

Kaldalón hf.

Ársreikningur 2018

Efnisyfirlit	bls.
Skýrsla stjórnar	2 - 3
Áritun óháðs endurskoðanda	4 - 5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjáryfirlit	8
Sjóðstreymi	9
Skýringar	10 - 15

Kaldalón hf.
 Kennitala 490617-1320
 Borgartúni 25, 105 Reykjavík

Skýrsla stjórnar

Meginstarfsemi félagsins

Tilgangur félagsins er fjárfestingastarfsemi, þ.m.t. fasteignaþróun, kaup, sala, rekstur, eignarhald, umsýsla og uppbygging fasteigna og fasteignafélaga, lánastarfsemi ásamt kaupum og sölu félaga, fjármálagerninga, ýmiss konar skuldaviðurkenningu, s.s. lánssamninga, allt í tengslum við fasteignaviðskipti, fasteignaþróun eða fjármögnun byggingaframkvæmda og annar skyldur rekstur.

Félagið flokkast sem fjárfestingafélag samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöölum. Félagið gerir ekki samstæðureikning heldur metur eignir í dóttur- og hlutdeildarfélögum á gangvirði og færir gangvirðisbreytingar í rekstrarreikning.

Starfsemin á árinu

Kaldalón hf. var stofnað á árinu 2017. Félagið var í upphafi skráð sem samlagshlutafélag en samþykktum og félagsformi þess breytt í árslok 2017 í hlutafélag. Hagnaður varð af rekstri félagsins á árinu 2018 að fjárhæð 388.351 þús. kr. Eigið fé félagsins nam 3.255.005 þús. kr. í árslok 2018.

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

Á árinu 2018 nýtti stjórn heimild í samþykktum félagsins og tók ákvörðun um að hækka hlutafé um samtals 988.548 þús. kr. að nafnverði á genginu 1, og varð hlutafé félagsins því 2.842.720 þús. kr. í kjölfar hækkaninna.

Enginn starfsmaður var á launaskrá hjá féluginu á árinu. Félagið hefur gert samning um eignastýringu og umsjón með daglegum rekstri við Kvíku banka hf.

Framtíðaráform

Kaldalón hf. er þróunarfélag sem fjárfestir í félögum sem fjárfestir í félögum sem eiga lóðir undir húsnæði eða kaupir lóðir inn í dótturfélög sín. Félagið fjárfestir einnig byggingatengdri starfsemi. Markmið félagsins er að vera leiðandi þróunarfélag á Íslandi og ætlar félagið á hverjum tíma að hafa í þróun vel staðsettar og eftirsóttar byggingalóðir.

Stjórn félagsins mun leggja til við hluthafafund að skrá félagið á First North markaðinn um mitt ár 2019. Undirbúningur vegna þess er vel á veg komin.

Atburðir eftir lok reikningsárs

Í apríl 2019 gerði dótturfélag Kaldalóns hf. U22 ehf. samning um kaup á fasteigninni Sólvallagötu 79, við Grandatorgi í Reykjavík og í sömu viðskiptum seldi U22 ehf. fasteign sem nú er í byggingu að Urriðaholtsstræti 22 í Garðabæ. Deiliskipulag gerir ráð fyrir 8.200 fermetra byggingu á lóðinni við Grandatorg.

Á árinu 2019 hefur stjórn félagsins tvívegis nýtt heimild í samþykktum félagsins og tekið ákvörðun um að hækka hluta um samtals 398.851 þús og er heildarhlutafé félagsins því nú 3.241.571 þús.

Ráðstöfun hagnaðar

Stjórnin vísar til eiginfjáryfirlits vegna ráðstöfunar á hagnaði og mun á aðalfundi koma með tillögur að arðgreiðslum.

Skýrsla stjórnar

Eignaraðild

Eigendur í lok tímabils voru 18 sem sundurliðast þannig:

RES ehf.	18,6%
Investar ehf.	16,2%
Loran ehf.	13,2%
Premier eignarhaldsfélag ehf.	13,2%
Kvika banki hf.	9,9%
24 Development Holding ehf.	7,0%
GG optic ehf.	3,5%
ET sjón ehf.	3,5%
Sindrandi ehf.	3,5%
DFT ehf.	3,5%
Aðrir hluthafar (8 talsins)	7,9%
	100,0%

Kaldalón hf. á eigin hluti að nafnverði 30.100.000 kr. eða 1,058% af útgefnu hlutafé.

Fjárhagsleg áhættustjórnun

Félagið hefur sett sér markmið og stefnu gagnvart áhættustýringu. Nánar er vísað til skýringar nr. 16

Yfirlýsing stjórnarmanna

Samkvæmt bestu vitnesku stjórnar er ársreikningur félagsins saminn í samræmi við alþjólega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og er það álit stjórnar að hann gefi glöggja mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu félagsins þann 31. desember 2018 og rekstrarrafkomu, breytingu á handbæru fé og breytingar á eigið félagsins fyrir árið 2018 samt því að gerð er grein fyrir helstu áhættu- og óvissupáttum sem félagið stendur frammí fyrir.

Stjórn Kaldalóns hf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2018 með áritun sinni.

Reykjavík, 17. maí 2019

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:


 180719-5791

 171172-5439

 050372-4489

 250660-5881

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Kaldalóns hf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Kaldalóns hf. fyrir árið 2018. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymi og skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glöggja mynd af afkomu félagsins á árinu 2018, efnahag þess 31. desember 2018 og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu, og að skýrla 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 stöölunum er nánar útskýrð í kaflanum um ábyrgð endurskoðenda. Við erum óháð félagini 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.

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 þeiri 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 áliti okkar. Nægjanleg vissa er mikil vissa 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 eftifarandi:

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.

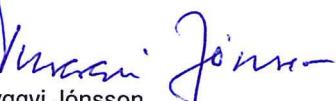
Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um áframhaldandi starfsemi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að veruleg óvissa ríki, ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum í ársreikningnum um óvissuna og ef þær upplýsingar eru ekki nægjanlegar að okkar mati, víkjum við frá fyrirvaralausu álit. 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 fyrilliggjandi færslum og atburðum og gefi glöggja 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, 22. maí 2019

PricewaterhouseCoopers ehf.


Tryggvi Jónsson
löggiltur endurskoðandi


Kristinn F. Kristinsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2018

	Skýringar	2018	2017
Rekstrargjöld			
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		87.081.140	17.172.625
Rekstrartap		(87.081.140)	(17.172.625)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur		38.364.330	73.244
Vaxtagjöld		(14.247.402)	(77.283)
Gangvirðisbreyting eignarhluta í félögum	6	451.315.336	41.109.543
		475.432.264	41.105.504
Heildarafkoma ársins		<u>388.351.124</u>	<u>23.932.879</u>

Skýringar á bls. 10 til 15 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2018

Eignir	Skýringar	31.12.2018	31.12.2017
Fastafjármunir			
Efnislegar eignir:			
Fasteignir og lóðir	7	110.806.800	0
Fjáreignir:			
Eignarhlutir í dótturfélögum	5, 6	1.988.806.309	1.460.546.823
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	5, 6	483.726.203	432.401.737
Lán til tengdra aðila	9	1.132.935.678	51.369.000
		3.605.468.190	1.944.317.560
Veltufjármunir			
Skammtímakröfur		3.077.234	14.648
Handbært fé	13, 9	21.490.927	4.320.856
		24.568.161	4.335.504
Eignir samtals		<u>3.740.843.151</u>	<u>1.948.653.064</u>

Eigið fé og skuldir

Eigið fé			
Hlutafé		2.842.720.837	1.854.172.350
Bundinn eiginfjárreikningur		492.424.879	41.109.543
Ójafnað tap		(80.140.876)	(17.176.664)
Eigið fé samtals	14, 15	<u>3.255.004.840</u>	<u>1.878.105.229</u>
Skuldir			
Langtímaskuldir:			
Skuldir við lánastofnanir		310.631.392	0
Skuld við tengd félög	9	109.837.229	0
		420.468.621	0
Skammtímaskuldir:			
Skuldir við lánastofnanir	8, 9	0	60.015.583
Skuld við tengd félög	9	49.628.510	8.722.019
Aðrar skammtímaskuldir		15.741.180	1.810.233
		65.369.690	70.547.835
Skuldir samtals		485.838.311	70.547.835
Eigið fé og skuldir samtals		<u>3.740.843.151</u>	<u>1.948.653.064</u>

Skýringar á bls. 10 til 15 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit 2018

Árið 2018	Hlutafé	Bundinn eiginfjár- reikningur	Ójafnað tap	Samtals
Staða í ársbyrjun	1.854.172.350	41.109.543	(17.176.664)	1.878.105.229
Innborgað hlutafé	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

Árið 2017

Staða í ársbyrjun	0	0	0	0
Innborgað hlutafé	1.854.172.350			1.854.172.350
Heildarafkoma ársins		41.109.543	(17.176.664)	23.932.879
Staða í árslok	1.854.172.350	41.109.543	(17.176.664)	1.878.105.229

Skýringar á bls. 10 til 15 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymi ársins 2018

	Skýringar	2018	2017
Rekstrahreyfingar			
Greiddur kostnaður	(50.763.507)	(6.655.021)	
Innborgaðar vaxtatekjur	3.690.460	73.244	
Greidd vaxtagjöld	(2.894.365)	(61.700)	
Handbært fé til rekstrar		(49.967.412)	(6.643.477)
Fjárfestingahreyfingar			
Kaupverð eignarhluta í dótturfélögum	(68.066.667)	(147.000.000)	
Fjárfest í fasteignum og lóðum	(110.806.800)	0	
Lán til dóttur- og hlutdeildarfélaga	(1.046.892.808)	(51.369.000)	
	(1.225.766.275)	(198.369.000)	
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé	943.803.758	149.333.333	
Tekin ný lán frá lánastofnum	303.000.000	60.000.000	
Greidd lán frá lánastofnum	(60.000.000)	0	
Lán frá dóttur- og hlutdeildarfélögum	106.100.000	0	
	1.292.903.758	209.333.333	
Hækjun á handbæru fé		17.170.071	4.320.856
Handbært fé í byrjun árs	4.320.856	0	
Handbært fé í árslok		<u>21.490.927</u>	<u>4.320.856</u>
Fjárfestinga- og fjármögnunarhreyfingar sem hafa ekki áhrif á sjóðstreymi			
Keyptir eignarhlutir í dótturfélagi	(44.744.729)	(1.313.546.823)	
Keyptir eignarhlutir í hlutdeildarfélagi	0	(391.292.194)	
Hlutafjárhækjun	44.744.729	1.704.839.017	

Skýringar á bls. 10 til 15 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, fjármálagerninga, ýmiss konar skuldaviðurkenninga, s.s. lánssamninga, allt í tengslum við fasteignaviðskipti, fasteignaþróun eða fjármögnun byggingaframkvæmda og annar skyldur rekstur.

Stjórn félagsins og framkvæmdastjóri samþykktu þessi reikningsskil 17. maí 2019.

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 2018 og eiga við um starfsemi þess. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 31. desember 2018 en heimilt er að taka upp fyrr.

Nýjar reikningsskilastaðlar teknir upp á árinu

Þann 1. janúar 2018 tóku tveir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar gildi, IFRS 9 'Fjármálagerningar', og IFRS 15 'Tekjur af sammingum við viðviðskiptavini', en hann hefur ekki áhrif á reikningsskil félagins. Staðallinn IFRS 9, 'Fjármálagerningar', tilgreinir hvernig flokkun, mati og afskráningu fjáreigna og fjárskulda skuli vera háttáð, auk þess að setja fram nýtt líkan fyrir virðisýrnun fjáreigna. Í reikningsskilum félagsins eru helstu fjármálagerningar eignarhlutir í dótturfélögum og hlutdeildarfélögum, en þeir eru færðir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning samkvæmt heimild í staðlinum IFRS 10 'Samstæðureikningar' þar sem félagið er fjárfestingarfélag. Aðrir fjármálagerningar, lán til tengdra aðila, skammtímakröfur og skammtímaskuldir, eru færðir á kostnaðarverði. Nýi staðallinn hefur engin áhrif á meðferð þessara fjármálagerninga hjá féluginu og því eru engar breytingar gerðar á reikningsskilum félagsins í upphafi árs.

Nýjar reikningsskilastaðlar á næsta ári

Þann 1. janúar 2019 mun taka gildi nýr alþjóðlegur reikningsskilastaðall, IFRS 16 'Leigusamningar' en hann mun ekki hafa nein 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 2018	Lán og kröfur	Fjáreignir tilgreindar á gangvirði	Skuldir á afskrifuðu kostnaðarverði	Samtals bókfært verð
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			0	0
Skuldir við tengd félög			159.465.739	159.465.739
Aðrar skammtímaskuldir			15.741.180	15.741.180
Samtals			175.206.919	175.206.919
Árið 2017				
Fjáreignir félagsins				
Eignarhlutir í dótturfélögum		1.460.546.823		1.460.546.823
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum		432.401.737		432.401.737
Lán til tengdra félaga	51.369.000			51.369.000
Skammtímakröfur	14.648			14.648
Handbært fé	4.320.856			4.320.856
Samtals	55.704.504	1.892.948.560		1.948.653.064
Fjárskuldir félagsins				
Skuldir við lánastofnanir			60.015.583	60.015.583
Skuldir við tengd félög			8.722.019	8.722.019
Aðrar skammtímaskuldir			1.810.233	1.810.233
Samtals			70.547.835	70.547.835

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 - Uppgefíð 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 þepi 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 og skuldabréf sem verðmetin eru út frá gögnum sem eru að verulegu leyti óaðgengileg á markaði.

Eftirfarandi tafla sýnir þrepaskiptingu við ákvörðun gangvirðis þeirra fjáreigna sem færðar eru á gangvirði í reikningsskil félagsins. Félagið birtir ekki gangvirði annarra fjáreigna þar sem bókfært verð þeirra er talið endurspeglar gangvirði.

Árið 2018	3. þrep
Eignarhlutir í dótturfélögum	1.988.806.309
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	483.726.203
	<u>2.472.532.512</u>

Árið 2017	
Eignarhlutir í dótturfélögum	1.460.546.823
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	432.401.737
	<u>1.892.948.560</u>

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

Árið 2018	Eignarhlutir í dótturfélögum	Eignarhlutir í hlutdeildarf.	Samtals
Staða í upphafi	1.460.546.823	432.401.737	1.892.948.560
Kaup	138.268.615	0	138.268.615
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	389.990.870	61.324.466	451.315.336
Bókfært verð í árslok	1.988.806.309	483.726.203	2.482.532.511

Þar af eru uppsafnaðar óinnleystar gagnvirðisbreytingar sem hafa verið færðar í rekstrarreikning 492.424.879

Árið 2017	Eignarhlutir í dótturfélögum	Eignarhlutir í hlutdeildarf.	Samtals
Kaup	1.460.546.823	391.292.194	1.851.839.017
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	0	41.109.543	41.109.543
Bókfært verð í árslok	1.460.546.823	432.401.737	1.892.948.560

Þar af eru uppsafnaðar óinnleystar gagnvirðisbreytingar sem hafa verið færðar í rekstrarreikning 41.109.543

Skýringar

b Eignarhlutir í félögum

Eignarhlutir í félögum greinast á eftirfarandi hátt:

	Staðsetning	Eignarhlut-deild í %	Nafnverð	Bókfært verð	
				31.12.2018	31.12.2017
Dótturfélög:					
U 14-20 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	178.519.838	89.298.707
U22 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	88.574.030	80.918.440
U24 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	89.714.900	80.008.182
U26 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	61.268.383	53.415.994
Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf.	Reykjavík	100,00%	109.000.000	1.233.302.063	1.009.905.500
Vesturbugt eignarhaldsfélag ehf.	Reykjavík	59,50%	1.470.000	149.000.000	147.000.000
Fasteignastýring ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	1	0
Steinsteypan ehf.	Reykjavík	50,00%	70.059.096	188.427.094	0
				1.988.806.309	1.460.546.823
Hlutdeildarfélög:					
Kársnesbyggð ehf.	Reykjavík	49,99%	188.384.034	282.409.363	237.991.877
Nes Þróunarfélag hf.	Reykjavík	32,70%	1.635.000	201.316.840	194.409.860
				483.726.203	432.401.737

c Verðmatsaðferðir og forsendur sem ekki byggja á markaðsupplýsingum

Félagið á eignarhluti í tíu félögum sem voru keyptir á árinu 2017 og fram til loka 2018. Í öllum félögunum fer fram fasteignaþróun sem felst í uppbyggingu fasteigna og fasteignafélaga að undanskyldri Steinsteypunni ehf. sem sér um rekstur steinsteypustöðvar og Fasteignastýringar ehf. sem er ekki í rekstri.

Kaldalón hf. metur virði félaganna út frá nokkrum þáttum. Í þeim tilvikum sem greitt hefur verið fyrir hönnun, jarðvinnu eða gathagerðargjöld er sá kostnaður eignfærður og bætist við kaupverð lóðanna. Hvað varðar verkefni þar sem byggingaframkvæmdir eru hafnar með sökklum er framvinda metin samkvæmt verk- og kostnaðaráætlun og heildarframlegð verkefnisins metin samkvæmt áætluðu söluverði að frággreginni kostnaðaráætlun verkefna. Áætlað söluverð er byggt á verðmati löggiltra fasteignasala. Gangvirðisaukning hvers tíma er vænt heildarframlegð verkefnis eftir skatta að teknu tilliti til framvindu, og að frággreginni 25% varúðarfærslu. U 14-20 ehf. og Kárnesbyggð ehf. er einu félögini sem metið er með slíkum hætti miðað við 31.12.2018.

Gangvirði félaganna U22 ehf., U24 ehf., U26 ehf., Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf., Vesturbugt eignarhaldsfélag ehf. er metið út frá upprunalegum kaupverði að viðbættum framkvæmdakostnaði sem hefur fallið til.

Gangvirði félaganna Steinsteypan ehf. og Nes Þróunarfélag hf. er metið út frá upprunalegum kaupverði að viðbættum framkvæmdakostnaði sem hefur fallið til ásamt endurmati lóða félaganna. Endurmat lóða byggir á mati óháðs fasteignasala.

Mikilvægasta breytan við mat á eignum Kaldalóns er lóðaverð. Við 10% lækkun á markaðsvirði lóða lækkar eigið fé Kaldalóns um 258.990 þús. krónur og við 10% lækkun á markaðsverði lóða lækkar eigið fé félagsins um sömu fjárhæð. Breytingar á framlegð byggingaverkefna hafa nú minni áhrif á eiginfjárstöðu Kaldalóns en 10% lækkun framlegðar lækkar eigið fé um 148.003 þús. krónur og 10% lækkun framlegðar lækkar eigið fé félagsins um 148.003 þús.kr.

7 Fasteignir og lóðir

Félagið fjárfesti í lóð í Vogabyggð. Fjárfesting félagsins er færð á kostnaðarverði, kr. 110.806.000. Í kaupsamningi vegna lóðarinnar eru kvaðir um greiðslu 531 m.kr. eftir því sem hverfinu vindur fram og afhendingu annarra eigna dótturfélagsins U14-20 ehf.

Skýringar

8 Skuldir við lánastofnanir

Á árinu endurfjármagnaði félagið lán sitt hjá Kviku banka hf. Lánið er nú á gjalddaga 31.01.2020 og skal höfuðstóll og vextir greiðast í einu þann dag. Vaxtakjör lánsins eru REIBOR 1M með 4% vaxtaálagi. Skuldir félagsins við lánastofnanir eru tryggðar með veðum í fasteignum dótturfélaga félagsins U22 ehf., U24 ehf. og U26 ehf. Félagið hefur einnig undirritað yfirlýsingum kvöð að félagið muni ekki nema með skriflegu samþykki Kviku banka hf. veðsetja neinar númerandi eignir sínar eða eignir sem félagið kann að eignast síðar.

Skuldir við lánastofnanir greinast á eftirfarandi hátt:

	2018	2017
Staða í ársþyrjun	60.015.583	0
Tekin ný lán	303.000.000	60.000.000
Greitt af lánum	(60.015.583)	0
Áfallnir vextir	7.631.392	15.583
	<hr/>	<hr/>
	310.631.392	60.015.583

Skuldir við lánastofnanir flokkast til langstíma í ársreikningi félagsins þar sem skuldirnar eru á gjalddaga eftir 12 mánuði eða lengur.

Kvika banki hf. er flokkaður sem tengdur aðili vegna umsýslusamningi, sjá nánari upplýsingar í skýringum 9 og 10.

9 Viðskipti við tengda aðila

Viðskipti milli Kaldalóns hf., eigenda þess og félaga tengdum þeim uppfylla skilyrði skilgreiningar um viðskipti við tengda aðila. Skilmálar og skilyrði þessa viðskipta voru ákveðin í samræmi við markaðsstaðla og venjur. Í eftirfarandi töflu kemur fram fjárhæð þessa viðskipta og staða eigna og skulda í árslok.

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

Árið 2018	Tekjur	Gjöld	Eignir	Skuldir
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)	0	(109.837.229)
Kársnesbyggð ehf.	10.135.233		153.135.233	
Vesturbugt eignarhaldsfélag			48.001.700	
Kvika banki hf.	2.623.793	(80.901.912)	21.490.927	(360.259.902)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	37.297.663	(84.639.141)	1.154.426.605	(470.097.131)

Árið 2017				
U22 ehf.			17.123.000	
U24 ehf.			17.123.000	
U26 ehf.			17.123.000	
Kvika banki hf.	73.244	(8.797.602)	4.320.856	(68.737.602)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	73.244	(8.797.602)	55.689.856	(68.737.602)

Allir ofangreindir tengdir aðilar félagsins eru dóttur- eða hlutdeildarfélög að undanskyldum Kviku banka hf. sem er umsýsluaðili félagsins.

Láanasamningar milli Kaldalóns hf. og dótturfélaga bera 7,5% vexti og skulu greiðast í einni greiðslu 15. janúar 2020. Láanasamningar milli Kaldalóns hf. og hlutdeildarfélaga þess bera 12% vexti og skulu greiðast í einni greiðslu 15. janúar 2020.

Skýringar

10 Umsýslubóknun

Rekstraraðili annast rekstur og stýringu á eignum félagsins og veitir því ráðgjöf og þjónustu í samræmi við ákvarðanir stjórnar félagsins. Fyrir þjónustu sína fær rekstraraðili greidda árlega eignastýringarþóknun sem nema skal 2% á ársgrundvelli af heildarvirði eigin fjár félagsins. Þóknunin skal reiknuð ársfjórðungslega og greidd eftir á í lok hvers ársfjórðungs.

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

12 Tekjuskattur

Félagið var stofnað sem samlagshlutafélag og ósjálfstæður skattaðili. Félagið var því skattlagt með eigendum sínum á árinu 2017. Frá og með ársbyrjun 2018 er félagið hlutafélag og sjálfstæður skattaðili.

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

Skattalegt tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028	62.947.112
--	------------

Félagið er samskattað með dótturfélögum sínum.

13 Handbært fé

Handbært fé samanstendur af bankainnstæðum.

14 Eigið fé

Hlutafé er flokkað sem eigið fé.

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.

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

15 Hlutafé

Í lok tímabilsins nam hlutafé félagsins 2.843 millj. kr. og var óverulegur hluti ógreiddur um áramót. Hlutafé félagsins var annars vegar greitt með peningum 1.093 millj. kr. og hins vegar með eignarhlutum í dótturfélögum í öðrum félögum að fjárhæð 1.750 millj. kr.

Á árinu 2018 nýtti stjórn heimild í samþykktum félagsins og tók ákvörðun um að hækka hlutafé um samtals 989 millj. kr. að nafnverði á genginu 1, og varð hlutafé félagsins því 2.843 millj. kr. í kjölfar hækkaninna.

	31.12.2018	31.12.2017
Útgefið hlutafé samkvæmt samþykktum	2.842.720.837	1.854.172.350

Félagið á eigin hluti að nafnverði 30.100.000 kr. eða 1,058% af útgefnu hlutafé. Ástæða þess að félagið eignaðist eigin hluti er til endursölu.

Skýringar

16 Áhættustýring

Félagið stendur frammi fyrir eftirfarandi megin áhættum vegna fjármálagerninga:

- Markaðsáhætta
- Hlutabréfaáhætta (verðáhætta)
- Vaxtaáhætta

Kaldalón hf. ver ekki markaðsáhættu félagsins. Markaðsáhætta er hættan á að verðbreytingar á mörkuðum hafi neikvæð áhrif á gangvirði og framtíðarsjóðstreymi fjármálagerninga. Markaðsáhætta er tilkomin vegna opinna stöðu í hlutabréfum og vaxtaberandi gerningum, en slíkir fjármálagerningar eru næmir fyrir almennum og sértækum markaðsbreytingum og flökti í markaðsbreytum, til dæmis vöxtum, skuldaraá lagi og hlutabréfaverði.