



Félag í umbreytingarferli

Árshlutauppgjör 2021

Kynning fyrir markaðsaðila

23. ágúst 2021

KALDALÓN

- Áherslubreytingar í rekstri
- Breyttur efnahagur
- Árshlutauppgjör 30.6.2021
- Uppgjörið tekur ekki tillit til nýlegra tilkynntra viðskipta og hlutafjárukningar



Sand Hótel Reykjavík

Nýjar áherslur í rekstri

STERKUR FÓKUS

KALDALÓN



Tekjuberandi eignir

- Aukin áhersla á tekjuberandi eignir í rekstri félagsins



Sala eigna utan kjarnastarfsemi

- Eignir sem ekki falla að nýjum áherslum í söluferli



Nýtt stjórnendateymi

- Nýir stjórnendur ráðnir
- Eignastýringasamningi við Gamma sagt upp



Ráðgjafasamningur við Arion banka

- Ráðgjöf við kaup á eignasöfnum
- Umsjón skráningar á aðalmarkað
- Söluþrygging nýs hlutafjár fyrir 5 ma.

Umbreyting komin vel á veg

NÚ ÞEGAR MÁ SJÁ MIKLAR BREYTINGAR HJÁ FÉLAGINU

KALDALÓN



Sand Hótel Reykjavík



Kaup tekjuberandi eigna

- Sand Hótel
- Room With a View
- Storm Hótel



Hlutafjáraukning

- Sjóðir í stýringu Stefnis
- VÍS
- Útgáfa tengd Storm Hóteli
- Jonathan B. Rubini



Eignir utan kjarnastarfsemi

- Steinsteypan í söluferli



Sala þróunareigna

- Vogabyggð
- Bakkabraut
- Hafnarbraut
- Urriðaholtsstræti 26
- Hnoðraholt

Tekjuberandi eignir



Sand Hótel



Room With a View



Storm Hótel

Þróunarverkefni



Steindórsreitur



Vesturbugt



Þorraholt

Eignir í söluferli



Steinsteypan



Urriðaholtsstræti 24



Úrvinnsla annarra eigna

Breyttur efnahagur

ÁRSHLUTAREIKNINGUR TILTEKUR EKKI NÝLEGA TILKYNNT VIÐSKIPTI OG HLUTAFJÁRAUKNINGU

Möguleg áhrif á efnahag félagsins miðað við tilkynnt viðskipti og hlutafjárukningu

1. Þróunareignir og aðrar eignir sem ekki flokkast undir kjarnaegignir seldar og umbreytt í handbært fé
2. Kaup á hótelum og útgáfa nýs hlutafjár
3. Önnur lán tengd sölu eigna gerð upp

Talsvert svigrúm til fjárfestinga auk sölutryggingar á nýju hlutafé.

Efnahagsreikningur (m.kr)	30.6.2021**	1 Sala eigna***	2 Kaup á eignum og nýtt hlutafé*	3 Aðrar hreyfingar	Proforma
Veltu- og fastafjármunir	7.100	(4.000)	3.200	(300)	6.000
Handbært fé		3.900	(400)	(100)	3.400
Samtals eignir	7.100	(100)	2.800	(400)	9.400
Eigið fé	5.400		2.800		8.200
Skuldir	1.700	(100)		(400)	1.200
Samtals skuldir og eigið fé	7.100	(100)	2.800	(400)	9.400

* Engin endurmatsáhrif tekin vegna keyptrar fasteigna.

** Óseld þróunarverkefni metin skv. kaupverði og eignfærðum kostnaði.

*** Tölur framsettar miðað við bókfært virði. Varúð er tekin á eignir, sjá ársreikning.

Hvað er framundan?



Kaldalón er í vaxtafasa
Félagið skoðar kaupaþækifæri



Sterk sjóðsstaða
Hlutfjáraukningu lokið, eignir í
söluferli og fyrirhuguð útgáfa tengd
innkomu Jonathan B. Rubini



Skráning á aðalmarkað
Stefnt er á skráningu félagsins á
aðalmarkað haustið 2022

Sérstaða Kaldalóns



Létt yfirbygging

- Fáir starfsmenn, þétt teymi
- Lágt kostnaðarhlutfall



Hraðari ákvörðunartaka

- Stuttar boðleiðir
- Tækifæri á markaði nýtt



Öflugir bakhjarlar

- Ráðgjafasamningur við Arion banka
- Sterkur hluthafahópur sem hefur farið stækkandi



Jón Þór
Gunnarsson

Forstjóri



Högni Hjálmtýr
Kristjánsson

Forstöðumaður eignaumsýslu og
fjármála



Jón Skaftason

Stjórnarformaður



Helen Neely

Stjórnarmaður



Gunnar H. Gunnarsson

Stjórnarmaður

10 stærstu hluthafar

STERKUR OG FJÖLBREYTTARI HLUTHAFAHÓPUR

<u>Hluthafi</u>	<u>30.6.2021</u>	<u>Hluthafi</u>	<u>Eftir tilkynnt viðskipti*</u>
1. Strengur Holding ehf.	29%	1. Strengur Holding ehf.	20%
2. Kvika banki hf.	9%	2. Stefnir - Innlend hlutabréf hs.	9%
3. Arion banki hf.	9%	3. Vátryggingafélag Íslands hf.	8%
4. Lov&co ehf.	6%	4. Útgáfa vegna kaupa á Storm	6%
5. Investar ehf.	5%	5. Stefnir - ÍS 5	6%
6. DFT ehf.	5%	6. Jonathan B. Rubini	5%
7. Vátryggingafélag Íslands hf.	4%	7. Arion banki hf.	5%
8. Fagfjárfestastjóðurinn Algildi slhf.	4%	8. Kvika banki hf.	5%
9. Loran ehf.	4%	9. Lov&co ehf.	4%
10. Premier eignarhaldsfélag ehf.	4%	10. Investar ehf.	3%
Aðrir (131)	22%	Aðrir (239)	29%
Samtals 141 hluthafi		Samtals 249 hluthafar	

* Sviðsmynd: hluthafalisti 6.8.2021 að viðbættum áður tilkynntri hlutafjárúkningu

Lykiltölur rekstrar 1H 2021

	6M 2021	6M 2020
Rekstrargjöld	(92.615)	(62.594)
Hreinar fjármagnstekjur.....	49.826	42.679
Gangvirðisbreyting eignarhluta	741.792	245.809
Hagnaður	699.002	225.894
Hagnaður á hlut	0,2	0,1
Arðsemi eigin fjár.....	15,0%	5,4%

Allar tölur í þús.kr.

- Uppgjörið tekur ekki tillit til nýlegra tilkynntra viðskipta og hlutafjárukningar.
- Félagið er í dag fjárfestingafélag og gerir ekki samstæðuuppgjör
- Félagið stefnir á að færa sig alfarið í samstæðuuppgjör í kjölfar áherslubreytinga
- Fjármagnsgjöld að mestu leyti á milli Kaldalóns og dótturfélaga
- Vogabyggð og Steinsteypan veða þyngst í gangvirðisbreytingum
- Arðsemi eigin fjár á ársgrunni 32,4%

Lykiltölur árshlutauppgjörs

SÍÐASTA UPPGJÖR FYRIR UMBREYTINGU

Lykiltölur efnahags 1H 2021

	30.6.2021	31.12.2021
Eignarhlutir í dóttur- og hlutdeildarfélögum	3.945.985	3.204.193
Lán til tengdra aðila	3.092.756	2.806.753
Eigið fé	5.344.700	4.645.698
Skuld við tengd félög	1.255.721	1.083.974
Skuldir við lánastofnanir	398.212	352.963
Eiginfjárlutfall	76%	76%

Allar tölur í þús.kr.

- Heildareignir félagsins námu rúmum 7 ma.kr. í lok tímabils
- Eignastaða Kaldalóns tekur ekki mið af heildareignum dótturfélaga
- Félagið er skuldlétt með sterkan efnahag
- Skuld við tengd félög vegna sölu eigna dótturfélaga og uppgreiðslu til móðurfélags
- Staða handbærs fjár í lok tímabils á eingöngu móðurfélagið og gefur ekki heildarmynd samstæðu.
- Sjóðstaða félagsins er sterk í kjölfar hlutafjárútgáfu í byrjun júlí

Allar upplýsingar sem birtar eru í kynningu þessari eru samkvæmt bestu vitund stjórnenda Kaldalóns á hverjum tíma. Sérstök athyglir er vakin á því að margir þættir hafa áhrif á rekstrarumhverfi félagsins. Afkoma eða spár geta breyst og þróun félagsins orðið með öðrum hætti en hér er gefið til kynna.

Sérstök athygli er vakin á því að í kynningu er að finna staðhæfingar eða önnur framsett gögn, s.s. sviðsmyndir, sem byggja á mati og áætlunum stjórnenda félagsins, fyrirframgefnum forsendum og utanaðkomandi þáttum.

Kynningin verður ekki endurskoðuð eftir birtingu hvað þetta varðar og eiga því við á þeim tímapunkti sem kynning fer fram og er birt á vefsíðu félagsins. Kaldalón ber ekki í neinum tilvikum ábyrgð á tjóni sem kann að hljótast af upplýsingum sem birtar eru í kynningu þessari né tjóni sem rekja má beint eða óbeint til notkunar þeirra. Kaldalón er ekki skuldbundið til að uppfæra kynningu þessa, veita frekari upplýsingar eða leiðrétta villur sem kunna að koma í ljós.



KALD ALÓN