

# KALDALÓN

Samandreginn samstæðuárshlutareikningur

30. júní 2023

**Efnisyfirlit**

bls.

Skýrsla stjórnar og forstjóra .....	2 - 7
Áritun óháðs endurskoðanda .....	8 - 10
Rekstrarreikningur .....	11
Efnahagsreikningur .....	12
Eiginfjárfirlit .....	13
Sjóðstreymi .....	14
Skýringar .....	15-29

**Kaldalón hf.**

Kennitala 490617-1320

Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík

## Skýrsla stjórnar og forstjóra

Kaldalón hf. ("félagið") er íslenskt hlutafélag skráð á vaxtarmarkað First North í Kauphöll Íslands.

Kaldalón er fasteignafélag sem á og leigir út dreift safn atvinnueigna til fyrirtækja og opinberra aðila. Félagið leggur áherslu á fjárfestingu í fasteignum á höfuðborgarsvæðinu og í nærsvæði helstu hafna og flughafna landsins. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Kaldalóni hf., og 16 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 tímabils þrjátíu og sjö fasteignir til útleigu sem telja um 91.500 m<sup>2</sup>.

Samstæðan hefur undirritað kaupsamninga og kauptilboð, að hluta háð fyrirvörum, þannig að heildarstærð safnsins verður um 102.500 m<sup>2</sup>.

### Viðskipti með fasteignir á tímabilinu

Fasteign	Fastanúmer	Brúttó stærð	Kaup/Sala
Borgartún 32	201-0044	6.649 m <sup>2</sup>	Kaup
Laugavegur 18	200-4603 ofl.	2.001 m <sup>2</sup>	Kaup
Vestmannabraut 26	218-4956 ofl.	963 m <sup>2</sup>	Sala
Hlíðarfótur 17	250-5593	379 m <sup>2</sup>	Sala
Kirkjuvegur 20	224-1565 o.fl.	288 m <sup>2</sup>	Sala
Búhamar 2	250-9754	160 m <sup>2</sup>	Sala
Búhamar 6	250-9756	160 m <sup>2</sup>	Sala
Búhamar 8	250-9757	160 m <sup>2</sup>	Sala
Búhamar 10	250-9750	160 m <sup>2</sup>	Sala

Samstæðan auglýsti til sölu ferðþjónustutengdar eignir í Vestmannaeyjum á tímabilinu. Að undangenginni auglýsingu var félagið Nauteyri ehf. selt, en helstu eignir félagsins eru fyrrgreindar eignir. Samstæðan eignaðist fasteignirnar við sölu á eignarhlut í Steinsteypunni árið 2022.

Samstæðan undirritaði kaupsamning í lok árs 2021 um allt hlutafé í Agros Móhella 1 ehf. sem ráðgert er að verði afhent á seinni hluta ársins 2023. Helsta eign þess verður fullbúið vöru- og þjónustuhúsnæði að Einhelli 1 í Hafnarfirði, alls 5.761 m<sup>2</sup>.

Félagið hefur undirritað samkomulag um kaup á öllu hlutafé Klettagarða 8-10 ehf. eftir lok tímabils. Helstu eignir eru Klettagarðar 8-10 í Reykjavík, Suðurhraun 2 í Garðabæ og Hjalteyrargata 8 á Akureyri, alls 5.311 m<sup>2</sup> af þjónustuhúsnæði. Samkomulagið er háð hefðbundnum fyrirvörum, s.s. ástandsskoðun og samþykkt hluthafafundar. Áætlað er að afhending verði í september 2023.

Félagið skrifaði undir kaupsamning um kaup á Hafnargarði ehf. árið 2022, en helsta eign þess er Köllunarklettsvegur 1 sem ráðgert er að verði afhentur undir lok árs 2023. Heildarvirði var áætlað 4.000 milljónir króna við undirritun en endanlegt kaupverð er ákvarðað á afhendingardegi m.a. út frá samningsbundnum tekjum félagsins. Útleiga fasteignarinnar er á áætlun en leigusamningar hafa verið undirritaðir fyrir 69% húsnæðis og 53% þegar afhent til leigutaka.

# Skýrsla stjórnar og forstjóra

## Eignir utan kjarnastarfsemi

Samstæðan hefur ásamt öðrum átt hlut í Vesturbugt eignarhaldsfélagi ehf., en eina eign þess er Vesturbugt ehf. sem stóð að uppbyggingu á svæði sem heitir Vesturbugt við Reykjavíkurborg. Reykjavíkurborg rifti samningi við Vesturbugt ehf. í júní 2023 vegna tafa á uppbyggingu framkvæmda. Vesturbugt ehf. telur riftun ólögumæta. Riftun Reykjavíkurborgar á samningi um Vesturbugt mun hafa engin eða óveruleg áhrif á rekstur og efnahag Kaldalóns hf. í framhaldi af uppgjöri við Reykjavíkurborg, en eignarhlutur samstæðunnar var færður niður í ársreikningi félagsins árið 2022.

Aðrar eignir sem félagið skilgreinir utan kjarnastarfsemi eru fullbúnar íbúðir.

Engar aðrar fjárfestingareignir utan kjarnastarfsemi Kaldalóns hf. eru á efnahag félagsins.

## Starfsemin á tímabilinu

Eftirspurn eftir leiguhúsnæði félagsins hefur almennt verið góð á árinu en helst er eftirspurn eftir iðnaðar, vöru- og þjónustuhúsnæði. Tekjuvegið útleiguhlutfall afhentra eigna í samstæðunni í heild er nú 98,3%. Hátt hlutfall eigna félagsins er í langtímaleigu en tekjuvegin lengd leigusamninga er 11,3 ár.

Gerður var nýr leigusamningur við nýjan rekstraraðila á hótelinu Room with a View Vegamótastíg 7-9 og Laugavegi 18 en byggingarnar eru samtengdar og eru reknar sem ein eining. Kaldalón festi kaup á fasteigninni Laugavegi 18 á tímabilinu. Samstæðan ráðgerir að fjölga herbergjum í eigninni á næstu misserum sem nú eru 59.

Vel gekk að leigja vöru- og iðnaðarhúsnæði en gengið hefur verið frá nýjum leigusamningi um helming húsnæðis á Tangavegi 7 og er fasteignin að fullu útleigð. Þá voru endurnýjaðir og gerðir nýir leigusamningar á Íshelli 1, Hafnarfirði. Útleiga leigusamninga vegna þróunareigna félagsins hefur gengið samkvæmt áætlun og hefur fjöldi leigusamninga verið undirritaður í Köllunarklettsvegi 1 og Einhelli 1. Einhella verður ekki hluti af samstæðu félagsins fyrr en við afhendingu. Áætluð afhending húsnæðis á Einhelli 1 er á seinni helmingi ársins 2023. Þá fékk Sorpa afhent húsnæði sitt að Köllunarklettsvegi 1 auk þess sem vöruhúsnæðishluti fasteignarinnar var afhentur.

Samstæðan vinnur með leigutaka á þjónustustöðvum að auka þjónustuframboð fasteignanna. Felur það m.a. í sér fjárfestingu í nýjum fasteignum og er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu næstu ár. Fjárfestingu samstæðunnar fylgja frekari tekjur af þjónustustöðvum.

Heilsugæsla höfuðborgarsvæðisins fékk afhenda nýja heilsugæslustöð fyrir Hlíðar og nágrenni á tímabilinu að undangengnum framkvæmdum við húsnæðið sem samstæðan festi kaup á árið 2022. Frekari uppbygging húsnæðisins er fyrirhuguð á næstu misserum.

Það er mat stjórnar og stjórnenda félagsins að horfur í leigu fasteigna séu áfram góðar en helstu áhættur í rekstri felast í efnahagsumhverfi hækkandi vaxta s.l. ár og þróun verðbólgu. Þrátt fyrir hækkandi vexti og hátt hlutfall óverðtryggða skulda félagsins er rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu hærri en hrein fjármagnsgjöld. Vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fjárfestingareignum félagsins nam 50,8%.

## Skýrsla stjórnar og forstjóra

### Rekstur

Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2023 að fjárhæð 1.753 milljónum króna samanborið við 1.421 milljónir króna árið áður. Samkvæmt efnahagsreikningi 30. júní 2023 námu eignir samstæðunnar 52.611 milljónum króna og jukust um 7.129 milljónir frá áramótum. Eigið fé samstæðunnar nam 22.225 milljónum króna þann 30. júní 2023 samanborið við 20.717 milljónir króna þann 31. desember 2022. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og eftir fjármunaliði var jákvæður um 184 milljónir króna á tímabilinu.

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

### Fjármögnun og hlutafé

Félagið gaf ekki út nýtt hlutafé tímabilinu. Hlutafé félagsins þann 30.6.2023 var kr. 11.128.216.469. Félagið átti í lok tímabils 574.009 hluti.

Félagið gaf út eftir lok tímabils kauprétti í Kaldalóni hf. til stjórnenda og lykilstarfsmanna fyrir kr. 222.500.000 að nafnvirði í samræmi við starfskjarastefnu félagsins samþykkt á aðalfundi 2023. Sjá nánar í skýringu 18 og starfskjarastefnu félagsins.

Samstæðan fjármagnaði sig á árinu með bankalánnum og veðskuldum. Félagið hefur birt grunnlýsingu í tengslum við 30.000 milljón króna útgáfuramma skuldabréfa og víxla félagsins. Grunnlýsingin er dagsett 7. júlí 2023 og hefur verið staðfest af Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands. Grunnlýsingin, sem er á íslensku, er birt með rafrænum hætti á vef Kaldalóns, [www.kaldalon.is/fjarfestar](http://www.kaldalon.is/fjarfestar). Staðfesting grunnlýsingar er mikilvægur áfangi að hagkvæmari fjármögnun til lengri tíma.

Félagið hefur skuldbundið sig fyrir útgáfu nýrra hluta fyrir markaðsverðmæti 500 milljónir króna vegna kaupa á Hafnagarði ehf. en eina eign þess er Köllunarklettsvegur 1.

## Skýrsla stjórnar og forstjóra

### Framtíðaráform

Kaldalón er félag í vaxtaferli. Stefna félagsins er að stækka safn tekjuberandi eigna í starfsemi félagsins. Félagið gaf á tímabilinu út fjárfestingarstefnu þar sem félagið horfir m.a. til fjárfestinga á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni helstu innviða s.s. hafna og flughafna. Þeir eignaflokkar sem félagið leggur áhersla á eru iðnaður, verslun og þjónusta auk hótela. Fjárfestingar miða að því að safnið sé með hátt útleiguhlutfall, langtímasamninga og stöndugt sjóðstreymi.

Stjórn félagsins ákvað á árinu 2022 að hefja undirbúning að skráningu félagsins á aðalmarkað Kauphallar Íslands þegar þremur af fjórum viðmiðum eru náð. Viðmiðin eru að:

- verðmæti fjárfestingareigna sé umfram 50 milljarða króna.
- leigutekjur félagsins á ársgrundvelli áætlaðar til 12 mánaða, verði hærri en kr. 3.500.000.000.
- félagið hafi gefið út ársreikning eða árshlutareikning með hreinan rekstur fasteignafélags og ársreikningur endurskoðaður.
- félagið hafi gefið út grunnlýsingu vegna útgáfu skuldabréfa og annarra skuldaskjala.

Það er mat stjórnar og stjórnenda félagsins að markmið félagsins náist á þriðja ársfjórðungi 2023 og er vinna við skráningarlýsingu félagsins hafin.

### Ytri aðstæður

Vaxtastig og verðbólga hafa bein áhrif á rekstrartekjur og fjármagnsgjöld félagsins. Á tímabilinu hefur verðbólga og vaxtastig verið hátt og óvissa er með framtíðarhorfur í efnahagsumhverfi. Einhver óvissa er um þróun efnahagsmála í landinu sem eykur áhættu á að leigutakar geti ekki staðið við skuldbindingar sínar. Hinsvegar finna stjórnendur eftir góðri eftirspurn í vöru- og iðnaðarhúsnæði og ferðaþjónusta gengur vel.

Fasteignagjöld eru stærsti einstaki rekstrarkostnaðarliður félagsins. Fasteignamat 2024 fyrir eignir samstæðunnar hefur verið birt og nemur hækkun fasteignamats 2,5% á komandi ári.

### Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Kaldalóns hf. eru markaðir af lögum nr. 2/1995, um hlutafélög, samþykktum félagsins og leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja útgefnun af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins. Gildandi samþykktir félagsins eru dagsettar 23. mars 2023.

Kaldalón tekur mið og fylgir leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. Félagið er með starfandi starfskjaranefnd og í framhaldi af aðalfundi félagsins sem haldinn var þann 23. mars 2023 hefur stjórn þess skipað nefndarmenn í endurskoðunarnefnd og tilnefningarnefnd.

# Skýrsla stjórnar og forstjóra

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Félagið lítur svo á að umbreytingarferli úr íbúðaðþróunarfélagi í fasteignafélag sé nú lokið. Fjórir starfsmenn störfuðu hjá félaginu í lok tímabils. Fjármálastjóri var ráðinn á tímabilinu og hóf störf í ágúst 2023.

Kaldalón leggur áherslu á sjálfbæran rekstur í ákvarðanatökum og stefnumótun. Að starfsemi félagsins hafi jákvæð áhrif á og efli samfélagið, fari vel með þær auðlindir sem félagið hefur til umráða, þar með talið á umhverfi og náttúru og að félagið nái efnahagslegum markmiðum sínum.

Stjórn og stjórnendur félagsins hafa gert samning um gerð utanaðkomandi mats á umhverfislegum og félagslegum þáttum auk stjórnarháttá. Mun matið gefa góðan grunn í markmiðssetningu og frekari umbótarvinnu í átt að sjálfbærni markmiðum.

Félagið hefur sett sér starfskjarastefnu sem var samþykkt á aðalfundi 2023. Hjá félaginu starfa fimm einstaklingar, tvær konur og þrír karlar. Stjórn félagsins er skipuð fimm einstaklingum, þremur konum og tveimur körlum. Félagið leggur áherslu á að hafa hæft og heiðarlegt starfsfólk og því sé gefin góð starfsaðstaða til að sinna vinnu sinni af kostgæfni.

Kaldalón sýnir samfélagslega ábyrgð í verki. Á tímabilinu styrkti félagið góðgerðarmál, en afstaða til styrkveitinga er tekin af stjórnendum félagsins er þær berast.

## Hlutafé

Hluthafar voru í byrjun ársins 552 en í lok ársins 582, þar af eru 10 stærstu eftirfarandi:

	Nafnverð*	Hlutdeild
Skel fjárfestingafélag hf. ....	1.710,8	15,37%
Stapi lífeyrissjóður .....	1.101,0	9,89%
Norvik hf. ....	874,7	7,86%
Stefnir-Innlend hlutabréf hs. ....	867,9	7,80%
IcelandRent ehf. ....	617,7	5,55%
Premier eignarhaldsfélag ehf. ....	617,6	5,55%
Vátryggingafélag Íslands hf. ....	490,0	4,40%
E&S 101 ehf. ....	479,6	4,31%
Stefnir-ÍS5 hs. ....	371,9	3,34%
Arion banki hf. ....	343,7	3,09%
<b>10 stærstu hluthafar samtals</b>	<b>7.474,9</b>	<b>67,17%</b>
Aðrir hluthafar (572 talsins) .....	3.653,4	32,83%
<b>Samtals útgefnir hlutir hlutir</b>	<b>11.128,2</b>	<b>100,00%</b>
Eigin hlutir .....	0,6	0,01%
<b>Útistandandi hlutir - Hlutafé samkvæmt árshlutareikning</b>	<b>11.127,6</b>	<b>99,99%</b>

\* í milljónum króna

# Skýrsla stjórnar og forstjóra

## Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samstæðuárshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuárshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2023, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 30. júní 2023. Þá teljum við að samstæðuárshlutareikningurinn ásamt skýrslu stjórnar og forstjóra gefi glögga mynd af þróun og rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og áhættum.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuárshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg 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 samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir 30. júní 2023 og staðfesta hann með rafrænni undirritun sinni.

Reykjavík, 31. ágúst 2023

Ásgeir Helgi Reykfjörð Gylfason  
*stjórnarformaður*

Álfheiður Ágústsdóttir  
*meðstjórnandi*

Haukur Guðmundsson  
*meðstjórnandi*

Kristín Erla Jóhannsdóttir  
*meðstjórnandi*

María Björk Einarsdóttir  
*meðstjórnandi*

Jón Þór Gunnarsson  
*forstjóri*



# Áritun óháðs endurskoðanda

## Til stjórnar og hluthafa Kaldalóns hf.

### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuárshlutareikning Kaldalóns hf. fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2023, að undanskilinni skýrslu stjórnar og forstjóra.

Það er álit okkar að samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á tímabilinu, efnahag hennar 30. júní 2023 og breytingu á handbæru á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðeigandi ákvæði í lögum um ársreikninga.

### Samstæðuárshlutareikningurinn innifelur

- Skýrsla stjórnar og forstjóra
- Rekstrarreikningur 1. janúar - 30. júní 2023
- Efnahagsreikningur 30. júní 2023
- Eiginfjárfirlit 1. janúar - 30. júní 2023
- Sjóðstreymi tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2023
- Skýringar, sem innifela helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Skýrsla stjórnar og forstjóra 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 endurskoðanda.

### Óháði

Við erum óháð samstæðunni samkvæmt ákvæðum laga um endurskoðendur og endurskoðun og siðareglna sem gilda um endurskoðendur á Íslandi og varða endurskoðun okkar á árshlutareikningi samstæðunnar. 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 sem lá fyrir við áritun okkar. Álit okkar á samstæðuárshlutareikningnum nær ekki til skýrslu stjórnar og forstjóra og við staðfestum hana ekki á neinn hátt.

Í tengslum við endurskoðun okkar á árshlutareikningi samstæðunnar ber okkur að yfirfara aðrar upplýsingar þegar þær liggja fyrir og meta hvort þær eru í verulegu ósamræmi við samstæðuárshlutareikninginn 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 samstæðuárshlutareikningnum.

## Áritun óháðs endurskoðanda

### **Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuárshlutareikningnum**

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuárshlutareikningsins 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 samstæðuárshlutareikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuárshlutareikningsins ber stjórnendum samstæðunnar að meta hæfi þess til áframhaldandi starfsemi. Stjórnendum ber að semja samstæðuárshlutareikning samstæðunnar á þeirri forsendu að um áframhaldandi starfsemi sé að ræða, nema stjórnendur ætli að leysa samstæðuna upp eða hætta rekstri þess, eða hafi ekki raunhæft val um annað en að hætta starfsemi samstæðunnar. Stjórnendum samstæðunnar 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 samstæðuárshlutareikningsins.

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðuárshlutareikningsins.

### **Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun samstæðuárshlutareikningsins**

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuárshlutareikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka og gefa út áritun með álitum okkar. Nægjanleg víska er mikil víska 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 samstæðuárshlutareikningnum.

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 álitum 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 samstæðuárshlutareiknings, 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 samstæðunnar.

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

## Áritun óháðs endurskoðanda

### **Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun samstæðuárshlutareikningsins, framhald**

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 samstæðuárshlutareikningnum 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 samstæðan verði ekki lengur rekstrarhæf.

Metum framsetningu, gerð og innihald samstæðuárshlutareikningsins í heild, að meðtöldum skýringum og hvort hann grundvallast á fyrirbyggjandi 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, 31. ágúst 2023

### **PricewaterhouseCoopers ehf.**

Magnús Mar Vignisson  
löggiltur endurskoðandi

## Rekstrarreikningur 1. janúar - 30. júní 2023

	Skýringar	1.1.-30.6.2023	1.1.-30.6.2022
<b>Rekstrartekjur</b>			
Húsaleigutekjur .....		1.428.879	586.017
Aðrar tekjur .....		9.099	0
	5	<u>1.437.978</u>	<u>586.017</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Rekstur fjárfestingareigna .....		184.122	126.679
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		97.459	61.781
Annar rekstrarkostnaður .....		2.178	52.324
	6	<u>283.759</u>	<u>240.784</u>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>		1.154.219	345.233
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8	2.013.282	1.971.316
<b>Rekstrarhagnaður</b>		3.167.502	2.316.549
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>			
Vaxtatekjur .....		77.895	11.098
Vaxtagjöld .....		(1.048.486)	(515.280)
	7	<u>(970.592)</u>	<u>(504.182)</u>
Áhrif af rekstri dótturfélaga .....	9	(90.000)	0
<b>Hagnaður fyrir skatta</b>		2.106.910	1.812.367
Tekjuskattur .....		(432.828)	(382.936)
<b>Hagnaður af áframhaldandi starfsemi</b>		1.674.083	1.429.431
Afkoma af starfsemi haldið til sölu .....		0	(8.514)
<b>Hagnaður og heildarafkoma ársins</b>		<u>1.674.083</u>	<u>1.420.918</u>
<b>Skipting heildarafkomu:</b>			
- Heildarafkoma sem tilheyrir hluthöfum .....		1.637.462	1.310.739
- Hlutdeild minnihluta .....		36.621	110.179
		<u>1.674.083</u>	<u>1.420.918</u>

## Efnahagsreikningur 30. júní 2023

Eignir	Skýringar	30. júní 2023	31. des 2022
<b>Fastafjármunir</b>			
Fjárfestingareignir .....	8	49.255.179	41.711.142
Langtímakröfur .....	10	837.673	669.260
		<u>50.092.852</u>	<u>42.380.402</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	10	781.230	825.113
Handbært fé .....	11	1.657.849	2.276.502
		<u>2.439.079</u>	<u>3.101.615</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>52.531.932</u></u>	<u><u>45.482.018</u></u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		11.127.642	11.127.642
Yfirverðsreikningur hlutafjár .....		4.894.195	4.894.195
Bundinn eiginfjárreikningur .....		2.260.635	3.384.339
Óráðstafað eigið fé .....		3.498.869	737.704
<b>Eigið fé hluthafa móðurfélagsins</b>		<u>21.781.341</u>	<u>20.143.879</u>
Hlutdeild minnihluta í eigið fé .....		364.208	573.045
<b>Eigið fé samtals</b>	12	<u>22.145.549</u>	<u>20.716.924</u>
<b>Skuldir</b>			
<b>Langtímaskuldir:</b>			
Tekjuskattsskuldbinding .....		3.173.161	2.566.554
Leiguskuldbinding .....	13	337.800	428.546
Vaxtaberandi skuldir .....	14	23.735.400	18.772.264
Aðrar langtímaskuldir .....		39.609	0
		<u>27.285.970</u>	<u>21.767.365</u>
<b>Skammtímaskuldir:</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	14	1.292.559	1.063.747
Aðrar skammtímaskuldir .....	15	1.807.853	1.933.982
		<u>3.100.412</u>	<u>2.997.729</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>30.386.383</u>	<u>24.765.094</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>52.531.932</u></u>	<u><u>45.482.018</u></u>

**Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. júní 2023**

Tímabilið 1. janúar - 30. júní 2023	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Bundinn eiginfjár- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minnihluta	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2023 .....	11.127.642	4.894.195	3.384.339	737.704	573.045	20.716.924
Arðgreiðslur dótturfélaga .....			(2.935.000)	2.935.000		0
Heildarafkoma tímabils .....			1.811.296	(173.835)	36.621	1.674.083
Breyting á hlutdeild minnihluta .....					(245.457)	(245.457)
Eigið fé 30. júní 2023 .....	11.127.642	4.894.195	2.260.635	3.498.869	364.208	22.145.549

**Tímabilið 1. janúar - 30. júní 2022**

Eigið fé 1. janúar 2022 .....	5.460.643	553.243	2.066.125	88.979	190.014	8.359.005
Hlutfjárhækkunir .....	1.944.973	1.629.843				3.574.816
Heildarafkoma tímabils .....			1.536.432	(225.694)	110.179	1.420.918
Eigið fé 30. júní 2022 .....	7.405.616	2.183.087	3.602.558	(136.714)	300.193	13.354.739

## Sjóðstreymi tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2023

	1.1 - 30.6.2023	1.1 - 30.6.2022
<b>Rekstrarhreyfingar</b>		
Hagnaður og heildarafkoma tímabils .....	1.674.083	1.420.918
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	(2.013.282)	(1.971.316)
Hrein fjármagnsgjöld .....	970.592	504.182
Tekjuskattur .....	432.828	382.936
<b>Veltufé frá rekstri</b>	<u>1.064.219</u>	<u>336.720</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum .....	(82.239)	(655)
Breyting á rekstrartengdum skuldum .....	64.147	(9.626)
	<u>1.046.128</u>	<u>326.439</u>
Innheimtar vaxtatekjur .....	14.686	1.742
Greidd vaxtagjöld .....	(694.758)	(218.544)
Greiddir vextir af leiguskuld (lóðaleiga) .....	(13.338)	(6.345)
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<u>352.719</u>	<u>103.291</u>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>		
Greiddar fjárfestingar í fjárfestingarfasteignum .....	(5.362.348)	(5.545.240)
Innborganir frá seldum fjárfestingarfasteignum .....	291.858	181.781
Innborgað frá sölu dóttur- og hlutdeildarféлага .....	245.000	0
Lánveitingar .....	0	(70.000)
<b>Fjárfestingahreyfingar samtals</b>	<u>(4.825.490)</u>	<u>(5.433.459)</u>
<b>Fjármögnunarahreyfingar</b>		
Innborgað hlutafé .....	0	109.800
Tekin ný lán frá lánastofnunum .....	4.250.562	6.071.090
Greidd lán frá lánastofnunum .....	(396.444)	(1.322.250)
Greidd önnur lán .....	0	(181.853)
<b>Fjármögnunarahreyfingar samtals</b>	<u>3.854.119</u>	<u>4.676.787</u>
<b>Lækkun á handbæru fé</b>	(618.653)	(653.381)
Handbært fé í ársbyrjun .....	2.276.502	1.296.058
<b>Handbært fé í lok tímabils</b>	<u>1.657.849</u>	<u>642.677</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 samstæðuárshlutareikning með dótturfélögum sínum sem vísað er til sem "samstæðunnar".

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

Stjórn félagsins og forstjóri samþykktu þessi reikningsskil 31. ágúst 2023.

## 2 Grundvöllur reikningsskila

Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Samandregni árs hlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti því að lesa með hliðsjón af ársreikningi samstæðunnar fyrir árið 2022. Ársreikninginn er að finna á heimasíðu félagsins, [www.kaldalon.is](http://www.kaldalon.is).

Árs hlutareikningurinn er gerður og birtur í íslenskum krónum sem er stafrækslugjaldmiðill félagsins. Til að auka upplýsingagildi árs hlutareikningsins 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.

Árs hlutareikningurinn byggir á kostnaðarverði að því undanskildu að fjárfestingarfasteignir eru færðar á gangvirði.

## 3 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 metnar reynt 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 8.



## Skýringar

### 4 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 þrjá flokka eftir því hvort aðferðirnar sem eru notaðar við ákvörðun gangvirðis byggja á markaðsgögnum eða ekki. Markaðsgögn endurspeglar markaðsupplýsingar frá óháðum aðilum. Gangvirði sem byggir ekki á markaðsgögnum byggja á forsendum sem félagið gefur sér. Byggt á þessum tveimur tegundum breyta er þrepaskipting gangvirðis ákvörðuð þannig:

- Þrep 1 - Uppgefið verð á virkum markaði. Hér er um að ræða skráð hlutabréf og skuldabréf í kauphöllum.
- Þrep 2 - Hér er verð byggt á gögnum, öðrum en 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 8.

## Skýringar

### 5 Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:	1.1 - 30.6.2023	1.1. - 30.6.2022
Fastar leigutekjur .....	1.367.252	468.347
Veltutengdar leigutekjur .....	61.627	117.670
Aðrar tekjur .....	9.099	0
	<u>1.437.978</u>	<u>586.017</u>

Taka verður tillit til þess að samstæða Kaldalóns er í miklum fjárfestingum á tímabilinu og undanfarin misseri. Endurspeglar því leigutekjur í rekstrarreikningi ekki fullt rekstartímabil eigna sem fjárfest hefur verið í. Sjá skýringu 8 vegna fjárfestinga ársins. Veltutengdar tekjur eru tengdar ferðaþjónustueignum í Vestmannaeyjum og veltutengdri leigu vegna hótélreksturs að Vegamótastíg 7-9/Laugavegi 18 frá júní 2023. Aðrar tekjur eru tekjur af sölu innanstokksmuna úr einni af fasteignum samstæðunnar. Leigutími leigusamninga er að jafnaða á bilinu 3-20 ár og eru þeir tengdir vísitölu neysluverðs. Tekjuvegin meðallengd leigusamninga er 11,3 ár (2022: 12 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma en væri miðað við slíka uppsögn lækkar tekjuvegin meðallengd leigusamninga í 10,7 ár (2022: 11,5 ár).

Greiðsluflæði óuppsegjanlegra leigugreiðslna samstæðunnar miðað við vísitölur í júlí 2023 (júlí 2022) eru eftirfarandi:

	30. júní 2023	31. des 2022
Leigugreiðslur ársins 2023/2024 (2022/2023) .....	3.225.267	2.702.789
Leigugreiðslur ársins 2024/2025 (2023/2024) .....	3.262.645	2.812.215
Leigugreiðslur ársins 2025/2026 (2024/2025) .....	3.233.912	2.762.450
Leigugreiðslur ársins 2026/2027 (2025/2026) .....	3.224.940	2.724.498
Leigugreiðslur ársins 2027/2028 (2026/2027) .....	3.218.873	2.720.832
Síðar .....	<u>21.028.064</u>	<u>20.296.254</u>
	37.193.701	34.019.038

Veltutengdar leigutekjur eru ekki innifaldar í greiðsluflæðinu. Um 23% af óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavin hennar (2022/2023: 33%). Stærsti viðskiptavinur tímabilsins 2023/2024 telur 14% af óuppsegjanlegum leigugreiðslum tímabilsins (2022/2023: 23%). Þær leigugreiðslur eru vegna fjárfestingareigna í verslun og þjónustu. Við stækkun eignasafns samstæðunnar er horft til þess að minnka þetta vægi.

## Skýringar

### 6 Rekstrargjöld

	1.1 - 30.6.2023	1.1 - 30.6.2022
<b>Rekstur fjárfestingaeigna</b>		
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld .....	135.902	86.392
Tryggingar .....	10.753	8.373
Viðhald .....	10.166	4.292
Laun og launatengd gjöld .....	4.058	8.554
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna .....	23.243	19.068
	<u>184.122</u>	<u>126.679</u>
<b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b>		
Laun og launatengd gjöld .....	46.635	32.326
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	50.823	29.455
	<u>97.459</u>	<u>61.781</u>
	<b>1.1 - 30.6.2023</b>	<b>1.1 - 30.6.2022</b>
<b>Annar rekstrarkostnaður</b>		
Kostnaður vegna umbreytingar félagsins .....	2.178	52.324

Hafa ber í huga að rétt eins og með rekstrartekjur samstæðunnar endurspeglar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ekki heilt rekstrartímabil fyrir stóran hluta eignasafnis. Vísast í skýringu 8 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.

### Laun og launatengd gjöld

Laun .....	36.915	44.850
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	8.395	7.132
Stjórnarlaun .....	9.000	4.754
Önnur launatengd gjöld .....	5.817	3.261
Laun flokkuð meðal annars kostnaðar vegna umbreytingar félagsins .....	0	(19.117)
Laun flokkuð meðal kostnaðar vegna fjárfestingareigna .....	(4.058)	(8.554)
Eignfærð laun .....	(9.434)	0
	<u>46.635</u>	<u>32.326</u>

Fjöldi ársverka hjá félaginu voru 3,7 á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2023 samanborið við 2,8 sama tímabil á árinu 2022.

## Skýringar

### 7 Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

	1.1 - 30.6.2023	1.1 - 30.6.2022
Vaxtatekjur .....	77.895	11.041
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....	(656.335)	(296.939)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	(372.589)	(210.877)
Önnur fjármagnsgjöld .....	(6.225)	(7.407)
Vaxtagjöld af leiguskuld (lóðarleiga) .....	(13.338)	0
	<u>(970.592)</u>	<u>(504.182)</u>

Í samandregnum árs hlutareikning 2022 bókfærði félagið lóðarleigu sem rekstrarkostnað fjárfestingareigna. Lóðarleiga er nú bókfærð sem vaxtagjöld af leiguskuld. Vísað er til skýringar 13 vegna sundurliðunar leiguskuldbindingar.

### 8 Fjárfestingareignir

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:	30. júní 2023	30. des. 2022
Fasteignir .....	48.917.379	41.282.596
Nýtingarréttur lóðarleigusamninga .....	337.800	428.546
	<u>49.255.179</u>	<u>41.711.142</u>

Breyting á fjárfestingareignum samstæðunnar greinist þannig:

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta	Vöruhús, iðnaður og geymslur	Hótel	Þróunareignir	Samtals
<b>Tímabilið 1.1 - 30.6.2023</b>						
Gangvirði í byrjun tímabils .	1.384.192	11.522.752	10.815.151	10.045.332	7.515.168	41.282.596
Endurflokkun á tímabili .....	0	1.114.983	388.070	0	(1.503.053)	0
Fjárfesting tímabils .....	0	0	0	6.013.211	266.462	6.279.673
Endurbætur á tímabili .....	3.213	468.595	15.672	17.129	61.345	565.955
Selt á tímabili .....	0	(115.997)	0	(965.000)	(143.130)	(1.224.126)
Matsbreyting tímabils .....	155.673	113.647	927.974	959.069	(143.080)	2.013.282
Gangvirði í lok tímabils .....	<u>1.543.079</u>	<u>13.103.980</u>	<u>12.146.867</u>	<u>16.069.740</u>	<u>6.053.712</u>	<u>48.917.379</u>

## Skýringar

8 Fjárfestingareignir, framhald		Verslun	Vöruhús, iðnaður og geymslur	Hótel	Þróunar- eignir	Samtals
	Skrifstofur	og þjónusta				
<b>Tímabilið 1.1 - 31.12.2022</b>						
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 .....	1.384.192	11.522.752	8.814.925	10.045.332	7.515.168	41.282.596

### Þróunareignir

Þróunareignir sem flokka má utan kjarnastarfsemi félagsins hefur fækkað verulega í samræmi við stefnu félagsins og samanstóð virði þeirra í lok tímabils 755 m.kr. Samanstanda þær eignir aðallega af fullbúnum óseldum íbúðum, eða íbúðum með samþykkt kautilboð en bíða kaupsamnings. Félagið á byggingarrétt á þremur lóðum sem metinn er á kaupverði, eða 394 m.kr. Þá á félagið atvinnuhúsalóðina 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 69% af fasteigninni hafa þegar verið undirritaðir og 53% leiguryrma afhent til leigutaka.

### 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, metnu áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn, og sérstöku áhættuálagi fyrir hvern leigusamning. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna við ákvörðun raunávöxtunarkröfu lánsfjár. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárlutfalli og ekki er tekið tillit til skattþörunar við útreikning.

## Skýringar

### 8 Fjárfestingareignir, framhald

Helstu forsendur einstakra flokka í lok tímabils eru eftirfarandi:

	Skrifstofur	Verzlun og þjónusta	Vöruhús, iðnaður og geymslur	Hótel	Þróunar-eignir	Samtals
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mánuði .....	2.513 - 4.320	1.810 - 31.330	1.358 - 2.694	4.949 - 9.079	E/V	1.358 - 31.330
Vegið meðaltal .....	2.857	4.240	2.256	6.413	E/V	3.718
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	6,32%	6,32%	6,49%	6,55%	E/V	6,45%

Helstu forsendur einstakra flokka í virðismati 31. desember 2022 eru eftirfarandi:

Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mánuði .....	2.386 - 4.103	1.387 - 29.754	588 - 2.558	3.578 - 8.376	E/V	588 - 29.754
Vegið meðaltal .....	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%

Næmni gangvirði fjárfestingareigna fyrir þessum forsendum greinist þannig:

	Breyting	1.1 - 30.6.2023		1.1 - 30.6.2022	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Áætlaðar leigutekjur .....	+/- 2,50%	1.285.986	(1.285.986)	486.505	(486.505)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	+/- 0,50%	(3.007.952)	3.513.640	(1.185.138)	1.390.368

#### Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í lok tímabils eru fjárfestingareignir að bókfærðu verði 46.845 (2022: 38.442) milljónum króna veðsettar til tryggingar á vaxtaberandi skuldum félagsins að fjárhæð 25.028 milljónum króna (2022: 19.836) milljónum króna.

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 1.283 (2022: 1.272) milljónum króna í árslok. Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattskyldri starfsemi.

#### Fasteignamat og váttryggingarverð

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í lok tímabils samtals 22.132 (31.12.2022: 19.544) milljónum króna. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 30.034 (31.12.2022: 27.728) milljónir króna. Samstæðan keypti viðbótartryggingar að fjárhæð 2.723 (31.12.2022: 3.403) milljónir króna.

## Skýringar

### 9 Áhrif af rekstri dótturfélaga

Í tilkynningu félagsins 30. desember 2022 var greint frá því að gengið hefði verið á sölu 50% eignarhlut Kaldalóns í Steinsteypunni ehf. Hluti kaupverðs var greiddur með fasteignum. Viðskiptin voru í samræmi við stefnu félagsins að selja eignir utan kjarnarekstur félagsins. Í framhaldi af lúkningu viðskipta náði félagið og kaupandi samkomulagi um endanlegt uppgjör er byggði m.a. á rekstrarniðurstöðu hinu selda. Áhrif endanlegs uppgjors viðskiptanna eru að fullu fært inn í árshlutareikning samstæðunnar á tímabilinu.

### 10 Kröfur

Kröfur samstæðunnar greinast þannig: **30. júní 2023** **31. des 2022**

Kröfur samstæðunnar flokkast þannig í efnahagsreikning:

Langtímakröfur .....	837.673	669.260
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	781.230	825.113
	<u>1.618.903</u>	<u>1.494.373</u>

Samstæðan metur tapsáhættu af kröfum sínum óverulega. Óverulegar kröfur eru komnar yfir gjalddaga og eru kaupsamningskröfur að mestu tryggðar með tryggingabréfum. Engin niðurfærsla er færð á viðskiptakröfum í lok tímabils.

Aðrar skammtímakröfur samanstanda af mestu leyti af ógreiddri endurgreiðslu á virðisaukaskatti vegna byggingaframkvæmda og ógreiddum vaxtatekjum.

### 11 Handbært fé

Handbært fé samanstendur af óbundnum bankannistæðum og innistæðu í lausafjárjórði.

### 12 Eigið fé

#### a Hlutfé

Hlutfé félagsins greinist þannig: **30. júní 2023** **31. des 2022**

Heildarhlutfé .....	11.128.216	11.128.216
Eigin bréf .....	(574)	(574)
	<u>11.127.642</u>	<u>11.127.642</u>

Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum, hver hlutur nemur 1 kr. **11.128.216** **11.128.216**

## Skýringar

### 12 Eigið fé, framhald

#### a Hlutfé, framhald

Samkvæmt samþykktum félagsins frá hluthafafundi í mars 2023 hefur stjórn heimild til að hækka hlutfé félagsins um allt að 3.277.973.492 króna að nafnverði. Hækkunarheimild gildir til 25. maí 2027.

Þá hefur 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 gildir til 30. júní 2024. 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 kr. 574.009 eða 0,0052% af útgefnu hlutfé, sem ætlaðir eru til endursölu.

#### Áskriftarréttindi

Skv. grein 2.2 í samþykktum félagsins hefur stjórn félagsins heimild til að gefa út nýtt hlutfé vegna áskriftarréttinda. Ónýtt heimild stjórnar er 180.000.000 hlutir.

Félagið hefur gefið út áskriftarréttindi að 180.000.000 hlutum að nafnverði með gildistíma 6 ár sem forstjóri félagsins keypti árið 2021. Áskriftargengið er 1,18 að viðbættri 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. Áskriftarréttindi sem ekki eru nýtt fyrir lok viðkomandi áskriftartímabils er heimilt að nýta á síðari áskriftartímabilum.

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

#### Kaupréttarsamningur

Félagið gaf út kauprétti fyrir 222.500.000 hlutum í júlí 2023. Sjá nánar í skýringu 18.

### 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

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



## Skýringar

### 13 Leiguskuldbinding

Leiguskuldbinding samstæðunnar greinist þannig:	30. júní 2023	31. des 2022
<b>Leigueign</b>		
Leiguskuldbinding í byrjun tímabils .....	428.546	255.570
Fjárfesting tímabils .....	18.091	276.899
Endurmat .....	(108.837)	(103.923)
Leiguskuldbinding í lok tímabils .....	337.800	428.546
<b>Leiguskuldir</b>		
Leiguskuldbinding í byrjun tímabils .....	428.546	255.570
Fjárfesting tímabils .....	18.091	276.899
Endurmat .....	(108.837)	(103.923)
Leiguskuldbinding í lok tímabils .....	337.800	428.546
<b>Fjárhæðir í rekstrarreikningi</b>		
Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	13.338	6.345
<b>Fjárhæðir í sjóðstreymi</b>		
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum .....	13.338	6.345

### 14 Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast á eftirfarandi hátt:	30. júní 2023	31. des 2022
Staða í upphafi tímabils .....	19.836.011	9.733.988
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum .....	874.158	2.823.577
Tekin ný lán .....	4.876.461	8.650.600
Greitt af lánum .....	(924.444)	(1.840.246)
Breyting á lántökukostnaði .....	6.254	(41.841)
Verðbætur .....	359.518	509.934
Staða í lok tímabils .....	25.027.959	19.836.011
Skuldir við lánastofnanir flokkast þannig í efnahagsreikningi:		
Langtímahluti, vaxtaberandi skuldir til meira en 12 mánaða .....	23.735.400	18.772.264
Skammtímahluti, vaxtaberandi skuldir til skemmri tíma en 12 mánaða .....	1.292.559	1.063.747
	25.027.959	19.836.011

## Skýringar

### 14 Vaxtaberandi skuldir, framhald

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:

	30. júní 2023	31. des 2022
Afborganir ársins 2023/2024 (2022/2023) .....	1.292.559	1.031.777
Afborganir ársins 2024/2025 (2023/2024) .....	3.737.771	3.422.004
Afborganir ársins 2025/2026 (2024/2025) .....	6.511.384	3.239.826
Afborganir ársins 2026/2027 (2025/2026) .....	1.330.019	3.590.641
Afborganir ársins 2027/2028 (2026/2027) .....	7.169.588	4.342.523
Afborganir síðar .....	4.986.639	4.209.240
	<u>25.027.959</u>	<u>19.836.011</u>

Skuld að fjárhæð 346 m.kr. vegna byggingu á íbúðarhúsnæði að Urriðaholtsstræti 24 er á gjalddaga um mitt ár 2024. Félagið gerir ráð fyrir að lánið verði gert upp samhliða sölu eigna en mun leita leiða til endurfjármögnunar gerist þess þörf.

Framkvæmdalán að fjárhæð 2.225 m.kr. vegna framkvæmda við Köllunarklettsveg 1 er á gjalddaga á þriðja ársfjórðungi árið 2024. Samstæðan gerir ráð fyrir að endurfjármagna framkvæmdalánið fyrir þann tíma eða þegar framkvæmdum lýkur en verklok eru áætluð í lok árs 2023.

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar bera eftirfarandi skilmála og endurgreiðslutíma:

	30. júní 2023			31. desember 2022	
	Gjalddagar	Vegnir meðalvextir	Staða	Vegnir meðalvextir	Staða
Verðtryggðar skuldir .....	30.6.2026 - 20.1.2050	3,7%	10.829.380	3,6%	6.628.809
Óverðtryggðar skuldir .....	13.9.2023 - 30.11.2046	11,9%	14.267.607	9,1%	13.266.507
Lántökukostnaður .....			<u>(69.028)</u>		<u>(59.305)</u>
Vaxtaberandi skuldir samtals			<u>25.027.959</u>		<u>19.836.011</u>

Við kaup á fasteignum eða fasteignafélögum hefur samstæðan fjármagnað sig með nýjum bankalánnum eða yfirtöku skulda. Félagið hefur undanfarin misseri unnið að undirbúningi hagkvæmari fjármögnunar fyrir félagið. Í júlí 2023 var grunnlýsing félagsins vegna 30 milljarða króna útgáfuramma staðfest af Fjármáleftirliti Seðlabanka Íslands. Grunnlýsing veitir félaginu aðgang að markaðsfjármögnun og stefnir félagið að vera reglubundinn útgefandi skuldabréfa og víxla á næstu misserum.

## Skýringar

### 15 Aðrar skammtímaskuldir

Aðrar skammtímaskuldir samstæðunnar greinast þannig:	30. júní 2023	31. des 2022
Skuldir vegna kaupsamninga .....	1.198.234	1.380.480
Reiknaðir áfallnir vextir langtímalána .....	141.723	100.518
Aðrar skammtímaskuldir .....	467.896	452.985
	<u>1.807.853</u>	<u>1.933.982</u>

Meðal annarra skammtímaskulda eru 1.116 m.kr. vegna kaupa á Álfhelli 5, Köllunarklettsvegi 1 og Borgartúni 32. Af þeim voru greiddar 551 m.kr. vegna fullnaðargreiðslu á Álfhelli 5 og Borgartúni 32 eftir lok tímabils en fyrir útgáfu árshlutareiknings. Þá gerir kaupsamningur um Köllunarklettsveg 1 ráð fyrir að 500 m.kr. verði greiddar með nýju útgefnu hlutafé. Engar áhvílandi skuldir eru á Álfhelli 5. Aðrar skammtímaskuldir er að stórum hluta vegna virðisaukaskatts og framkvæmda sem félagið stendur í á fasteignum.

## Skýringar

### 16. Uppbygging samstæðunnar

Samstæða Kaldalóns hf. samanstendur af eftirfarandi félögum:

Nafn félags	Starfsemi félagsins	Eignarhluti	
		30.6.2023	31.12.2022
Faðmlag ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Lónseyri ehf. (áður Fasteignastýring ehf.)	Fasteignafélag	100%	100%
Hafnagarður ehf. *2	Fasteignafélag	37,5%	37,5%
Hellubbyggð ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Hvannir ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Kaupangur fasteignafélag ehf. *1	Fasteignafélag	100%	0%
Koparhella ehf. *4	Fasteignafélag	50%	50%
Lantan ehf. *6	Fasteignafélag		100%
Nauteyri ehf. *5	Fasteignafélag	100%	100%
U14-20 ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Kaldalón þróunareignir ehf. (áður U24 ehf.)	Fasteignafélag	100%	100%
Vallarbyggð ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Vesturbugt eignarhaldsfélag ehf. *3	Eignarhaldsfélag	59,5%	59,5%
Vesturbugt ehf. *3	Fasteignafélag	59,5%	59,5%
Vesturhraun ehf. *1	Fasteignafélag	100%	100%
Víkurhvarf 1 ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
VMT ehf. *6	Fasteignafélag		100%
Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf.	Fasteignafélag	100%	100%

\*1 Félagið fjárfesti í félögum á fyrri hluta ársins. Sjá nánari útlistun á kaupum í skýringu 17.

\*2 Í samræmi við tilkynningu félagsins hefur verið samþykkt kautilboð félagsins á öllu hlutafé Hafnagarðs ehf. í áföngum. Í samræmi við hluthafasamkomulag og undirritaðan kaupsamning hefur félagið yfiráð 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.

\*4 Félagið hefur náð samkomulagi um kaup á 50% eignarhlut annarra eiganda þannig að eignarhlutur verði félagsins verði 100%. Samkomulagið er háð hefðbundnum fyrirvörum.

\*5 Samstæðan auglýsti ferðabjónustueignir í Vestmannaeyjum til sölu í upphafi árs. Félagið hefur undirritað kaupsamning um sölu á öllu hlutafé í Nauteyri ehf. og var afhendingardagur 1. júlí 2023.

\*6 Félagið var sameinað inn í U14-20 ehf. á tímabilinu.

Unnið er að sameiningu dótturfélaga til einföldunar á rekstri samstæðunnar sem eykur hagræði við reksturinn og að tilgangur félaganna eflist og styrkist. Hluti af því ferli er að önnur dótturfélög eru stofnuð en eru ekki birt í töflu hér að ofan þar sem þau hafa engin áhrif á samstæðuna.

## Skýringar

### **17. Kaup á dótturfélögum sem innihalda fjárfestingareignir**

Félagið fjárfesti í Kaupangi fasteignafélagi ehf. á fyrri hluta ársins 2023. 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 Kaupangs fasteignafélags ehf., sem fjárfest var í á tímabilinu, er fasteignin Laugavegur 18 auk lausafjármuna tengdum fasteigninni.

## Skýringar

### 18 Skuldbindingar og atburðir eftir lok reikningskiladags

Engir atburðir sem gefa tilefni til leiðréttinga í samandregnum árs hlutareikningi samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar 2023 - 30. júní 2023 hafa komið upp eftir reikningskiladag. Hafa ber í huga að lesa þarf ársreikning samstæðunnar 2022 samhliða árs hlutareikning þessum þar sem frekari skýringar fylgja.

Samstæðan hefur ásamt öðrum átt hlut í Vesturbugt eignarhaldsfélagi ehf., en eina eign þess er Vesturbugt ehf. sem stóð að uppbyggingu á svæði sem heitir Vesturbugt við Reykjavíkurborg. Vesturbugt ehf. rifti samningi við Vesturbugt ehf. í júní 2023 vegna tafa á uppbyggingu framkvæmda. Vesturbugt ehf. telur riftun ólögmæta. Riftun Reykjavíkurborgar á samningi um Vesturbugt mun hafa engin eða óveruleg áhrif á rekstur og efnahag Kaldalóns hf. í framhaldi af uppgjöri við Reykjavíkurborg, en eignarhlutur samstæðunnar var færður niður í ársreikningi félagsins árið 2022. Sjá einnig í skýrslu stjórnar og forstjóra.

Félagið gaf út eftir lok tímabils kauprétti í Kaldalóni hf. til stjórnenda og lykilstarfsmanna fyrir kr. 222.500.000 að nafnvirði í samræmi við starfskjarastefnu félagsins samþykkt á aðalfundi 2023. Ávinnslutími kaupréttar er þrjú ár frá úthlutun. Nýtingartímabil eftir lágmarks ávinnslutíma er unnt að nýta næstu þrjú árin eftir ávinnslu, 1/3 á hverju ári. Nýtingarverð er meðalgengi hlutabréfa í félaginu síðustu 10 viðskiptadaga eins og það er skráð á Nasdaq Iceland í íslenskum krónum fyrir úthlutunardag. Nýtingarverð skal einnig bera vexti, sem eru áhættalausir vextir, eins og þeir eru skilgreindir í verðmati á gangvirði fjárfestingareigna í samstæðu félagsins, auk 3% álags fram að nýtingardegi. Félaginu er heimilt að krefjast þess að kaupréttarhafar haldi eftir hlutum þar sem starfsmenn hafa nýtt kauprétt samkvæmt kaupréttarsamningum til starfsloka starfsmanna. Forstjóra og öðrum lykilstarfsmönnum ber að halda eftir hlutum sem nema fjárhæð hreins hagnaðar af nýttum kaupréttum, þegar skattar og kostnaður hefur verið dreginn frá: forstjóri 50% af hreinum hagnaði af nýttum kauprétti; aðrir lykilstarfsmenn 25% af hreinum hagnaði af nýttum kauprétti. Almennt séð falla kaupréttir niður fyrir ávinnslutíma ef ráðningarsambandi kaupréttarhafa við félagið er slitið. Eftir ávinnslutíma falla kaupréttir ekki niður fyrr en nýtingartímabili lýkur. Gerð samninga um kauprétti er ávallt háð skilyrðum laga um hlutafélög nr. 2/1995.

Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands staðfesti grunnlýsingu félagsins í tengslum við 30 milljarða króna útgáfuramma skuldabréfa og víxla félagsins þann 7. júlí 2023. Félagið hefur nú aðgang að markaðsfjármögnun og ráðgerir að vera reglubundinn útgefandi á skuldabréfamarkaði.

Félagið lauk sölu á sex mánaða víxlum í nýjum flokki KALD 24 0301 að fjárhæð 1.000 milljónir króna þann 24. ágúst. Víxlarnir voru seldir á 10,888% flötum vöxtum eða 100 punkta álagi ofan á 6 mánaða REIBOR. Víxlarnir eru gefnir út í 20 milljón króna nafnverðseiningum. Um er að ræða fyrstu útgáfu félagsins undir ofangreindum útgáfuramma. Kjörin á óveðtryggðum víxli voru umtalsvert hagstæðari en núverandi óverðtryggð lán félagsins. Sjá skýringu 14.

Félagið keypti 50% hlutafjár Koparhelli ehf. í júlí, en fyrir átti félagið 50% eignarhlut í félaginu. Helsta eign félagsins er fasteignin Tangavegur 7 á Grundartanga sem er nú að fullu í eigu félagsins.

Félagið hefur undirritað samkomulag um kaup á öllu hlutafé Klettagarða 8-10 ehf. eftir lok tímabils. Helstu eignir eru Klettagarðar 8-10 í Reykjavík, Suðurhraun 2 í Garðabæ og Hjalteyrargata 8 á Akureyri, alls 5.311 m<sup>2</sup> af þjónustuhúsnæði. Samkomulagið er háð hefðbundnum, s.s. ástandsskoðun. Áætlað er að afhending hlutafjár verði í september 2023.