

Kaldalón hf. : Afkomutilkynning fyrir árið 2020

Á stjórnarfundinum þann 19. mars 2021 samþykktu stjórn og framkvæmdastjóri ársreikning Kaldalóns hf. fyrir árið 2020.

Helstu niðurstöður eru:

- Hagnaður nam 371 milljónum króna
- Rekstrarkostnaður nam 117 milljónum króna
- Heildareignir námu 6.094 milljónum króna
- Heildarskuldir námu 1.447 milljónum króna
- Eigið fé félagsins nam 4.646 milljónum króna
- Eiginfjárlutfall í lok tímabils var 76,2%
- Innra virði félagsins var 1,28 á hvern útgefinn hlut

Bætt fjárhagsskipan

Hagnaður Kaldalóns á ársinu 2020 nam 371 milljón króna samanborið við 204 milljónir króna árið 2019. Heildareignir félagsins námu 6.094 milljónum króna og eigið fé þann 31.12.2020 var 4.646 milljónir króna. Heildarskuldir voru 1.447 milljónir króna en þar af voru 1.018 milljónir króna við tengd félag innan samstæðu. Skuldir við lánastofnanir voru 353 milljónir í árslok 2020 og lækkuðu um 848 milljónir króna milli ára.

Í árslok 2020 var verðmæti lóða og byggingaverkefna dótturfélaga Kaldalóns 7,8 milljarðar króna og skuldir við lánastofnanir 3,7 milljarðar króna. Til viðbótar á Kaldalón hluti í Steinsteypunni, Nes þróunarfélagi, Kárnesbyggð og Vesturbugt.

Framkvæmdir í hagfelldum markaðsaðstæðum

Árið 2020 kom Kaldalón að uppbyggingu á íbúðahúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Að Hafnarbraut 13-15 í Kópavogi var lokið við byggingu 54 íbúða sem stýrt var af Íslenskum fasteignum sem allar eru seldar. Að Urriðaholtstræti 14-20 í Garðabæ lauk félagið við byggingu og afhendingu á 38 íbúðum sem afhentar voru í heild sinni sem gagngjald vegna kaupa þess á lóðum í Vogabyggð í Reykjavík. Þá stendur félagið að byggingu 51 íbúðar að Urriðaholtstræti 22-26. Urriðaholtstræti 22 er þegar selt og ráðgert er að Urriðaholtstræti 24 og 26 samtals 34 íbúðir fari í sölu á næstu mánuðum.

Á tímabilinu var unnið að undirbúningi fjölmargra verkefna hjá félaginu. Þar ber hæst 71 íbúð að Stefnisvogi 2 í Vogabyggð í Reykjavík. Þar er jarðvinnu lokið og framkvæmdir að hefjast. Alls eru rúmlega 320 íbúðir í Vogabyggð í þróun og uppbyggingu á vegum félagsins og hefur stjórn Kaldalóns ákveðið að kanna sölu á hluta af lóðum félagsins í Vogabyggð til að flýta fyrir uppbyggingu á svæðinu. Þá er hönnun 84 íbúða á Steindórsreit í Reykjavík lokið og undirbúningur framkvæmda á lokastigi og ráðgert að framkvæmdir hefjist á öðrum ársfjórðungi þessa árs.

Í byrjun árs 2021 tók stjórn Kaldalóns þá ákvörðun að nýta sér hagfelldar markaðsaðstæður og selja byggingarétt félagsins í Hnoðraholti. Var ákvörðunin tekin með það í huga að bæta fjármagnsskipan félagsins og gera félaginu kleift að hraða uppbyggingu á lóðum félagsins sem tilbúnar eru til framkvæmda. Með sölnunni lækka skuldir og fjármagnskostnaður Kaldalóns og dótturfélaga verulega. Er þetta í takt við áherslur stjórnenda félagsins að minnka fjárbindingu og áhættu í rekstri félagsins. Einnig hefur það áhrif að breytt fyrirkomulag framkvæmdafjármögnunar hjá viðskiptabönkunum bindur eigið fé byggingaraðila lengur og tefur uppbyggingu verkefna. Því metur stjórn Kaldalóns að það geti verið skynsamlegt að auka lausafé félagsins með sölu eigna til að tryggja hraða og samfellu í framkvæmdum. Félagið er að skoða möguleika á að fjárfesta í tekjuberandi eignum.

Kaldalón er að vinna að undirbúningi framkvæmda í Vesturbugt í Reykjavík í gegnum dótturfélag þar sem félagið hyggur á uppbyggingu tæplega 200 íbúða sem hefjast mun á næstu misserum.

Kaldalón á 50% hlut í Steinsteypunni ehf. og hefur rekstur og uppbygging fyrirtækisins gengið vel. Mikill og stígandi vöxtur hefur verið í sölu fyrirtækisins. Á árinu var fjárfest í nýrri steypustöð og auknum tækjafloða til að anna eftirspurn og auka afhendingaröryggi. Afkoma Steinsteypunnar var jákvæð á árinu 2020 og hefur árið 2021 farið vel af stað.

Í upphafi ársins 2020 setti stjórn Kaldalóns fram afkomuspá til fjögurra ára sem miðast við uppbyggingu á verkefnum félagsins. Á núverandi lóðum félagsins er reiknað með uppbyggingu um það bil 700-800 íbúða.

Í ljósi þróunar meðal annars vegna sölu á Hnoðraholti og fyrirséðrar seinkunar á tilteknum verkefnum hefur stjórn félagsins uppfært afkomuspá félagsins. Ástæðu seinkunar má rekja að hluta til afleiðinga Covid-19 ástandsins en einnig hefur reynsla stjórnenda leitt í ljós að lengri tíma tekur að hanna og undirbúa framkvæmdir en gert hafði verið ráð fyrir. Því eru tiltekin verkefni að hliðrast í tíma, en tafir á framkvæmdum hafa umtalsverð áhrif á afkomu hvers árs.

Uppfærð afkomuspá gerir ráð fyrir að hagnaður félagsins fyrir skatta verði;

- **Árið 2020 raun: 371 milljónir króna**
- **Árið 2021: 800-940 milljónir króna**
- **Árið 2022: 1.400-1.651 milljónir króna**
- **Árið 2023: 1.940-2.260 milljónir króna**

Fyrri afkomuspá var:

- Árið 2020: 370-430 milljónir króna
- Árið 2021: 1.560-1.820 milljónir króna
- Árið 2022: 1.810-2.120 milljónir króna
- Árið 2023: 1.940-2.260 milljónir króna

Kaldalón gerir ráð fyrir að á lóðum félagsins verði um 200 íbúðir í byggingu í lok árs 2021. Þær munu koma á markað árið 2023. Félagið gerir ráð fyrir að ljúka framleiðslu á 51 íbúð í Urriðaholti á árinu 2021.

Að mati stjórnenda Kaldalóns eru markaðsaðstæður nú góðar fyrir félagið. Mikil eftirspurn eftir íbúðum og fyrirséð hóflegt framboð af nýju íbúðarhúsnæði gera það að verkum að líklegt er að markaðsaðstæður verði hagfelldar þegar vaxandi hluti íbúða Kaldalóns kemur á markað á næstu árum. Þá er aukin eftirspurn eftir byggingalóðum og á Kaldalón vel staðsettar lóðir sem margar eru byggingahæfar.

Dagsetning aðalfundar hefur verið ákveðin þann 19. apríl kl. 16:00.

Nánari upplýsingar veitir Jónas Þór Þorvaldsson síma 899-9705, jonas@kaldalon.is.