Kaldalón hf.

Samandreginn árshlutareikningur 30. júní 2019

Efnisyfirlit **bls.**

Skýrsla stjórnar ..... **2 - 3**
Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings **4**
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu **5**
Efnahagsreikningur **6**
Eiginfjáryfirlit **7**
Sjóðstreymi **8**
Skýringar ..... **9 - 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 skuldaviðurkenninga, s.s. lánssamninga, allt í tengslum við fasteignaviðskipti, fasteignaþróun eða fjármögnun byggingaframkvæmda og annar skyldur rekstur.

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

Starfsemin á tímabilinu

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 tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2019 að fjárhæð 31.943 þús. kr. Eigið fé félagsins nam 3.676.773 þús. kr. þann 30. júní 2019.

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

Þann 8. mars 2019 nýtti stjórn heimild í samþykktum félagsins og tók ákvörðun um að hækka hlutafé um 253.850 þús. kr. að nafnverði á genginu 1, og varð hlutafé félagsins því 3.096.571 þús. kr. í kjölfar hækkunarinnar. Þann 4. júní 2019 nýtti stjórn félagsins aftur heimild í samþykktum til að hækka hlutafé, nú um 145.000 þús. kr. að nafnvirði á genginu 1, hlutafé félagsins var því 3.241.571 þús. kr. í lok tímabilsins.

Enginn almennur starfsmaður var á launaskrá hjá félaginu á tímabilinu. Félagið hefur gert samning um eignastýringu og umsjón með daglegum rekstri við Kviku banka hf. Í lok tímabilsins tók Jónas Þór Þorvaldsson við sem framkvæmdastjóri af Ásgeir Baldurs.

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 í 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.

Samþykkt var á síðasta hluthafafundi félagsins að skrá félagið á First North markaðinn. Formleg skráning er áætluð þann 30. ágúst 2019.

Atburðir eftir lok reikningsskilaárs

Á þriðja ársfjórðungi 2019 hefur stjórn félagsins nýtt heimild í samþykktum félagsins og tekið ákvörðun um að hækka hluta um samtals 400.000 þús. kr. og er skráð heildarhlutafé félagsins því nú 3.641.571 þús. kr.

Á þriðja ársfjórðungi 2019 hefur félagið endurfjármagnað hluta lána sinna hjá Kviku banka hf. og samhliða þeim lánasamningi undirritað kaupréttarsamning á hlutafé. Sjá nánar í skýringu 8.

Skýrsla stjórnar

Eignaraðild

Eigendur í byrjun tímabils voru 13 en í lok tímabils 69, þar af eru 11 stærstu eftirfarandi:

Investar ehf	14,17%
RES ehf.	13,21%
RPF ehf.	10,49%
Loran ehf.	9,40%
Premier eignarhaldsfélag ehf.	9,40%
24 Development Holding ehf	9,25%
Kvika banki hf.	8,68%
Vátryggingarfélag Íslands hf.	4,63%
DFT ehf	3,93%
GG optic ehf.	3,08%
ET Sjón ehf.	3,08%
Aðrir hluthafar	10,68%
	100,00%

Yfirlýsing stjórnarmanna

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar er árshlutareikningur félagsins saminn í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, og gefur hann að mati stjórnar glögga mynd af eignum, skuldum, fjárhagsstöðu og rekstrarafkomu félagsins fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2019.

Stjórn Kaldalóns hf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2019 með áritun sinni.

Reykjavík, 30. ágúst 2019

Þórarinn Arnar Sævarsson
stjórnarformaður

Steinþór Valur Ólafsson

Helen Neely

Jónas Þór Þorvaldsson
framkvæmdastjóri

Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings

Til stjórnar og hluthafa Kaldalóns hf.

Við höfum aðstoðað við gerð samandregins árshlutareiknings Kaldalóns hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019 og við vinnu okkar byggt á þeim upplýsingum sem stjórnendur félagsins hafa lagt fram. Samandregni árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á eigið fé, sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Við höfum skipulagt og hagað vinnu okkar í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRS 4410, sem fjallar um aðstoð við gerð og framsetningu ársreiknings.

Við höfum notað þekkingu okkar á sviði reikningsskila og ársreikningagerðar til að aðstoða fyrirtækið við gerð og framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Við höfum fylgt fyrirmælum siðareglna, þar á meðal grundvallarreglum um heilindi, hlutlægni, faglega hæfni og varkárni.

Ársreikningurinn, þar á meðal nákvæmni og heild undirliggjandi gagna, er á ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra.

Þar sem aðstoð við gerð árshlutareiknings er ekki staðfestingarverkefni er þess ekki krafist að við staðfestum nákvæmni eða heild þeirra upplýsinga sem stjórnendur hafa lagt fram. Þar af leiðandi veitum við hvorki álit byggt á endurskoðun né ályktun byggða á könnun um hvort samandregni árshlutareikningurinn sé gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Reykjavík, 30. ágúst 2019

PricewaterhouseCoopers ehf

Tryggvi Jónsson
löggiltur endurskoðandi

Kristinn Kristinsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu
1. janúar til 30. júní 2019

	Skýringar	1.1. - 30.6.2019	1.1. - 30.6.2018
Rekstrargjöld			
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		53.214.222	24.845.763
Rekstrartap		(53.214.222)	(24.845.763)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur		61.423.179	1.701.071
Vaxtagjöld		(17.929.856)	(1.090.021)
Gangvirðisbreyting eignarhluta í félögum	6	41.663.602	30.495.193
		85.156.925	31.106.243
Heildarafkoma tímabilsins		31.942.703	6.260.480

Skýringar á bls. 9 til 15 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2019

Eignir

	Skýringar	30.6.2019	31.12.2018
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Fasteignir og lóðir	7	514.560.133	110.806.800
Fjáreignir:			
Eignarhlutir í dótturfélögum	5, 6	2.021.553.147	1.988.806.309
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	5, 6	492.642.967	483.726.203
Lán til tengdra aðila	10	1.528.993.358	1.132.935.678
		4.043.189.472	3.605.468.190
Veltufjármunir			
Skammtímakröfur		3.077.234	3.077.234
Handbært fé	10	25.464.560	21.490.927
		28.541.794	24.568.161
Eignir samtals		4.586.291.399	3.740.843.151

Eigið fé og skuldir

Eigið fé			
Hlutafé	9	3.232.546.355	2.842.720.837
Bundinn eiginfjárreikningur		534.088.481	492.424.879
Ójafnað tap		(89.861.775)	(80.140.876)
		3.676.773.061	3.255.004.840
Skuldir			
Langtímaskuldir:			
Skuldir við lánastofnanir	8	727.195.948	310.631.392
Skuld við tengd félög	10	0	109.837.229
		727.195.948	420.468.621
Skammtímaskuldir:			
Skuldir við lánastofnanir	8	101.609.236	0
Skuld við tengd félög	10	78.842.203	49.628.510
Aðrar skammtímaskuldir		1.870.951	15.741.180
		182.322.390	65.369.690
Skuldir samtals		909.518.339	485.838.311
Eigið fé og skuldir samtals		4.586.291.399	3.740.843.151
Tekjuskattur	11		
Áhættustýring	12		

Skýringar á bls. 9 til 15 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2019

Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019	Hlutafé	Bundinn eiginfjár-reikningur	Ójafnað tap	Samtals
Staða í byrjun tímabils	2.842.720.837	492.424.879	(80.140.876)	3.255.004.840
Innborgað hlutafé	389.825.518			389.825.518
Heildarafkoma tímabilsins		41.663.602	(9.720.899)	31.942.703
Staða í lok tímabils	3.232.546.355	534.088.481	(89.861.775)	3.676.773.061

Árið 2018

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

Skýringar á bls. 9 til 15 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymi 1. janúar til 30. júní 2019

	1.1. - 30.6.2019	1.1. - 30.6.2018
Rekstrarhreyfingar		
Greiddur kostnaður	(37.870.758)	(24.951.942)
Innborgaðar vaxtatekjur	802.712	1.701.071
Greidd vaxtagjöld	(509.397)	(1.090.021)
Handbært fé til rekstrar	(37.577.443)	(24.340.892)
Fjárfestingahreyfingar		
Kaupverð fasteigna og lóða	(400.000.000)	0
Kaupverð eignarhluta í dótturfélögum	0	(17.000.000)
Kaupverð eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	0	(118.000.000)
Lán til dóttur- og hlutdeildarfélaga	(335.437.213)	(146.500.000)
	(735.437.213)	(281.500.000)
Fjármögnunarhreyfingar		
Innborgað hlutafé	389.825.518	566.666.666
Tekin ný langtímalán	497.000.000	0
Lán til dótturfélaga, nettó	(109.837.229)	(60.015.583)
	776.988.289	506.651.083
Hækkun á handbæru fé	3.973.633	200.810.191
Handbært fé í byrjun tímabils	21.490.927	4.320.856
Handbært fé í lok tímabils	25.464.560	205.131.047

Aðrar upplýsingar

Fjárfestinga- og fjármögnunarhreyfingar sem hafa ekki áhrif á sjóðstreymi		
Keyptir eignarhlutir í dótturfélagi	0	(44.744.729)
Hlutafjárhækkun	0	44.744.729

Skýringar á bls. 9 til 15 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Kaldalón hf., hér eftir nefnt félagið, er íslenskt hlutafélag með starfsemi í Reykjavík. Aðsetur þess er að Borgartúni 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 30. ágúst 2019.

2 Grundvöllur reikningsskila

Samandreginn árshlutareikningur Kaldalóns hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34. Samandreginn árshlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í ársreikningi og ætti því að lesa með hliðsjón af ársreikningi félagsins fyrir árið 2018, sem gerður var í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

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.

Árshlutareikningurinn er gerður samkvæmt kostnaðarverðsaðferð að því undanskildu að eignarhlutir í dóttur- og hlutdeildarfélögum eru færðar á gangvirði í samræmi við heimild alþjóðlegu reikningsskilastaðlanna til færslu slíkra gerninga hjá fjárfestingafélögum. Árshlutareikningurinn er í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins.

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.

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.

Skýringar

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.

Lok tímabilsins 30. júní 2019	Lán og kröfur	Fjáreignir tilgreindar á gangvirði	Skuldir á afskrifuðu kostnaðar-verði	Samtals bókfært verð
Fjáreignir félagsins				
Eignarhlutir í dótturfélögum		2.021.553.147		2.021.553.147
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum		492.642.967		492.642.967
Lán til tengdra félaga	1.528.993.358			1.528.993.358
Skammtímakröfur	3.077.234			3.077.234
Handbært fé	25.464.560			25.464.560
Samtals	1.557.535.152	2.514.196.114		4.071.731.266
Fjárskuldir félagsins				
Skuldir við lánastofnanir			828.805.185	828.805.185
Skuldir við tengd félög			78.842.203	78.842.203
Aðrar skammtímaskuldir			1.870.951	1.870.951
Samtals			909.518.339	909.518.339
Lok ársins 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

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 endurspegla 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 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 endurspegla gangvirðið.

30. júní 2019	3. þrep
Eignarhlutir í dótturfélögum	2.021.553.147
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	492.642.967
	2.514.196.114
31. desember 2018	
Eignarhlutir í dótturfélögum	1.988.806.309
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	483.726.203
	2.472.532.512

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

Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019	**Eignarhlutir í dótturfélögum**	**Eignarhlutir í hlutdeildarf.**	**Samtals**
Staða í upphafi	1.988.806.309	483.726.203	2.472.532.512
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	32.746.838	8.916.764	41.663.602
Bókfært verð 30. júní 2019	2.021.553.147	492.642.967	2.514.196.114

Þar af eru óinnleystar gagnvirðisbreytingar sem hafa verið færðar í rekstrarreikning 534.088.481

Árið 2018	**Eignarhlutir í dótturfélögum**	**Eignarhlutir í hlutdeildarf.**	**Samtals**
Staða í upphafi	1.460.546.824	432.401.737	1.892.948.561
Kaup	138.268.615	(10.000.000)	128.268.615
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	389.990.870	61.324.466	451.315.336
Bókfært verð 31. desember 2018	1.988.806.309	483.726.203	2.472.532.512

Þar af eru 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 30.6.2019	Bókfært verð 31.12.2018
Dótturfélög:					
U 14-20 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	197.225.730	178.519.838
U22 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	104.916.623	88.574.030
U24 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	87.614.577	89.714.900
U26 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	59.987.340	61.268.383
Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf.	Reykjavík	100,00%	109.000.000	1.238.635.592	1.233.302.063
Vesturbugt eignarhaldsfélag ehf.	Reykjavík	59,50%	1.470.000	144.865.982	149.000.000
Fasteignastýring ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	1	1
Steinsteypan ehf	Reykjavík	50,00%	70.059.096	188.307.302	188.427.094
			183.029.096	2.021.553.147	1.988.806.309
Hlutdeildarfélög:					
Kársnesbyggð ehf.	Reykjavík	49,99%	188.384.034	291.326.127	282.409.363
Nes Þróunarfélag slhf.	Reykjavík	32,70%	1.635.000	201.316.840	201.316.840
			190.019.034	492.642.967	483.726.203

c Verðmatsaðferðir og forsendur sem ekki byggja á markaðsupplýsingum

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

Kaldalón metur virði félaganna út 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 verk- og kostnaðaráætlun og heildarframlegð verkefsins metin samkvæmt áætluðu söluverði að frádreginni kostnaðaráætlun verkefna. Áætlað sölverð er byggt á verðmati löggiltra fasteignasala. Gangvirðsaukning hvers tíma er vænt heildarframlegð verkefnis eftir skatta að teknu tilliti til framvindu, og að frádreginni 25% varúðarfærslu. U 14-20 ehf., U22 og Kársnesbyggð ehf. eru einu félögin sem metin eru með slíkum hætti miðað við 30.6.2019.

Gangvirði félaganna U24 ehf., U26 ehf., Þróunarfélagsins Hnoðraholt ehf. og Vesturbugt eignarhaldsfélags 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 upprunalegu kaupverði að viðbættum framkvæmdakostnaði sem hefur fallið til ásamt endurmati lóða félaganna. Endurmat lóða byggir á mati óháðs fasteignasala.

Mikilvægasta breytan við mat eignum Kaldalóns er lóðaverð. Við 10% lækkun á markaðsverði lóða lækkar eigið fé félagsins um 476.921 þús.kr. og við 10% á hækkun á markaðsverði lóða hækkar eigið fé félagsins um sömu fjárhæð. Breytingar á framlegð byggingaverkefna hafa nú minni áhrif á eiginfjárstöðu Kaldalóns en 10% lækkun framlegðar núverandi byggingaverkefna lækkar eigið fé um 122.861 þús. og 10% hækkun framlegðar sömu verkefna hækkar eigið fé félagsins um 122.861 þús.

Skýringar

7 Fasteignir og lóðir

Félagið fjárfesti í lóð í Vogabyggð og er fjárfesting félagsins færð á kostnaðarverði. Yfir byggingatíma félagsins á lóðinni verða vaxtagjöld láns sem sérstaklega var tekið vegna kaupanna. Í kaupsamningi vegna lóðarinnar eru kvaðir um greiðslu 131 m.kr. eftir því sem framkvæmdum vindur fram og afhendingu annarra eigna dótturfélagsins U14-20 ehf.

	30.6.2019	31.12.2018
Bókfært verð í byrjun tímabilsins	110.806.800	0
Viðbót ársins	400.000.000	110.806.800
Eignfærðir vextir	3.753.333	0
Bókfærð staða í lok tímabilsins	514.560.133	110.806.800

Félagið eignfærir vexti af láni sem sérstaklega var tekið til fjármögnunar á Vogabyggð.

8 Skuldir við lánastofnanir

Í upphafi árs voru skuldir við lánastofnanir við Kviku banka hf, annars vegar 303 mkr. lán sem tryggt var með veði eignum dótturfélaganna U24 ehf., U26 ehf. og Þróunarfélagsins Hnoðraholts þar sem höfuðstóll og áfallnir vextir greiðast með einni greiðslu þann 31.9.2020. Einnig er félagið með 100 mkr. króna lán frá Kviku banka sem hefur verið greitt upp við endurfjármögnun félagsins í ágúst 2019.

Þá tók Kaldalón á tímabilinu nýtt lán frá Landsbanka Íslands að fjárhæð 400 mkr. og skal höfuðstóll greiddur með einni afborgun 10.3.2021. Til tryggingar á skuldinni hefur félagið sett að veði fasteign sína í Vogabyggð. Vaxtagjöld þess láns eru eignfærð á fasteignir og lóðir.

Veðtryggð lán félagsins bera 7,2 - 7,9% óverðtryggða vexti og hluti lána er tengdur REIBOR 1M eins og þeir eru hverju sinni.

Á þriðja ársfjórðungi 2019 tók Kaldalón nýtt 315 mkr. ádráttarlán hjá Kvikubanka og greiddi upp 100 mkr. 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 tryggingа en Kvika fær kauprétt til þriggja ára á genginu 1,0 sem uppreiknast sem nemur vöxtum í hverjum mánuði.

Skuldir við lánastofnanir greinast á eftirfarandi hátt:	30.6.2019	31.12.2018
Staða í ársbyrjun	310.631.392	60.015.583
Tekin ný lán	497.000.000	303.000.000
Greitt af lánum	0	(60.015.583)
Áfallnir vextir	21.173.793	7.631.392
	828.805.185	310.631.392
Skuldir við lánastofnanir flokkast þannig í efnahagi:		
Langtímahluti	727.195.948	310.631.392
Skammtímahluti	101.609.236	0
	828.805.185	310.631.392

Skuldir við lánastofnanir flokkast til langstíma í ársreikningi félagsins þegar gjalddagi er eftir 12 mánuði eða lengur.

Kvika banki hf. er flokkaður sem tengdur aðili vegna umsýslusamnings, sjá nánari upplýsingar í skýringu 10.

Skýringar

9 Hlutafé

Þann 8. mars 2019 nýtti stjórn heimild í samþykktum félagsins og tók ákvörðun um að hækka hlutafé um 253.850 þús. kr. að nafnverði á genginu 1, og varð hlutafé félagsins því 3.096.571 þús. kr. í kjölfar hækkunarinnar. Þann 4. júní 2019 nýtti stjórn félagsins aftur heimild í samþykktum til að hækka hlutafé, nú um 145.000 þús. kr. að nafnviði á genginu 1, hlutafé félagsins var því 3.241.571 þús. kr. í lok tímabilsins.

Hlutafé félagsins greinist þannig:

Heildarhlutafé	3.274.216.055
Eigin bréf	(41.669.700)
	3.232.546.355

Á reikningsskiladegi hefur allt hlutafé verið greitt inn en þar af voru 32.645.518 kr. tilkynntar til Fyrirtækjaskrár á þriðja ársfjórðungi ársins 2019.

Félagið á eigin hluti að nafnverði 41.669.700 kr. eða 1,2855% af útgefnu hlutafé. Ástæða þess að félagið eignaðist eigin hluti er til endursölu.

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 þann 30.6.2019.

Engin viðskipti sem uppfylla skilgreiningar um viðskipti við tengda aðila voru við stjórnarmenn eða aðila þeim nátengdum fjölskylduböndum, eða fyrirtækja í þeirra eigu á tímabilinu 1.1 - 30.6.2019.

Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019	**Tekjur**	**Gjöld**	**Eignir**	**Skuldir**
U22 ehf.	8.048.033		364.293.740	
U24 ehf.	1.867.884		69.735.122	
U26 ehf.	1.136.515		47.210.514	
U14-20 ehf	25.421.133		692.107.376	
Steinsteypan ehf.	119.792		9.119.792	
Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf.	949.856		80.312.627	
Kársnesbyggð ehf.	18.943.236		187.078.469	
Vesturbugt ehf.	4.134.018		79.135.718	
Kvika banki hf.	802.712	(42.245.764)	25.464.560	(404.284.818)
	61.423.179	(42.245.764)	1.554.457.918	(404.284.818)

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)		(109.837.229)
Kársnesbyggð ehf.	10.135.233		153.135.233	
Vesturbugt eignarhaldsfélag			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. sem er umsýsluaðili félagsins.

Lánsamningar milli Kaldalóns og dótturfélaga bera 7,5% vexti og skulu greiðast í einni greiðslu þann 30. ágúst 2020. Lánasamningar milli Kaldalóns og hlutdeildarfélags bera 12% vexti og skulu greiðast í einni greiðslu 30. ágúst 2020.

Skýringar

11 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 félaginu yfirfæranlegt tap sem greinist þannig:

Skattalegt tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028	62.947.112
Skattalegt tap tímabilsins 1.1 - 30.6.2019, nýtanlegt til ársloka 2029	9.720.899
	72.668.011

Félagið er samskattað með dótturfélögum sínum.

12 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 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.