

KALDALÓN

Samstæðuársreikningur

2022

Kaldalón hf.
Ingólfsstræti 3
101 Reykjavík

Efnisyfirlit

bls.

| | |
|--|---------|
| Skýrsla stjórnar og forstjóra | 2 - 6 |
| Áritun óháðs endurskoðanda | 7 - 8 |
| Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu | 9 |
| Efnahagsreikningur | 10 |
| Eiginfjárfirlit | 11 |
| Sjóðstreymi | 12 |
| Skýringar | 13 - 36 |
| Stjórnarháttayfirlýsing | 37 - 39 |

Kaldalón hf.

Kennitala 490617-1320

Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Kaldalón hf. er íslenskt hlutafélag skráð á vaxtarmarkað First North í Kauphöll Íslands. Félagið hefur gert samstæðuársreikning frá 1. júlí 2021 en þar áður gerði félagið upp sem fjárfestingarfélag samkvæmt alþjóðlegum reikningsskila stöðlum. Það ber að hafa í huga við lestur samstæðuárhlutareikningsins að hann er ekki að fullu samanburðarhæfur við samstæðuársreikning 2021.

Samstæða félagsins samanstendur nú af móðurfélaginu, Kaldalóni hf., og 17 dótturfélögum þess. Hluti dótturfélaga Kaldalóns er í sameiningarferli til einföldunar á samstæðu. Kjarnastarfsemi félagsins er eignarhald fasteigna og útleiga þeirra, fasteignapróun og umsýsla þeirra.

Samstæðan átti í lok ársins fjörutíu og fjórar fasteignir til útleigu eða um 85.000 fermetra. 71.500 fermetrar hafa verið afhentir og 13.500 fermetrar verða afhentir á árinu 2023.

Félagið hefur við útgáfu ársreiknings undirritað kaupsamninga, að hluta háð fyrirvörum, þannig að heildarstæð safnsins verði 90.700 fermetrar við afhendingu eigna.

Kaup fasteigna á árinu

| Fasteign | Fastanúmer | Brúttó stærð | Fasteign | Fastanúmer | Brúttó stærð |
|-----------------------|----------------|-----------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| Köllunarklettsvegur 1 | 201-5799 | 12.300 m ² | Suðurfell 34 | 205-1585 | 612 m ² |
| Fossaleyfir 19-23 | 224-3475 | 5.476 m ² | Skagabraut 43 | 222-0189 | 515 m ² |
| Víkurbær 7 | 229-3151 | 4.014 m ² | Gylfaflöt 1 | 221-9544 | 512 m ² |
| Vesturhraun 5 | 207-2507 | 3.864 m ² | Hagasmári 9 | 223-5241 | 494 m ² |
| Völuteigur 31A | 230-4834 | 2.754 m ² | Básaskersbryggja 2 | 218-2638 | 458 m ² |
| Skógarhlíð 18 | 203-0539 ofl. | 1.940 m ² | Brúartorg 6 | 211-1223 | 311 m ² |
| Hringhella 9 | 225-4625 | 1.851 m ² | Kirkjuvegur 20 | 224-1565 o.fl. | 288 m ² |
| Víkurbær 1 | 230-1029 ofl. | 1.529 m ² | Dalvegur 20 | 205-9493 | 269 m ² |
| Hringhella 9A | 250-1241 o.fl. | 1.378 m ² | Fitjar 1 | 209-4067 | 221 m ² |
| Álfhella 5 | 232-9977 | 1.235 m ² | Óseyrarbraut 2 | 224-7207 | 141 m ² |
| Hæðasmári 6 | 223-5245 ofl. | 1.066 m ² | Búhamar 2 | 250-9754 | 160 m ² |
| Vestmannabraut 26 | 218-4956 o.fl. | 963 m ² | Búhamar 6 | 250-9756 | 160 m ² |
| Grjótháls 8 | 204-4157 | 880 m ² | Búhamar 8 | 250-9757 | 160 m ² |
| Þverholt 1 | 208-4981 | 707 m ² | Búhamar 10 | 250-9750 | 160 m ² |
| Bústaðavegur 20 | 203-2820 | 692 m ² | Miklabraut 101 | 201-4689 | 109 m ² |
| Hæðasmári 4 | 223-4315 ofl. | 653 m ² | Miklabraut 100 | 203-1559 | 95 m ² |
| Fiskislóð 29 | 230-5463 | 631 m ² | Hæðasmári 2 | 228-0447 | 91 m ² |

Samstæðan gerði kaupsamning um kaup á Álfhelli 5 sem afhent verður haustið 2023. Gerður hefur verið langtímaleigusamningur um eignina.

Samstæðan gerði kaupsamning um kaup á Hafnagarði ehf., en helsta eign þess er Köllunarklettsvegur 1 sem afhentur verður á seinni helming ársins 2023. Kaupverð alls hlutfjár Hafnagarða ehf var 4.000 m.kr., byggt á því að félagið sé skuldlaust og áætlanir gangi eftir. Þegar hafa verið greiddar 1.500 m.kr. til seljanda með nýju útgefnu hlutafé í Kaldalóni. 2.000 m.kr. greiðast með peningum eða yfirtöku lána á seinni helmingi ársins 2023 þegar áætlað er að fasteignin er afhent tekjuberandi í samræmi við skilalýsingu auk 100 m.kr. í nýju útgefnu hlutafé í Kaldalóni. Eigi síðar en 1. október 2024 eru greiddar 400 m.kr. með nýju útgefnu hlutafé í Kaldalóni en fjárhæðin tekur breytingum m.t.t til tekna og gjalda félagsins á þeim tíma. Útleiga eignarinnar er á áætlun. Hafnagarður ehf. er hluti af samstæðuársreikningi Kaldalóns.

Samstæðan seldi á árinu fasteignabil við Hlíðarfót fjögur fastanúmer alls 587 m².

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Starfsemin á árinu

Eftirspurn eftir leiguhúsnæði félagsins hefur almennt verið góð á árinu. Tekjuvegið útleiguhlutfall afhentra eigna í samstæðunni í heild er nú 98,9%. Stórt hlutfall eigna félagsins er í langtímaleigu og endurspeglar lengd leigusamninga samstæðunnar það, en í lok árs var tekjuvegin lengd leigusamninga 12 ár.

Það er mat stjórnenda félagsins að horfur í leigu fasteigna séu góðar en áhættur felast í efnahagsumhverfi og vaxtastigi sem fór hækkandi á árinu. Félagið var í lok árs með lágt skuldahlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir á móti fjárfestingareignum nam 48%. Þá var lausafjár- og eiginfjárstaða félagsins styrkt. Umfjöllun um helstu áhættur í rekstri má finna í skýringum við ársreikning.

Rekstur

Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á árinu 2022 að fjárhæð 2.097 milljónum króna samanborið við 1.339 milljónir króna árið áður. Samkvæmt efnahagsreikningi 31. desember 2022 námu eignir samstæðunnar 45.482 milljónum króna og jukust um 23.748 milljónir milli ára. Eigið fé samstæðunnar nam 20.717 milljónir króna þann 31. desember 2022 samanborið við 8.359 milljónir króna þann 31. desember 2021. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og eftir fjármunaliði var jákvæð um 123 milljónir króna á árinu 2022.

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

Fjármögnun og hlutafé

Félagið gaf út nýtt hlutafé á árinu að nafnvirði kr. 5.666.999.363 fyrir kr. 10.053.441.176 að markaðsverðmæti.

Félagið gaf út eftirfarandi hlutafé á árinu 2022;

| Dagsetning | Viðskipti / tilurð | Fjöldi hluta | Gengi |
|------------|---|----------------------|-------------|
| 20.4.2022 | Víkurbvarf 1 | 202.659.574 | 1,88 |
| 20.4.2022 | Nýting áskriftarréttinda fv. forstj. | 90.000.000 | 1,22 |
| 3.5.2022 | Þrettán þjónustustöðvar | 1.287.956.989 | 1,86 |
| 3.5.2022 | Völuteigur 31A | 94.086.022 | 1,86 |
| 16.6.2022 | Fossaleynir 19-23 | 270.270.270 | 1,85 |
| 29.7.2022 | Nýting kaupréttar | 315.000.000 | 1,21 |
| 29.8.2022 | Hæðasmári 2 & 4 | 122.807.018 | 1,71 |
| 7.9.2022 | Nýtt hlutafé til hæfra fjárfesta | 2.222.222.222 | 1,8 |
| 29.9.2022 | Þverholt 1 / Víkurbvarf 1 | 227.272.727 | 1,76 |
| 23.11.2022 | Hafnagarður ehf (Köllunarklettsvegur) | 834.724.541 | 1,8 |
| | Samtals | 5.666.999.363 | 1,77 |

Áskriftarréttindi fv. forstjóra félagsins voru gefin út árið 2019. Þá nýtti Kvika banki kauprétt á grundvelli samnings frá árinu 2019. Önnur útgáfa hlutafjár miðaði almennt við 10 daga meðalgengi fyrir viðskipti.

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Fjármögnun og hlutfé, framhald

Félagið hefur skuldbundið sig fyrir útgáfu nýrra hluta fyrir markaðsverðmæti kr. 500.000.000 vegna kaupa á Köllunarklettsvegi 1. Á árinu tók stjórn ákvörðun um að takmarka kaupsamningsgreiðslur til seljanda fasteigna í framtíðinni, heldur leita fremur til fjárfesta á verðbréfamarkaði.

Engir kaupréttir í Kaldalóni hf. voru til staðar í félaginu við lok ársins. Forstjóri félagsins er eini handhafi áskriftarréttinda í félaginu í lok árs, sjá sérstaka skýringu 11.a í ársreikning.

Samstæðan fjármagnaði sig á árinu með bankalánnum og veðskuldum. Félagið undirbýr skuldabréfafjármögnun félagsins og skoðar jafnframt önnur tækifæri í fjármögnun félagsins með það að markmiði að auka hagkvæmni fjármögnunar félagsins til lengri tíma.

Framtíðaráform

Stefna Kaldalóns er að stækka safn tekjuberandi eigna í starfsemi félagsins. Áhersla verður lögð á heilar eignir með trausta tekjumöguleika til langs tíma. Samstæðan setti markmið að viðhalda vaxtaferli á árinu 2023 séu markaðsaðstæður fyrir hendi. Vöxtur félagsins hefur verið í samræmi við áætlanir á árinu 2022.

Stjórn félagsins ákvað að hefja undirbúning að skráningu félagsins á aðalmarkað Kauphallar Íslands þegar þremur af fjórum viðmiðum er náð. Viðmiðin eru að:

- verðmæti fjárfestingareigna sé umfram 50 milljarða króna
- leigutekjur félagsins á ársgrundvelli áætlaðar til 12 mánaða, verði hærrí en 3,5 milljarðar króna
- félagið hafi gefið út ársreikning eða árs hlutareikning með hreinan rekstur fasteignafélags og ársreikningur endurskoðaður.
- félagið hafi gefið út grunnlýsingu vegna útgáfu skuldabréfa og annarra skuldaskjala.

Ytri aðstæður

Stjórn og stjórnendur félagsins hafa fylgst með þróun Covid-19 heimsfaraldursins og áhrif þess á félagið sem hafa verið óveruleg. Helstu áhrif á félagið á árinu voru gildandi viðaukar við rekstraraðila hótela. Á árinu lauk veltutengdum samningum.

Óvissa er með þróun stríðs í Úkraínu og langtímaáhrif þess. Stríðið hefur ekki bein áhrif á samstæðuna, en óbein langtímaáhrif á samstæðuna vegna áhrifa stríðs á fjármálamarkaði er óljós.

Stjórnarhættir

Stjórn og stjórnendur Kaldalóns hf. leggja áherslu á að góðir stjórnarhættir séu viðhafðir í starfsemi félagsins. Góðir stjórnarhættir stjórnar og stjórnenda er grundvöllur trausts haghafa á félaginu. Félagið leitast við að fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja útgefnunum af Viðskiptaráði Íslands, NASDAQ OMX Iceland og samtökum atvinnulífsins.

Í stjórn félagsins eru tvær konur og þrjú karlar og uppfyllir félagið ákvæði laga um kynjahlutföll stjórnar félagsins.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í viðaukanum Stjórnarháttayfirlýsing sem fylgir ársreikningnum.

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Félagið er á lokastigum umbreytinga frá íbúðaþróunarfélagi í fasteignafélag. Þrír starfsmenn eru hjá félaginu í lok ársins. Umhverfismál eru stjórnendum ofarlega í huga til framtíðar. Félagið byrjaði ferli á BREEAM in-use vottun fasteignar í eigu félagsins árið 2022, í samvinnu við leigutaka. Þá setti félagið sér siða- og sjálfbærnistefnu á árinu sem finna má á heimasíðu félagsins.

Félagið leggur áherslu á að hafa hæft og heiðarlegt starfsfólk og því séu gefin góð starfsaðstaða til að sinna vinnu sinni að kostgæfni. Þá eru starfsmenn búnir tækniúnaði og nettengingum til að starf geti verið án staðsetningar sé þess þörf. Félagið hefur sett sér starfskjarastefnu þar sem kveðið er á um sömu kjör fyrir sömu og jafnverðmæt störf. Þá eru laun ákveðin á sama hátt fyrir alla starfsmenn óháð kynferði, kynþætti, þjóðerni, trú, aldri eða öðrum ómálefnalegum þáttum.

Stjórn félagsins er skipuð fimm einstaklingum einstaklingum, þremur körlum og tveimur konum.

Kaldalón sýnir samfélagslega ábyrgð í verki. Á árinu styrkti félagið góðgerðarmál. Ekki hefur verið sett stefna um veitingu styrkja til samfélagslegra mála. Afstaða er tekin til hvernar beiðni af starfsmönnum félagsins er þær berast.

Hlutafé

Hluthafar voru í byrjun ársins 378 en í lok ársins 552, þar af eru 10 stærstu eftirfarandi:

| | Nafnverð* | Hlutdeild |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Skel fjárfestingafélag hf. | 1.411 | 12,68% |
| Arion banki hf. | 1.060 | 9,53% |
| Stefnir - Innlend hlutabréf hs. | 861 | 7,74% |
| Norvik hf. | 835 | 7,50% |
| Stapi lífeyrissjóður | 656 | 5,89% |
| Vátryggingafélag Íslands hf. | 487 | 4,38% |
| E&S 101 ehf. | 480 | 4,31% |
| Stefnir - ÍS 5 hs. | 366 | 3,29% |
| Frjálsi lífeyrissjóðurinn | 338 | 3,04% |
| Edra ehf. | 297 | 2,67% |
| 10 stærstu hluthafar samtals | 6.791 | 61,03% |
| Aðrir hluthafar (542 talsins) | 4.338 | 38,97% |
| Samtals útistandandi hlutir | 11.129 | 100,00% |
| Eigin hlutir | 1 | |
| Hlutafé samkvæmt ársreikningi | 11.128 | |

* í milljónum króna

Stjórn félagsins leggur ekki til að greiddur verði arður á árinu 2023 þar sem félagið er í vaxtarfasa. Vísað er til eiginfjárfirlits vegna ráðstöfunar á hagnaði ársins.

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningar samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðeigandi ákvæði í lögum um ársreikninga. Ársreikningur er endurskoðaður af PricewaterhouseCoopers ehf.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstri samstæðunnar árið 2022, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2022. Þá teljum við að samstæðuársreikningurinn ásamt skýrslu stjórnar og forstjóra gefi glögga mynd af þróun og rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og áhættum.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins og lýsi áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og forstjóri Kaldalóns hf. hafa í dag rætt samstæðuársreikning félagsins 2022 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja það til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 2. mars 2023

Ásgeir Helgi Reykfyörð Gylfason
stjórnarformaður

Álfheiður Ágústsdóttir
meðstjórnandi

Gunnar Henrik B Gunnarsson
meðstjórnandi

Kristín Erla Jóhanssdóttir
meðstjórnandi

Magnús Ingi Einarsson
meðstjórnandi

Jón Þór Gunnarsson
forstjóri

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Kaldalóns hf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Kaldalóns hf. fyrir árið 2022, að undanskilinni skýrslu stjórnar og forstjóra og stjórnarháttayfirlýsingu.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2022, efnahag hennar 31. desember 2022 og breytingu á handbæru fé á árinu 2022, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðeigandi ákvæði í lögum um ársreikninga.

Samstæðuársreikningurinn innifelur

- Skýrsla stjórnar og forstjóra
- Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2022
- Efnahagsreikningur 31. desember 2022
- Eiginfjáryfirlit 2022
- Sjóðstreymi ársins 2022
- Skýringar, sem innifela helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.
- Stjórnarháttayfirlýsing

Skýrsla stjórnar og forstjóra og stjórnarháttayfirlýsing er undanskilin endurskoðun, sbr. kafla um aðrar upplýsingar.

Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er nánar útskýrð í kaflanum um ábyrgð endurskoðenda.

Óhæði

Við erum óháð félaginu samkvæmt ákvæðum laga um endurskoðendur og endurskoðun og siðareglna sem gilda um endurskoðendur á Íslandi og varða endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi félagsins. Við uppfyllum jafnframt aðrar kröfur um starf okkar sem endurskoðendur í samræmi við ákvæði siðareglna.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Aðrar upplýsingar, þ.m.t. skýrsla stjórnar og forstjóra

Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru skýrsla stjórnar og forstjóra og stjórnarháttayfirlýsing sem lágu fyrir við áritun okkar. Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til skýrslu stjórnar og forstjóra og við staðfestum hana ekki á neinn hátt.

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi félagsins ber okkur að yfirfara aðrar upplýsingar þegar þær liggja fyrir og meta hvort þær eru í verulegu ósamræmi við samstæðuársreikninginn eða skilning sem við höfum aflað við endurskoðunina eða ef svo virðist að verulegar rangfærslur séu í þeim. Ef við, á grundvelli vinnu okkar, ályktum að verulegar rangfærslur séu í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Við höfum ekki greint atriði sem ber að greina sérstaklega frá.

Hvað varðar skýrslu stjórnar og forstjóra höfum við, í samræmi við ákvæði 104. gr. laga um ársreikninga nr. 3/2006, yfirfarið að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga komi þær ekki fram annars staðar í samstæðuársreikningnum.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og forstjóra eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðeigandi ákvæði í lögum um ársreikninga. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er að sé til staðar varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Áritun óháðs endurskoðanda

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórnendum félagsins að meta hæfi þess til áframhaldandi starfsemi. Stjórnendum ber að semja samstæðuársreikning félagsins á þeirri forsendu að um áframhaldandi starfsemi sé að ræða, nema stjórnendur ætli að leysa félagið upp eða hætta rekstri þess, eða hafi ekki raunhæft val um annað en að hætta starfsemi félagsins. Stjórnendum félagsins ber að setja fram viðeigandi skýringar varðandi hæfi þess til áframhaldandi starfsemi ef við á og hvers vegna stjórnendur beita forsendunni um áframhaldandi starfsemi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka og gefa út áritun með álit okkar. Nægjanleg vissa er mikil vissa en ekki trygging þess að endurskoðun, sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, muni ávallt leiða í ljós alla verulega annmarka séu þeir til staðar. Annmarkar geta stafað af sviksemi eða mistökum og eru metnir verulegir ef þeir, einir og sér eða samanlagðir, gætu haft áhrif á fjárhagslegar ákvarðanir notenda sem grundvallaðar eru á samstæðuársreikningnum.

Endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegu mati og faglegri tortryggni. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

Greinum og metum áhættuna af verulegum annmörkum, vegna sviksemi eða mistaka, og skipuleggjum endurskoðunaraðgerðir til að mæta þessari áhættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi grunnur fyrir álit okkar. Áhættan af því að greina ekki verulega annmarka sem stafa af sviksemi er meiri en áhætta af annmörkum vegna mistaka, þar sem sviksemi getur stafað af fölsun, misvísandi framsetningu ársreiknings, að mikilvægum atriðum sé viljandi sleppt, samanteknum ráðum eða að innra eftirlit sé sniðgengið.

Öflum skilnings á innra eftirliti sem er viðeigandi fyrir endurskoðun okkar í þeim tilgangi að hanna endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins.

Metum hvort val stjórnenda á reikningsskilaaðferðum sé viðeigandi og hvort matsaðferðir þeirra séu raunhæfar. Einnig skoðum við hvort tengdar skýringar séu við hæfi.

Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um áframhaldandi starfsemi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að veruleg óvissa ríki, ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum í ársreikningnum um óvissuna og ef þær upplýsingar eru ekki nægjanlegar að okkar mati, víkjum við frá fyrirvaralausum álitum. Niðurstaða okkar byggir á þeim endurskoðunargögnum sem við höfum aflað fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni leitt til þess að félagið verði ekki lengur rekstrarhæft.

Metum framsetningu, gerð og innihald samstæðuársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum og hvort hann grundvallast á fyrirliggjandi færslum og atburðum og gefi glögga mynd samanber álit okkar.

Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp geta komið í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka í innra eftirliti ef við á.

Reykjavík, 2. mars 2023

PricewaterhouseCoopers ehf.

Atli Þór Jóhannsson
löggiltur endurskoðandi

Magnús Mar Vignisson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2022

| | Skýringar | 2022 | 2021 |
|--|-----------|--------------------|------------------|
| Rekstrartekjur | | | |
| Húsaleigutekjur | | 1.721.988 | 232.932 |
| Aðrar tekjur | | 39.412 | 0 |
| | 6 | <u>1.761.400</u> | <u>232.932</u> |
| Rekstrargjöld | | | |
| Rekstur fjárfestingareigna | | 234.565 | 30.091 |
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður | | 166.455 | 124.259 |
| Annar rekstrarkostnaður | | 54.365 | 55.192 |
| | 7 | <u>455.386</u> | <u>209.542</u> |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu | | 1.306.014 | 23.390 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | 9 | 2.490.477 | 1.188.296 |
| Rekstrarhagnaður | | 3.796.491 | 1.211.686 |
| Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) | | | |
| Vaxtatekjur | | 114.816 | 4.828 |
| Vaxtagjöld | | (1.298.297) | (112.638) |
| Gangvirðisbreyting eignarhluta í félögum | 3 | 0 | 686.567 |
| | 8 | <u>(1.183.481)</u> | <u>578.757</u> |
| Hlutdeild í rekstri hlutdeildarfélaganna | | (2.491) | (11.176) |
| Hagnaður fyrir skatta | | 2.610.519 | 1.779.268 |
| Tekjuskattur | 13 | (513.361) | (441.828) |
| Hagnaður af áframhaldandi starfsemi | | 2.097.158 | 1.337.439 |
| Afkoma af starfsemi haldið til sölu | 20 | 0 | 1.811 |
| Hagnaður og heildarafkoma ársins | | <u>2.097.158</u> | <u>1.339.250</u> |
| Skipting heildarafkomu: | | | |
| - Heildarafkoma sem tilheyrir hluthöfum | | 1.966.937 | 1.150.403 |
| - Hlutdeild minnihluta | | 130.221 | 188.847 |
| | | <u>2.097.158</u> | <u>1.339.250</u> |
| Hagnaður á hlut | 12 | 0,24 | 0,26 |

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

| Eignir | Skýringar | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| Fastafjármunir | | | |
| Fjárfestingareignir | 9 | 41.711.142 | 18.082.287 |
| Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum | 18 | 0 | 101.491 |
| Langtímakröfur | 10 | 669.260 | 553.970 |
| | | <u>42.380.402</u> | <u>18.737.748</u> |
| Veltufjármunir | | | |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur | 10 | 825.113 | 359.990 |
| Handbært fé | | 2.276.502 | 1.296.058 |
| | | <u>3.101.615</u> | <u>1.656.048</u> |
| Eignir haldið til sölu | 20 | 0 | 1.340.512 |
| Eignir samtals | | <u>45.482.018</u> | <u>21.734.307</u> |
| Eigið fé og skuldir | | | |
| Eigið fé | | | |
| Hlutfé | | 11.127.642 | 5.460.643 |
| Yfirverðsreikningur hlutafjár | | 4.894.195 | 553.243 |
| Bundinn eiginfjárreikningur | | 3.384.339 | 2.066.125 |
| Óráðstafað eigið fé (ójafnað tap) | | 737.704 | 88.979 |
| Eigið fé hluthafa móðurfélagsins | | <u>20.143.879</u> | <u>8.168.991</u> |
| Hlutdeild minnihluta í eigið fé | | 573.045 | 190.014 |
| | 11 | <u>20.716.924</u> | <u>8.359.005</u> |
| Skuldir | | | |
| Langtímaskuldir: | | | |
| Tekjuskattsskuldbinding | 13 | 2.566.554 | 1.552.584 |
| Leiguskuldbinding | 14 | 428.546 | 255.570 |
| Vaxtaberandi skuldir | 14 | 18.772.264 | 8.593.328 |
| Vaxtaberandi skuldir við tengd félög | 16 | 0 | 133.164 |
| | | <u>21.767.365</u> | <u>10.534.646</u> |
| Skammtímaskuldir: | | | |
| Skammtímahluti vaxtaberandi skulda | 14 | 1.063.747 | 1.140.661 |
| Tekjuskattur til greiðslu | 13 | 0 | 263.062 |
| Aðrar skammtímaskuldir | 15 | 1.933.982 | 969.504 |
| | | <u>2.997.729</u> | <u>2.373.227</u> |
| Skuldir haldið til sölu | 20 | 0 | 467.429 |
| Skuldir samtals | | <u>24.765.094</u> | <u>13.375.302</u> |
| Eigið fé og skuldir samtals | | <u>45.482.018</u> | <u>21.734.307</u> |

Eiginfjáryfirlit 2022

| Árið 2022 | Hlutfé | Yfirverðs- reikningur hlutfjár | Bundinn eiginfjár- reikningur | Óráðstafað eigið fé | Hlutdeild minnihluta | Samtals |
|-------------------------------------|------------|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------|
| Staða í ársbyrjun | 5.460.643 | 553.243 | 2.066.125 | 88.979 | 190.014 | 8.359.005 |
| Hlutfjárhækkunir | 5.666.999 | 4.340.951 | | | | 10.007.950 |
| Heildarafkoma ársins | | | 1.318.213 | 648.724 | 130.221 | 2.097.158 |
| Minnihluti við kaup dótturfélags .. | | | | | 252.810 | 252.810 |
| Staða í árslok | 11.127.642 | 4.894.195 | 3.384.339 | 737.704 | 573.045 | 20.716.924 |
| Árið 2021 | | | | | | |
| Staða í ársbyrjun | 3.640.997 | 0 | 1.176.112 | (171.411) | 0 | 4.645.698 |
| Minnihluti við upphaf samstæðu . | | | | | 1.167 | 1.167 |
| Hlutfjárhækkunir | 1.819.647 | 553.243 | | | | 2.372.890 |
| Heildarafkoma ársins | | | 890.013 | 260.390 | 188.847 | 1.339.250 |
| Staða í árslok | 5.460.643 | 553.243 | 2.066.125 | 88.979 | 190.014 | 8.359.005 |

Sjóðstreymi ársins 2022

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------------|------------------|
| Rekstrarhreyfingar | | |
| Hagnaður og heildarafkoma ársins | 2.097.158 | 1.339.250 |
| Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi: | | |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | (2.490.477) | (1.188.296) |
| Áhrif hlutdeildarféлага | 2.491 | 11.176 |
| Hrein fjármagnsgjöld | 1.183.481 | (578.757) |
| Tekjuskattur | 513.361 | 441.828 |
| | <u>1.306.014</u> | <u>25.201</u> |
| Breyting á rekstrartengdum eignum | 9.607 | (65.002) |
| Breyting á rekstrartengdum skuldum | 613 | 4.038 |
| | <u>1.316.233</u> | <u>(35.764)</u> |
| Innheimtar vaxtatekjur | 88.772 | 3.759 |
| Greidd vaxtagjöld | (785.777) | (44.183) |
| Greiddir vextir af leiguskuld (lóðaleiga) | (19.036) | (1.681) |
| Greiddur tekjuskattur | (213.871) | 0 |
| Handbært fé frá rekstri (til rekstrar) | <u>386.321</u> | <u>(77.869)</u> |
| Fjárfestingahreyfingar | | |
| Greiddar fjárfestingar í fjárfestingarfasteignum | (10.621.388) | (176.105) |
| Innborganir frá seldum fjárfestingarfasteignum | 713.561 | 256.700 |
| Innborgað frá sölu dóttur- og hlutdeildarféлага | 99.000 | 435.592 |
| Áhrif upphaf samstæðu | 0 | (823.340) |
| Yfirtekið handbært fé dótturféлага | 0 | 39.678 |
| Fjárfestingahreyfingar samtals | <u>(9.808.827)</u> | <u>(267.475)</u> |
| Fjármögnunarahreyfingar | | |
| Innborgað hlutfé | 4.446.350 | 1.789.000 |
| Tekin ný lán frá lánastofnunum | 7.927.510 | 171.058 |
| Greidd lán frá lánastofnunum | (1.837.746) | (396.411) |
| Greitt til dóttur- og hlutdeildarféлага | (133.164) | 0 |
| Fjármögnunarahreyfingar samtals | <u>10.402.950</u> | <u>1.563.648</u> |
| Breyting á handbæru fé af áframhaldandi starfsemi | 980.445 | 1.218.304 |
| Breyting á handbæru fé af starfsemi haldið til sölu | 0 | (4.611) |
| Hækkun á handbæru fé | 980.445 | 1.213.693 |
| Handbært fé í byrjun árs | 1.296.058 | 82.365 |
| Handbært fé í árslok | <u>2.276.502</u> | <u>1.296.058</u> |

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Kaldalón hf., hér eftir nefnt "félagið", er íslenskt hlutafélag með starfsemi í Reykjavík. Aðsetur þess er Ingólfsstræti 3, Reykjavík. Félagið gerir samstæðuársreikning með dótturfélögum sínum sem vísað er til sem "samstæðunnar".

Hlutafé félagsins er skráð First North markað og stefnir á skráningu í Kauphöll Íslands (NASDAQ OMX Iceland).

Stjórn félagsins og framkvæmdastjóri samþykktu þessi reikningsskil 2. mars 2023.

2 Grundvöllur reikningsskila

Samstæðuársreikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Samstæðuársreikningur félagsins er jafnframt í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga þar sem við á.

Ársreikningurinn er gerður og birtur í íslenskum krónum sem er stafrækslugjaldmiðill félagsins. Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir eru settar fram í skýringu 24.

Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverði að því undanskildu að fjárfestingarfasteignir eru færðar á gangvirði.

3 Breyting á skilgreiningu sem fjárfestingafélag

Á árinu 2021 var stefnu félagsins breytt í samræmi við fjárfestakynningu við hálfársþppgjör félagsins á árinu 2021. Þar var ákvörðuð ný stefna félagsins að auka við tekjuberandi eignir. Því skilgreinir félagið sig ekki lengur sem fjárfestingafélag og setur upp samstæðu frá og með 1 júlí 2021.

Í samræmi við ákvæði IFRS10 setur félagið upp samstæðu frá þeim tíma þar sem eldri dótturfélög eru færð í samstæðu miðað við undirliggjandi matsverð þess tíma. Samanburðarfjárhæðum var ekki breytt.

Engra áhrifa er að gæta í rekstrarreikningi félagsins fyrir árið 2022 en í samanburðartölum eru gangvirðisbreytingar dótturfélaga færðar í rekstrarreikning samstæðunnar að fjárhæð 687 milljónum króna. Um er að ræða gangvirðisbreytingar á fyrri hluta ársins 2021.

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 á fjárfestingareignum samstæðunnar. Gerð er grein fyrir fjárfestingareignum og matsaðferðum í skýringu 9.

Skýringar

5 Fjáreignir og fjárskuldir

a Flokkun gangvirðis

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.

Fjáreignir samstæðunnar sem færðar eru á gangvirði eru fjárfestingaeignir. Aðrar fjáreignir og fjárskuldir eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði þar sem óverulegur munur er á gangvirði þeirra eigna og skulda og bókfærðu verði.

b Þrepaskipting gangvirðis

Gangvirði er skipt í þrjú 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 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 fjárfestingaeignir félagsins sem verðmetnar eru út frá gögnum sem eru að verulegu leyti óaðgengileg á markaði.

Sjá nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna í skýringu 9.

Skýringar

6 Rekstrartekjur

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 24.c.i

| Rekstrartekjur greinast þannig: | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Fastar leigutekjur | 1.373.599 | 53.333 |
| Veltutengdar leigutekjur | 348.389 | 179.599 |
| Aðrar tekjur | 39.412 | 0 |
| | <u>1.761.400</u> | <u>232.932</u> |

Taka verður tillit til þess að samstæða Kaldalóns er í miklum fjárfestingum á árinu og endurspeglar því leigutekjur í rekstrarreikningi ekki fullt rekstrarár eigna sem fjárfest var í á árinu. Sjá skýringu 9 vegna fjárfestinga ársins. Veltutengdar leigutekjur eru að öllu leyti vegna Covid úrræða hjá ákveðnum leigutökum sem lauk á árinu 2022. Aðrar tekjur eru tekjur af sölu innanstokksmuna úr einni af fasteignum samstæðunnar. Leigutími leigusamninga er að jafnaði á bilinu 3-20 ár og eru þeir tengdir vísitölu neysliverðs. Tekjuvegin meðallengd leigusamninga er 12 ár (2021: 12 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir leigutíma en væri miðað við slíka uppsögn lækkar tekjuvegin meðallengd leigusamninga í 11,5 ár.

Greiðslufæði óuppsegjanlegra leigugreiðslna samstæðunnar miðað við vísitölur í árslok 2022 (2021) og eru eftirfarandi:

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Leigugreiðslur ársins 2023 (2022) | 2.702.789 | 759.306 |
| Leigugreiðslur ársins 2024 (2023) | 2.812.215 | 1.261.891 |
| Leigugreiðslur ársins 2025 (2024) | 2.762.450 | 1.099.196 |
| Leigugreiðslur ársins 2026 (2025) | 2.724.498 | 1.053.528 |
| Leigugreiðslur ársins 2027 (2026) | 2.720.832 | 1.006.026 |
| Síðar | 20.296.254 | 8.684.351 |
| | <u>34.019.038</u> | <u>13.864.298</u> |

Veltutengdar leigutekjur eru ekki innifaldar í greiðslufæðinu. Um 24% af óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavin hennar samanborið við 24% frá tveimur stærstu viðskiptavinum árið 2021. Stærsti viðskiptavinur ársins 2022 lækkar niður í 15,8% af óuppsegjanlegum leigugreiðslum ársins 2023 vegna stækkunar eignasafnsins. Sá hluti er í starfsþættinum Verslun og þjónusta. Við stækkun eignasafns samstæðunnar er horft til þess að minnka þetta vægi.

7 Rekstrargjöld

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 24.c.ii

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Rekstur fjárfestingaeigna | | |
| Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld | 181.819 | 15.531 |
| Tryggingar | 13.849 | 3.505 |
| Viðhald | 7.628 | 0 |
| Laun og launatengd gjöld | 19.073 | 0 |
| Annar rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna | 12.196 | 11.056 |
| | <u>234.565</u> | <u>30.091</u> |
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður | | |
| Laun og launatengd gjöld | 81.890 | 62.440 |
| Annar rekstrarkostnaður | 84.565 | 61.819 |
| | <u>166.455</u> | <u>124.259</u> |

Skýringar

7 Rekstrargjöld, framhald

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 24.c.ii

| | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Annar rekstrarkostnaður | | |
| Kostnaður vegna umbreytingar félagsins | 54.365 | 27.000 |
| Umsýsluþóknun | 0 | 28.192 |
| | <u>54.365</u> | <u>55.192</u> |

Hafa ber í huga að rétt eins og með rekstrartekjur samstæðunnar endurspeglar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ekki heilt rekstrarár fyrir stóran hluta eignasafnis. Vísast í skýringu 9 og skýrslu stjórnar um fjárfestingar á árinu. Undir gjaldaliðnum kostnaður vegna umbreytingar félagsins fellur til kostnaður sem einskorðast við umbreytingu félagsins úr fjárfestingarfélagi yfir í fasteignafélag. Umsýsluþóknun var greidd til Kviku banka en félagið var með eignastýring við Kviku banka sem lauk á árinu 2021.

Laun og launatengd gjöld

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Laun | 80.733 | 41.391 |
| Mótframlag í lífeyrissjóð | 13.779 | 8.069 |
| Stjórnarlausn | 18.840 | 7.650 |
| Önnur launatengd gjöld | 6.728 | 5.329 |
| Laun flokkuð meðal annars kostnaðar vegna umbreytingar félagsins | (19.117) | 0 |
| Laun flokkuð meðal kostnaðar vegna fjárfestingareigna | (19.073) | 0 |
| | <u>81.890</u> | <u>62.440</u> |

Fjöldi ársverka hjá félaginu voru 3 á árinu samanborið við 2 árið 2021. Ráðningarkaupauki forstjóra var að fullu gjaldfærður á árinu 2022.

Þóknun til endurskoðunarfyrtækis

| | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Endurskoðun á ársreikningi | 20.599 | 8.371 |
| Önnur vinna | 16.160 | 5.581 |
| | <u>36.760</u> | <u>13.952</u> |

8 Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 24.c.iv

| | | |
|--|--------------------|----------------|
| Vaxtatekjur | 114.832 | 4.828 |
| Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum | (786.620) | (110.957) |
| Verðbætur af vaxtaberandi skuldum | (448.811) | 0 |
| Önnur fjármagnsgjöld | (43.847) | 0 |
| Vaxtagjöld af leiguskuld (lóðarleiga) | (19.036) | (1.681) |
| Gangvirðisbreyting eignarhluta í félögum | 0 | 686.567 |
| | <u>(1.183.481)</u> | <u>578.757</u> |

Skýringar

9 Fjárfestingareignir

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 24.d

Fjárfestingareignir samstæðu Kaldalóns hf. eru færðar á gangvirði. Samstæðan flokkar fjárfestingareignir sínar í fimm flokka; Skrifstofur, Verslun og þjónusta, Vöruhús, iðnaður og geymslur, Hótel og Þróunareignir. Allar fjárfestingareignir samstæðunnar eru staðsettar á Íslandi.

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Fjárfestingareignir sundurliðast þannig: | 2022 | 2021 |
| Fasteignir | 41.282.596 | 17.826.717 |
| Nýtingarréttur lóðarleigusamninga | 428.546 | 255.570 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 41.711.142 | 18.082.287 |

Breyting á fjárfestingareignum samstæðunnar greinist þannig:

| | Skrifstofur | Verslun og þjónusta | Vöruhús, iðnaður og geymslur | Hótel | Þróunar- eignir | Samtals |
|---------------------------------|-----------------|------------------------|------------------------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Árið 2022 | | | | | | |
| Gangvirði í byrjun ársins | 675.598 | 1.578.828 | 5.744.717 | 7.898.188 | 1.918.885 | 17.816.216 |
| Endurflokkun á árinu | 0 | 75.000 | 0 | 0 | 0 | 75.000 |
| Fjárfesting ársins | 688.432 | 9.275.519 | 4.256.690 | 987.378 | 5.798.955 | 21.006.974 |
| Endurbætur á árinu | 1.644 | 3.379 | 108.468 | 10.870 | 310.953 | 435.315 |
| Selt á árinu | 0 | (110.900) | 0 | 0 | (430.486) | (541.386) |
| Matsbreyting ársins | 18.518 | 700.925 | 705.277 | 1.148.896 | (83.140) | 2.490.477 |
| Gangvirði í lok ársins | <hr/> 1.384.192 | <hr/> 11.522.752 | <hr/> 10.815.151 | <hr/> 10.045.332 | <hr/> 7.515.168 | <hr/> 41.282.596 |
| Árið 2021 | | | | | | |
| Staða upphaf samstæðu | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.917.570 | 1.917.570 |
| Fjárfesting ársins | 675.598 | 1.584.255 | 5.404.359 | 7.127.761 | 172.000 | 14.963.973 |
| Endurbætur á árinu | 0 | 3.077 | 0 | 0 | 0 | 3.077 |
| Selt á árinu | 0 | (81.000) | 0 | 0 | (175.700) | (246.199) |
| Matsbreyting ársins | 0 | 72.496 | 340.358 | 770.426 | 5.015 | 1.188.296 |
| Gangvirði í lok ársins | <hr/> 675.598 | <hr/> 1.578.828 | <hr/> 5.744.717 | <hr/> 7.898.188 | <hr/> 1.918.885 | <hr/> 17.826.717 |

Þróunareignir

Þróunareignir sem flokka má utan kjarnastarfsemi félagsins hefur fækkað verulega í samræmi við stefnu félagsins og samanstóð virði þeirra í lok árs 995 m.kr. Samanstanda þær eignir aðalega af fullbúnum óseldum íbúðum, eða íbúðum með samþykkt kauptilboð en bíða kaupsamnings. Félagið á byggingarrétt á þremur lóðum sem metinn er á kaupverði, eða 394 m.kr. Þá á félagið atvinnuhúsaloðina Þorraholt 6 sem metin er á 435,9 m.kr. Stærsta einstaka þróunareign félagsins er Köllunarklettsvegur 1, en áætlað er að framkvæmdum ljúki í lok árs 2023. Leigusamningar fyrir um 50% af fasteigninni hafa þegar verið undirritaðir og leigurými afhent til leigutaka.

Skýringar

9 Fjárfestingareignir

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 24.d

Mat fjárfestingareigna

Verðmatsaðferð samstæðunnar er núvirt framtíðarsjóðsflæði og flokkast allar eignir í 3 þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Helstu grunnforsendur sem notaðar eru við mat allra eigna eru:

- Spátímabil áætlaðs frjáls sjóðstreymis er 25 ár
- Mikilvægustu forsendur sjóðstreymisins er áætlun um leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður
- Leigutekjur eru áætlaðar miðað við gildandi leigusaminga. Við mat á leigutekjum að loknum leigutíma er stuðst við áætlaða markaðsleigu og nýtingahlutfall upp á 97,5%
- Veginn fjármagnskostnaður (WACC) er byggður á ávöxtunarkröfu fyrir ríkistryggð skuldabréf, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn, og sérstöku áhættuálagi fyrir hverja fasteign. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna við ákvörðu raunávöxtunarkröfu lánsfjár. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárlutfalli og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning.

Helstu forsendur einstakra flokka í virðismati ársins 2022 eru eftirfarandi:

| | Skrifstofur | Verslun og þjónusta | Vöruhús, iðnaður og geymslur | Hótel | Þróunar- eignir | Samtals |
|---|---------------|---------------------|------------------------------|---------------|-----------------|--------------|
| Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mánuði (þ.kr.) | 2.386 - 4.103 | 1.387 - 29.754 | 588 - 2.558 | 3.578 - 8.376 | E/V | 588 - 29.754 |
| Vegið meðaltal (þ.kr.) | 2.713 | 3.901 | 2.117 | 6.547 | E/V | 3.325 |
| Veginn fjármagnskostnaður (WACC) | 6,31% | 6,06% | 6,30% | 6,36% | E/V | 6,24% |

Helstu forsendur einstakra flokka í virðismati ársins 2021 eru eftirfarandi:

| | | | | | | |
|---|---------------|---------------|-------------|---------------|-----|-------------|
| Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mánuði (þ.kr.) | 2.183 - 2.401 | 2.200 - 5.109 | 588 - 2.340 | 5.046 - 7.660 | E/V | 588 - 7.660 |
| Vegið meðaltal (þ.kr.) | 2.333 | 2.674 | 1.802 | 6.624 | E/V | 2.892 |
| Veginn fjármagnskostnaður (WACC) | 6,20% | 6,20% | 6,40% | 6,30% | E/V | 6,30% |

Næmni gangvirði fjárfestingareigna fyrir þessum forsendum greinist þannig:

| | Breyting | 2022 | | 2021 | |
|--|-----------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| | | Hækkun | Lækkun | Hækkun | Lækkun |
| Áætlaðar leigutekjur | +/- 2,50% | 1.015.512 | (1.015.512) | 486.505 | (486.505) |
| Veginn fjármagnskostnaður (WACC) | +/- 0,50% | (2.435.325) | 2.861.233 | (1.185.138) | 1.390.368 |

Skýringar

9 Fjárfestingareignir

Reikningskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 24.d

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í árslok eru fjárfestingareignir að bókfærðu verði 38.442 (2021: 17.826) milljónum króna veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 19.836 (2021: 9.734) milljónum króna.

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 1.218 (2021:727) milljónum króna í árslok. Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattskyldri starfsemi.

Fasteignamat og vátryggingarverð

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 19.544 (2021: 9.332) milljónum króna. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 27.728 (2021: 6.541) milljónir króna. Samstæðan keypti viðbótartryggingar að fjárhæð 3.403 (2021: 3.811) milljónir króna.

10 Kröfur

Reikningskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 24.h.i

| Kröfur samstæðunnar greinast þannig: | 2022 | 2021 |
|--|------------------|----------------|
| Viðskiptakröfur vegna leigutekna og veltutengdar leigu | 108.162 | 63.219 |
| Kaupsamningskröfur | 1.151.680 | 625.082 |
| Aðrar skammtímakröfur | 234.532 | 225.658 |
| | <u>1.494.373</u> | <u>913.959</u> |
| Kröfur samstæðunnar flokkast þannig í efnahagsreikning: | | |
| Langtímakröfur | 669.260 | 553.970 |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur | 825.113 | 359.990 |
| | <u>1.494.373</u> | <u>913.959</u> |

Samstæðan metur áhættuna af kröfum sínum óverulega og hefur engin niðurfærsla verið færð gegn kröfum. Engar kröfur eru komnar yfir gjalddaga og eru kaupsamningskröfur tryggðar með tryggingabréfum.

Aðrar skammtímakröfur samanstanda af mestu leyti af ógreiddri endurgreiðslu á virðisaukaskatti vegna byggingaframkvæmda

Skýringar

11 Eigið fé

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 24.h.iii

a Hlutfé

| Hlutfé félagsins greinist þannig: | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|------------------|
| Heildarhlutfé | 11.128.216 | 5.461.217 |
| Eigin bréf | (574) | (574) |
| | <u>11.127.642</u> | <u>5.460.643</u> |
| Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum, hver hlutur nemur 1 kr. | 11.128.216 | 5.461.217 |

Samkvæmt samþykktum félagsins frá hluthafafundi í maí 2022 hafði stjórn heimild til að hækka hlutfé félagsins um allt að 7.000.000.000 króna að nafnverði. Í lok árs stendur hækkunarheimild í 3.277.973.492 krónum að nafnverði. Hækkunarheimild gildir til 25. maí 2027.

Þá hafði stjórn félagsins heimild til að hækka hlutfé félagsins um allt að 3.500.000.000 króna að nafnverði í tengslum við skráningu félagsins á aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. Stjórn skal ákveða gengi nýrra hluta. Hækkunarheimild samkvæmt þessu gildi til 16. desember 2022. Hluthafar hafa ekki forgangsrétt að nýjum hlutum samkvæmt ákvæði þessu í samþykktum félagsins.

Eigin bréf

Í byrjun og lok árs á félagið eigin hluti að nafnverði 574.009 kr. eða 0,0105% (2021:0,0158%) af útgefnu hlutfé, sem ætlaðir eru til endursölu.

Áskriftarréttindi

Skv. grein 2.2 í samþykktum félagsins hefur stjórn félagsins heimild til að gefa út áskriftarréttindi að allt að 270.000.000 nýjum hlutum í félaginu.

Samkvæmt samkomulagi við ráðningu nýs forstjóra hefur félagið gefið út áskriftarréttindi að 180.000.000 hlutum að nafnverði með gildistíma 6 ár. Áskriftargengið er 1,18 að viðbætti árlegri hækkun. Handhafi áskriftarréttindanna hefur eftirfarandi heimildir til að nýta þau (1) að einum sjötta (1/6 hluta) á tímabilinu júlí 2021 til júní 2022, (2) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2022 og til júní 2023, (3) að einum sjötta (1/6 hluta) á tímabilinu júlí 2023 til júní 2024, (4) að einum sjötta (1/6 hluta) júlí 2024 til júní 2025, (5) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2025 til júní 2026, (6) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2026 til júní 2027.

Nánar er fjallað um áskriftarréttindin og skilmála þeirra í samþykktum félagsins og vísast til þeirra varðandi frekari upplýsingar.

Kaupréttarsamningur

Í júlí 2019 gerði Kaldalón lánasamning við Kvik bank hf. Í tengslum við þetta lán veitti Kaldalón hf. Kvik kauprétt á 315.000.000 hlutum á genginu 1,0. Kaupverð fyrir hlutina skyldi vera 1,0 að viðbætti ávöxtun á ársgrunni fyrir hvern mánuð frá útgáfudegi. Ávöxtunin skyldi nema 1 mánaða REIBOR vöxtum auk 5,0% vaxtaálags. Kauprétturinn gildi til 26. júlí 2022. Kvika banki hf. nýtti sér kaupréttinn á árinu. Engir kaupréttarsamningar eru í gildi hjá félaginu í árslok.

Skýringar

11 Eigið fé, framhald

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 24.h.iii

b Bundinn eiginfjárreikningur

Á bundinn eiginfjárreikning eru færðar óinnleystar gangvirðisbreytingar, að teknu tilliti til skattaáhrifa ef við á, vegna fjáreigna sem tilgreindar eru á gangvirði í gegnum rekstrarreikning og óheimilt er að ráðstafa til eigenda í formi arðs.

c Óráðstafað eigið fé / Ójafnað tap

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

12 Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 24.h.iv

| | 2022 | 2021 |
|---|-----------|-----------|
| Hagnaður ársins til hluthafa | 1.966.937 | 1.150.403 |
| Veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu | 8.106.487 | 4.350.876 |
| Grunnhagnaður og þynntur hagnaður í krónum á hlut | 0,24 | 0,26 |

13 Tekjuskattsskuldbinding

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 24.c.vi

| Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig: | 2022 | 2021 |
|---|-----------|-----------|
| Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun | 1.552.885 | 0 |
| Áhrif upphaf samstæðu | 0 | 1.062.004 |
| Áhrif samsköttunar | 49.191 | 0 |
| Áhrif fjárfestinga í fasteignafélögum á árinu | 451.118 | 311.814 |
| Reiknaður tekjuskattur ársins | 513.361 | 441.828 |
| Skattar til greiðslu | 0 | (263.062) |
| Tekjuskattsskuldbinding í árslok | 2.566.554 | 1.552.584 |

Tekjuskattsskuldbinding greinist á eftirfarandi liði ársreikningsins:

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Fjárfestingareignir | 2.754.910 | 1.720.031 |
| Yfirfæranlegt tap | (188.355) | (167.446) |
| Tekjuskattsskuldbinding í árslok | 2.566.554 | 1.552.585 |

Yfirfæranlegt tap samstæðunnar greinist þannig:

| | |
|--|---------|
| Skattalegt tap ársins 2015, nýtanlegt til 2025 | 416 |
| Skattalegt tap ársins 2016, nýtanlegt til 2026 | 73.217 |
| Skattalegt tap ársins 2017, nýtanlegt til 2027 | 23.708 |
| Skattalegt tap ársins 2018, nýtanlegt til 2028 | 13.084 |
| Skattalegt tap ársins 2019, nýtanlegt til 2029 | 55.600 |
| Skattalegt tap ársins 2020, nýtanlegt til 2030 | 226.676 |
| Skattalegt tap ársins 2021, nýtanlegt til 2031 | 115.159 |
| Skattalegt tap ársins 2022, nýtanlegt til 2032 | 451.337 |
| | 959.199 |

Skýringar

13 Tekjuskattsskuldbinding, framhald

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 24.c.vi

Það er mat stjórnenda að yfirfæranlegt tap muni nýtast gegn skattalegum hagnaði næstu ára að því marki sem það hefur verið eignfært á móti tekjuskattsskuldbindingu.

| Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig: | 2022 | 2021 |
|--|-----------|-----------|
| Hagnaður fyrir skatta | 2.610.519 | 1.779.268 |
| Reiknaður tekjuskattur, 20% gildandi skatthlutfall | 522.104 | 355.854 |
| Áhrif gangvirðisbreytinga dótturfélaga | 0 | (137.313) |
| Áhrif upphaf samstæðu | 0 | 223.032 |
| Ófrádráttarbær kostnaður | (8.743) | 256 |
| Virkur tekjuskattur | 513.361 | 441.828 |
| Virk tekjuskattsprósenta | 19,7% | 24,8% |

14 Leiguskuldbinding

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 24.f

| Leiguskuldbinding samstæðunnar greinist þannig: | 2022 | 2021 |
|---|-----------|---------|
| Leigueign | | |
| Leiguskuldbinding í ársbyrjun | 255.570 | 0 |
| Fjárfesting ársins | 276.899 | 255.570 |
| Endurmat | (103.923) | 0 |
| Leiguskuldbinding í árslok | 428.546 | 255.570 |
| Leiguskuldir | | |
| Leiguskuldbinding í ársbyrjun | 255.570 | 0 |
| Fjárfesting ársins | 276.899 | 255.570 |
| Endurmat | (103.923) | 0 |
| Leiguskuldbinding í árslok | 428.546 | 255.570 |
| Fjárhæðir í rekstrarreikningi | | |
| Vaxtagjöld af leiguskuldum | 19.036 | 1.681 |
| Fjárhæðir í sjóðstreymi | | |
| Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum | 19.036 | 1.681 |

Skýringar

14 Vaxtaberandi skuldir

Reikningsskilaáðferð er lýst nánar í skýringu 24.h.v

| Vaxtaberandi skuldir greinast á eftirfarandi hátt: | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-----------|
| Staða í ársbyrjun | 9.733.988 | 352.963 |
| Skuldir dótturfélaga við upphaf samstæðu | 0 | 619.131 |
| Yfirteknar skuldir við kaup á félögum | 2.823.577 | 8.920.472 |
| Tekin ný lán | 8.650.600 | 171.058 |
| Greitt af lánum | (1.840.246) | (396.411) |
| Breyting á lántökukostnaði | (41.841) | (3.558) |
| Verðbætur og vextir | 509.934 | 70.332 |
| Staða í árslok | 19.836.011 | 9.733.988 |

Skuldir við lánastofnanir flokkast þannig í efnahagsreikningi:

| | | |
|----------------------|------------|-----------|
| Langtímahluti | 18.772.264 | 8.593.328 |
| Skammtímahluti | 1.063.747 | 1.140.661 |
| | 19.836.011 | 9.733.988 |

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:

| | | |
|------------------------------|------------|-----------|
| Afborganir ársins 2023 | 1.031.777 | 1.140.661 |
| Afborganir ársins 2024 | 3.422.004 | 492.971 |
| Afborganir ársins 2025 | 3.239.826 | 223.514 |
| Afborganir ársins 2026 | 3.590.641 | 1.060.575 |
| Afborganir ársins 2027 | 4.342.523 | 2.993.583 |
| Afborganir síðar | 4.209.240 | 3.822.684 |
| | 19.836.011 | 9.733.988 |

Skuld að fjárhæð 440 m.kr. vegna byggngu á íbúðarhúsnæði að Urriðaholtsstræti 24 er á gjalddaga um mitt ár 2023. Íbúðirnar eru í sölufarli. Félagið gerir ráð fyrir að lánið verði gert upp samhliða sölu eigna en mun leita leiða til endurfjármögnunar gerist þess þörf.

Framkvæmdalán að fjárhæð 1.600 m.kr. vegna framkvæmda við Köllunarklettsveg 1 er á gjalddaga snemma á árinu 2024. Samstæðan gerir ráð fyrir að endurfjármagna framkvæmdalánið fyrir þann tíma eða þegar framkvæmdum lýkur en það er áætlað haustið 2023.

Skýringar

14 Vaxtaberandi skuldir, framhald

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 24.h.v

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar bera eftirfarandi skilmála og endurgreiðslutíma:

| | Loka gjalddagi | 2022 | | 2021 | |
|------------------------------|-------------------|--------|-------------------|--------|------------------|
| | | Vextir | Staða | Vextir | Staða |
| Verðtryggðar skuldir | 30.6.2026 | 3,20% | 152.972 | - | 0 |
| Verðtryggðar skuldir | 5.5.2027 | 2,20% | 2.228.571 | - | 0 |
| Verðtryggðar skuldir | 1.2.2038 | 4,45% | 203.497 | 4,45% | 198.391 |
| Verðtryggðar skuldir | 1.1.2042 | 4,50% | 190.384 | - | 0 |
| Verðtryggðar skuldir | 1.7.2042 | 4,50% | 64.649 | - | 0 |
| Verðtryggðar skuldir | 15.1.2044 | 4,45% | 1.083.082 | 4,45% | 1.018.187 |
| Verðtryggðar skuldir | 15.1.2045 | 4,35% | 663.904 | 4,35% | 623.059 |
| Verðtryggðar skuldir | 5.8.2045 | 5,00% | 346.514 | - | 0 |
| Verðtryggðar skuldir | 1.2.2048 | 3,90% | 1.355.174 | 3,90% | 1.282.076 |
| Verðtryggðar skuldir | 20.1.2050 | 5,10% | 340.063 | 5,10% | 316.700 |
| | | | 6.628.809 | | 3.438.413 |
| Óverðtryggðar skuldir | 4.4.2022 | - | 0 | 6,00% | 133.295 |
| Óverðtryggðar skuldir | 30.6.2023 | 9,28% | 440.456 | 5,38% | 782.021 |
| Óverðtryggðar skuldir | 13.9.2023 | 8,53% | 78.361 | - | 0 |
| Óverðtryggðar skuldir | 20.10.2023 | - | 0 | 9,50% | 273.543 |
| Óverðtryggðar skuldir | 9.9.2025 | 8,77% | 47.317 | - | 0 |
| Óverðtryggðar skuldir | 9.9.2025 | 8,77% | 582.000 | - | 0 |
| Óverðtryggðar skuldir | 1.11.2024 | 9,61% | 840.000 | 5,63% | 840.000 |
| Óverðtryggðar skuldir | 15.2.2024 | 8,40% | 1.599.139 | - | 0 |
| Óverðtryggðar skuldir | 10.3.2024 | 9,80% | 270.000 | - | 0 |
| Óverðtryggðar skuldir | 5.8.2024 | 10,59% | 205.000 | - | 0 |
| Óverðtryggðar skuldir | 10.7.2025 | 8,58% | 855.000 | - | 0 |
| Óverðtryggðar skuldir | 15.11.2025 | 8,60% | 245.000 | - | 0 |
| Óverðtryggðar skuldir | 10.9.2025 | 9,61% | 800.000 | - | 0 |
| Óverðtryggðar skuldir | 6.10.2025 | 9,61% | 200.000 | - | 0 |
| Óverðtryggðar skuldir | 20.1.2026 | 9,86% | 381.111 | 5,63% | 394.444 |
| Óverðtryggðar skuldir | 10.3.2026 | 8,53% | 2.105.705 | 5,25% | 2.195.605 |
| Óverðtryggðar skuldir | 10.12.2026 | 9,28% | 977.581 | 6,00% | 986.375 |
| Óverðtryggðar skuldir | 5.5.2027 | 9,26% | 1.406.400 | - | 0 |
| Óverðtryggðar skuldir | 5.6.2027 | 9,26% | 1.290.545 | - | 0 |
| Óverðtryggðar skuldir | 8.2.2040 | - | 0 | 5,60% | 707.755 |
| Óverðtryggðar skuldir | 1.5.2041 | 9,20% | 622.891 | - | 0 |
| Óverðtryggðar skuldir | 31.10.2041 | 9,30% | 121.000 | - | 0 |
| Óverðtryggðar skuldir | 30.11.2046 | 9,30% | 199.000 | - | 0 |
| | | | 13.266.507 | | 6.313.038 |
| Lántökukostnaður | | | (59.305) | | (17.463) |
| Vaxtaberandi skuldir samtals | | | 19.836.011 | | 9.733.988 |

Við kaup á fasteignum eða fasteignafélögum hefur félagið fjármagnað sig með nýjum bankalánnum eða yfirtöku skulda. Félagið vinnur í uppsetningu á skuldabréfamanna.

Skýringar

15 Aðrar skammtímaskuldir

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 24.k

| Aðrar skammtímaskuldir samstæðunnar greinast þannig: | 2022 | 2021 |
|--|------------------|----------------|
| Skuldir vegna kaupsamninga | 1.380.480 | 400.000 |
| Reiknaðir áfallnir vextir langtímalána | 100.518 | 24.916 |
| Aðrar skammtímaskuldir | 452.985 | 544.588 |
| | <u>1.933.982</u> | <u>969.504</u> |

Meðal skammtímaskulda vegna kaupsamninga er ógreitt kaupverð vegna Hafnagarðs ehf. þar sem 500 milljónir króna af eftirstöðvunum verður gefið út í nýju hlutafé. Aðrar skammtímaskuldir er að stórum hluta vegna endurbóta á tveimur fasteignum sem samstæðan stendur að.

16 Tengdir aðilar

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 24.j

| Eignarhlutir stjórnarmanna og stjórnenda í félaginu í árslok greinast þannig: | 2022 | 2021 |
|---|---------|---------|
| Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason, stjórnarformaður | 10.000 | 0 |
| Gunnar Henrik B. Gunnarsson, stjórnarmaður | 202.507 | 232.496 |
| Magnús Ingi Einarsson, stjórnarmaður | 10.000 | 0 |
| Jón Þór Gunnarsson, forstjóri | 4.700 | 0 |

Með eignarhlutum að ofan eru taldir eignarhlutir maka og ófjárráða barna ásamt eignarhlutum í eigu félaga sem viðkomandi ræður. Fjöldi hluta er í þúsundum króna.

Vísað er til skýringar 11 um áskriftarréttindi forstjóra félagsins, Jón Þór Gunnarssonar.

Laun, hlunnindi og mótframlag í lífeyrissjóð til stjórnar og stjórnenda félagsins vegna starfa í samstæðunni á árinu greinast þannig:

| | 2022 | | 2021 | |
|---|-------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------|
| | Laun og hlunnindi | Mótframlag í lífeyrissjóð | Laun og hlunnindi | Mótframlag í lífeyrissjóð |
| Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason, stjórnarformaður *1 | 3.597 | 417 | 0 | 0 |
| Jón Skaftason, fv. Stjórnarformaður | 1.005 | 157 | 3.600 | 562 |
| Gunnar Henrik B Gunnarsson, stjórnarmaður | 2.665 | 416 | 1.800 | 281 |
| Helen Neely, fv. stjórnarmaður | 503 | 78 | 1.800 | 281 |
| Kristín Erla Jóhannsdóttir, stjórnarmaður | 1.799 | 234 | 0 | 0 |
| Álfheiður Ágústsdóttir, stjórnarmaður | 2.163 | 294 | 0 | 0 |
| Magnús Ingi Einarsson, stjórnarmaður *2 | 1.799 | 209 | 0 | 0 |
| Jón Þór Gunnarsson, forstjóri *3 | 55.371 | 6.866 | 13.500 | 2.039 |
| Jónas Þór Þorvaldsson, fv. Forstjóri | 0 | 0 | 24.421 | 3.810 |

*1 Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason, er forstjóri Skel fjárfestingafélags hf. stærsta hluthafa Kaldalóns hf.

*2 Magnús Ingi Einarsson er fjármálastjóri Skel fjárfestingafélags hf. stærsta hluthafa Kaldalóns hf.

*3 Meðal launa Jóns Þórs Gunnarssonar á árinu 2022 er ráðningarkaupauki forstjóra

Skýringar

17. Uppbygging samstæðunnar

Samstæða Kaldalóns hf. samanstendur af eftirfarandi félögum:

| Nafn félags | Starfsemi félagsins | Eignarhluti | |
|-------------------------------------|---------------------|-------------|------|
| | | 2022 | 2021 |
| Faðmlag ehf. *1 | Fasteignafélag | 100% | - |
| Fasteignastýring ehf. | Fasteignafélag | 100% | 100% |
| Hafnagarður ehf. *1 *2 | Fasteignafélag | 35% | - |
| Hellubyggð ehf. | Fasteignafélag | 100% | 100% |
| Hvannir ehf. | Fasteignafélag | 100% | 100% |
| Koparhella ehf. | Fasteignafélag | 50% | 50% |
| Lantan ehf. | Fasteignafélag | 100% | 100% |
| Nauteyri ehf. | Fasteignafélag | 100% | - |
| Steinsteypan ehf. | Rekur steypustöð | - | 50% |
| U14-20 ehf. | Fasteignafélag | 100% | 100% |
| U24 ehf. | Fasteignafélag | 100% | 100% |
| U26 ehf. | Fasteignafélag | - | 100% |
| Vallarbyggð ehf. | Fasteignafélag | 100% | 100% |
| Vesturbugt eignarhaldsfélag ehf. *3 | Eignarhaldsfélag | 60% | 60% |
| Vesturbugt ehf. *3 | Fasteignafélag | 60% | 60% |
| Vesturhraun ehf. *1 | Fasteignafélag | 100% | - |
| Víkurhvarf 1 ehf. | Fasteignafélag | 100% | 100% |
| VMT ehf. | Fasteignafélag | 100% | 100% |
| Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf. | Fasteignafélag | 100% | 100% |

*1 Félagið fjárfesti í félögum á seinni hluta ársins. Sjá nánari útlistun á kaupum í skýringu 19.

*2 Í samræmi við tilkynningu félagsins hefur verið samþykkt kaupboð félagsins á öllu hlutfé Hafnagarðs ehf. Í áföngum. Í samræmi við hluthafasamkomulag og undirritaðan kaupsamning hefur félagið yfirráð yfir félaginu og er því félagið að fullu tekið inn í samstæðu félagsins.

*3 Eignarhlutur í Vesturbugt eignarhaldsfélagi ehf. er settur fram í samræmi við atkvæðisrétt félagsins en ekki í samræmi við beint nafnverð hlutanna.

Unnið er að sameiningu dótturfélaga til einföldunar á rekstri samstæðunnar sem eykur hagræði við reksturinn og að tilgangur félaganna eflist og styrkist.

18. Hlutdeildarfélag

Félagið hefur fjárfest í hlutdeildarfélagum sem færð eru með hlutdeildaraðferð.

Félagið seldi eignarhlut sinn í Kársnesbyggð ehf. á árinu 2022.

| Nafn félags | Starfsemi félagsins | Eignarhluti | | Bókfært verð | |
|------------------------|---------------------|-------------|--------|--------------|---------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Kársnesbyggð ehf. | | - | 49,99% | 0 | 101.491 |
| | | | | 0 | 101.491 |

Skýringar

19. Kaup á dótturfélögum sem innihalda fjárfestingareignir

Félagið fjárfesti í 3 félögum á seinni hluta ársins 2022. Helstu fjárfestingar hafa verið í fasteignafélögum með tekjuberandi eignir. Við kaup á dótturfélögum er í öllum tilfellum verið að kaupa félög sem innihalda fasteignir og rekstur í kringum þær og skilgreinir því félagið kaupin sem kaup á fjárfestingareignum.

Helsta eign Faðmlags ehf. er Hringhella 9 og helsta eign Vesturhrauns ehf. er Vesturhraun 5. Félagið Hafnagarður ehf. stendur í stórframkvæmdum á helstu eign sinni Köllunarklettsvegi 1.

20. Starfsemi haldið til sölu

Í samræmi við tilkynningar félagsins og umfjöllun í skýrslu stjórnar var eignarhlutur félagsins í Steinsteypunni ehf. og U26 ehf. í söluferli við síðasta ársreikning félagsins. Fyrir lok ársins höfðu bæði félögin verið seld og afhent og því ekki innifalin í samstæðureikningi félagsins.

Eignarhlutur félagsins í U26 var afhentur á árinu og var gagngjald í viðskiptunum handbært fé.

Eignarhlutur félagsins í Steinsteypunni var afhentur á árinu og var gagngjald í viðskiptunum eftirfarandi:

| | |
|------------------------------|---------|
| Krafa á kaupendur | 250.000 |
| Fasteignir til útleigu | 500.000 |
| | <hr/> |
| | 750.000 |

Áhrif sölu Steinsteypunnar ehf. og U26 ehf. höfðu óveruleg áhrif á rekstrarreikning félagsins.

Skýringar

21. Áhættustýring

Félagið stendur frammi fyrir eftirfarandi megin áhættum vegna fjármálagerna:

- Útlánaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Markaðsáhætta
- Rekstaráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreindar áhættur samstæðunnar og aðferðir til að meta og stýra áhættunni.

Stjórn og stjórnendur Kaldalóns leitast við að viðhalda góðu eftirlitsumhverfi með skjalfestum stefnum, reglum og verklagsferlum. Með þeim hætti er tryggð skilvirkni í starfsemi félagsins, áreiðanleiki upplýsinga og hlýtni við lög.

Útlánaáhætta

Útlánaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Útlánaáhætta er lágmarkuð með því að afla bankatrygginga eða sambærilegra trygginga fyrir nokkurra mánaða leigu ásamt því að takmarka stærð einstakra leigjenda og viðhalda vel mótuðum ferlum í kringum innheimtu leigu til að lágmarka útistandandi viðskiptakröfur. Útistandandi viðskiptakröfur eru yfirfarnar reglulega af stjórnendum félagsins.

Engar viðskiptakröfur hafa verið færðar niður í reikningi félagsins né afskrifaðar á árinu.

Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla. Samstæðan fylgist með lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum. Félagið hefur samið um lánalínur fyrir 1.500 milljónir króna.

Taflan hér að neðan greinir skuldir samstæðunnar í flokka eftir gjalddögum þeirra. Upphæðir í töflunni eru ónúvirtar samningsbundnar greiðslur.

| Staða 31. desember 2022 | Sjóðstreymi | | | | | |
|-------------------------|-----------------|-------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|
| | Bókfært verð | skv. samningum | Innan 1 árs | 1 - 2 ár | 2 - 5 ár | Yfir 5 ár |
| Lántökur | 19.836.011 | 29.209.114 | 4.052.013 | 6.802.369 | 9.807.979 | 8.546.753 |
| Viðskiptaskuldir | 1.933.982 | 1.933.982 | 1.405.143 | 528.839 | 0 | 0 |
| | 21.769.993 | 31.143.096 | 5.457.157 | 7.331.208 | 9.807.979 | 8.546.753 |

| Staða 31. desember 2021 | Sjóðstreymi | | | | | |
|-------------------------|-----------------|-------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|
| | Bókfært verð | skv. samningum | Innan 1 árs | 1 - 2 ár | 2 - 5 ár | Yfir 5 ár |
| Lántökur | 9.733.988 | 15.017.362 | 1.728.388 | 2.647.834 | 4.358.068 | 6.283.073 |
| Skuldir við tengda . | 133.164 | 133.164 | 133.164 | 0 | 0 | 0 |
| Viðskiptaskuldir | 969.504 | 969.504 | 969.504 | 0 | 0 | 0 |
| Tekjuskattur | 263.062 | 263.062 | 263.062 | 0 | 0 | 0 |
| | 11.099.718 | 16.383.092 | 3.094.118 | 2.647.834 | 4.358.068 | 6.283.073 |

Skýringar

21. Áhættustýring, framhald

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta samstæðunnar er áhættan af því að gangvirði eða framtíðar sjóðsflæði fjármálagerninga muni sveiflast vegna breytinga á markaðsvöxtum sem hafi áhrif á afkomu samstæðunnar og virði fjármálagerninganna. Markmið með stýringu markaðsáhattu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk ásamt því að hámarka ávinning samstæðunnar.

Markaðsáhætta - vaxtaáhætta

Lántökur samstæðunnar eru í íslenskum krónum og að stærstum hluta með breytilegum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáhættu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins.

| | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Fjármálagerningar með fasta vexti | | |
| Lántökur verðtryggðar | 6.628.809 | 3.438.413 |
| Fjármálagerningar með breytilega vexti | | |
| Handbært fé | (2.276.502) | (1.296.058) |
| Lántökur óverðtryggðar | 13.266.507 | 6.313.038 |
| | 10.990.004 | 5.016.980 |

Breyting á meðalvöxtum ársins um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 109 milljónir króna (2021: 50 milljónir króna) fyrir tekjuskatt. Þessi greining er unnin með sama hætti fyrir árið 2021 og er miðað við allar aðrar forsendur óbreyttar.

Markaðsáhætta - verðbólguáhætta

Hluti vaxtaberandi skuldir eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs og hefur þróun neysluvísitölu því áhrif á bókfærða stöðu lánanna og sjóðstreymi tengt þeim. Breyting á verðbólgu um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 66 milljónir króna (2021: 34 milljónir króna). Þessi greining er unnin með sama hætti fyrir árið 2021 og er miðað við allar aðrar forsendur óbreyttar. Allar leigutekjur félagsins eru verðtryggðar með vísitölu neysluverðs.

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er skilgreind sem fjárhagslegt tap vegna ófullnægjandi verkferla eða kerfa, mistaka starfsmanna, skipulagi og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjáráhattu, vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttá félaganna. Rekstraráhætta er til staðar í allri starfsemi samstæðunnar. Stefna samstæðunnar til að forðast fjárhagslegt tap er að stýra rekstraráhattu með hagkvæmum hætti. Til að draga úr rekstraráhattu er komið á aðskilnaði starfa, skráning verkferla, eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög.

Skýringar

22 Áhættustýring eigin fjár

Samstæðan stýrir fjármögnun sinni með það að markmiði að viðhalda getu hennar til áframhaldandi reksturs, áframhaldandi vaxtar og til að greiða eigendum sínum arð til framtíðar.

Félagið getur breytt arðgreiðslustefnu sinni, endurgreitt hlutafé, gefið út nýtt hlutafé eða selt eignir til að minnka skuldir til að viðhalda og lagfæra skipulag fjármögnunar.

| Eftirfarandi tafla sýnir fjármögnun samstæðunnar og eiginfjárlutfall: | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Lántökur, langtíma | 18.772.264 | 8.726.492 |
| Lántökur, skammtíma | 1.063.747 | 1.140.661 |
| Frádregið: Handbært fé | (2.276.502) | (1.296.058) |
| Skuldir nettó | 17.559.509 | 8.571.094 |
| Eigið fé | 20.716.924 | 8.359.005 |
| Fjármögnun samtals | 38.276.433 | 16.930.099 |
| Eiginfjárlutfall | 45,5% | 38,5% |

23 Skuldbindingar og atburðir eftir lok reikningskiladags

Engir atburðir sem gefa tilefni til leiðréttinga eða frekari upplýsingagjafar í ársreikningi samstæðunnar fyrir árið 2022 hafa komið upp eftir reikningskiladag þessa samstæðuársreiknings.

Samstæðan í gegnum Vesturbugt eignarhaldsfélag ehf. og Vesturbugt ehf. er með samning við Reykjavíkurborg um uppbyggingu í Vesturbugt í Reykjavík. Hefji Vesturbugt ehf. uppbyggingu til samræmis við samninginn er fyrirséð að dótturfélagið fjármagni sig með bankalánnum til að standa straum að uppbyggingu og greiðslu skuldbindinga gagnvart Reykjavíkurborg, auk eigin fjár. Rétt er þó að taka fram að Vesturbugt ehf. og Reykjavíkurborg eru ósammála um túlkun einstakra ákvæða samningsins sem kann að hafa áhrif á fyrirætlanir félagsins um uppbyggingu í Vesturbugt í Reykjavík.

Skýringar

24 Breyting samanburðarfjárhæða

Á árinu ákváðu stjórnendur að breyta reikningshaldslegri meðhöndlun lóðarleigusamninga í samstæðu sinni til að gæta samræmis á markaði. Áhrif upptöku IFRS16 á lóðarleigusamninga félagsins hafði eftirfarandi áhrif á samanburðarfjárhæðir:

| | Var | Breyting | Verður |
|---|------------|-----------|------------|
| Áhrif á efnahagsreikning | | | |
| Fjárfestingareignir | 17.826.717 | 255.570 | 18.082.287 |
| Leiguskuld | 0 | (255.570) | 255.570 |
| Áhrif á rekstrarreikning | | | |
| Rekstur fjárfestingareigna | 31.773 | (1.681) | 30.091 |
| Vaxtagjöld | 110.957 | 1.681 | 112.638 |
| Áhrif á sjóðstreymi | | | |
| Hrein fjármagnsgjöld | 580.439 | (1.681) | 578.757 |
| Greiddir vextir af leiguskuld (lóðaleiga) | 0 | 1.681 | 1.681 |

24 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.

Bent er á skýringu 3 um breytingu á skilgreiningu sem fjárfestingarfélag sem hefur veruleg áhrif á lestur

24.a Samstæðureikningsskil

24.a.i Dótturfélög

Kaupaðferð í reikningshaldi er notuð við færslu kaupa samstæðunnar á dótturfélögum. Kaupverð er metið sem gangvirði tilgreindra eigna sem látnar eru af hendi, útgefinna eiginfjárgerninga og skulda sem stofnað er til eða teknar eru yfir á viðskiptadegi, auk kostnaðar sem rekja má beint til yfirtökunnar. Aðgreinanlegar eignir og skuldir og skuldbindingar sem eru yfirteknar við sameiningu fyrirtækja eru metnar í upphafi á gangvirði á yfirtökudegi, án tillits til hversu mikil hlutdeild minnihluta er. Sú fjárhæð kaupverðs sem er umfram gangvirði eignarhluta samstæðunnar í yfirteknum aðgreinanlegum hreinum eignum er skráð sem viðskiptavild. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðuársreikningnum frá því að yfiráð nást og/eða þegar félagið hætti að vera skilgreint sem fjárfestingarfélag og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið að aðlaga þær aðferðum samstæðunnar.

24.a.ii Hlutdeildarfélög

Hlutdeildarfélög eru rekstrarreiningar sem samstæðan hefur veruleg áhrif í en hefur ekki yfiráð yfir. Fjárfestingar í hlutdeildarfélögum eru færðar með hlutdeildaraðferð við reikningsskil og eru færðar í upphafi á kostnaðarverði. Hlutur samstæðunnar í hagnaði eða tapi hlutdeildarfélaga eftir kaup er færður í rekstrarreikning og hlutur hennar í hreyfingum eiginfjárreikninga er færður á eigið fé. Uppsafnaðar hreyfingar eftir yfirtöku eru leiðréttar gagnvart bókfærðri fjárhæð fjárfestingarinnar. Þegar hlutur samstæðunnar í tapi hlutdeildarfélagsins er jafnmikill eða meiri en hlutdeild hennar í hlutdeildarfélaginu, þ.m.t. allar aðrar ótryggðar viðskiptakröfur, færir samstæðan ekki frekari tap nema hún hafi stofnað til skuldbindinga eða innt af hendi greiðslur fyrir hönd hlutdeildarfélagsins.

Skýringar

24.a.iii Viðskipti innan samstæðu

Viðskipti milli félaga í samstæðunni, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðuársreikningsins.

24.a.iv Yfirlit yfir heildarafkomu

Samstæðan birtir eitt yfirlit yfir heildarafkomu en ekki sérgreindan rekstrarreikning og sérgreinda aðra heildarafkomu. Engar færslur voru á aðra heildarafkomu á árinu.

24.a.v Starfsemi haldið til sölu

Í samræmi við ákvæði alþjóðlegs reikningsskilastaðals númer 5 (IFRS 5) er sú starfsemi sem fyrirhugað söluferli nær til flokkuð í sér línu sem starfsemi haldið til sölu í rekstrar- og efnahagsreikningi.

Sjá jafnframt umfjöllun í skýringu númer 20.

24.b Starfspáttaryfirlit

Rekstrarstarfspáttur er aðgreinanlegur hluti samstæðunnar sem fæst við að útvega tiltekna vöru eða þjónustu sem er háð ólíkum þáttum varðandi áhættu og afkomu en þá sem tengist öðrum rekstrarstarfspáttum samstæðunnar. Eins og er, þá er starfsemi samstæðunnar fólgin í að fjárfesta og leigja út fasteignir. Þær fasteignir eru af sömu gerð og á sama landssvæði þannig að öll áhætta og afkoma samstæðunnar er af sama toga. Samstæðan gerir ekki greinarmun á áhættu eða rekstri þessara fasteigna í sínum innri uppgjörum og skilgreinir starfsemina sem einn starfspátt.

24.c Rekstrarreikningur

24.c.i Húsaleigutekjur

Húsaleigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við undirliggjandi leigusamninga á rekstrarárinu.

24.c.ii Rekstrargjöld

Rekstrargjöld eru gjaldfærð þegar þau falla til á reikningsárinu.

24.c.iii Matsbreyting fjárfestingareigna

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar eru færðar undir matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

Sjá skýringu 24.d um reikningsskilaaðferðir við færslu fjárfestingareigna.

Skýringar

24.c.iv Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af kröfum og bankainnstæðum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti og undirliggjandi samninga.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántökum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

Gangvirðisbreyting eignarhluta í félögum samanstendur af gangvirðisbreytingum dóttur- og hlutdeildarféлага á fyrri hluta ársins þegar félagið var skilgreint sem fjárfestingarfélag.

Sjá skýringu 3 um breytingu á skilgreiningu sem fjárfestingarfélag.

24.c.v Hlutdeild í rekstri hlutdeildarféлага

Breytingar á hlutdeildarfélagum sem færð eru samkvæmt equity method eru færðar undir hlutdeild í rekstri hlutdeildarféлага.

Sjá skýringu 24.a.ii um reikningsskilaaðferðir við færslu hlutdeildarféлага.

24.c.vi Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann tengist liðum sem eru færðir beint á eigið fé eða í yfirlit um heildarafkomu, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á þá liði.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörssdegi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikninginum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Fjárhæð frestaðs tekjuskatts er byggð á uppgjöri bókfærðs verðs eigna og skulda með því að beita gildandi skatthlutfalli á uppgjörssdegi. Skatteign og tekjuskattsskuldbinding er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess, það er tekjuskattur sem lagður er á félög af sömu yfirvöldum á sama fyrirtæki eða mismunandi fyrirtæki sem eru samsköttuð og gert er ráð fyrir að muni greiða skatta sameiginlega.

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörssdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

Skýringar

24.c.vii Afkoma af starfsemi haldið til sölu

Breytingar á félögum og/eða eignum sem flokkaðar eru sem starfsemi haldið til sölu er færð undir afkoma af starfsemi haldið til sölu.

Sjá skýringu 24.a.v um reikningsskilaaðferðir við færslu starfsemi haldið til sölu.

24.d Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir sem eru í eigu samstæðunnar til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru ekki til nota í framleiðslu, framboði á vöru og þjónustu, eigin nota eða til sölu í reglubundinni starfsemi félagsins.

Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við skýringu 9.

Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar og er öll matsbreyting eignanna óinnleyst.

Í upphafi eru fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar bókaðar á kostnaðarverði, sem er samsett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þar með talið kostnaður vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign í eigu samstæðunnar, sem bætir við, endurnýjar eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum.

Söluhagnaður og/eða tap fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði og er hann færður í

24.e Þróunareignir

Þróunareignir félagsins eru metnar á kostnaðarverði að teknu tilliti til þess að eignir dótturfélaga sem voru hluti af samstæðunni við upphaf samstæðunnar 1. júlí 2021 voru upprunalega færðar á gangvirði. Því endurspeglar kostnaðarverðið á einstaka eldri þróunareignum gangvirðið á þeim tíma sem þær voru teknar í samstæðu félagsins. Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði fjárfestingareigna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdartíma.

Skýringar

24.f Leigusamningar

Samstæðan er leigutaki á skammtímaleigusamningum sem eru óskuldbundnir og því gjaldfærðir.

Lóðaleigusamningar er færðir sem afnotaeign og leiguskuld þar sem samstæðan leigir frá þriðja aðila undir byggingar og byggingarrétti. Afnotaeign er færð á meðal fjárfestingareigna og leiguskuldbinding meðal langtímaskulda.

Afnotaeignir sem samstæðan færir vegna þessara lóðaleigusamninga eru metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi og eru ekki afskrifaðar. Leiguskuldbinding er metin upphaflega miðað við núvirði lóðaleigugreiðsla sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Lóðaleigugreiðslur eru núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé þar sem innbyggðir vextir liggja ekki fyrir. Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélags. Eftir upphafsdag er leiguskuldbinding metin á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, lóðaleigugreiðslur eru eingöngu vaxtagjöld, sem færð eru í rekstrarreikning, en engar afborganir eru vegna þessara leiguskulda þar sem þær í eðli sínu hafa ekki endanlegan líftíma. Mat afnotaeignar og leiguskuldbindingar falla undir í þriðja þrep flokkunarkerfi gagnvirðismats og eru metnar sem slíkar.

24.g Eignir til eigin nota

Samstæðan ber engar eignir til eigin nota.

24.h Fjármálagerningar

Til fjármálagerninga samstæðunnar teljast viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirði gegnum rekstrarreikning er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

24.h.i Fjáreignir færðar á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði eru fjáreignir með föstum greiðslum sem ekki eru skráðar á markað. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum kostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun þegar við á.

24.h.ii Handbært fé

Handbært fé samanstendur af óbundnum bankainnstæðum. Handbært fé félagsins er ekki veðsett.

24.h.iii Hlutfé

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé, að frádregnum skattaáhrifum. Þegar samstæðan kaupir eigin hluti er kaupverðið, að meðtöldum beinum kostnaði, fært til lækkunar á eigin fé. Sala á eigin hlutum er færð til hækkunar á eigin fé.

Skýringar

24.h.iv Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðast við hagnað á veginn meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaður er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er sá sami og grunnhagnaður á hlut þar sem félagið hefur ekki gert kaupréttarsamninga á árinu né selt skuldabréf með breytirétti.

24.h.v Fjárskuldir

Upphaflega eru fjárskuldir skráðar á gangvirði að viðbættum beinum viðskiptakostnaði. Í kjölfar upphaflegrar skráningar eru fjárskuldir skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti. Fjáreignum og -skuldum er jafnað saman þegar samstæðan hefur lagalegan rétt til að jafna saman fjárhæðum.

24.i Virðisrýrnun fjáreigna

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar séu vísbendingar um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað eftir upphaflegri færslu fjáreignar benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar verði lægra en áður var talið og hægt er að meta virði eignarinnar á áreiðanlegan hátt.

Virðisrýrnun fjáreigna sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er mismunurinn á bókfærðu verði þeirra annars vegar og núvirtu væntu framtíðarsjóðstreymi, miðað við upphaflega virka vexti, hins vegar. Virðisrýrnun fjáreigna til sölu er ákvarðað með hliðsjón af gangvirði þeirra á hverjum tíma. Einstakar mikilvægar fjáreignir eru prófaðar sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar. Aðrar fjáreignir eru flokkaðar saman eftir lánsáhættueinkennum og hver flokkur metinn sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar. Sé vísbending um virðisrýrnun og færa ber virðisrýrnun er hún gjaldfærð í rekstrarreikningi. Verði atburður eftir að virðisrýrnun var færð sem leyðir til þess að hægt sé að bakfæra hana er hún bakfærð í rekstrarreikningi.

24.j Skilgreining tengdra aðila

Tengdir aðilar félagsins eru stórir hluthafar í félaginu, hlutdeildarfélag þess, lykilstjórnendur og stjórnarmenn. Viðskipti á milli félagsins og dótturfélaga þess, sem eru skilgreind sem tengdir aðilar, hafa verið færð út í samstæðureikningsskilum.

24.k Skuldbindingar og aðrar skuldir

Aðrar skuldbindingar og aðrar skuldir eru færðar þegar samstæðan hefur tekið á sig skuldbindingu vegna liðinna atburða, líkur eru taldar á að til greiðslu þeirra komi og hægt er að mæla þær með ábyggilegum hætti.

24.l Breytingar á reikningsskilaaðferðum og framsetningu

24.l.i Reikningsskilastaðlar, lagfæringar og túlkanir sem tóku gildi 1. janúar 2022

Engir nýir reikningsskilastaðlar tóku gildi á árinu 2022. Samstæðan innleiddi nokkrar breytingar á eldri stöðlum, en þær breytingar hafa ekki áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

24.l.ii Innleiðing staðla fyrir gildistöku tíma þeirra

Samstæðan innleiddi enga staðla fyrir gildistöku tíma þeirra á árinu 2022.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing er hluti annarra upplýsinga og er óendurskoðuð

Stjórnarháttayfirlýsing Kaldalóns hf. er gerð í samræmi við leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja, 6. útgáfu, útgefnum af Viðskiptaráði Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins í febrúar 2021 og þau lög og reglur sem í gildi eru á þeim tíma sem ársreikningur félagsins er staðfestur af stjórn.

Stjórn Kaldalóns leggur áherslu á góða stjórnarhætti og hefur í störfum sínum til hliðsjónar leiðbeiningar VÍ, NASDAQ og SA um stjórnarhætti fyrirtækja.

Stjórnin samþykkti á árinu uppfærðar siðareglur og sjálfbærnistefnu félagsins sem endurspeglar siðferðisviðmið sem stjórn og starfsmenn vinna eftir og áherslur félagsins á sviði sjálfbærni. Þar er m.a. fjallað um stefnu félagsins um fjölbreytileika. Þá tók stjórn félagsins á árinu til endurskoðunar starfsreglur stjórnar þar sem kveðið er á um valdsvið stjórnar, verkaskiptingu, verklag við undirbúning og á stjórnarfundum, fundarsköp o.fl. Þá voru settar sérstakar starfsreglur starfskjaranefndar og persónuverndarstefna félagsins var endurnýjuð. Loks er í gildi hjá félaginu starfskjarastefna og upplýsingastefna. Framangreindar stefnur og reglur félagsins eru aðgengilegar á vefsíðu þess.

Stjórn, framkvæmdastjóri og undirnefndir stjórnar

Stjórn félagsins skipa Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason, Álfheiður Ágústsdóttir, Gunnar Henrik Gunnarsson, Kristín Erla Jóhannsdóttir, og Magnús Ingi Einarsson. Varamaður í stjórn er Hildur Leifsdóttir.

Ásgeir Helgi er stjórnarformaður félagsins. Hann er fæddur árið 1982 og starfar sem forstjóri SKEL fjárfestingafélags hf. Ásgeir er með lögmannsréttindi, ML og BA gráðu í lögum frá Háskólanum í Reykjavík. Ásgeir hefur 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 stjórnnum í tengslum við fyrri störf, s.s. í FÍ fasteignafélagi. SKEL fjárfestingafélag er eigandi yfir 10% af útgefnu hlutafé í Kaldalóni og eigandi alls hlutafjár í Orkan IS ehf. sem er leigutaki hjá Kaldalóni og þar sem Ásgeir er formaður stjórnar. Engin hagsmunatengsl eru við helstu samkeppnisaðila Kaldalóns. Ásgeir hefur setið í stjórn Kaldalóns frá maí 2022 og á 10.000.000 hluti í Kaldalóni í gegnum félagið BBL VII ehf .

Álfheiður Ágústsdóttir er fædd árið 1981. Álfheiður er forstjóri Elkem Ísland og situr í stjórnnum Elkem Materials inc., Elkem Rana Norway, Birtu lífeyrissjóðs 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.

Gunnar Henrik 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 er hluthafi í Streng sem er hluthafi í Kaldalóni. Gunnar hefur setið í stjórn félagsins eða varastjórn frá júní 2019.

Kristín Erla er fædd árið 1979. Hún situr í stjórnnum 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 verðbréfavíðskiptum 2004, lauk prófi ACL (gjalddeyrismiðlun 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. Kristín Erla hefur setið í stjórn Kaldalóns frá maí 2022.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing er hluti annarra upplýsinga og er óendurskoðuð

Stjórn, framkvæmdastjóri og undirnefndir stjórnar, framhald

Magnús Ingi er fæddur árið 1981. Magnús er fjármálastjóri SKEL fjárfestingafélags. Þá hefur Magnús yfir 16 ára reynslu af fjármálamarkaði, en hann starfaði m.a. í áhættustýringu hjá Straumi-Burðarási og sem forstöðumaður áhættustýringar og fjárstýringar hjá Straumi 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% útgefna hlutfjár í Kaldalóni og eigandi alls hlutfjár 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 og á 10.000.000 hluti í Kaldalóni í gegnum félag sitt Hokies ehf.

Hildur Leifsdóttir er fædd árið 1983. Hún er lögmaður á Mörkinni lögmannsstofu hf. og er lögfræðingur frá lagadeild Háskóla Íslands. Hildur hefur málflytningaréttindi fyrir héraðsdómstólum. Hildur hefur engin hagsmunatengsl við viðskiptavinum eða keppinauta Kaldalóns. Hildur hefur verið varamaður í stjórn Kaldalóns frá apríl 2022.

Um starfsemi stjórnar er fjallað í starfsreglum hennar, sem aðgengilegar eru á vefsíðu félagsins.

Enginn stjórnarmaður hefur verið starfsmaður félagsins eða unnið önnur launuð störf fyrir það að frátalinni stjórnarsetu. Í stjórn félagsins sitja þrjú karlmenn og tveir kvenmenn og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga.

Forstjóri félagsins er Jón Þór Gunnarsson. Jón Þór er fæddur árið 1985. Hann er umhverfis- og byggingarverkfræðingur frá Háskóla Íslands og hefur lokið meistaraþrófi 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, meðal annars sem sérfræðingur í eignastýringu og forstöðumaður. Jón Þór hefur verið forstjóri Kaldalóns frá júní 2021. Jón Þór á 4.700.000 hluti í félaginu auk áskriftarréttinda. Engin hagsmunatengsl eru fyrir hendi á milli Jóns Þórs og helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða stórra hluthafa í félaginu.

Stjórn félagsins gegnir hlutverki starfskjaranefndar og er formaður stjórnar formaður starfskjaranefndar. Nefndinni er ætlað að sinna ráðgjafar- og eftirlitshlutverki í tengslum við starfskjör hjá félaginu og hafa umsjón með innleiðingu á starfskjarastefnu félagsins

Aðrar undirnefndir stjórnar eru ekki starfandi hjá félaginu enn sem komið er. Félagið hefur ekki skipað tilnefningarnefnd, en heimild er í samþykktum til slíkrar skipunar. Félagið hefur tekið ákvörðun um að setja á fót tilnefningarnefnd og verða starfsreglur tilnefningarnefndar lagðar til fyrir næsta aðalfund félagsins. Félagið hefur sömuleiðis tekið ákvörðun um að setja á fót endurskoðunarnefnd og verða starfsreglur hennar jafnframt lagðar fyrir næsta aðalfund félagsins.

Er það mat stjórnar félagsins að skipan frekari undirnefnda sé ekki til þess fallin að auka gæði stjórnarstarfa að svo stöddu.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing er hluti annarra upplýsinga og er óendurskoðuð

Stjórnarfundir

Haldnir voru 29 stjórnarfundir árið 2022. Þar af voru 16 fundir haldnir eftir að núverandi stjórn félagsins var kjörin á hluthafafundi þann 25. maí 2022. Hér fyrir neðan má sjá yfirlit yfir mætingu einstakra stjórnarmanna á stjórnar

| Stjórnarmaður | Kjörtímabil | Mæting á fjölda funda 2022 |
|----------------------------------|------------------|----------------------------|
| Jón Skaftason | – apríl 2022 | 3 |
| Helen Neely | – apríl 2022 | 5 |
| Steinþór Ólafsson (varamaður) | – apríl 2022 | 2 |
| Almar Þ. Möller | Apríl – maí 2022 | 6 |
| Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason | Maí 2022 – | 15 |
| Álfheiður Ágústsdóttir | Apríl 2022 – | 21 |
| Gunnar Henrik Gunnarsson | Júní 2019 – | 24 |
| Kristín Erla Jóhannsdóttir | Maí 2022 – | 16 |
| Magnús Ingi Einarsson | Maí 2022 – | 15 |
| Hildur Leifsdóttir (varamaður) | Apríl 2022 – | 2 |

Árangursmat stjórnar

Árangursmat stjórnar var framkvæmt á tímabilinu 12. desember 2022 til 8. janúar 2023. Samandregið voru niðurstöður árangursmats góðar og af þeim að dæma eru stjórn og stjórnendur félagsins samrýmd, stjórnarhættir góðir og vel haldið utan um öll mál. Engar alvarlegar athugasemdir komu fram í matinu.

Innra eftirlit og áhættustjórnun

Stjórn félagsins og forstjóri bera ábyrgð á áhættustýringu í starfsemi félagsins og því að tryggja áreiðanleika fjárhagsupplýsinga, að farið sé eftir lögum og reglum og að líkur á mistökum séu lágmarkaðar. Félagið hefur greint helstu áhættur í rekstri sínum og vinnur markvisst að lágmarkun þeirra. Upplýsingar um eftirfylgni með helstu áhættuþáttum félagsins eru veittar stjórn með reglulegum hætti þar sem þróun áhættu og staða er kynnt ásamt spám um framtíðarþróun, meðal annars mt.t.t. vaxtastigs. Þá er með reglubundnum hætti fylgst með þróun álagningar á opinberum gjöldum. Sífelld er fylgst með uppgreiðslutíma og endurfjármögnunarkostum sem félagið hefur.

Rekstraráhætta í starfsemi félagsins er lágmarkuð með aðskilnaði starfa, skráningu verkferla, eftirliti með viðskiptum og reglufylgni. Félagið hefur komið sér upp innri verklagsferlum sem snúa m.a. að tvöfaldrum yfirferð og samþykki reikninga og yfirferð á heimildum starfsmanna um greiðslur, millifærslur og bókanir.

Samskipti

Fjallað er um samskipti hluthafa og stjórnar í starfsreglum stjórnar og í stefnu félagsins um sjálfbærni og samskipti við hagsmunaaðila. Samskipti stjórnar við hluthafa fara meginstefnu til fara fram á hluthafafundum og hafa allir hluthafar sama aðgengi að upplýsingum. Hluthafar geta komið sjónarmiðum sínum á framfæri við stjórn með tölvupósti og óskað eftir formlegum fundum með stjórn um málefni félagsins með milligöngu stjórnarformanns. Félagið hyggist auka samskipti við markaðinn, hluthafa og mögulega hluthafa í aðdraganda skráningar.

Annað

Félagið hefur enga dóma hlotið fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum, samkeppnislögum eða löggjöf um hlutafélög, einkahlutafélög, bókhald, ársreikninga, gjaldþrot eða opinber gjöld.

Undirritunarsíða

Stjórnarmaður
Gunnar Henrik B Gunnarsson

Stjórnarmaður
Álfheiður Ágústsdóttir

Stjórnarformaður
Ásgeir Helgi Reykjörð Gylfason

Stjórnarmaður
Kristín Erla Jóhannsdóttir

Stjórnarmaður
Magnús Ingi Einarsson

Forstjóri
Jón Þór Gunnarsson

Endurskoðandi
Atli Þór Jóhannsson

Endurskoðandi
Magnús Mar Vignisson