

Kaldalón hf.

Samandreginn árshlutareikningur 30. júní 2020

Efnisyfirlit	bls.
Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra	2
Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjáryfirlit	8
Sjóðstreymi	9
Skýringar	10

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. fasteignapróun, kaup, sala, rekstur, eignarhald, umsýsla og uppbygging fasteigna og fasteignafélaga.

Starfsemin á tímabilinu

Á fyrri hluta ársins 2020 kom Kaldalón hf. að mikilli uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Að Hafnarbraut 13 – 15 í Kópavogi var lokið við byggingu 54 íbúða sem nú eru í sölufæri og stór hluti þeirra þegar 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, og var framkvæmdalán dótturfélagsins greitt upp að fjárhæð 1,3 milljarði króna í júlí. Loks stóð félagið byggingu að 51 íbúðar að Urriðaholtstræti 22 -26 sem lokið var við að steypa upp og unnið er nú að fullnaðarfrágangi á sem ætla má að liggi fyrir upp úr næstu áramótum.

Á tímabilinu var unnið að undirbúningi fjölmargra verkefna hjá félaginu. Þar ber hæst samþykkt aðaluppdráttu fyrir 71 íbúð að Stefnisvogi 2 í Vogabyggð í Reykjavík sem reiknað er með að komi til framkvæmda á síðari hluta ársins. Alls eru 324 íbúðir í Vogabyggð í þróun á vegum félagsins. Þá var hönnun 84 íbúða á Steindórsreit í Reykjavík á lokastigi og þess er vænst að framkvæmdir þar geti hafist öðru hvoru megin við næstu áramót.

Hagnaður varð af rekstri félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2020 að fjárhæð 226 milljónum króna samanborið við 32 milljónir króna hagnað á sama tímabili í fyrra. Samkvæmt efnahagsreikningi 30. júní 2020 námu eignir félagsins 5.929 milljónum króna og hafa aukist um 370 milljónir króna frá áramótum. Eigið fé félagsins nam 4.440 milljónum króna þann 30. júní 2020 samanborið við 4.192 þann 31. desember 2019.

Félagið er með eignastýringasamning við Gamma Capital Management. Framkvæmdastjóri félagsins er Jónas Þór Þorvaldsson. Enginn almennur starfsmaður er á launaskrá hjá félaginu. Laun og launatengd gjöld í rekstrareikningi eru laun framkvæmdastjóra og stjórnarlaun.

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.

Fjárhagsleg staða

Á fyrri hluta ársins 2020 kláruðust verkefni sem byrjuð eru að skila fjárstreymi til félagsins. Á næstu sex mánuðum mun félagið klára öll verkefni í Urriðaholti. Endurfjármögnun lána félagsins sem eru á gjalddaga í september 2020 er á lokastigi.

Framtíðaráform

Kaldalón er fasteignafélag sem sérhæfir sig í íbúðauppbyggingu til endursölu með fjárfestingu 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 í hópi leiðandi fasteignafélaga á Íslandi og ætlar félagið á hverjum tíma að hafa í þróun vel staðsettar og eftirsóttar byggingalóðir.

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 lítilliga 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 félagsins. Áhrif þessa á rekstur og afkomu félagsins eru þó ekki veruleg. Sala íbúða hefur gengið vel.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Stjórnarhættir

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

Hlutfé

Útgefið hlutfé félagsins er 3.642 milljónir króna og er hver hlutur 1 króna að nafnverði. Hlutfé félagsins er í einum flokki sem er skráður á First North markað Nasdaq Iceland. Stjórn hefur heimild í samþykktum félagsins að hækka hlutfé um allt að 6.000 milljónum króna að nafnverði.

Hluthafar voru í ársbyrjun 109 en í lok tímabilsins 107, þar af eru 10 stærstu eftirfarandi:

	Nafnverð*	Hlutdeild
RES 9 ehf.	487	13,38%
Investar ehf.	459	12,61%
Kvika banki hf.	359	9,87%
Loran ehf.	346	9,49%
Premier eignarhaldsfélag ehf.	346	9,49%
24 Development Holding ehf.	300	8,24%
RPF ehf.	255	7,00%
DFT ehf.	168	4,60%
Arion banki hf.	166	4,54%
Vátryggingafélag Íslands hf.	150	4,12%
10 stærstu hluthafar samtals	3.035	83,35%
Aðrir hluthafar (96 talsins)	606	16,65%
Samtals útistandandi hlutir	3.642	100,00%
Eigin hlutir	45	1,22%
Hlutfé samkvæmt ársreikningi	3.597	

* í milljónum króna

Á árinu hefur félagið 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 hafa lækkað á árinu í 45 m.kr. Eigin hlutir félagsins eru ætlaðir til endursölu.

Vísað er til eiginfjárfirlits vegna ráðstöfunar á hagnaði ársins.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Yfirlýsing stjórnarmanna

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34.

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar er það álit okkar að hann gefi glögga mynd af eignum, skuldum, og fjárhagsstöðu félagsins þann 30. júní 2020 og rekstrarafkomu, breytingu á handbæru fé og breytingum á eigin fé félagsins fyrir sex mánaða tímabilið sem endaði 30. júní 2020 ásamt því að gerð er grein fyrir helstu áhættu- og óvissupáttum sem félagið stendur frammi fyrir.

Jafnframt er það álit okkar að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins og lýsi áhættupáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn Kaldalóns hf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2020 með áritun sinni.

Reykjavík, 31. ágúst 2020



Þórarinn Arnar Sævarsson
stjórnarformaður



Gunnar Hendrik B. Gunnarsson
meðstjórnandi



Helen Neely
meðstjórnandi



Jónas Þór Þorvaldsson
framkvæmdastjóri

Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings

Til stjórnar og hluthafa Kaldalóns hf.

Við höfum aðstoðað við gerð samandregins árs hlutareiknings Kaldalóns hf. fyrir sex mánaða tímabilið sem endaði 30. júní 2020 og við vinnu okkar byggt á þeim upplýsingum sem stjórnendur félagsins hafa lagt fram. Samandregni árs hlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra, rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymi og 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 árs hlutareikningsins 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 árs hlutareiknings 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 árs hlutareikningurinn sé gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Reykjavík, 31. ágúst 2020

PricewaterhouseCoopers ehf



Tryggvi Jónsson
löggiltur endurskoðandi



Atli Þór Jóhannsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu 1. janúar til 30. júní 2020

	Skýringar	1.1. - 30.6.2020	1.1. - 30.6.2019
Rekstrargjöld			
Laun og launatengd gjöld	10	27.742.067	0
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		<u>34.852.349</u>	<u>53.214.222</u>
		62.594.416	53.214.222
Rekstrartap		(62.594.416)	(53.214.222)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur		88.749.400	61.423.179
Vaxtagjöld		(46.070.253)	(17.929.856)
Gangvirðisbreyting eignarhluta í félögum	6	<u>245.809.092</u>	<u>41.663.602</u>
		288.488.239	85.156.925
Heildarafkoma tímabilsins		<u><u>225.893.823</u></u>	<u><u>31.942.703</u></u>

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

Efnahagsreikningur 30. júní 2020

Eignir	Skýringar	30.6.2020	31.12.2019
Fastafjármunir			
Fjáreignir:			
Eignarhlutir í dótturfélögum	5, 6	2.432.084.359	2.186.275.267
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	5, 6	582.884.438	582.884.438
Lán til tengdra aðila	9	1.011.631.628	2.666.684.420
		<u>4.026.600.425</u>	<u>5.435.844.125</u>
Veltufjármunir			
Lán til tengdra aðila	9	1.781.797.819	0
Skammtímakröfur		216.121	2.716.121
Handbært fé	9	120.006.110	120.006.110
		<u>1.902.020.050</u>	<u>122.722.231</u>
Eignir samtals		<u>5.928.620.475</u>	<u>5.558.566.356</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutfé	8	3.596.996.528	3.575.378.734
Bundinn eiginfjárreikningur		1.034.861.164	789.052.072
Ójafnað tap		(192.186.823)	(172.271.554)
		<u>4.439.670.869</u>	<u>4.192.159.252</u>
Skuldir			
Langtímaskuldir:			
Skuldir við lánastofnanir	7	0	398.666.667
		0	398.666.667
Skammtímaskuldir:			
Skuldir við lánastofnanir	7	1.338.750.110	802.527.846
Skuld við tengd félög	9	124.108.397	121.694.075
Aðrar skammtímaskuldir		26.091.099	43.518.516
		<u>1.488.949.606</u>	<u>967.740.437</u>
Skuldir samtals		1.488.949.606	1.366.407.104
Eigið fé og skuldir samtals		<u>5.928.620.475</u>	<u>5.558.566.356</u>
Tekjuskattur	11		
Áhættustýring	12		

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2020

Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020	Hlutafé	Bundinn eiginfjár- reikningur	Ójafnað tap	Samtals
Staða í byrjun tímabils	3.575.378.734	789.052.072	(172.271.554)	4.192.159.252
Seld eigin bréf	21.617.794			21.617.794
Heildarafkoma tímabilsins		245.809.092	(19.915.269)	225.893.823
Staða í lok tímabils	3.596.996.528	1.034.861.164	(192.186.823)	4.439.670.869

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	789.052.072	(172.271.554)	4.192.159.252

Skýringar á bls. 9 til 15 eru óaðskiljanlegur hluti árs hlutareikningsins.

Sjóðstreymi 1. janúar til 30. júní 2020

	1.1. - 30.6.2020	1.1. - 30.6.2019
Rekstrarhreyfingar		
Greiddur kostnaður	(53.489.717)	(37.870.758)
Innborgaðar vaxtatekjur	0	802.712
Greidd vaxtagjöld	(24.068.911)	(509.397)
Handbært fé til rekstrar	<u>(77.558.628)</u>	<u>(37.577.443)</u>
Fjárfestingahreyfingar		
Kaupverð fasteigna og lóða	0	(400.000.000)
Innborgað frá dóttur- og hlutdeildarfélögum	239.996.793	0
Lán til dóttur- og hlutdeildarfélaga	(277.992.420)	(335.437.213)
	<u>(37.995.627)</u>	<u>(735.437.213)</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Innborgað hlutafé	0	389.825.518
Tekin ný lán	115.554.255	497.000.000
Lán til dótturfélaga, nettó	0	(109.837.229)
	<u>115.554.255</u>	<u>776.988.289</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	0	3.973.633
Handbært fé í byrjun tímabils	120.006.110	21.490.927
Handbært fé í lok tímabils	<u>120.006.110</u>	<u>25.464.560</u>

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

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Kaldalón hf., hér eftir nefnt félagið, er íslenskt hlutfélag með starfsemi í Reykjavík. Aðsetur þess er að 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. lánessamninga 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 byggingageiranum, þ.m.t. í steypustöðum. Félaginu er einnig heimilt að eiga skráð og óskráð hlutabréf og skuldabréf.

Stjórn félagsins og framkvæmdastjóri samþykktu þessi reikningsskil 31. ágúst 2020.

2 Grundvöllur reikningsskila

Samandreginn árs hlutareikningur Kaldalóns hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga IAS 34. Samandreginn árs hlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í ársreikningi og ætti því að lesa með hliðsjón af ársreikningi félagsins fyrir árið 2019, 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.

Árs hlutareikningurinn 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. Árs hlutareikningurinn er í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins.

Engir nýjir reikningsskilastaðlar hafa verið innleiddir á árinu 2020.

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 2020	Lán og kröfur	Fjáreignir tilgreindar á gangvirði	Skuldir á afskrifuðu kostnaðarverði	Samtals bókfært verð
Fjáreignir félagsins				
Eignarhlutir í dótturfélögum		2.432.084.359		2.432.084.359
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum		582.884.438		582.884.438
Lán til tengdra félaga	1.011.631.628			1.011.631.628
Skammtímakröfur	216.121			216.121
Handbært fé	120.006.110			120.006.110
Samtals	1.131.853.859	3.014.968.797		4.146.822.656
Fjárskuldir félagsins				
Skuldir við lánastofnanir			1.338.750.110	1.338.750.110
Skuldir við tengd félög			124.108.397	124.108.397
Aðrar skammtímaskuldir			26.091.099	26.091.099
Samtals			1.488.949.606	1.488.949.606
Lok ársins 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 uppgæfnum 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 reikningskil félagsins. Félagið birtir ekki gangvirði annarra fjáreigna þar sem bókfært verð þeirra er talið endurspeglar gangvirðið.

30. júní 2020	3. þrep
Eignarhlutir í dótturfélögum	2.432.084.359
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	582.884.438
	<u>3.014.968.797</u>
31. desember 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.

Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020	Eignarhlutir í dótturfélögum	Eignarhlutir í hlutdeildarf.	Samtals
Staða í upphafi	2.186.275.267	582.884.438	2.769.159.705
Gangvirðisbreyting færð í rekstrarreikning	245.809.092	0	245.809.092
Bókfært verð 30. júní 2020	<u>2.432.084.359</u>	<u>582.884.438</u>	<u>3.014.968.797</u>

Þar af eru uppsafnaðar óinnleystar gagnvirðisbreytingar sem hafa verið færðar í rekstrarreikning 1.034.861.164

Árið 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	197.468.958	99.158.235	296.627.193
Bókfært verð 31. desember 2019	<u>2.186.275.267</u>	<u>582.884.438</u>	<u>2.769.159.705</u>

Þar af eru uppsafnaðar óinnleystar gagnvirðisbreytingar 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	
				30.6.2020	31.12.2019
Dótturfélög:					
U 14-20 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	351.640.301	227.631.438
U22 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	105.594.906	90.594.741
U24 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	104.105.154	113.027.379
U26 ehf.	Reykjavík	100,00%	500.000	141.928.533	95.344.385
Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf. ...	Reykjavík	100,00%	109.000.000	1.315.315.465	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	264.500.000	264.500.000
			183.029.096	2.432.084.359	2.186.275.267
Hlutdeildarfélag:					
Kársnesbyggð ehf.	Reykjavík	49,99%	188.384.034	381.567.598	381.567.598
Nes Þróunarfélag slhf.	Reykjavík	32,70%	1.635.000	201.316.840	201.316.840
			190.019.034	582.884.438	582.884.438

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 félögunum fer fram fasteignapróun sem felst í uppbyggingu fasteigna að undanskildri Steinsteypunni ehf. sem sér um rekstur steypustöðvar og Fasteignastýringar sem takmarkaður rekstur er í.

Kaldalón metur virði byggingaverkefni dótturfélaga út frá nokkrum þáttum.

Í verkefnum þar sem framkvæmdir eru ekki hafnar eru lóðir félagsins metnar á væntu markaðsvirði lóða. Í þeim tilvikum sem greitt hefur verið fyrir hönnun, jarðvinnu og gatnagerðargjöld ofl. er sá kostnaður eignafærður á kostnaðarverði og bætist við matsverð lóðanna. Þar sem byggingaframkvæmdir eru hafnar með sökklum er framvinda metin samkvæmt framvinduskýrslu til fjármálastofnunar þar sem eftirstöðvar verkefnisins eru metnar samkvæmt verkþókhaldi og kostnaðaráætlun á móti áætluðu söluverðmæti fasteigna. Verðmæti verkefna er metið út frá nettóverðmæti m.v. framvindu. Varúð er tekið á áætlað nettóverðmæti verkefna og er varúðin 5-15% eftir því hvað verkefni eru komin langt og hvort búið sé að festa söluverð. Þess ber að geta að verksamningar félagsins miðast við föst einingarverð og því getur aðeins hækkun vísitölu og/eða auknið magn umfram magnskrár leitt til hækkunar á byggingakostnaði. Þess ber að geta að allar áætlanir félagsins innifela óvissulið sem á að minnka áhættu á því að verkefni fari fram úr áætlun þrátt fyrir magnaukningar. Varúðarfærsla og óbókuð framvinda vegna byggingaverkefna var 232.538.529 kr. þann 30.6.2020

Gangvirði lóðar í Hnoðraholti í Garðabæ (Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf.) og lóða í Vogabyggð í Reykjavík (U14-20 ehf.) er metið út frá væntu markaðsvirði lóðanna að viðbættum eignfærðum framkvæmdakostnaði. Verðmatið á Hnoðraholti byggir á byggingamagni samkvæmt skipulagstillögum sem eru nú í kynningu hjá Garðabæ. Gert er ráð fyrir að deiliskipulag lóðarinnar verði samþykkt seinna á þessu ári eða í byrjun næsta árs. Verðmatið á Vogabyggð byggir á þekktu viðskiptaverði og samþykktu byggingamagni samkvæmt deiliskipulagi.

Gangvirði verkefna Kaldalóns í Vesturbugt og á Steindórsreit eru metin á kaupverði að viðbættum áföllnum eignfærðum kostnaði sem metin er á kostnaðarverði. Í ágúst mánuði var undirritaður viðauki við samkomulag milli Reykjavíkur og Vesturbugar ehf. sem framlengir tímaramma Vesturbugar verkefnisins.

Verkefni dótturfélags Kaldalóns í Urriðaholti 14-20 er á lokametrum í uppgjöri og er metið á áætlaðu niðurstöðu þess verkefnis, en lokauppgjör við verktaka er ólokið. Verkefni hlutdeildarfélags Kaldalóns, Kársnesbyggðar sem er komið í sölu og framkvæmdum er lokið er metið miðað við vænt söluverð íbúða, raun framkvæmdakostnað og væntan fjármagnskostnað.

Skýringar

6 Gangvirði fjáreigna og fjárskulda, frh.

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

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. Lóðagjöld Nes þróunarfélags vegna Bakkabrautar eru gjaldfallin í og unnið er að framkvæmafjármögnun verkefnisins og greiðslu gjaldanna og ráðgert að hefja framkvæmdir um leið og framkvæmdafjármögnun liggur fyrir.

Verðmat á Steinsteypunni byggir kennitöluverðmati m.v. þriggja ára rekstraráætlun og er óbreytt frá áramótum þar sem félagið hefur staðist áætlanir það sem liðið er af ári. Beitt var nokkrum mismunandi aðferðum svo sem sjóðsstreymisverðmati og kennitölverðmati og var í núverandi mati notuð þú niðurstaða sem skilar lægri niðurstöðu eða áætlaðri EBITDA 2020 Steinsteypunnar margfölduð með 5,0. Sú niðurstaða skilar að verðmæti eigin fjár Steinsteypunnar sé 529 m.kr. og hlutur Kaldalóns 50% af því. Niðurstaða sjóðsstreymismats var að virði eigin fjár væri 834 m.kr. Rekstur Steinsteypunnar hefur verið í samræmi við áætlanir á fyrri hluta ársins 2020 sem styður óbreytt mat frá áramótum.

Mikilvægasta breytan við mat á eignum Kaldalóns er nú lóðaverð. Við 10% lækkun á markaðsvirði lóða lækkar eigið fé félagsins um 509 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 54 m.kr.

7 Skuldir við lánastofnanir

Í upphafi árs voru skuldir við lánastofnanir Kvikubanka hf., annars vegar 303 milljón króna lán sem tryggt er með veði í eignum dótturfélagsins U 24 ehf. og Þróunarfélagsins Hnoðrahólts ehf. þar sem höfuðstóll og áfallnir vextir greiddast með einni greiðslu þann 30.9.2020. Unnið er að fjármögnun þessa láns.

Þá er félagið með lán frá Landsbanka Íslands hf. að fjárhæð 400 milljónir króna og skal höfuðstóll greiddur með einni afborgun 10.3.2021. Til tryggingar á skuldinni hefur félagið sett að veði fasteign dótturfélagsins U 14-20 ehf. í Vogabyggð. Þetta lán var greitt upp í byrjun júlí.

Lán félagsins bera 5,1% til 7,8% vexti.

Á þriðja ársfjórðungi 2019 tók Kaldalón nýtt 315 milljón króna ádráttarlán hjá Kvikubanka og greiddi upp 100 milljón króna lán sitt hjá Kvikubanka hf. Lánið er með gjalddaga 15. september 2020. Vextir af þessu láni er 1M REIBOR auk 5% álags, lánið er án trygginga en Kvika fær kauprétt á hlutafé í Kaldalóni, sjá nánar í skýringu 8. Unnið er að endurfjármögnun þessa láns.

Þá er félagið með yfirdráttarlán hjá Arion banka að fjárhæð 150 milljónir króna með veði í handbæru fé félagsins.

Skuldir við lánastofnanir greinast á eftirfarandi hátt:	30.6.2020	31.12.2019
Staða í ársbyrjun	1.201.194.513	310.631.392
Tekin ný lán	115.554.307	871.618.229
Áfallnir vextir	22.001.290	18.944.892
	<u>1.338.750.110</u>	<u>1.201.194.513</u>
Skuldir við lánastofnanir flokkast þannig í efnahagi:		
Langtímahluti	0	398.666.667
Skammtímahluti	1.338.750.110	802.527.846
	<u>1.338.750.110</u>	<u>1.201.194.513</u>

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 9.

Skýringar

8 Hlutfé

Hlutfé félagsins er óbreytt frá áramótum var því 3.641.570.537 kr. í lok tímabilsins.

Hlutfé félagsins greinist þannig:	30.6.2020	31.12.2019
Heildarhlutfé	3.641.570.537	3.641.570.537
Eigin bréf	(44.574.009)	(66.191.803)
	<u>3.596.996.528</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 á eigin hluti að nafnverði 44.574.009 kr. eða 1,2240% af útgæfnum 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 lánsamning 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.

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. Í eftirfarandi töflu kemur fram fjárhæð þessa viðskipta og staða eigna og skulda í lok tímabilsins.

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 - 30.6.2020.

Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020	Tekjur	Gjöld	Eignir	Skuldir
U22 ehf.	16.994.806		484.607.955	
U24 ehf.	6.970.384		211.810.926	
U26 ehf.	5.903.782		134.281.987	
U14-20 ehf.	56.721.064		1.594.727.244	
Steinsteypan ehf.	500.523		13.774.065	
Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf.	41.612		49.179.831	
Kársnesbyggð ehf.			187.070.575	
Vesturbugt ehf.			80.811.989	
Nes þróunarfélag slhf.			37.164.875	
GAMMA Capital Management ehf.		(29.641.326)		(57.860.100)
Kvika banki hf.		9.689.549	120.006.110	(749.542.885)
	87.132.171	(19.951.777)	2.913.435.557	(807.402.985)
Árið 2019	Tekjur	Gjöld	Eignir	Skuldir
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 hlutdeildarfélag 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 15. júlí 2021. Lánasamningar milli Kaldalóns og hlutdeildarfélaganna bera 10-12% vexti og skulu greiddast í einnig greiðslu 15. júlí 2021. Flokkun lána til dótturfélaga eru flokkuð til skammstíma í efnahagsreikningi þegar áætlað greiðslufæði er innan 12 mánaða.

Skýringar

10 Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	1.1.2020-30.6.2021	1.1.2019-30.6.20
Laun	13.500.000	0
Mótframlag í lífeyrissjóð	3.243.375	0
Launatengd gjöld	3.573.692	0
Stjórnarlaun	7.425.000	0
	<u>27.742.067</u>	<u>0</u>

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

11 Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður en ekki færður í ársreikninginn þar sem aðaltekjur félagsins, tekjur af hlutabréfum, eru undanþegnar tekjuskatti. Því verður til hjá félaginu yfirfærlegt 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 tímabilsins 1.1 - 30.6.2020, nýtanlegt til ársloka 2030	<u>19.915.269</u>
	174.975.559

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

12 Áhættustýring

Félagið stendur frammi fyrir eftirfarandi megin áhættum vegna fjármálagerna:

- 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 fjármálagerna. 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.