Árshlutauppgjör 30. júní 2022

Kynning fyrir markaðsaðila

23. ágúst 2022

KALDALÓN

Dagskrá

1. Starfsemin á fyrri hluta ársins 2022
2. Fjárfestingareignir
3. Framtíðarhorfur og skráning
4. Uppgjör

Suðurhaun 10

Dagskrá

1. **Starfsemin á fyrri hluta ársins 2022**
2. Fjárfestingareignir
3. Framtíðarhorfur og skráning
4. Uppgjör

Suðurhaun 10

Helstu áfangar fyrri hluta ársins 2022

KALDALÓN

Á RÉTTRI LEIÐ

Metnaðarfull vegferð félagsins sem kynnt var fyrir ári síðan hefur gengið **samkvæmt áætlun** og sér fyrir endann á umbreytingarferli félagsins.
Grunnur hefur verið lagður að **sterku fasteignafélagi.**

Tekjuberandi eignir á efnahag félagsins nema **26,3 ma.**
Tekjuberandi eignir félagsins hafa allar verið keyptar undanfarið ár.
Samkomulag um kaup stækka safnið í alls **76.900 m²** .

Sala þróunareigna hefur gengið vel og aukið handbært fé félagsins til kaupa tekjuberandi eigna.
Félagið er á áætlun með að þróunareignir verði **undir 1,0 ma í lok árs**.

Hátt útleiguhlutfall, sterk eiginfjárstaða, gott aðgengi að lánsfé leggur **grunn að áframhaldandi vexti félagsins** og skráningu á aðalmarkað þegar markmiðum er náð.

"Kaldalón hf. setti sér metnaðarfull markmið um umbreytingu í fasteignafélag fyrir rúmu ári síðan. Umbreyting hefur gengið samkvæmt áætlun og grunnur lagður að sterku fasteignafélagi.

Á fyrri hluta ársins hefur félagið gert samkomulag um kaup á 18.705 m² fasteigna.

Samanlagt hefur félagið gegnið frá kaupum eða gert samkomulag um kaup á 76.900 m² en áætlaðar tekjur nema 2,9 m.a. á ársgrundvelli eftir afhendingu eigna.

**Frágengin viðskipti fyrir 30.6.2022 nema 51.600 m². Samkomulag um kaup eru undirrituð kauptilboð eða kaupsamningar um fasteignakaup, háð fyrirvörum. Heildarfjöldi innifelur kauprétt að 5.800 m² sem fyrirhugað er að nýta á seinni hluta ársins.*

Helstu áfangar fyrri hluta ársins 2022

FRÁGENGIN VIÐSKIPTI Á FYRRI HLUTA ÁRSINS*

Gylfaflöt 1

Dalvegur 20

Bústaðavegur 20

Miklabraut 100

Suðurfell 4

Skagabraut 43

Óseyrarbraut 2

Hagasmári 9

Miklabraut 101

Brúartorg 6

Fitjar 1

Grjóthála 8

Völuteigur 31A

Fossaleynir 19-23

Fiskislóð 29

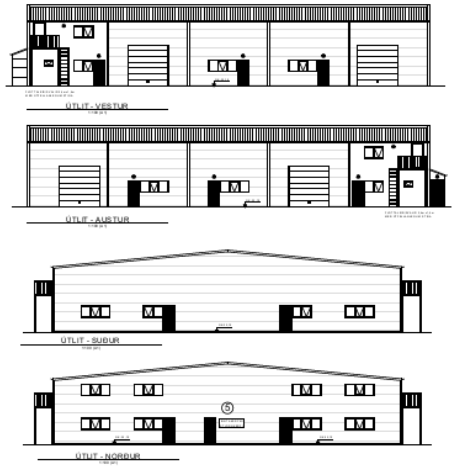
*Frágengin viðskipti eru eignir þar sem afhendingu er lokið og eignir tekjuberandi í lok árshluta.

Helstu áfangar það sem af er ári 2022

SAMKOMULAG UM KAUP

Skógarhlíð 18

Þverholt 1



Álfhella 5

Hæðasmári 2

Vikurhvarf 1 - Viðbót

Hæðasmári 4

Hæðasmári 6

Helstu áfangar það sem af er ári 2022

SAMKOMULAG UM KAUP

Samkomulag um **Köllunarklettsveg 1**

Undanfarna mánuði hafa átt sér stað viðræður við Smáragarð um kaup á félaginu Hafnargarði ehf., en helsta eign þess er Köllunarklettsvegur 1.
Smáragarður verður annar stærsti hluthafi félagsins.

Um er að ræða um 12.300 m^2 atvinnuhúsnæði við Köllunarklettsveg 1 í bygginu. Reiturinn mun hýsa græna starfsemi þar sem umhverfismál eru í hávegum höfð.

Klasastarfsemi fyrirtækja í græna geiranum.

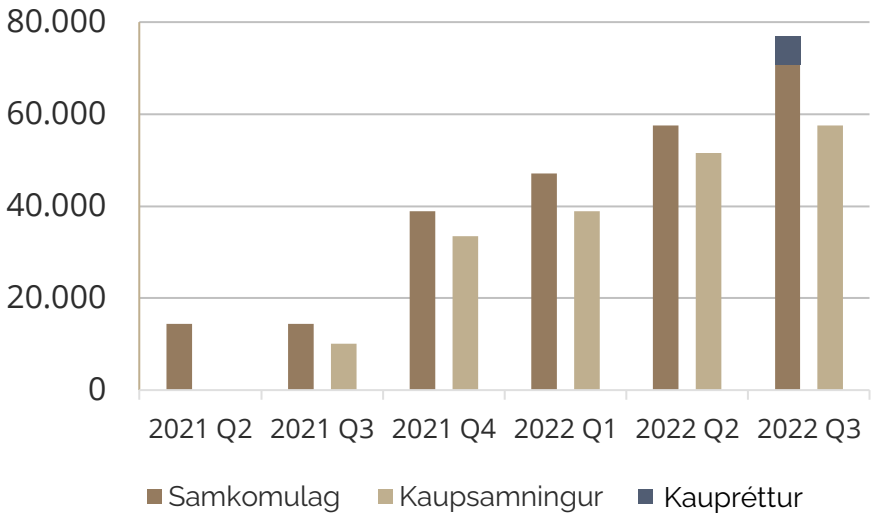
Seljandi: **Smáragarður ehf.**
Kaupverð: **4.000 m.kr.** en endanlegt verð árangurstengt
Afhending: **Seinni árshluta 2023**
Greiðslufyrirkomulag: **50% í nýju hlutafé**

Helstu áfangar fyrri hluta ársins 2022

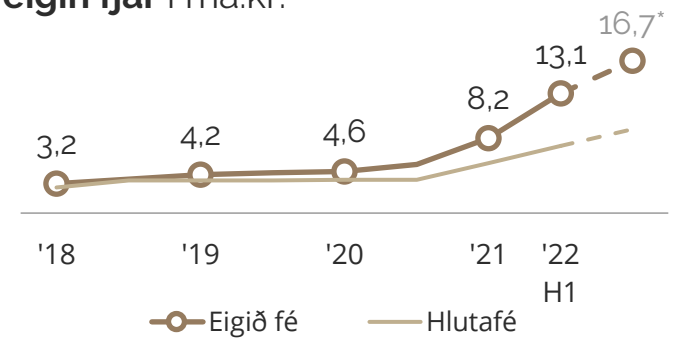
KALDALÓN

Á RÉTTRI LEIÐ

Þróun fasteignasafns eftir ársfjórðungum (m²)



Þróun eigin fjár í ma.kr.



98,4 %
Útleiguhlutfall

33 %
Arðsemi eigin fjár

28.625 m.kr.
Fjárfestingaeignir

14.924 m.kr.
Vaxtaberandi skuldir

52 %
Skuldahlutfall**

42 %
Eiginfjárhlutfall***

*Eigið fé eftir að tilkynntum viðskiptum er lokið og aðrar forsendur óbreyttar;
**Vaxtaberandi skuldir/ Fjárfestingareignir.
*** Eigið fé / heildareignir.
Tölur birtar sem heildarafkoma. Hlutdeild minnihluta - sjá ársreikning.

Hlutafé

ÚTGEFIÐ HLUTAFÉ

Nýtt **hlutafé**

Stjórn félagsins hefur heimild samkvæmt gr. 2.3 í samþykktum félags til að hækka hlutafé um allt að kr. 7.000.000.000.

Við kaup á fasteignum þar sem hluti kaupverðs er greiddur með nýju hlutafé í Kaldalón hf. er almennt miðað við meðalgengi 10 viðskiptadaga. Söluhömlur eru á hlutabréfum.

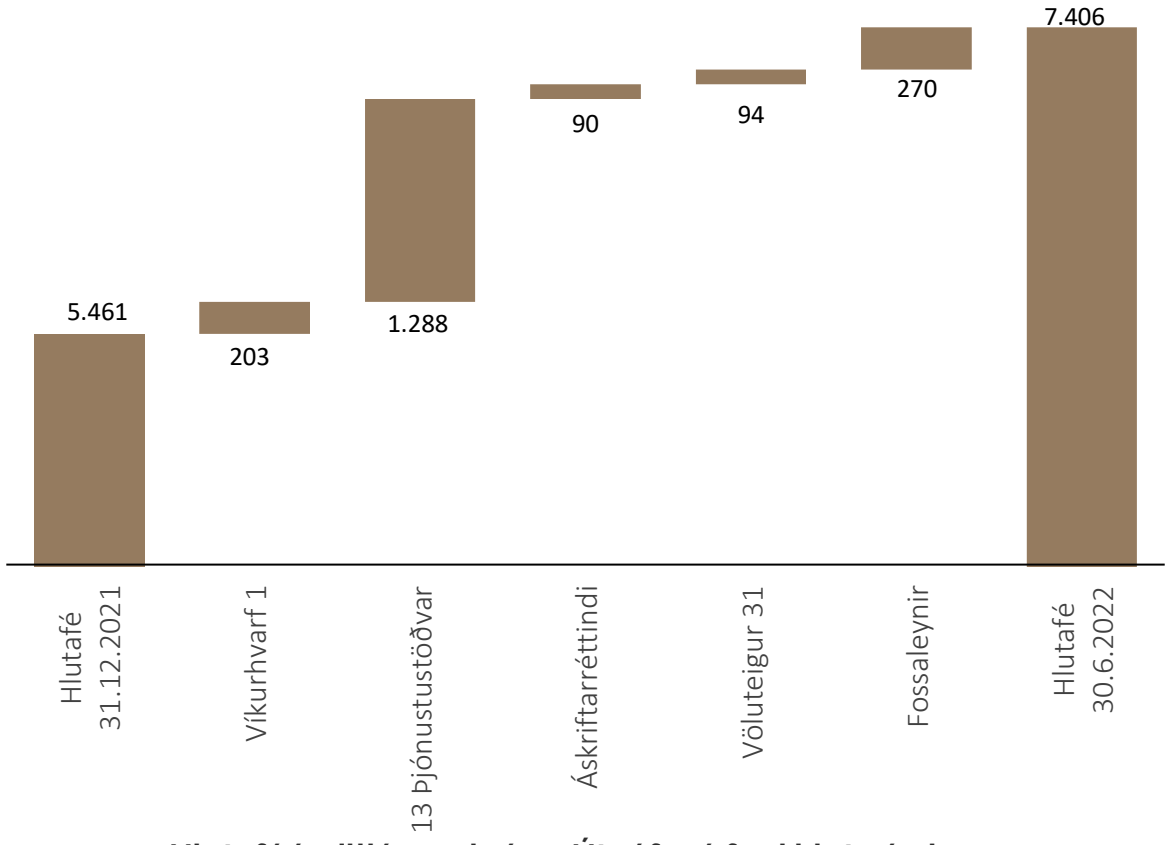
Á fyrri hluta ársins var gefið út nýtt hlutafé vegna kaupa á fasteignum og útgáfu áskriftarréttinda.

kr. 1.944.972.855

Nafnvirði

kr. 3.561.399.999

Markaðsverðmæti



Hlutafé í milljónum króna. Útgáfur á fyrri hluta ársins 2022.

Hlutafé

VELTA OG GENGI

Útgefið hlutafé í upphafi árs var kr. 5.461.217.106 en kr. 7.406.189.961 í lok tímabils og nam útgáfa nýs hlutafjár á tímabilinu kr. 1.944.972.855. Eigin hlutir í lok tímabils voru 574.009 og atkvæði því 7.405.615.952 í lok tímabils.

Hluthafar voru 485 í lok tímabils en 378 í upphafi árs.

Þróun hlutabréfaverðs

Í lok árs 2021 var gengi félagsins 1,99 og hafði þá hækkað um 67% á árinu. Í lok júní 2022 var gengi félagsins 1,71 og hafði lækkað um 14,1% frá áramótum en úrvalsvísitalan lækkað um 21,7% á sama tímabili.

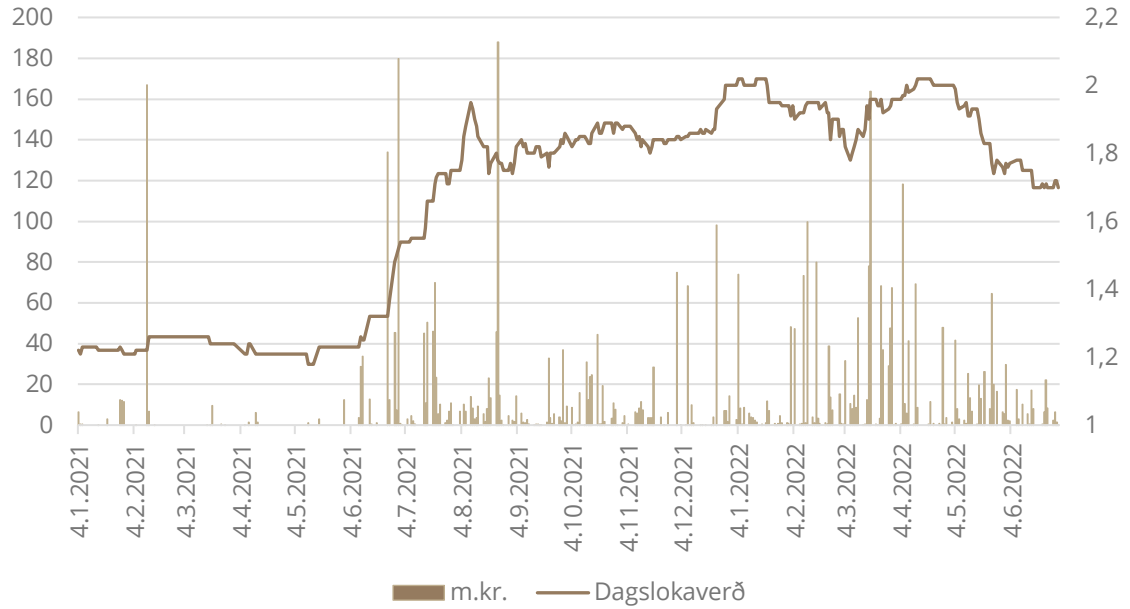
Markaðsverðmæti hlutafjár var því 12.665 m.kr. í lok tímabils.

Velta með hlutafé félagsins var 3.350 m.kr. á ársgrundvelli. Velta með hlutafé félagsins hefur aukist jafnt og þétt undanfarin ár. Meðalvelta er 16,8 m.kr á viðskiptadag.

Meðalvelta innifelur ekki útgáfu hlutafjár utan þings.

Arðgreiðslur

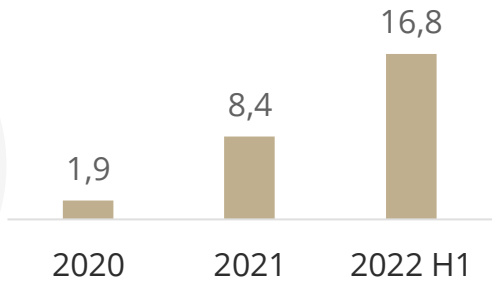
Félagið er í vaxtarfasa. Ekki er fyrirhugað að greiða út arð.



102%

Dagleg **Meðalvelta**

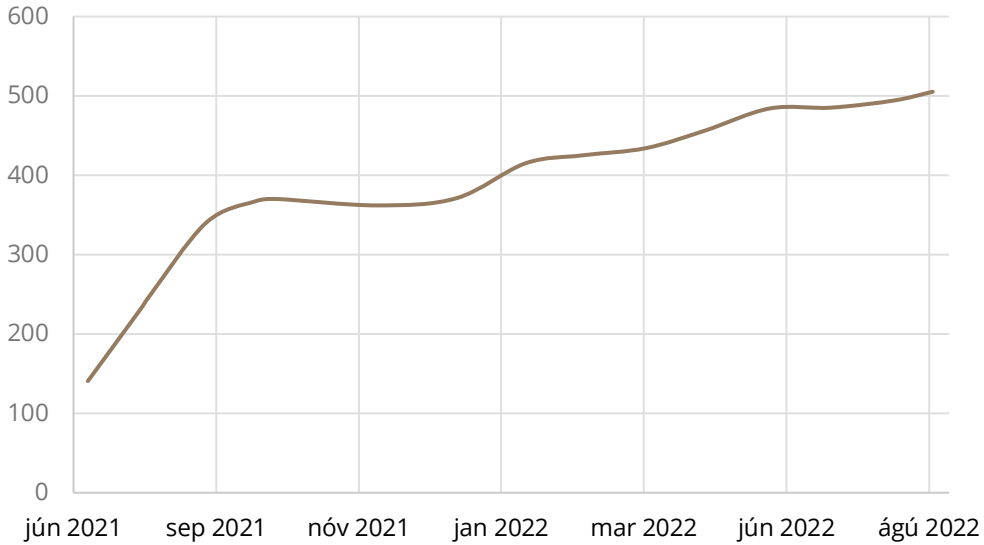
m.kr.



Hlutafé

FJÖLDI HLUTHAFA OG STÆRSTU HLUTHAFAR FÉLAGSINS

Fjöldi hluthafa



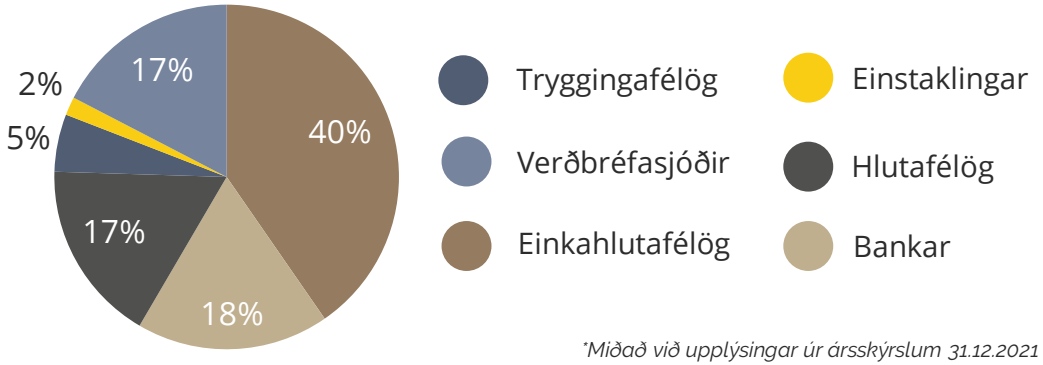
Hluthafi	30.6.2022	Hluthafi	30.6.2022
1. SKEL fjárfestingafélag hf.	17,4%	11. Fagfjárfestasjóðurinn Algildi.	2,0%
2. Arion banki hf.	11,3%	12. Lov&co ehf.	1,9%
3. Stefnir – innlend hlutabréf hs	7,7%	13. DFT ehf.	1,8%
4. E&S 101 ehf.	6,5%	14. GGH ehf.	1,4%
5. Vátryggingafélag Íslands hf.	5,4%	15. Greenwater ehf.	1,4%
6. Stefnir – ÍS 5 hs	5,2%	16. SMS ehf.	1,4%
7. Íslandsbanki hf	4,0%	17. 365 hf.	1,4%
8. Búbót ehf.	3,7%	18. VT31 ehf.	1,3%
9. M25 holding ehf.	3,1%	19. IREF ehf.	1,2%
10. Kvika banki	2,8%	20. FF 11 ehf.	1,1%
		Aðrir (474)	18,3%

Hluthafar í lok tímabils

Tuttugu stærstu hlutafar fara með 82,69% hlutafjár í félaginu og voru hluthafar alls 485 í lok tímabils. Einkahlutafélög fara með 40% hlutafjár í félaginu en bankar, hlutafélög og verðbréfasjóðir eigendur 17-18% hver.

Kvika banki hf. og Arion banki hf. eru viðskiptavakar félagsins.

Þann 19 ágúst var félagið með 505 hluthafa sem er svipaður fjöldi og sex önnur félög á aðalmarkaði Nasdaq Ísland.*



Miðað við upplýsingar úr ársskýrslum 31.12.2021

Stjórn og stjórnendur

NÝ STJÓRN KOSIN Á TÍMABILINU

Ásgeir Helgi Reykfjörð Gylfason

Stjórnarformaður

Álfheiður Ágústsdóttir

Stjórnarmaður

Gunnar Henrik Gunnarsson

Stjórnarmaður

Kristín Erla Jóhannsdóttir

Stjórnarmaður

Magnús Ingi Einarsson

Stjórnarmaður

Stjórn

Hluthafafundur var haldinn 25. maí 2022 að ósk hluthafa með eignarhluti yfir 1/20 hlutafjár í félaginu.

Á hluthafafundi var aukin heimild stjórnar til útgáfu nýs hlutafjár í félaginu skv. grein 2.3 í samþykktum þess.

Þá var á hluthafafundi kjörin ný stjórn. Í stjórn voru kosin þau Álfheiður Ágústsdóttir, Ásgeir Helgi Reykfjörð Gylfason, Gunnar Henrik B. Gunnarsson, Kristín Erla Jóhannsdóttir og Magnús Ingi Einarsson.

Innan stjórnar er umsvifamikil þekking og reynsla á atvinnulífinu. Í stjórn félagsins eru reynslumiklir stjórnendur með þekkingu á rekstri, fjármálum, fjárfestingum og stýringu eignasafna.

Starfsfólk

Hjá félaginu voru 2,8 starfsgildi á fyrri hluta ársins. Félagið hefur lagt áherslu á að halda yfirbyggingu í lágmarki og sníða stakk eftir vexti eftir sem tekjur félagsins aukast og umfang starfseminnar verður meiri.

Samhliða vexti félagsins er fyrirhugað að starfsmannafjöldi félagsins aukist.

Jón Þór Gunnarsson

Forstjóri

Högni Hjálmtýr Kristjánsson

Forstöðumaður eignaumsýslu og fjármála

Helga Sif Halldórsdóttir

Aðalbókari

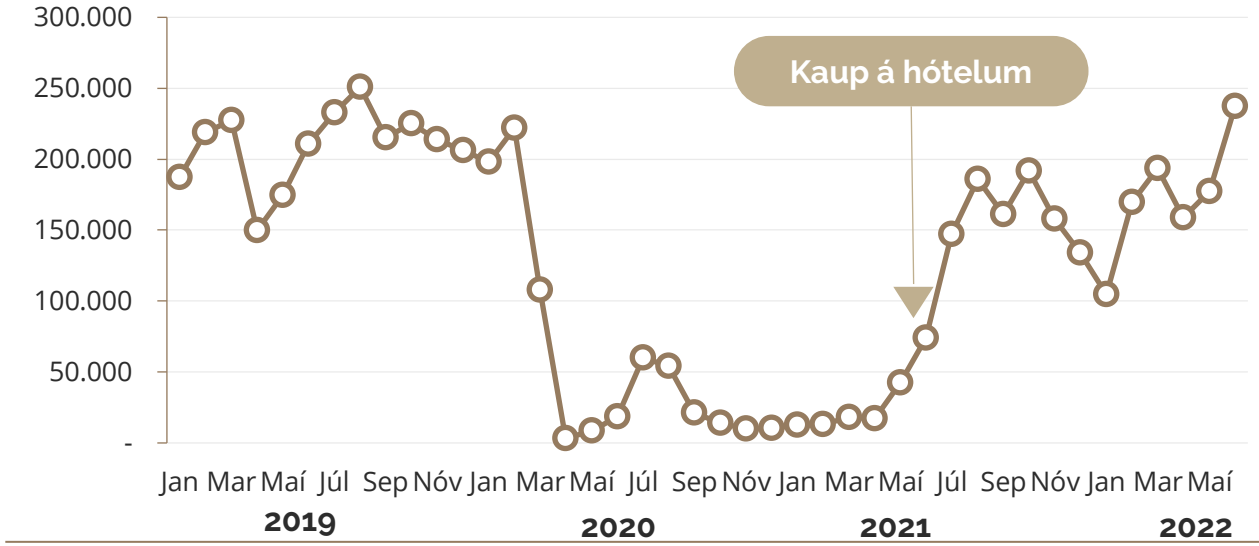
Áhrif **Covid-19** á rekstur

Félagið keypti hóteleignir um mitt ár 2021. Gerðir höfðu verið viðaukasamningar um veltutengda leigu vegna COVID-19. Félagið ráðgerði í sjóðstreymis áætlunum að lágmarksleiga samkvæmt viðaukum yrði greidd.

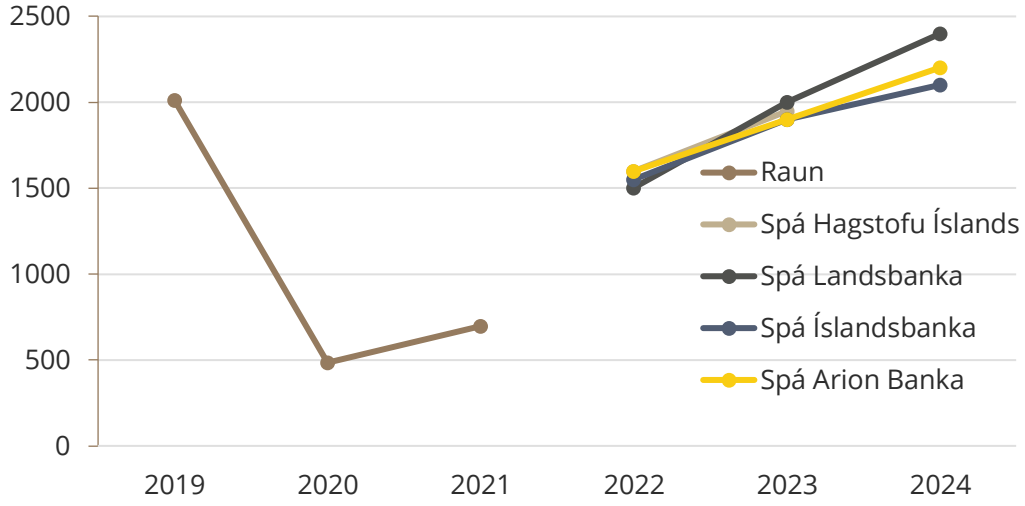
Frá kaupum hafa hótel greitt veltutengda leigu. Umframleiga hótela frá lágmarki samninga nemur 297 m.kr. frá kaupum til 30. júní 2022.

Öllum veltutengdum viðaukum leigusamninga lýkur á árinu 2022.

Þróun gistinótta á höfuðborgarsvæðinu



Heildarfjöldi erlendra ferðamanna



Heimild: Gögn tekin saman af Ferðamálastofu

Grænu skrefin

FYRSTA VOTTUN FÉLAGSINS

Félagið hyggst stíga sín fyrstu skref í umhverfisvottun bygginga á árinu. Fyrirhugað er að yfir tíma aukist hlutfall vottaðra bygginga í safni félagsins. Hjálpar það félaginu að mæla árangur yfir tíma.

Umhverfisvottun er jafnframt grundvöllur fyrir grænni útgáfu skuldabréfa en aukin eftirspurn er eftir þeirri vöru á markaði.

Félagið vinnur með KEA hótel um samstarf við vottun fyrstu byggingar félagsins. Þá vinnur félagið með ráðgjafa á markaði vegna fyrstu skráningar.

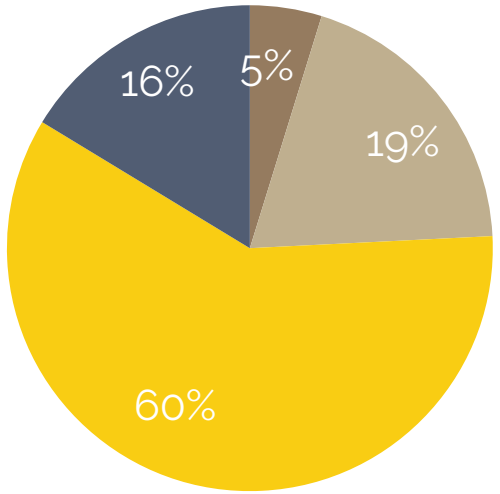
Dagskrá

1. Starfsemin á fyrri hluta ársins 2022
2. **Fjárfestingareignir - Tekjuberandi**
3. Framtíðarhorfur og skráning
4. Uppgjör

Suðurhaun 10

Fasteignasafn

TEKJUBERANDI FASTEIGNIR Á EFNAHAG 30.6.2022



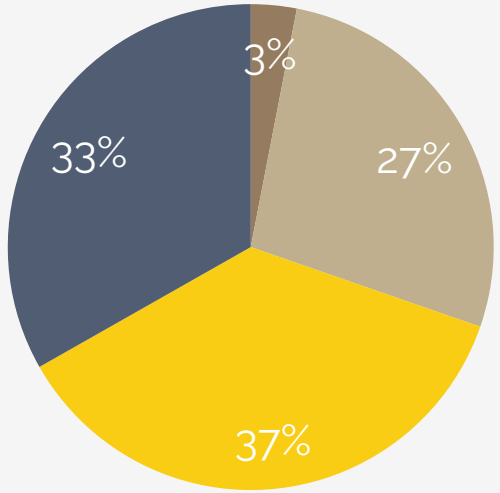
- Skrifstofur
- Verslun og þjónusta
- Vöruhús og iðnaður
- Hótel

51.600 m²

Stærð fasteigna á efnahag

Á efnahag 30.6 félagsins eru bókfærðar þær eignir sem afhentar voru á fyrri hluta ársins. Eftirtaldar eignir voru ekki á efnahagsreikning félagsins;

- Hæðasmári 2-6 (Kaupsamningi lokið)
- Þverholt 1 (Kaupsamningi lokið)
- Víkurhvarf 1 (Kaupsamningi lokið)
- Álfhella 5 (Kaupsamningi lokið)
- Einhella 1 (Kaupréttur/kauptilboð)
- Köllunarklettsvegur 1 (Kauptilboð)



- Skrifstofa
- Verslun og þjónusta
- Vöruhús og iðnaður
- Hótel

2.060 m.kr.

Árstekjur fasteigna á efnahag

Áætlaðar árstekjur miðað við heilt rekstrarár allra fasteigna og fulla nýtingu fasteigna (100%) á verðlagi í júní 2022.

Tekjuvegin nýting er 98,4% í dag.
Verðmat safns miðast við 97,5% nýtingu en tekjuvegin meðallengd leigusamninga hjá félaginu er 12,1 ár.

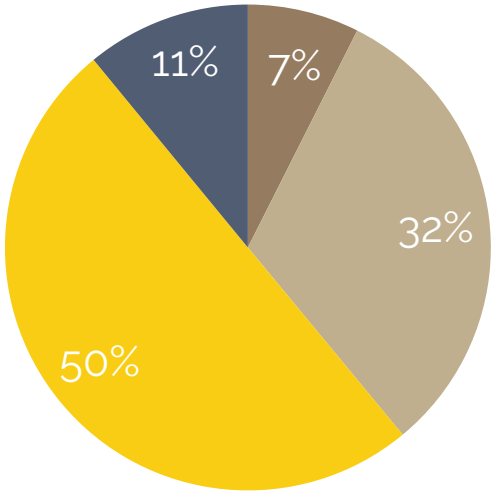
51.600
FERMETRAR

98,4%
ÚTLEIGA

26,3 ma.
MATSVERÐ

Fasteignasafn

TEKJUBERANDI FASTEIGNIR MIÐAÐ VIÐ TILKYNNT VIÐSKIPTI - SVIÐSMYND

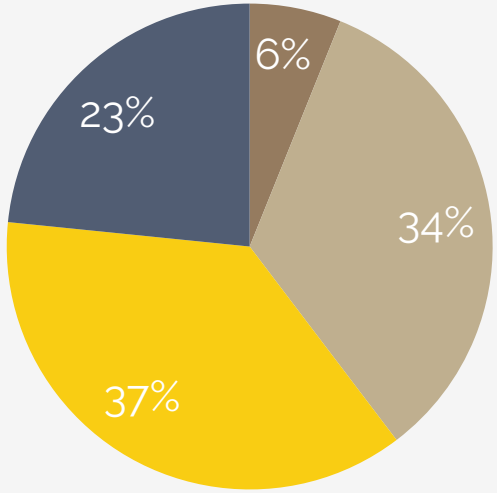


76.900 m²

Stærð fasteigna m.v. **tilkynnt viðskipti**

Myndin sýnir stærð fasteignasafns og dreifingu eftir flokkum miðað við lok neðangreindra viðskipta.

- Hæðasmári 2-6 (Kaupsamningi lokið)
- Hæðasmári 2-6 (Kaupsamningi lokið)
- Þverholt 1 (Kaupsamningi lokið)
- Víkurhvarf 1 (Kaupsamningi lokið)
- Álfhella 5 (Kaupsamningi lokið)
- Einhella 1 (Kaupréttur/kauptilboð)
- Köllunarklettsvegur 1 (Kauptilboð)
- Skógarhlíð 18



2.898 m.kr.

Áætlaðar **árstekjur** fasteigna m.v. **tilkynnt viðskipti**

Áætlaðar árstekjur miðað við heilt rekstrarár allra fasteigna og fulla nýtingu fasteigna (100%).

76.900
FERMETRAR

35,8 ma.
MATSVERÐ*

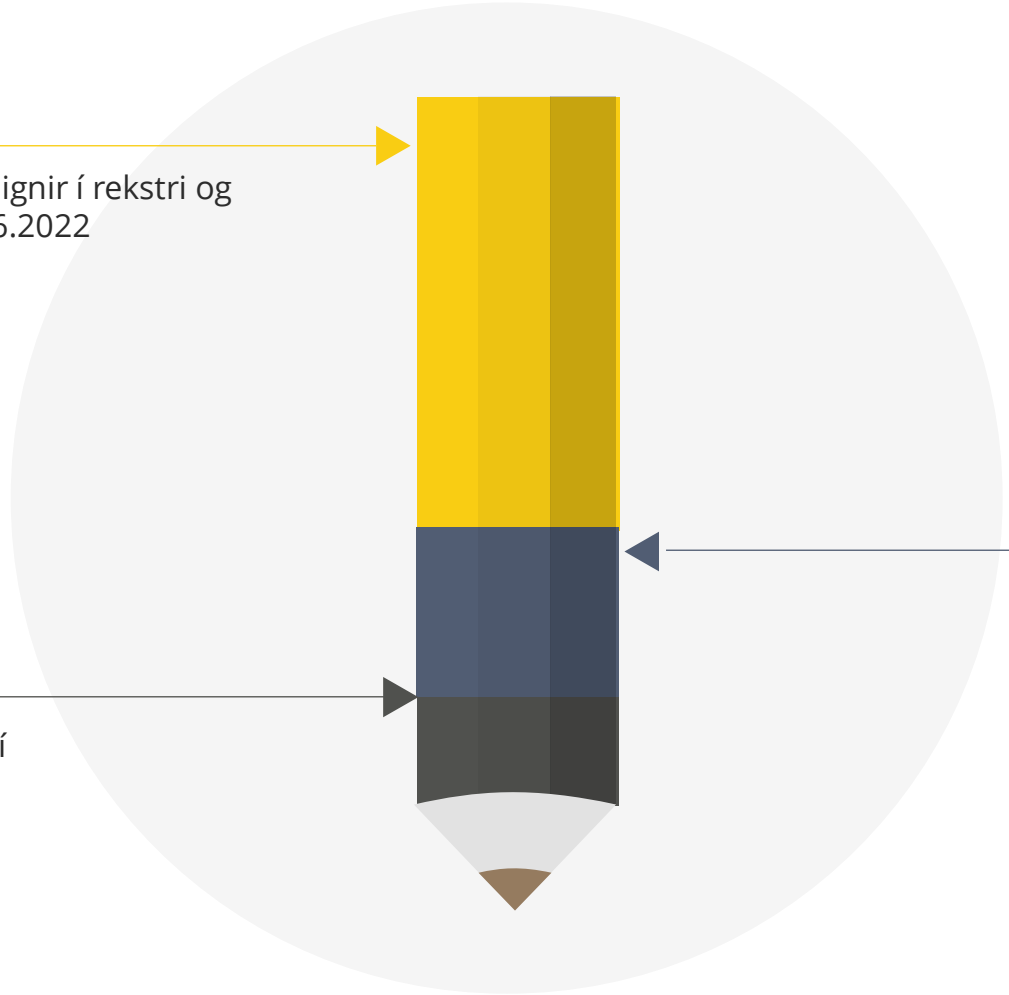
*Matsverð er nálgað sem gangverð 30.6 að viðbættu kaupverði tilkynntra viðskipta.

Fasteignasafn

MIÐAÐ VIÐ FASTEIGNIR Í REKSTRI

51.600

Afhentar fasteignir í rekstri og á efnahag 30.6.2022



19.300 m²

Samkomulag um kaup á fasteignum. Afhending/Tekjuberandi árið 2023.
- Köllunarklettsvegur 1
- Einhella 1
- Álfhella 5
- Skógarhlíð

6.000

Frágengin viðskipti afhent/í afhendingarfasa.
- *Víkurhvarf 1 (Viðbót)*
- *Þverholt 1*
- *Hæðasmári 2 til 6*

Hótel

EIGNIR Á EFNAHAG 30.6

Hótel í eigu félagsins

- Sand hótel, Laugavegi
- Storm hótel, Þórunnartúni
- Vegamótastígur, 7-9

Hafa ber í huga að félagið er eigandi innstokksmuna og annars lausafjár að mismunandi marki milli hótela.

8.417
STÆRÐ
m²

4,1
MEÐALALDUR
ár

100%
ÚTLEIGUHLUTF.

3
LEIGURÝMI

544
NOI/ÁRI*

2.758
FASTEIGNAM.
m.kr.

4.561
BRUNABÓTAM.
m.kr.

8.786
GANGVERÐ
ma.kr

NOI (Net Operating Income): Áætlaðar tekjur að frádregnum gjöldum (Fasteigna- og lóðagjöldum, viðhaldi, stjórnunarkostnaði, tryggingum og öðrum rekstrarkostnaði) en fyrir fjármagnsgjöld. Stjórnunarkostnaður er áætlaður í hefðbundum rekstri, þ.e. án kostnaðar í umbreytingar og vaxtarfasa. Gert er ráð fyrir fullum tekjum hótela á ársgrundvelli en veltusamningum lýkur á árinu. Áætlað á ársgrundvelli.

Vöru- og iðnaðarhúsnæði

EIGNIR Á EFNAHAG 30.6

Vöru- og iðnaðarhúsnæði í eigu félagsins.

- Fiskislóð 23-25
- Fossaleynir 19-23
- Íshella 1
- Suðurhraun 10
- Tangavegur 7
- Víkurhvarf 1
- Völuteigur 31A

30.686
STÆRÐ
m²

9,5
MEÐALALDUR
ár

99%
ÚTLEIGUHLUTF.

19
LEIGURÝMI

541
NOI/ÁRI*

5.517
FASTEIGNAM.
m.kr.

8.244
BRUNABÓTAM.
m.kr.

8.815
GANGVERÐ
m.kr

NOI (Net Operating Income): Áætlaðar tekjur að frádregnum gjöldum (Fasteigna- og lóðagjöldum, viðhaldi, stjórnunarkostnaði, tryggingum og öðrum rekstrarkostnaði) en fyrir fjármagnsgjöld. Áætlað á ársgrundvelli. Stjórnunarkostnaður er áætlaður í hefðbundum rekstri, þ.e. án kostnaðar í umbreytingar og vaxtafasa.

Verslun og þjónusta

EIGNIR Á EFNAHAG 30.6

Verslun- og þjónustueignir í eigu félagsins

- Laugavegur 32-36
- Hlíðarfótur 11-17
- Fiskislóð 23-25
- Víkurhvarf 1
- Fiskislóð 29
- Suðurfell 34
- Skagabraut 43
- Óseyrarbraut 2
- Miklabraut 100
- Hagasmári 9
- Gylfaflöt 1
- Grjótháls 8
- Fitjar 1
- Dalvegur 20
- Bústaðavegur 20
- Miklabraut 101
- Brúartorg 6

10.024 STÆRÐ m^2

20,0 MEÐALALDUR ár

95% ÚTLEIGUHLUTF.

22 LEIGURÝMI

449 NOI/ÁRI*

2.221 FASTEIGNAM. m.kr.

3.657 BRUNABÓTAM. m.kr.

8.026 GANGVERÐ m.kr

NOI (Net Operating Income): Áætlaðar tekjur að frádregnum gjöldum (Fasteigna- og lóðagjöldum, viðhaldi, stjórnunarkostnaði, tryggingum og öðrum rekstrarkostnaði) en fyrir fjármagnsgjöld. Stjórnunarkostnaður er áætlaður í hefðbundum rekstri, þ.e. án kostnaðar í umbreytingar og vaxtarfasa. Áætlað á ársgrundvelli.

Skrifstofur

EIGNIR Á EFNAHAG 30.6

Skrifstofuhúsnæði í eigu félagsins.

- Suðuhraun 10

2.464
STÆRÐ
m²

3,0
MEÐALALDUR
ár

100%
ÚTLEIGUHLUTF.

3
LEIGURÝMI

45
NOI/ÁRI*

494
FASTEIGNAM.
m.kr.

634
BRUNABÓTAM.
m.kr.

676
GANGVERÐ
m.kr

NOI (Net Operating Income): Áætlaðar tekjur að frádregnum gjöldum (Fasteigna- og lóðagjöldum, viðhaldi, stjórnunarkostnaði, tryggingum og öðrum rekstrarkostnaði) en fyrir fjármagnsgjöld. Stjórnunarkostnaður er áætlaður í hefðbundum rekstri, þ.e. án kostnaðar í umbreytingar og vaxtarfasa. Áætlað á ársgrundvelli.

Tilkynnt viðskipti

SAMKOMULAG UM KAUP Á FASTEIGNUM EN EKKI Á EFNAHAGSREIKNINGI 30.6.2022

Verslun og þjónusta

- Skógarhlíð 18
- Víkurhvarf 1 (viðbót)
- Þverholt 1
- Hæðarsmári 2
- Hæðarsmári 4
- Hæðarsmári 6

Blönduð notkun

- Köllunarklettsvegur 1
- Einhella 1

Vöru- og iðnaðarhúsnæði

- Álfhella 5

Samningar við seljendur eigna í byggingu gera ráð fyrir að samanlagt sé að hámarki 4.050 m² óútleigðir við afhendingu. Teygja er á kaupverði eftir árangri. Allar eignir hafa undirritaðan leigusamning við lykil-leigutaka verkefna.

25.272
STÆRÐ
m²

5,0
MEÐALALDUR
ár

~28
LEIGURÝMI

~620
NOI/ÁRI*

494
FASTEIGNAM.
m.kr.

634
BRUNABÓTAM.
m.kr.

9.500
KAUPVERÐ
ma.kr

**NOI (Net Operating Income): Áætlaðar tekjur að frádregnum gjöldum (Fasteigna- og lóðagjöldum, viðhaldi, stjórnunarkostnaði, tryggingum og öðrum rekstrarkostnaði) en fyrir fjármagnsgjöld. Stjórnunarkostnaður er áætlaður í hefðbundum rekstri, þ.e. án kostnaðar í umbreytingar og vaxtarfasa.*

Tekjuaukning vegna tilkynntra viðskipta

Á NÆSTU ÁRUM ERU TALSVERÐ TÆKIFÆRI Í ENDURFJÁRMÖGNUN FASTEIGNA

Sem hluta af framtíðaráformum félagsins um áframhaldandi vöxt eignasafns eru frekarki kaup eða þróun eigna fyrirhuguð. Sjá nánar í hluta 3.

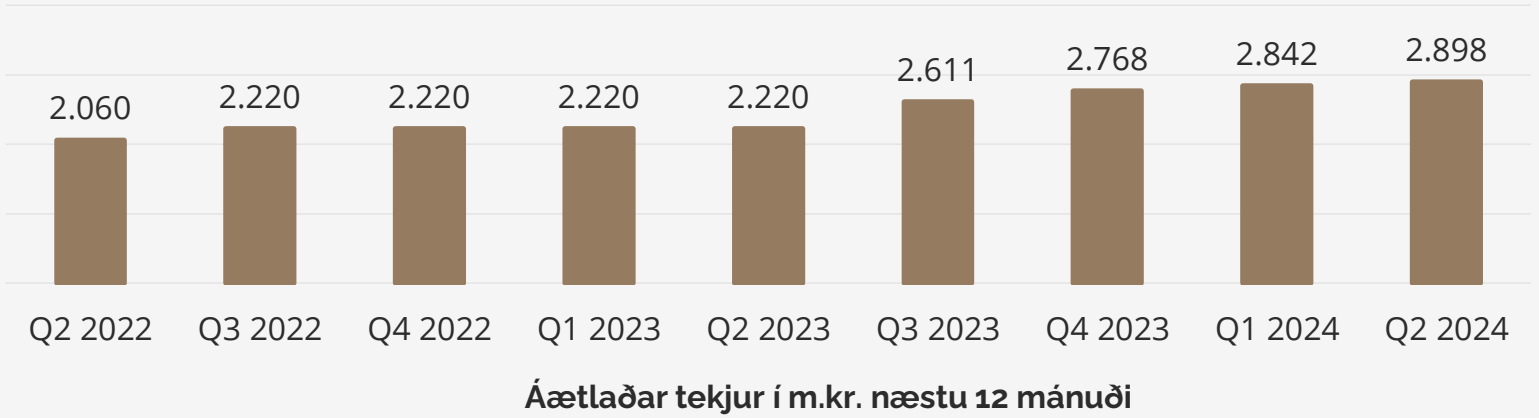
Tekjuaukning hér miðar því eingöngu við eignir á efnahag 30.6.2022 auk tekna af tilkynntum viðskiptum.

Tekjuaukning – Spá
Tilkynnt viðskipti eingöngu

Vöxtur í árstekjum (þ.e. heildartekjur næstu 12 mánuði eftir fjórðung) miðað við 100% nýtingu.

Tekjuvegin nýting er 98,4% 30.6.2022.

Gangviði fjárfestingareigna er metin út frá 97,5% nýtingu.

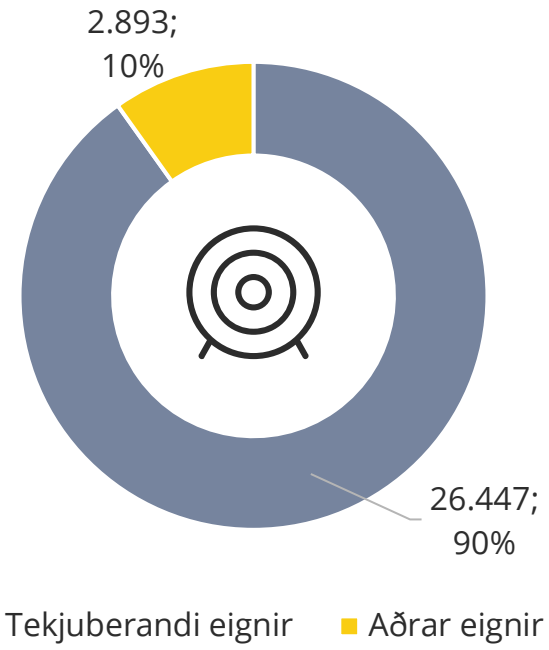


Áætlaðar tekjur í m.kr. næstu 12 mánuði

Fjárfestingareignir – **Aðrar eignir**

YFIRLIT ANNARRA – FJÁRFESTINGAREIGNIR & EIGNIR TIL SÖLU

	Bókfært virði m.kr.
Þorraholt 6, í Hnoðraholti Garðabæ er ein glæsilegasta atvinnuhúsnæðislóð höfuðborgarsvæðisins. Byggingarréttur er 20.500 m², þar af um 10.900 m² ofanjarðar.	436
Félagið á **50% eignarhlut í Steinsteypunni**. Félagið er í söluferli og tilkynnt var um kaupsamning á eignarhlutnum í júlí. Rekstur ársins gengur framar væntingum stjórnenda á fyrri hlut ársins.	595
Félagið er með í sölu íbúðarhúsnæði að **Urriðaholtsstræti 24.** Sala gengur vel en bókfært virði samanstendur af fjárfestingareign auk kröfu (ógreitt kaupsamningsverð seldra íbúða fyrir 30.6.2022)	1.417
Félagið á 573,4 m² **atvinnurými að Hringbraut 116** í byggingu tryggt með tryggingabréfi á lóðinni sem hluta af sölu á Steindórsreit. Félagið á rétt á að falla frá kaupum og nýta andvirði í afhendingargreiðslu á Einhellu 1.	172
Félagið er með í þróun íbúðir og atvinnuhúsnæði að Vesturbugt í Reykjavík. Sjávarlóð í miðbæ Reykjavíkur.	173
Eignarhlutir í **Kársnesbyggð** sem er i uppgjörsferli.	102



Dagskrá

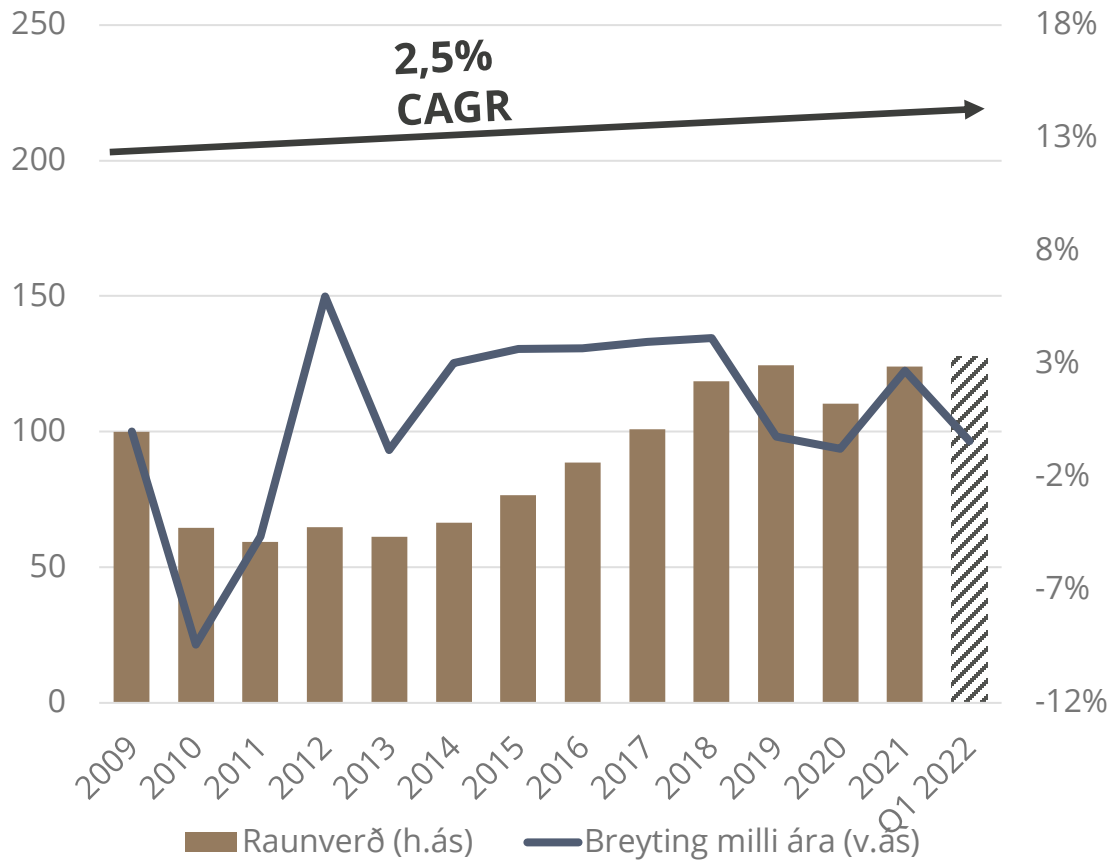
1. Starfsemin á fyrri hluta ársins 2022
2. Fjárfestingareignir
3. **Framtíðarhorfur og skráning**
4. Uppgjör

Suðurhaun 10

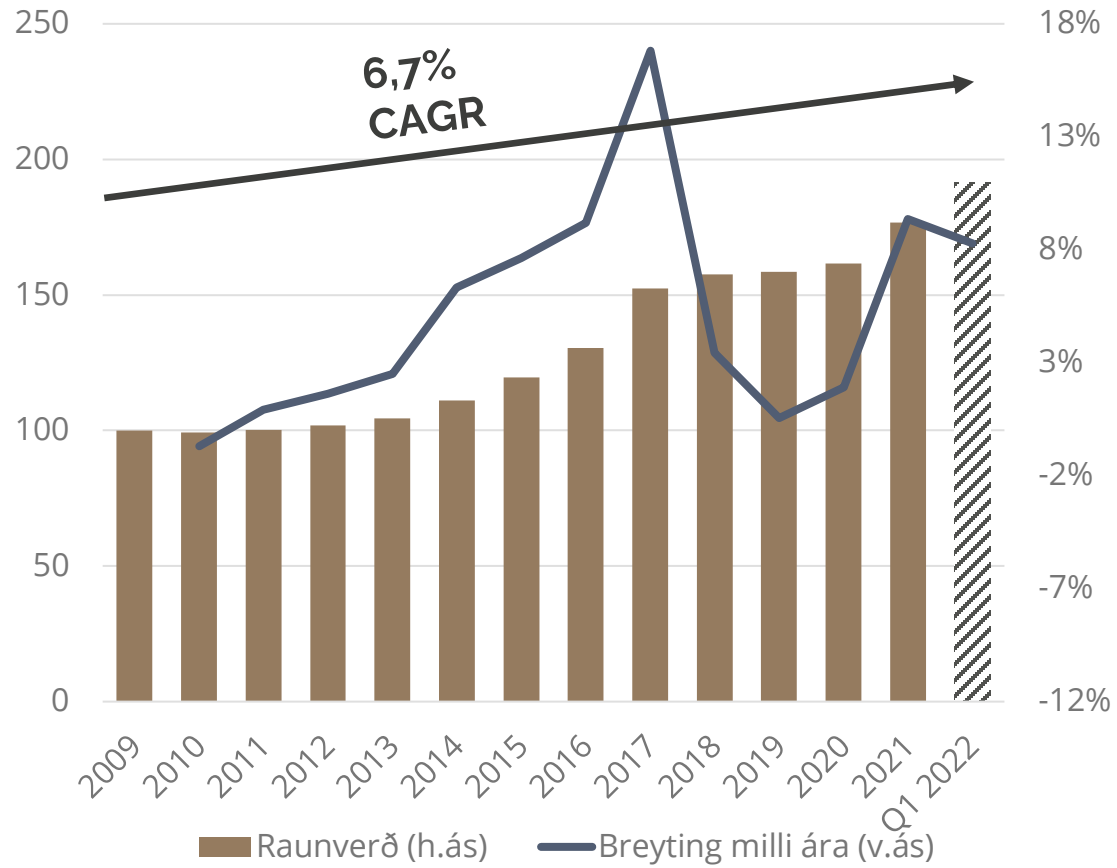
Fasteignamarkaðurinn

RAUNVERÐ ATVINNUHÚSNÆÐIS

Raunverð atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



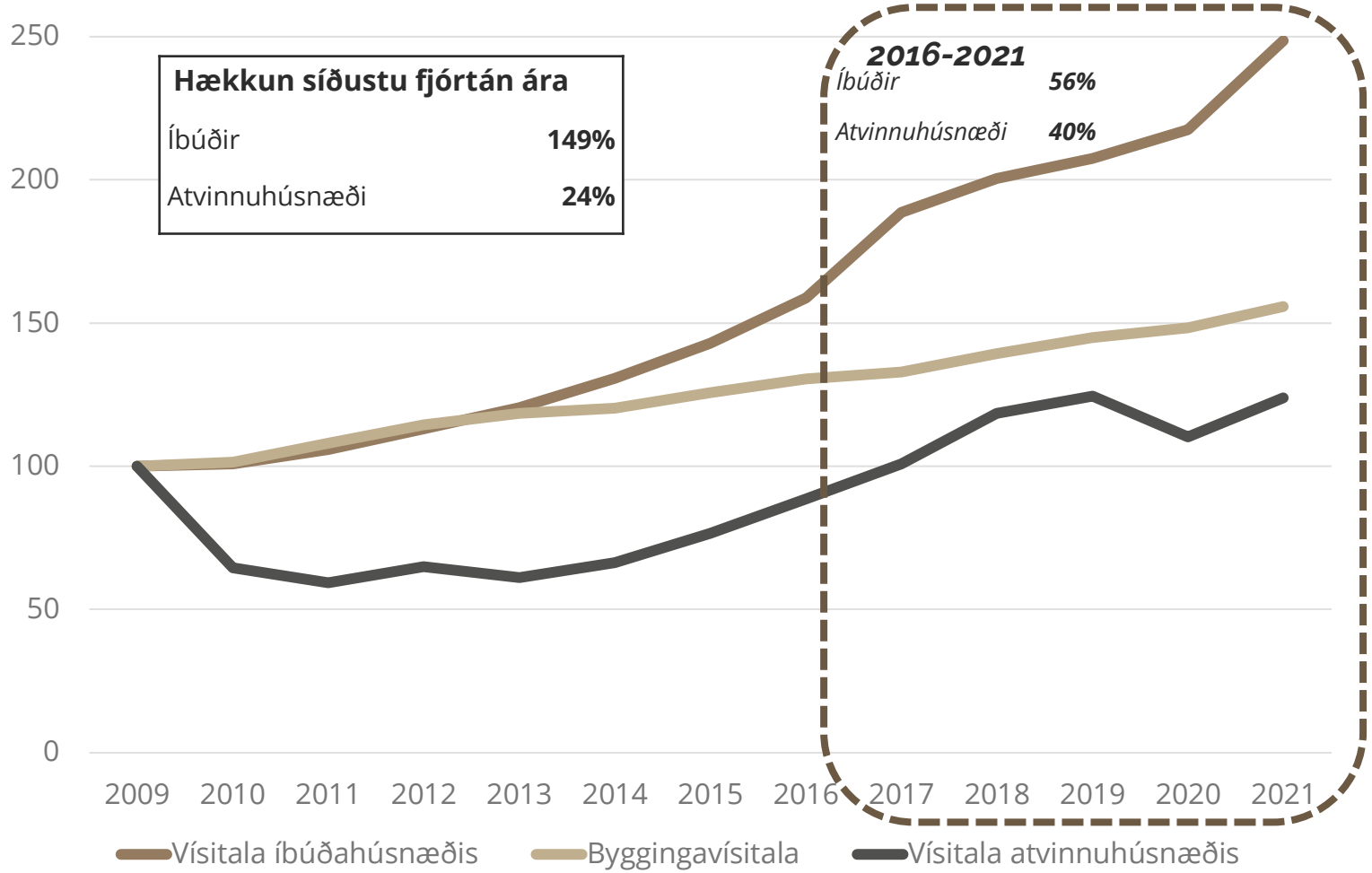
Raunverð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands og Samtök Iðnaðarins. Óvissa er veruleg vegna fárra ósamleitra mælinga

Fasteignamarkaðurinn

ÞRÓUN FASTEIGNAVERÐS OG BYGGINGARVÍSITÖLU



Þróun vísitalna

Íbúðaverð rýkur upp

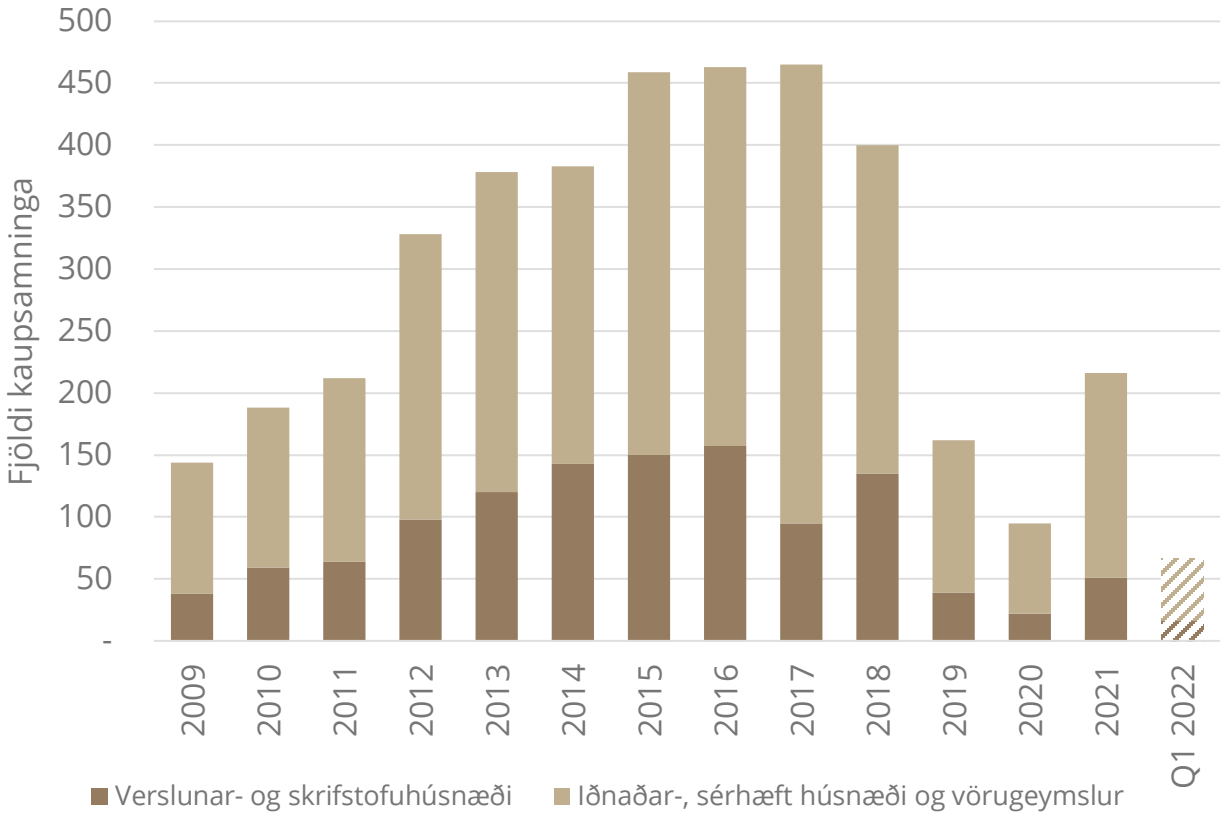
- Á meðan íbúðaverð hefur rokið upp hefur atvinnuhúsnæði setið eftir.
- Vísitala atvinnuhúsnæðis heldur ekki í við byggingavísitölu og er langt frá vísitölu íbúðahúsnæðis.
- Atvinnuhúsnæði tók skarpa dýfu eftir hrun en hefur verið að taka við sér undanfarin ár en þó ekki í sama mæli og íbúðahúsnæði.
- Frá hruni hefur vísitala atvinnuhúsnæðis hækkað um 24%.

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands og Seðlabanki Íslands
Óvissa er veruleg vegna fárra ósamleitra mælinga

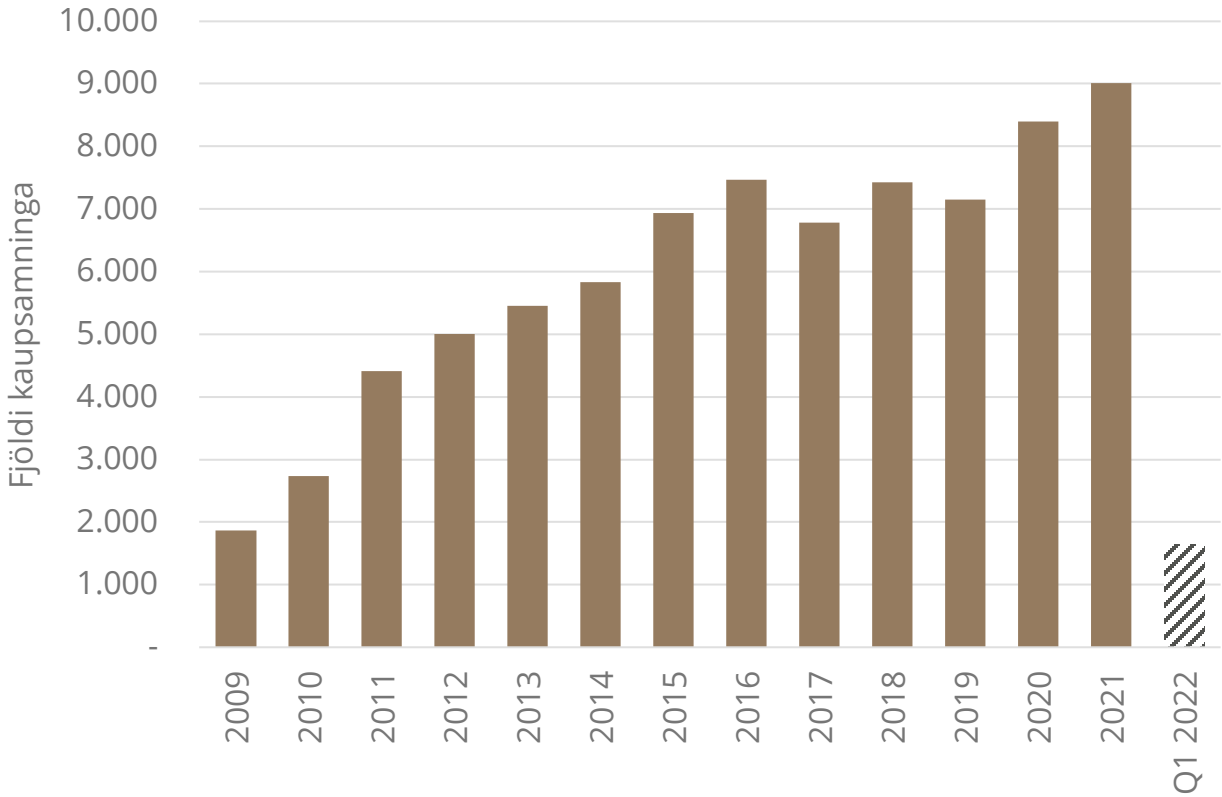
Fasteignamarkaðurinn

MINNI VELTA ATVINNUHÚSNÆÐIS UNDANFARIN ÞRJÚ ÁR

Fjöldi kaupsamninga með atvinnuhúsnæði



Fjöldi kaupsamninga með íbúðarhúsnæði

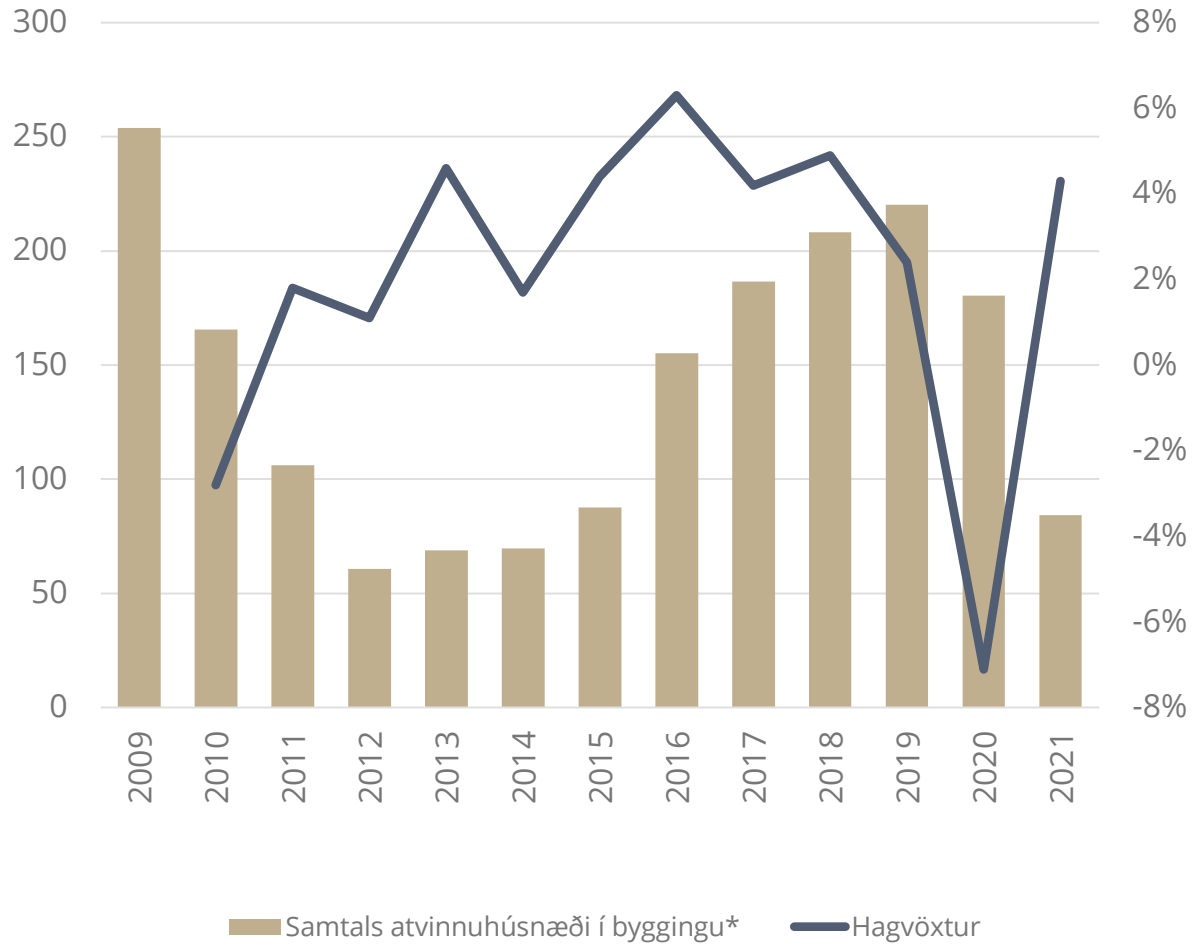


Heimildir: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands og Samtök Iðnaðarins
**2021 nær aðeins yfir jan.-sept. 2021.*

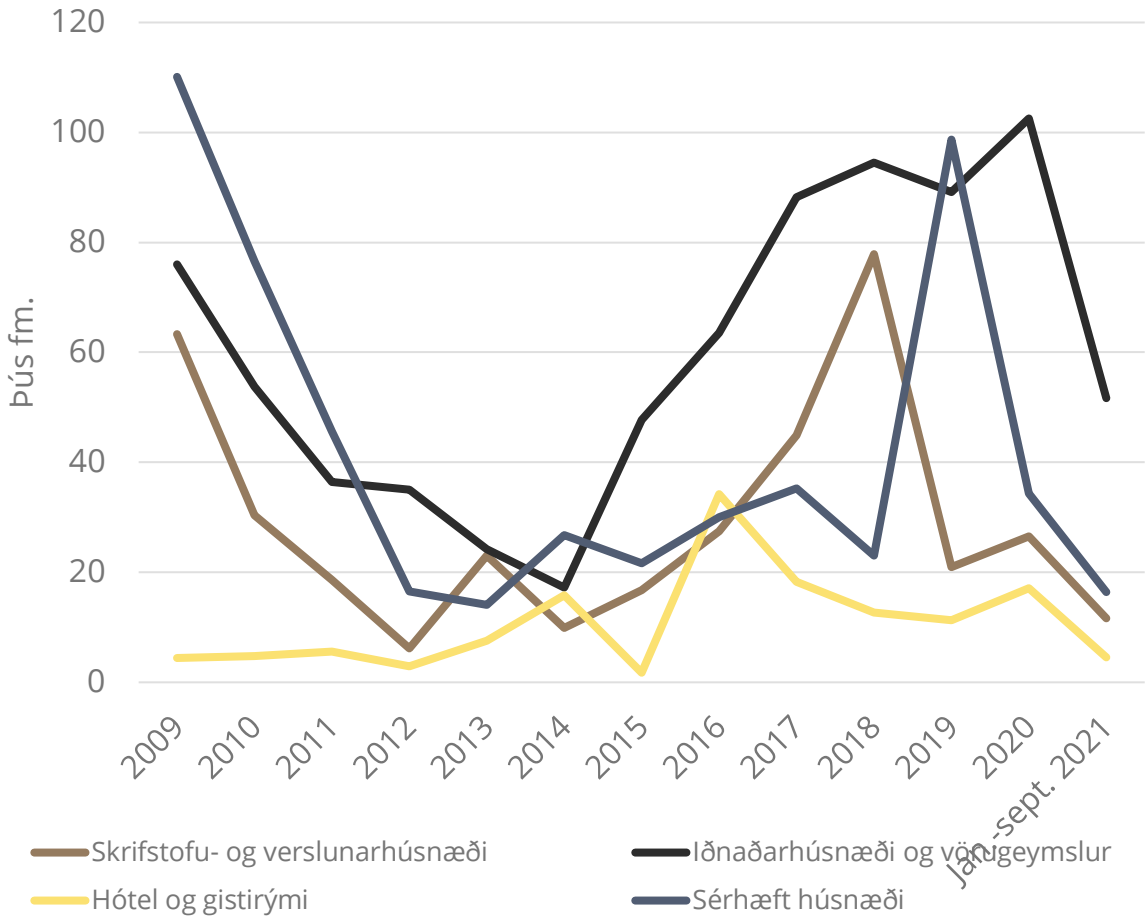
Fasteignamarkaðurinn

EKKI FYLGNI UNDANFARIN ÁR MILLI ATVINNUHÚSNÆÐIS Í BYGGINGU OG HAGVAXTAR

Atvinnuhúsnæði í byggingu samhliða hagvaxtarþróunar*



Atvinnuhúsnæði **í virkri byggingu**

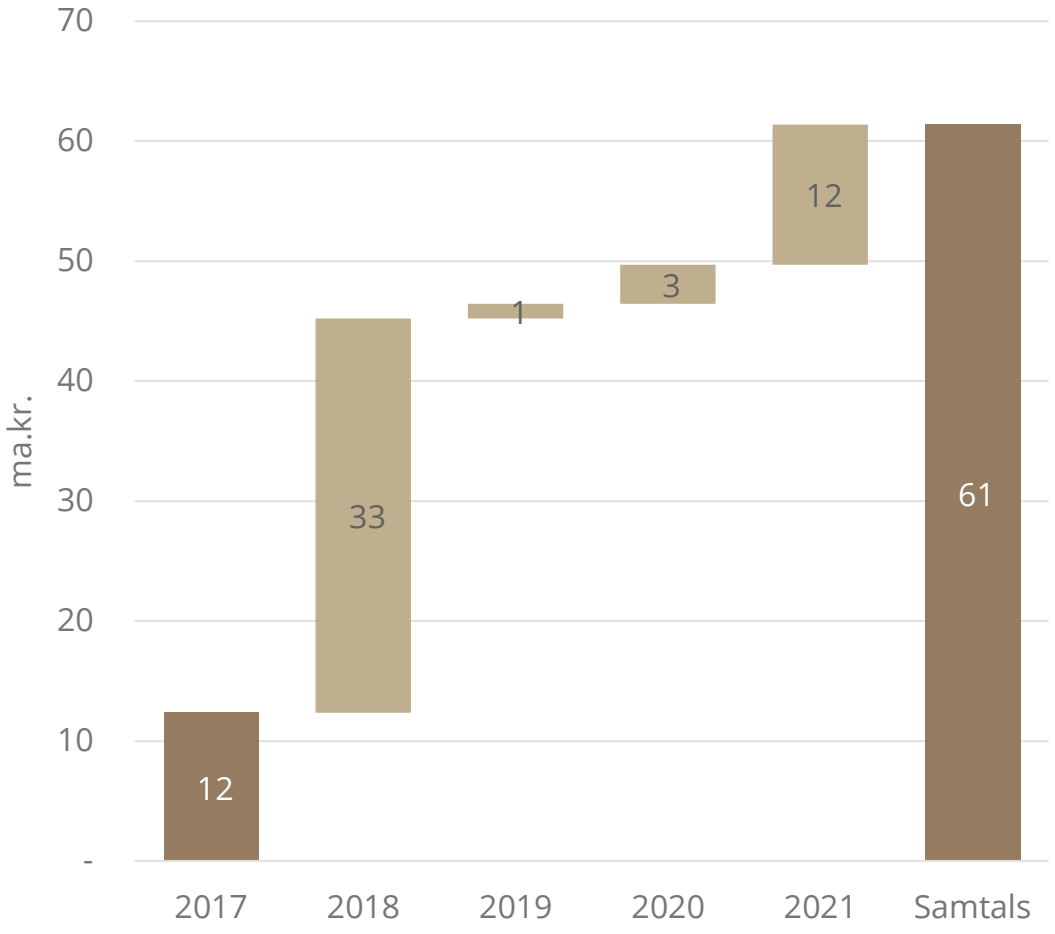


Heimildir: Seðlabanki Íslands
**2021 nær aðeins yfir jan.-sept. 2021.*

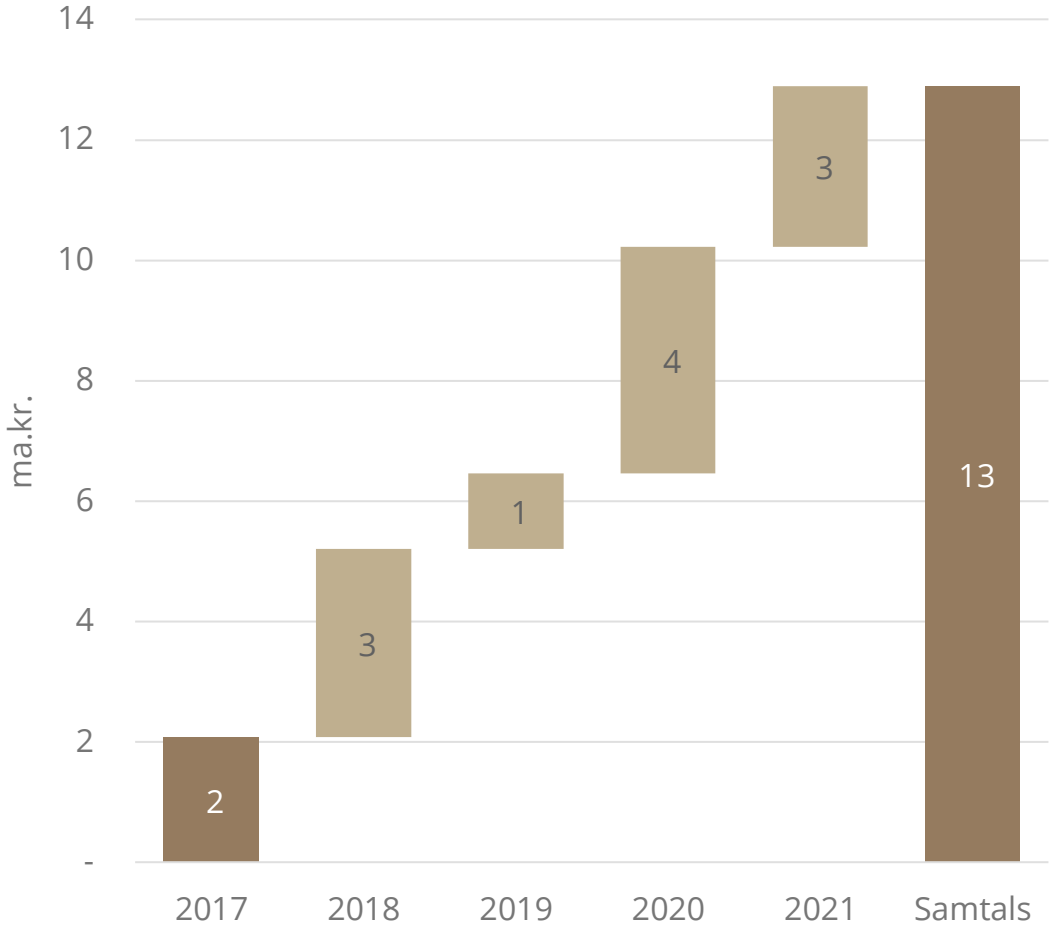
Fasteignamarkaðurinn

LÍTIÐ UM KAUP Á NÝJUM EIGNUM SKRÁÐU FASTEIGNAFÉLAGANNA

Samanlögð kaup skráðra fasteignafélaga á aðalmarkaði



Samanlögð sala skráðra fasteignafélaga á aðalmarkaði



Heimild: Ársreikningar fasteignafélaganna og greining Arion banka

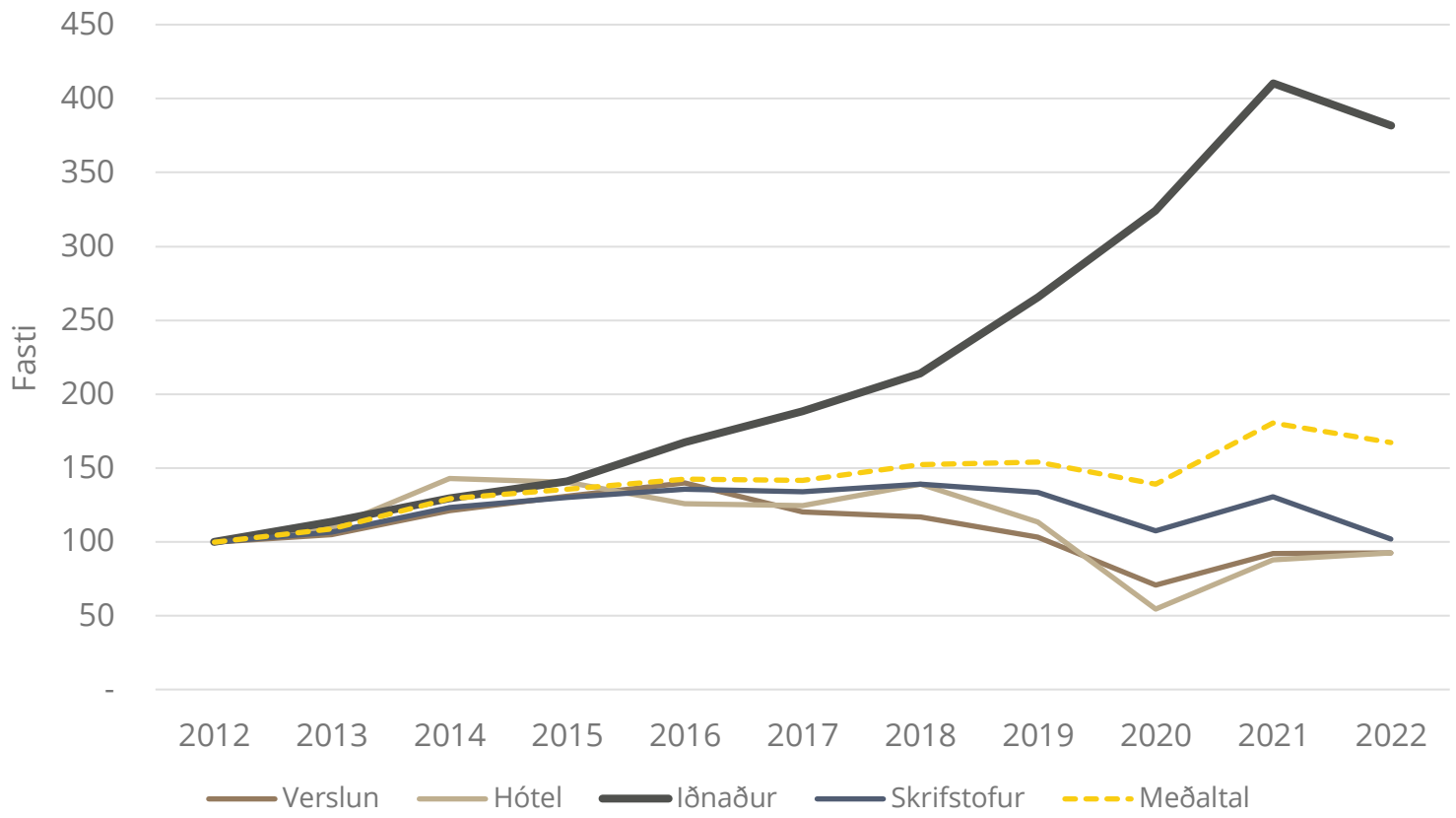
Erlendur samanburður

IÐNARHÚS Á FLUGI

Samanburður
Meðaltalshækkun

- Hér til hliðar má sjá meðaltal af hlutabréfaverðshækkun skráðra fasteignafélaga sl. 10 ár í Evrópu og Bandaríkjunum*
- Félögunum er skipt upp í flokka eftir tegund útleigueigna
- Gengi félaga sem leigja út iðnaðarhúsnæði hefur hækkað langt um meira en sambærilegra félaga sem leigja út aðra tegund húsnæðis

Meðaltalshækkun **fasteignaflokka**



Heimild: CapitalIQ & Arion banki

Dagskrá

1. Starfsemin á fyrri hluta ársins 2022
2. Fjárfestingareignir
3. Framtíðarhorfur og **skráning**
4. Uppgjör

Suðurhaun 10

Skráning á aðalmarkað

FÉLAGIÐ FYRIRHUGAÐ SKRÁNINGU Á AÐALMARKAÐ

Markmiðasett skráning

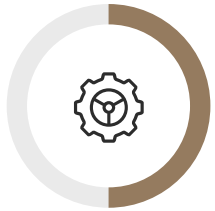
First North markaðurinn hefur **þegar veitt félaginu aðgang að flestum þeim kostum sem fylgja því að vera skráð fyrirtæki á verðbéfamarkaði** og tækifæri til að þróa reksturinn hraðar en annars hefði verið kostur.

Rekstrarsaga félagsins, sem fasteignafélag, utan um tekjuberandi atvinnuhúsnæði er stutt. First North markaðurinn, mun áfram gera félaginu mögulegt að tryggja jafnræði fjárfesta, gagnsæi í upplýsingagjöf og miðlæga verðmyndum.

Stjórn félagsins metur að skráning félagsins á aðalmarkað Kauphallar Íslands 2022 sé ekki nauðsynlegur þáttur í frekari vexti og framþróun félagsins, né heldur félaginu, hluthöfum þess eða lánveitendum til mestra hagsbóta á þessum tímapunkti.

Rekstur félagsins hefur gengið vel, félagið er í frekari mótun og hefur greiðan aðgang að hlutafjár- og lánsfjármögnun.

Stjórn félagsins hefur því ákveðið að hefja undirbúning að skráningu félagsins á aðalmarkað Kauphallar Íslands þegar **þremur af fjórum viðmiðum er náð.**



50 ma

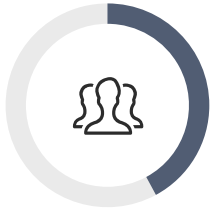
Fjárfestingareignir

Verðmæti fjárfestingaeigna er umfram 50 milljarða króna.

3.500 m

Tekjur

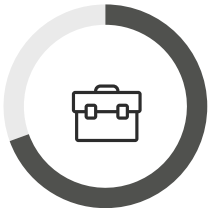
Leigutekjur félagsins á ársgrundvelli, áætlaðar til næstu 12 mánaða, eru hærri en 3,5 milljarðar króna.



Ársreikn

Rekstrarsaga

Árshlutareikningur með hreinan rekstur fasteignasafns hefur verið gefinn út og endurskoðaður.



Skuldir

Skuldabréf

Félagið hefur gefið út grunnlýsingu vegna útgáfu skuldabréfa og annarra skuldaskjala.

Vöxtur félagsins

HVERNIG MUN FÉLAGIÐ VAXA?

Kaup tekjuberandi eigna með fyrirliggjandi leigusamningum er áfram meginmarkmið félagins. Mat á útleiguhlutfalli í gangvirðismati endurspeglar þá áherslu.

Félagið hefur **keypt eignir samhliða gerð nýs leigusamnings**, eða unnið með leigutökum að þróun húsnæðis að þeirra þörfum.

Þróun og kaup nýrra eigna án leigusamnings en með það markmið að sem næst afhendingu verði eignin tekjuberandi. Félagið hefur sett sér innri viðmið að slíkar fasteignir séu lægri en 15% af safni í vexti þess.

Félagið hefur greint fasteignasöfn á markaði og **mun bjóða í álitleg fasteignasöfn** fari þau í söluferli.

Öflun **eigin fjár** til vaxtar

Til að ná markmiðum félagsins fyrir skráningu á aðalmarkað 50 ma.kr. stærð þarf félagið allt að 9 ma. kr.

Áhugi hefur verið meðal seljanda fasteigna að hluti kaupverðs sé greitt með nýju hlutafé í Kaldalón hf.

Vöxtur félagsins mun þó kalla á frekara handbært fé fyrir fasteignakaupum og til sveiflujöfnunar í rekstri félagsins.

Vöxtur félagsins - sviðsmynd

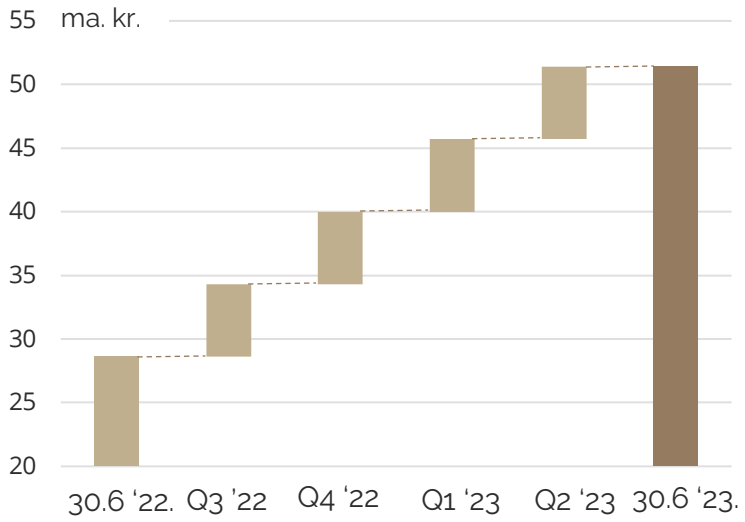
PRO FORMA SVIÐSMYND – VÖXTUR

- Undanfarna 12 mánuði hefur félagið fjárfest í tekjuberandi fasteignum fyrir um **5,7 milljarða að meðaltali** á hverjum ársfjórðungi.
- Haldi félagið sama vaxtarhraða verður virði tekjuberandi eigna um eða **yfir 50 milljörðum** á seinni helming ársins 2023.
- Fyrirséð er að vaxtarhraði tekur mið að af markaðsaðstæðum. Sviðsmyndin er því háð mikilli óvissu.
- Nú þegar hafa verið **tilkynnt um kaup á eignum fyrir 7,3 milljarða á Q3.**

24 ma

***Virði eiginfjár** eftir 12 mánuði miðað við fastan vöxt og sama eiginfjárhlutfall og 30.6.2022*

Virði fjárfestingareigna miðað við fastan vöxt



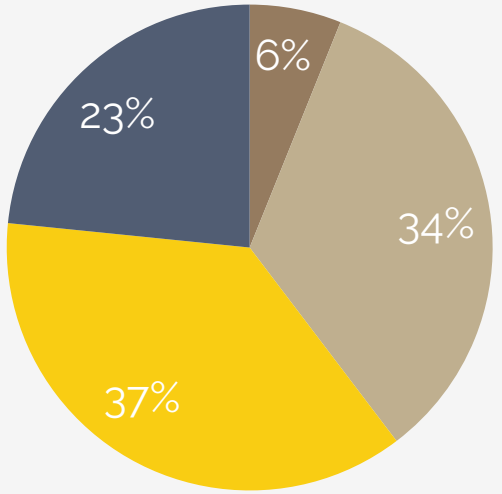
*vaxtarhraði miðað við kaupverð fasteigna

Fasteignasafn

TEKJUBERANDI FASTEIGNIR MIÐAÐ VIÐ TILKYNNT VIÐSKIPTI

Kaldalón **Eignaflokkar**

- Kaldalón er félag með dreift eignasafn.
- Félagið mun til lengri tíma litið leitast við að enginn einn eignaflokkur sé stærri en 50% af heildartekjum. Viðbúið er að í vaxtarfasa breytist hlutfall reglulega.
- Félagið sér áfram tækifæri í áherslum á iðnaðarhúsnæði og verslun og þjónustu.



2.898 m.kr.

Áætlaðar **árstekjur** fasteigna m.v. **tilkynnt viðskipti**

Áætlaðar árstekjur miðað við heilt rekstrarár allra fasteigna og fulla nýtingu fasteigna (100%).

Dagskrá

1. Starfsemin á fyrri hluta ársins 2022
2. Fjárfestingareignir
3. Framtíðarhorfur og skráning
4. **Uppgjör**

Suðurhaun 10

Helstu atriði úr rekstri 1H 2022

FJÁRHAGSTÖLUR

Leigutekjur halda áfram að aukast með frekari fjárfestingu í tekjuberandi eignum. Ársleigutekjur (12 mánuðir) miðað við 100% útleigu eigna á efnahag félagsins er 2.060 m.kr. Nýtingarhlutfall var 98,4% þann 30.6.

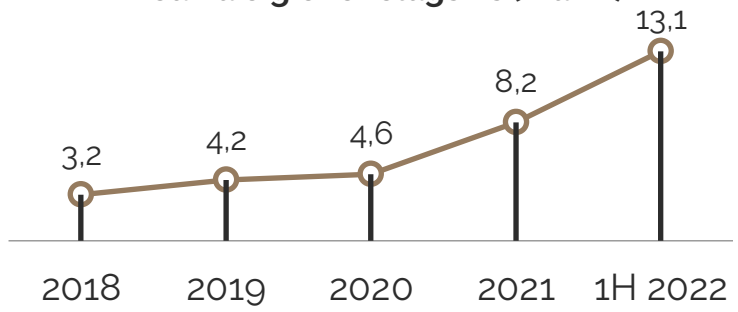
Einskiptiskostnaður í tengslum við umbreytingu og stækkun félagsins enn stór partur af rekstri og nam um 45% af stjórnunarkostnaði á tímabilinu.

Fjárfestingareignir aukast um 11 milljarða. Matsbreyting fjárfestingareigna nam tæpum 2 milljörðum.

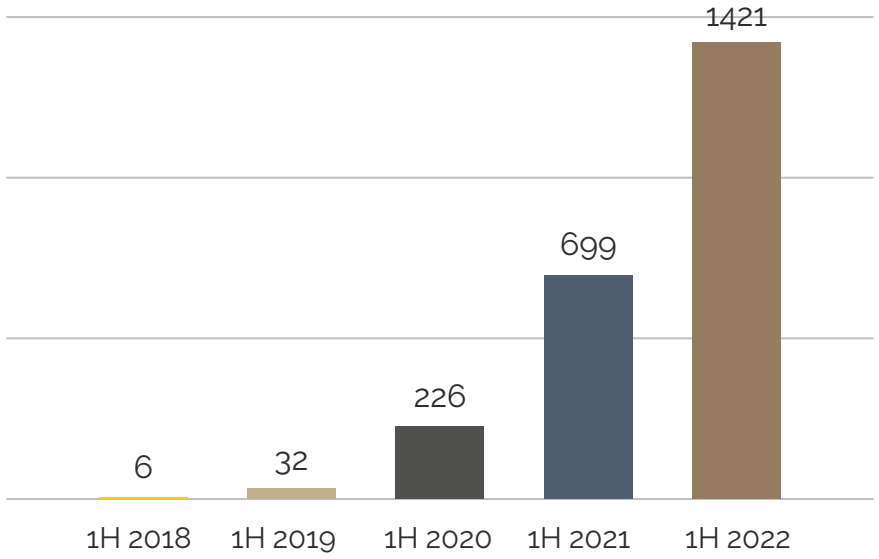
Hrein fjármagnsgjöld námu rúmlega 500 m.kr en verðbótaþáttur fjármagnsgjalda var um 40%.

Hagnaður eftir skatta nam 1,4 milljörðum og arðsemi eigin fjár 33%

Þróun á eigið fé félagsins (ma.kr.)



Hagnaður eftir skatta (m.kr.)



Tölur birtar sem heildarafkoma. (Hlutdeild minnihluta - sjá ársreikning félagsins)

Efnahagsreikningur

ÁRSHLUTAREIKNINGUR OG PROFORMA MIÐAÐ VIÐ TILKYNNT VIÐSKIPTI

Forsendur

1. Sala á Steinsteypunni, íbúðum við Urriðaholtsstræti 24 og Kársnesbyggð ehf.
2. Kaupverð eigna miðað við tilkynnt viðskipti nema tæpum 7 ma.kr. og útgáfa hlutafjár tæpum 2,4 ma.kr. að markaðsvirði.
3. Útgáfa hlutafjár vegna kaupréttar Kviku í júlí 2022

		1	2	3	
Efnahagsreikningur	30.6.2022	Sala eigna	Tikynnt viðskipti	Aðrar hreyfingar	Proforma
Fjárfestingareignir	28.625	(1.261)	9.516		36.880
Aðrar eignir	1.092	(257)			834
Eignum haldið til sölu	1.237	(1.237)			0
Handbært fé	643	1.487	(801)	382	1.711
Samtals eignir	**31.596**	(1.268)	8.715	382	**39.425**
Eigið fé	13.355		2.975	382	16.712
Tekjuskattsskuldbinding	2.135		240		2.375
Vaxtaberandi skuldir	14.924	(770)	5.500		19.655
Aðrar skuldir	683				683
Skuldir haldið til sölu	498	(498)			0
Samtals skuldir og eigið fé	**31.596**	(1.268)	8.715	382	**39.425**

- Tilkynnt viðskipti: Hæðasmári 2-6, Víkurhvarf 1 (viðbót), Þverholt 1, Skógarhlíð 18, Álfhella 5, Köllunarklettsvegur 1
- Skógarhlíð 18, Álfhella 5, Einhella 1 og Köllunarklettsvegur 1 tekjuberandi á síðari helming 2023

39.425 *m.kr.* Eignir

16.712 *m.kr.* Eigið fé

53 *%* Skuldahlutfall***

*m.v. bókfært virði; **engin endurmatsáhrif vegna keyptra fasteigna; ***vaxtaberandi skuldir/fjárfestingareignir

Fjármögnun

TÆKIFÆRI TIL ENDURFJÁRMÖGNUNAR

52% skuldsetning

Vaxtaberandi skuldir námu 14,8 ma. við lok tímabils

90% uppgreiðanlegt

*Hlutfall vaxtaberandi skulda félagsins sem er uppgreiðanlegt**

60% skulda óverðtryggðar

Um 60% vaxtaberandi skulda eru óverðtryggð bankalán á fljótandi vöxtum – vegnir vextir voru 7,8% 30. júní

Vegin kjör - óvtr (7,8%)/vtr (3,5%)

Verðtryggðar skuldir að mestu leyti yfirteknar við kaup á félögum. Nýjustu kjör eru 2,2% vtr

- Öll ný lán eru bankalán til 3-5 ára án uppgreiðslugjalda sem gerir félaginu færi á að endurfjármagna með auðveldum hætti.
- Aðrar skuldir hafa verið yfirteknar við kaup á félögum.
- Meðalkjör óverðtryggða vaxta var **7,8%** við lok tímabils. Allar óverðtryggðar skuldir eru á fljótandi vöxtum.
- Verðtryggð vaxtakjör námu 3,5% við lok tímabils sem eru að mestu leyti yfirteknar skuldir. Félagið tók verðtryggt bankalán í apríl á **2,2%** föstum vöxtum.
- Yfirteknar skuldir á Q3 2021 vegna kaupa á Storm hóteli eru óuppgreiðanlegar til 2026. Heildarfjárhæð er 1,5 ma. og vegin kjör 4% verðtryggt. Aðrar skuldir eru uppgreiðanlegar.*

*Samkomulag um að seljandi fasteigna við Íshellu 1 og Suðurhraun 10 yfirtaki áhvílandi skuldir 30.9.2022 ella greiði 1,5% vaxtapenalty af höfuðstól.

Virði **fjárfestingareigna** og **langtímakrafna**

TEKJUBERANDI FJÁRFESTINGAREIGNIR ERU METNAR SKV. IFRS 13

Matsbreyting fjárfesteignareigna er almennt framkvæmd með

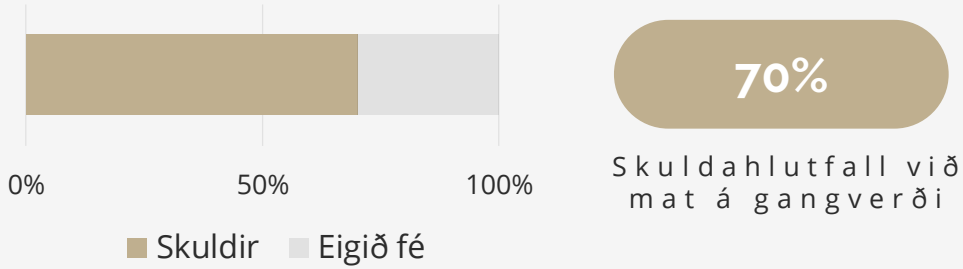
1) **Þróunareignir - Mat sérfróðra aðila** út frá markaðsögnum að frádreginni varúð stjórnenda á verðmati.
Þetta á við um matsverð s.s. íbúðir í sölu, eignarhlut í Steinsteypunni og atvinnuhúsnæðislóð í Þorraholti.

2) **Tekjuberandi eignir - Núvirtu frjálsu sjóðstreymismati** eigna til framtíðar (Discounted Cash Flow).
Þetta á við um matsverð á tekjuberandi eignum félagsins sem eru um 90% fjárfestingareigna félagsins.
Veginn fjármagnskostnaður félagsins (e. WACC) í verðmati 30.6 er 6,0%.
Verðmatið er yfirfarið af endurskoðanda félagsins.

1) Félagið á **langtímakröfur** tengdum sölu fasteignaverkefna í Vogabyggð og Steindórsreit að fjárhæð 739 m.kr.
Kröfur greiðast við sölu íbúða á reitum, áætlað á seinni helmingi 2023. Langtímakröfur eru tryggðar með tryggingabréfi á viðkomandi fasteignum.

Allir leigusamningar félagsins eru verðtryggðir

Veginn fjármagnskostnaður við afvöxtun byggir á umtalsverðu innleggi sérfræðinga á markaði



- Áhættulausir vextir eru metnir út frá Ríkisskuldabréfum með líftíma nálægt tekjuveginni meðallengd leigusamninga. (RIKS 33)
- Mat markaðsaðila þriggja leiðandi markaðsaðila áætla að álag Kaldalóns ofan á áhættulausa vexti.
- Álag á eigið fé er metið af stjórn og stjórnendum félagsins.
- Voguð beta, veginn álagsstuðull á áhættu markaðar að teknu tilliti til skuldsetningar er reiknaður út frá skuldsetningarhlutfalli og óvogaðri betu miðað við fasteignasöfn á evrópumarkaði í gagnasafni Damodaran.
- Sérstakt álag metið út frá gæði leigutaka, staðsetningar eigna og annarra þátta er á bilinu 1-6% eftir leigutaka/leigurými.

Rekstrarreikningur

HAGNAÐUR FÉLAGSINS UM 1,4 MILLJARÐAR

- Á fyrri hluta ársins 2021 gerði félagið upp sem fjárfestingarfélag og er því rekstrarreikningur árshlutareiknings **ekki samanburðarhæfur við fyrra** ár.
- Rekstur Kaldalóns má nú skipta í **þrjá þætti**
  - **Umbreytingarferli**, rekstur verkefna og eigna utan kjarnastarfsemi
  - **Vaxtarferli fasteignafélags**. greining tækifæra og fasteignaviðskipti
  - **Rekstur fasteignafélags**
  - Þegar fram í sækir minnkar og að lokum hverfur kostnaður við umbreytingarferli og rekstur eldri eigna félagsins utan kjarnastarfsemi.
- Hluti langtímaleigusamninga kostar leigutaki allt viðhald, innan- og utanhúss
- Eignir á efnahag **voru ekki tekjuberandi allan fyrri helming ársins.** Afhending eigna fór fram í skrefum. Hótel skiluðu ekki fullum tekjum á árshlutanum.
- Ársleigutekjur (12 mánuðir) miðað við 100% útleigu eigna á efnahag félagsins er 2.060 m.kr.* Samanburðarhæfur rekstrarkostnaður á tímabilinu yrði metinn 447 m.kr.
- **Stjórnunarkostnaður 62 m.kr. án einskiptisliða** á tímabilinu.

	1H 2022	1H 2021
Leigutekjur	586.017	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(126.679)	0
Stjórnunarkostnaður	(114.105)	(92.615)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar	**345.234**	**(92.615)**
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.971.316	0
Rekstrarhagnaður	**2.316.550**	**(92.615)**
Fjármunatekjur	11.098	186.100
Fjármagnsgjöld	(515.280)	(85.076)
Gangvirðisbreyting eignarhluta í félögum	0	741.792
Hreinar fjármunatekjur	**(504.182)**	**791.618**
Hagnaður fyrir tekjuskatt	**1.812.368**	**699.002**
Tekjuskattur	(382.936)	0
Hagnaður	**1.420.918**	**699.002**

*leigutekjur í júlí 2022 til júní 2023, áætlun stjórnenda

Efnahagur

HEILDAREIGNIR SAMSTÆÐUNNAR UM 31,7 MILLJARÐAR

- Fjárfestingareignir **jukust um 11 ma. kr. eða 61%** og námu **28,6 ma. kr.**
  - þarf af tekjuberandi eignir um um 26,3 ma. kr.
- Langtímakröfur að mestu vegna sölu á eignarhlut félagsins í þróunarverkefni í Vogabyggð og á Steindórsreit
- Handbært fé samstæðunnar nam um **643 m.kr.**
- Viðskiptakröfur og skammtímakröfurað mestu tengdar sölu íbúða við Urriðaholtsstræti
- 50% hlut í Steinsteypunni haldið til sölu – félagið kemur að fullu inn í samstæðureikning

	30.6.2022	31.12.2021
Fastafjármunir		
Fjárfestingareignir	28.624.671	17.826.717
Eignarhlutur í hlutdeildarfélögum	101.491	101.491
Langtímakröfur	741.414	553.970
	29.467.576	**18.482.177**
Veltufjármunir		
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	249.012	359.990
Handbært fé	642.676	1.296.058
	891.688	**1.656.048**
Eignir haldið til sölu	1.237.018	1.340.512
Eignir samtals	**31.596.282**	**21.478.737**

Efnahagur

SKULDAHLUTFALL 52%

- Hlutafé aukið um **1,9 milljarð** á tímabilinu
- Eigið fé **hækkar um 4,9 milljarða** að teknu tilliti til hlutdeild minnihluta
- Eiginfjárhlutfall samstæðunnar **42%**
- Vaxtaberandi **skuldir 15 milljarðar** og eru um **52%** sem hlutfall af fjárfestingareignum
- Skammtímahluti vaxtaberandi skulda að mestu vegna uppbyggingu íbúða við Urriðaholtsstræti sem eru í söluferli
- Tekjuskattur til greiðslu kemur til vegna söluhagnaðar á landi undir íbúðabyggð í Hnoðraholti sem var selt á fyrri hluta 20221
- Aðrar skuldir að mestu tengt uppgjörum vegna viðskipta á tímabilinu

	30.6.2022	31.12.2021
Eigið fé		
Hlutafé	7.405.616	5.460.643
Yfirverðsreikningur hlutafjár	2.183.087	553.243
Bundinn eiginfjárreikningur	3.602.558	2.066.125
Hlutdeild minnihluta í eigið fé	300.193	190.014
Óráðstafað eigið fé	(136.714)	88.979
	13.354.739	**8.359.005**
Tekjuskattsskuldbinding	**2.135.451**	**1.552.584**
Langtímaskuldir		
Vaxtaberandi skuldir	13.445.338	8.593.328
Vaxtaberandi skuldir við tengd félög	157.338	133.164
	15.738.127	**10.279.076**
Skammtímaskuldir		
Vaxtaberandi skuldir	1.321.753	1.140.661
Tekjuskattur til greiðslu	266.312	263.062
Aðrar skuldir	417.138	969.504
	2.005.203	**2.373227**
Skuldir haldið til sölu	498.213	467.429
Eigið fé og skuldir samtals	**31.596.282**	**21.478.737**

Fyrirvari

„Allar upplýsingar sem birtar eru í kynningu þessari eru samkvæmt bestu vitund stjórnenda Kaldalóns á þeim tíma sem kynningin er sett fram. Sérstök athygli er vakin á því að margir þættir hafa áhrif á rekstrarumhverfi félagsins sem ómögulegt er að sjá fyrir. 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 kynningunni er að finna staðhæfingar eða önnur framsett gögn, s.s. sviðsmyndir, sem byggja á mati og áætlunum stjórnenda félagsins, fyrirfram gefnum forsendum og utanaðkomandi þáttum. Kaldalón ábyrgist ekki nákvæmni eða heilleika þeirra upplýsinga sem settar eru fram í kynningu þessari og sérstök athygli er vakin á því að sviðsmyndir eru ekki tekjuspár félagsins, heldur settar fram til að sýna dreifingu milli fasteignaflokka og fulla útleigu.

Kynning þessi verður ekki endurskoðuð eftir birtingu hennar hvað ofangreint varðar og á því aðeins við á þeim tímapunkti sem er fyrst 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 hennar. Kaldalón er ekki skuldbundið til að uppfæra kynningu þessa, veita frekari upplýsingar eða leiðrétta villur sem kunna að koma í ljós.

Kynning þessi er aðeins til upplýsinga og skal ekki líta á hana sem boð eða ráðleggingu um að kaupa, halda eða selja hvers konar fjármálagerninga eða taka einhvers konar fjárfestingarákvörðun. Viðtakandi einn ber ábyrgð á fjárfestingarákvörðunum sem teknar eru á grundvelli upplýsinga í kynningu þessari og skal leita sér sérfræðiráðgjafar áður en nokkur slík fjárfestingarákvörðun er tekin.“

KALDALÓN

Stjórn

NÝ STJÓRN KOSIN Á TÍMABILINU

Ásgeir Helgi Reykfjörð Gylfason

Ásgeir Helgi Reykfjörð Gylfason er fæddur árið 1982. Ásgeir starfar sem forstjóri Skel fjárfestingafélags hf. frá júlí 2022. Ásgeir er með lögmannsréttindi, ML og BA gráðu í lögum frá Háskólanum í Reykjavík. Ásgeir hefur mikla reynslu af fjármálamarkaði, síðast sem aðstoðarbankastjóri Arion banka hf. Þá hefur Ásgeir starfað hjá Straumi fjárfestingabanka, LOGOS lögmannsþjónustu í Reykjavík og London, Kviku banka hf. og framkvæmdahóp um losun fjármagnshafta. Ásgeir hefur setið í stjórnum í tengslum við fyrri störf, s.s. í FÍ fasteignafélagi. Skel fjárfestingafélag er eigandi yfir 10% útgefnu hlutafjár í Kaldalóni og eigandi alls hlutafjár í Orkan IS ehf. sem er leigutaki hjá Kaldalóni. Engin hagsmunatengsl eru við helstu samkeppnisaðila Kaldalóns. Ásgeir hefur setið í stjórn Kaldalóns frá maí 2022.

Álfheiður Ágústsdóttir

Álfheiður Ágústsdóttir er fædd árið 1981. Álfheiður er forstjóri Elkem Ísland og situr í stjórnum Elkem Materials inc,, Elkem Rana Norway, Birtu lífeyrissjóð og Klafa ehf. Álfheiður útskrifaðist úr meistaranámi í forystu og stjórnun frá Háskólanum á Bifröst 2020. Álfheiður á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa félagsins sem eiga meira en 10% hlut í Kaldalóni. Álfheiður hefur setið í stjórn Kaldalóns frá apríl 2022.

Stjórn

NÝ STJÓRN KOSIN Á TÍMABILINU

Kristín Erla Jóhannsdóttir

Kristín Erla Jóhannsdóttir er fædd árið 1979. Hún situr í stjórnum HS veitna og Innviðasjóðs II. Hún kláraði Diplómanám í spænskum fræðum frá Háskólanum í Salamanca 2000, útskrifaðist með B.Sc. gráðu í viðskiptafræði með áherslu á fjármál frá Háskóla Íslands 2004, lauk prófi í verðbréfaviðskiptum 2004, lauk prófi ACI (gjaldeyrismiðlun og afleiður) 2007 og er að ljúka M.Sc. námi í fjármálum fyrirtækja frá Háskólanum í Reykjavík. Kristín Erla á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa félagsins sem eiga meira en 10% hlut í Kaldalóni. Kristín Erla starfaði nú síðast sem forstöðumaður Eignastýringar Landsbankans 2015 til 2021. Á árunum 2001 til 2014 starfaði hún við miðlun, í eigin viðskiptum, í fjárstýringu, á fjármálasviði og hagdeild Arion banka/Kaupþings.

Magnús Ingi Einarsson

Magnús Ingi Einarsson er fæddur árið 1981. Magnús er fjármálastjóri SKEL fjárfestingafélags. Þá hefur Magnús yfir 16 ára reynslu af fjármálamarkaði, þ.m.t. áhættustýringu hjá Straumi-Burðarási árið 2006 og forstöðumaður áhættustýringar og síðar fjárstýringar hjá Straum fjárfestingarbanka. Þá starfaði Magnús sem framkvæmdastjóri fjármála og rekstrar hjá Kviku banka og síðar framkvæmdastjóri bankasviðs. Magnús er með M.Sc. gráðu í vélaverkfræði frá Virginia Tech í Bandaríkjunum og B.Sc. gráðu í vélaverkfræði frá Háskóla Íslands. Magnús situr í stjórn eigin eignarhaldsfélags Hokies ehf. Skel fjárfestingafélag er eigandi yfir 10% útgefnu hlutafjár í Kaldalóni og eigandi alls hlutafjár í Orkan IS ehf. sem er leigutaki hjá Kaldalóni. Engin hagsmunatengsl eru við helstu samkeppnisaðila Kaldalóns. Magnús hefur setið í stjórn Kaldalóns frá maí 2022.

Stjórn

NÝ STJÓRN KOSIN Á TÍMABILINU

Gunnar Henrik Gunnarsson

Gunnar Henrik Gunnarsson er fæddur árið 1974. Hann er stjórnarmaður í GG optic ehf. Smárahvammi ehf., A.M.W ehf., Auganu ehf., Prooptik ehf., Trausttaki ehf., Investar ehf. og RES ehf.Gunnar hefur setið í stjórn félagsins eða varastjórn frá júní 2019.

Stjórnendur

Jón Þór Gunnarsson

Jón Þór er Umhverfis- og Byggingarverkfræðingur frá Háskóla Íslands og hefur lokið meistaraprófi í Byggingarverkfræði frá tækniháskólanum í Danmörku, DTU. Frá 2008 – 2017 starfaði Jón Þór hjá Mannvit sem sérfræðingur í áætlanagerð og verkefnastjórnun. Frá 2018-2021 starfaði hann hjá Kviku banka hf. og dótturfélaginu GAMMA, eftir kaup þess fyrrnefnda á sjóðastýringarfyrirtækinu – meðal annars sem sérfræðingur í eignastýringu og forstöðumaður. Jón Þór hefur verið forstjóri Kaldalóns frá júní 2021.

Högni Hjálmtýr Kristjánsson

Högni er hagfræðingur frá Háskóla Íslands og hefur lokið prófi í verðbréfaviðskiptum. Frá 2016 – 2021 starfaði Högni hjá GAMMA og tengdum félögum, lengst af sem sérfræðingur í rekstri og fjármálastjórn fasteignasjóða. Högni hefur einnig sinnt kennslu við Hagfræðideild Háskóla Íslands. Högni hefur starfað hjá Kaldalóni frá júlí 2021.

Kaldalón hf. - Samstæða

FÉLÖG Í SAMSTÆÐU (Eignarhluti Kaldalón hf. í hægra horni)

Leiga

Félagið hefur keypt félög þar sem helsta eign þess er fasteign. Félagið **vinnur með sérfræðingum** að meta sameiningar félaga **til einföldunar á samstæðu.**

Hvannir ehf 100%
Þórunnartún
Völuteigur, Hæðarsm.
Fossaleynir

Víkurhvarf 1 ehf 100%
Víkurhvarf 1

U14-20 ehf 100%
Fiskislóð 23-25
Skógarlind

VMT ehf 100%
Vegamótastígur 7-9

Vallarbyggð ehf 100%
Íshella 1

Hellubyggð ehf 100%
Suðurhaun 10

Lantan ehf 100%
Laugarvegur 32-36
Grettisgata

Fasteignastýring ehf 100%
Hlíðarfótur
14 Þjónustustöðvar

Koparhella ehf 50%
Tangavegur 7

Þróunareignir

Félög sem halda á þróunareignum félagsins.

Þf. Hnoðraholt ehf 100%
Þorraholt 6

Vesturbugt ehf 59,5%
Vesturbugt
þróunarreitur

U24 ehf 100%
Íbúðir í
Urriðaholti.

Félög í söluferli

Félagið hefur þegar selt félög úr samstæðu með rekstur utan kjarnastarfsemi.

Steinsteypan ehf. 50%
Steinsteypan framleiðir og selur steypu

Kársnesbraut ehf 49,9%
Íbúðir á Hafnarbraut.
Íbúðir seldar.

Hlutafé

YFIRLIT YFIR SÖLUHÖMLUR

Söluhömlur
á nýju útgefnu hlutafé

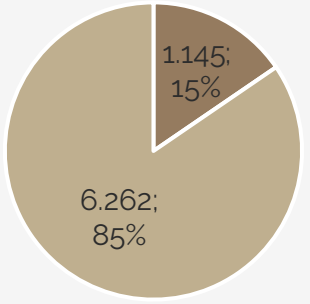
Í samræmi við fyrri áætlanir félagsins um skráningu á markað haustið 2022 voru sett ákvæði um sölubann við nýjum útgefnum hlutum.

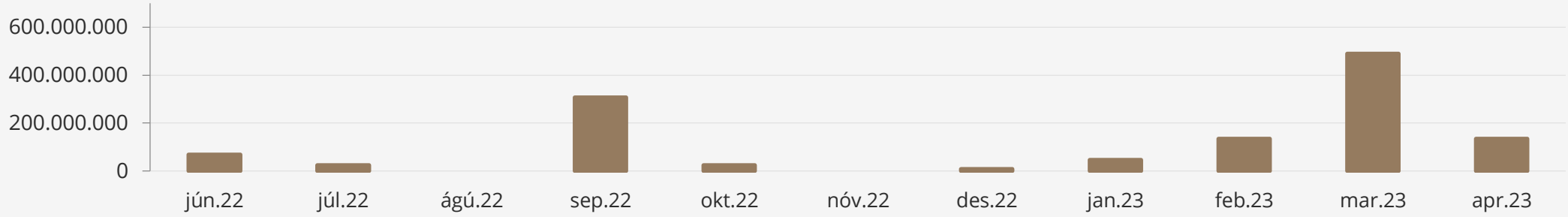
Alls eru 12 félög með umsamið sölubann á hlutafé í Kaldalón sem nemur 1.144.878.475 í lok tímabils. Um er að ræða sölubann vegna sex viðskipta frá vori 2021. Sölubann hefur runnið út að hluta hjá fjórum félögum sem ekki hafa selt hlutafé að nokkru marki.

Hlutafé í sölubanni nemur um 130 viðskiptadögum miðað við meðalveltu á fyrri hluta ársins.

15,5%

*Hlutafjár er með sölubann í lok tímabils**





Myndin sýnir magn bréf að nafnvirði og tíma sem sölubanni lýkur

* Myndin sýnir ekki söluhömlur á hlutafé SKEL fjárfestingafélags í Kaldalóni en SKEL fjárfestingafélag hefur gefið út að eignarhlutur í Kaldalóni sé lykileign. Sölubann á hlutafjár SKEL fjárfestingafélags lýkur 5.1.2023 og 31.3.2023, helmingur í hvort skipti.

Þorraholt 6

FRÁBÆR ATVINNUHÚSNÆÐISLÓÐ

- Um 20.0000 m^2, þar af 11.900 ofanjarðar
- Frábært staðsetning
  - Góð aðkoma frá stofnbraut
  - Stutt í almenningssamgöngur
- Heimild til fjölgunar bílastæða
- Stutt í helstu þjónustu fyrir starfsmenn
- Frábært útsýni
- Stórar hæðir – meiri samheldni

Bókfært verð er 435,9 m.kr.
Ásett verð er 500 m.kr.

5 hæðir
auk kjallara

9.000+ m²

Allt að
300 stæði

Einstakt hús
klæðskerasniðið

Steinsteypan eignarhlutur

FÉLAGIÐ Á 50% EIGNARHLUT Í STEINSTEYPUNNI EHF

Eign haldið
til sölu í ársreikning

Stjórn félagsins tók ákvörðun haustið 2021 að hefja söluferli Steinsteypunnar. Félagið var kynnt fjárfestum seint á síðasta ári. Viðræður um sölu hófust í vor og kaupsamningur var undirritaður 21. júní s.l.

Fjárhagslegri, skattalegri, lagalegri og tæknilegri áreiðanleikakönnun lokið.

Þar sem viðskipti eru ekki frágengin er steinsteypan hluti af samstæðu Kaldalóns 30.6.2022

595 m.kr.

Bókfært virði

720 m.kr.

Áætlað söluvirði eftir kostn.

Urriðaholtsstræti 24

Þróunareign í **afhendingar- og söluferli**

Félagið er með í sölu Urriðaholtsstræti 24, íbúðareign með atvinnuhúsnæði á jarðhæð.

Gert er ráð fyrir að sölu ljúki á seinni hluta ársins.

18 íbúðir & atvinnuhúsnæði

9 íbúðir seldar

Atvinnuhúsnæði selt

Vesturbugt ehf. - eignarhlutur

ÁSKORANIR Í MIÐBÆNUM

Kaldalón hf. á 59,5% A hluta og 0% B hluta á móti Sundaborg ehf í Vesturbugt ehf.

Félagið hefur unnið að þróun íbúða og atvinnuhúsnæðis á svokölluðum Vesturbugtarreit, vestan slippsins í Reykjavíkurhöfn.

Lóðarblöð eða deiliskipulag hefur ekki verið gefið út af hendi sveitarfélags og því ekki forsendur til að hefja framkvæmdir.

Þar sem talsverðar áskoranir eru hjá Vesturbugt ehf. tekur félagið niður varúðarfærslu upp á 50 m.kr. á tímabilinu. Áhætta Kaldalón hf. er metin allt að 50 m.kr. að teknu tilliti til endurgreiðslu gatnagerðargjalda verði samningi rift. Ekki er grundvöllur fyrir riftun að mati félagins.

Lögmaður félagsins telur að Vesturbugt ehf. hafi ekki vanefnt fyrirliggjandi samning við Reykjavíkurborg um þróun og uppbyggingu Vesturbugtar. Viðræður standa yfir milli Vesturbugtar ehf. og Reykjavíkurborgar um hvernig leysa megi úr ágreiningi um efni samningsins

99 m.kr.	**74 m.kr.**	**-50 m.kr.**
Fjárfestingareign	Hluthafalán til Vesturbugtar ehf.	Varúðarfærsla á tímabilinu

Frá því að umbreytingarferill félagsins hófst hafa þróunareignir allar verið seldar yfir bókfærðu verði.

Þorraholt 6

STAÐA SKIPULAGS OG LÓÐAR

Skipulag

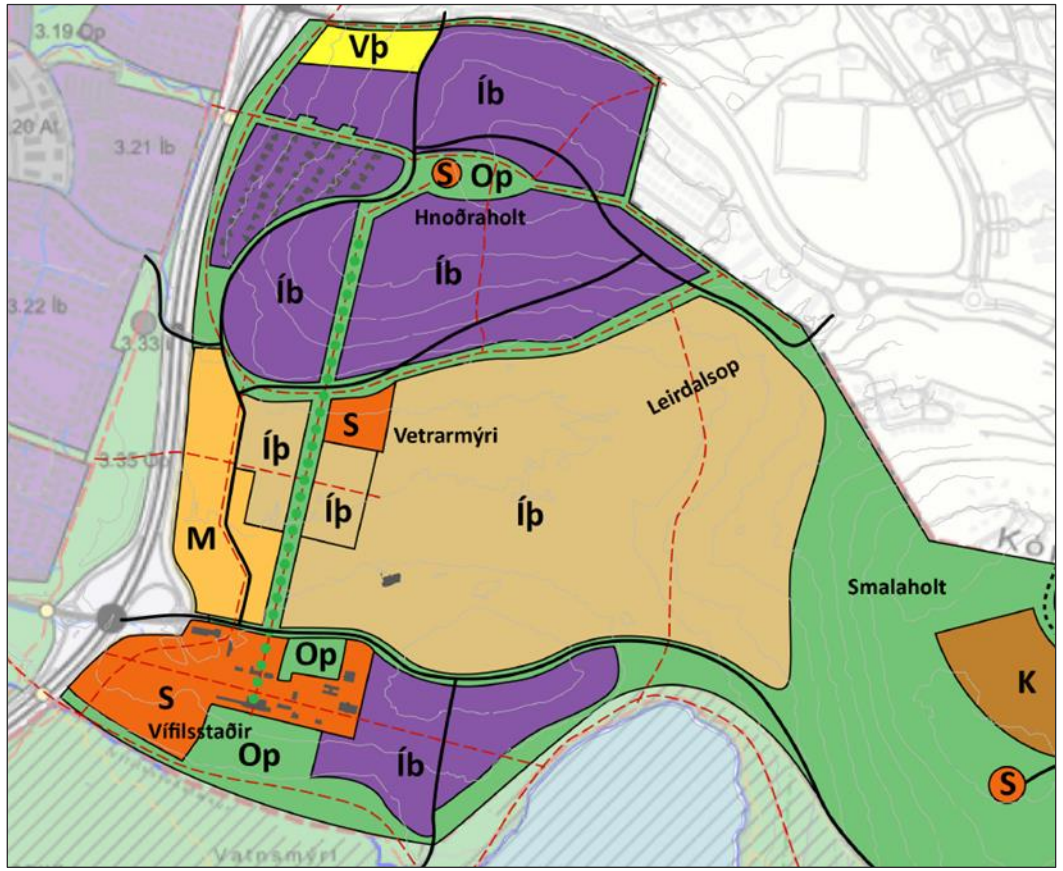
- Aðalskipulag útgefið
- Deiliskipulag útgefið
- Vegagerð í vinnslu

Lóðin

- Situr á óhreyfðu landi
- Rannsóknir hafnar
- Hægt að hefja jarðvinnuframkvæmdir við útgáfu byggingarleyfis
- Stærð lóðar: 6.419

Byggingarmagn

- Kjallari: Allt að 9.600
- Ofanjarðar: 10.900
- Heildar: 20.500
- Nýtingarhlutfall: 3,2



Úr rammaskipulagi svæðis

Þorraholt 6

FRÁBÆR ATVINNUHÚSNÆÐISLÓÐ