórðungi ársins 2021. Skuldir við tengd félög nema 1.093 milljónir króna og er um 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 4,4% til 6,0% vexti.

Skuldir við lánastofnanir greinast á eftirfarandi hátt:	2020	2019
Staða í ársbyrjun	1.201.194.513	310.631.392
Tekin ný lán	0	871.618.229
Greitt af lánum	(905.483.993)	0
Áfallnir vextir	57.252.399	18.944.892
	<u>352.962.919</u>	<u>1.201.194.513</u>
Skuldir við lánastofnanir flokkast þannig í efnahagsreikningi:		
Langtímahluti	0	398.666.667
Skammtítmahluti	352.962.919	802.527.846
	<u>352.962.919</u>	<u>1.201.194.513</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 umsýslusamnings, sjá nánari upplýsingar í skýringu 9.

Skýringar

8 Eigið fé

a Hlutfé

Hlutfé félagsins greinist þannig:	2020	2019
Heildarhlutfé	3.641.570.537	3.641.570.537
Eigin bréf	(574.009)	(66.191.803)
	<u>3.640.996.528</u>	<u>3.575.378.734</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 seldi á árinu eigin hluti að nafnverði 65.617.794 á markaði. Í lok árs á félagið eigin hluti að nafnverði 574.009 kr. eða 0,0158% 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 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.

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 eigenda 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

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.

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.

	2020	2019
Lán til tengdra aðila		
U22 ehf.	1.070.026.908	439.453.149
U24 ehf.	239.657.138	205.285.542
U26 ehf.	211.536.918	172.308.205
U14-20 ehf.	1.071.759.862	1.499.060.031
Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf.	68.779.831	60.981.761
Vesturbugt eignarhaldsfélag	80.811.989	187.070.575
Steinsteypan ehf.	24.299.201	79.135.718
Nes þróunarfélag slhf.	39.835.878	22.947.643
Fasteignastýring ehf.	45.003	441.796
	2.806.752.728	2.666.684.420

Lán til tengdra aðila flokkast þannig í efnahagsreikningi:

Langtímahluti	1.245.695.886	2.666.684.420
Skammtímahluti	1.561.056.842	0
	2.806.752.728	2.666.684.420

	2020	2019
Skuld við tengd félög		
Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf.	1.017.605.350	0
GAMMA Capital Management ehf.	59.518.649	28.218.774
Kvika banki hf.	6.850.000	93.475.301
	1.083.973.999	121.694.075

Skuld við tengd félög flokkast þannig í efnahagsreikningi:

Langtímahluti	1.017.605.350	0
Skammtímahluti	66.368.649	121.694.075
	1.083.973.999	121.694.075

Skýringar

9 Viðskipti við tengda aðila, frh.

Í eftirfarandi töflu kemur fram fjárhæð viðskipta við tengda aðila og staða eigna og skulda í árslok.

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)
	186.099.703	(106.556.825)	2.806.752.728	(1.436.934.733)
Árið 2019				
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)

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 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 hlutdeildarfélaga bera 10-12% vexti og skulu greiddast í einni greiðslu 15. janúar 2021.

10 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

11 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:	2020	2019
Vaxtatekjur af bankareikningum tengdra aðila	964.474	982.371
Vaxtatekjur af lánum til tengdra aðila	185.135.229	113.454.649
	<u>186.099.703</u>	<u>114.437.020</u>
Vaxtagjöld greinast á eftirfarandi hátt:		
Vaxtagjöld af skuldum við lánastofnanir	22.029.779	2.215.169
Vaxtagjöld af skuldum við tengdar lánastofnanir	54.976.007	40.612.917
Vaxtagjöld af skuldum við tengda aðila	7.791.054	0
Önnur vaxtagjöld	278.890	3.113.093
	<u>85.075.730</u>	<u>45.941.179</u>

12 Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2020	2019
Laun	27.000.000	30.700.000
Mótframlag í lífeyrissjóð	6.498.375	6.398.375
Launatengd gjöld	5.000.342	4.398.572
Stjórnarlaun	7.462.500	5.287.500
Laun fjárfestingaráðs	7.462.500	5.287.500
	<u>53.423.717</u>	<u>52.071.947</u>

Launakostnaður félagsins kemur til af störfum framkvæmdastjóra og stjórnar.

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

13 Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður en ekki færður í ársreikninginn þar sem aðaltekjur félagsins, tekjur af hlutabréfum, eru undanþegnar tekjuskatti. Því verður til hjá félaginu yfiræranlegt 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
	<u>180.595.843</u>

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

14 Handbært fé

Handbært fé samanstendur af bankainnstæðum. Engar veðsetningar eru á handbæru fé.

Skýringar

15 Áhættustýring

Félagið stendur frammi fyrir eftirfarandi megin áhættum vegna fjármálagerna:

- Markaðsáhætta
- Hlutabréfaáhætta (verðáhætta)
- Vaxtaáhætta

Kaldalón hf. ver ekki ofangreindar áhættur félagsins.

Markaðsáhætta: áhættan að verðbreytingar á mörkuðum hafi áhrif á gangvirði og framtíðarsjóðstreymi fjármálagerna. Markaðsáhættan er tilkomin vegna opinnar stöðu í hlutabréfum og vaxtaberandi gæningum, 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.