



Ársuppgjör 2021

Kynning fyrir markaðsaðila

18. mars 2022

KALDALÓN

1. Starfsemin 2021
2. Fjárfestingareignir
3. Næstu skref
4. Lykiltölur og efnahagur fram veginn
5. Reikningskil 2021



Suðurhaun 10

1. Starfsemin 2021

2. Fjárfestingareignir

3. Næstu skref

4. Lykiltölur og efnahagur fram veginn

5. Reikningskil 2021



Suðurhaun 10

Helstu áfangar 2021

NÝTT FASTEIGNAFÉLAG



Umtalsverður árangur í umbreytingu félagsins í fasteignafélag á skömmum tíma. Stjórnarháttum félagsins umbylt á skömmum tíma.



Besta rekstrarár í sögu félagsins. Sterkur efnahagur byggir undir tryggjan tekjugrunn á komandi ári.



Skýr markmið og framtíðarsýn á vegferðinni framundan. Félagið hefur stækkað um 15% á hverjum ársfjórðungi og er stefnt að áframhaldandi vaxtartakti.



Mikil tækifæri eru framundan. Félagið hefur náð samkomulagi um kaup á frekari eignum. Fjármögnunarkjör félagsins lækka og endurfjármögnunarmöguleikar miklir.



2021 var gríðarlega viðburðaríkt ár í sögu félagsins. Umbreytingarferli félagsins í fasteignafélag er komið langt á veg. Félagið skilar bestu afkomu frá upphafi.

Tækifæri á markaði verða áfram nýtt og fyrirhugaður vöxtur og áhættudreifing eignasafns framundan á árinu.

Skráning á aðalmarkað Kauphallar er áætluð haustið 2022.

- Jón Þór Gunnarsson, forstjóri

Helstu áfangar 2021

HELSTU VÖRÐUR Á ÁRINU



Helstu áfangar 2021

STJÓRNARHÆTTIR OG STÝRING



Nýjar samþykktir félagsins undirbyggja vegferð fyrir skráningu félagsins á aðalmarkað. Félagið hefur gefið út upplýsingastefnu, starfskjarastefnu og stjórn sett sér starfsreglur sem taka mið af leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands.



Samstarfssamningur við Arion banka snýr m.a. að ráðgjöf við kaup á eignasöfnum, fjármögnun og skráningu á aðalmarkað Nasdaq Ísland. Viljayfirlýsing um sölutryggingu á allt að 5 ma. Hlutafjárútboði.



Á árinu var eignastýringasamningi sagt upp og nýir stjórnendur ráðnir. Jafnframt setti félagið upp eigin skrifstofur og eigin innviði s.s. hugbúnað, bókhald o.fl.

1. Starfsemin 2021
- 2. Fjárfestingareignir**
3. Næstu skref
4. Lykiltölur og efnahagur fram veginn
5. Reikningskil 2021



Suðurhaun 10

Helstu fasteignir félagsins

KALDALÓN

MIÐAÐ VIÐ TILKYNNT VIÐSKIPTI

Hótel



Sand Hótel



Room With a View



Storm Hótel

Vöruhús, Iðnaður & Geymslur



Íshella 1



Suðurhraun 10



Fiskislóð 23-25



Víkurhvarf 1



Tangavegur 7 (50%)

Verslun & Skrifstofur



Hlíðarfótur



Skýið - Suðurhrauni 10



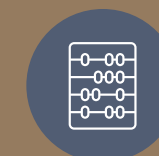
13 þjónustustöðvar



41.000
FERMETRAR



99%
ÚTLEIGA

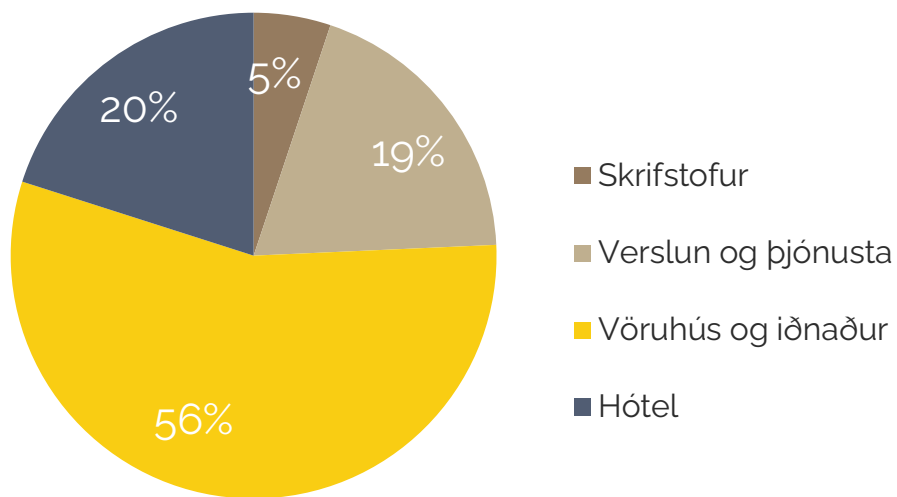


21,9 ma.
MATSVERÐ

★ Tilkynnt viðskipti ekki komin á efnahag 31.12. Metið á kaupverði.

Helstu fasteignir félagsins

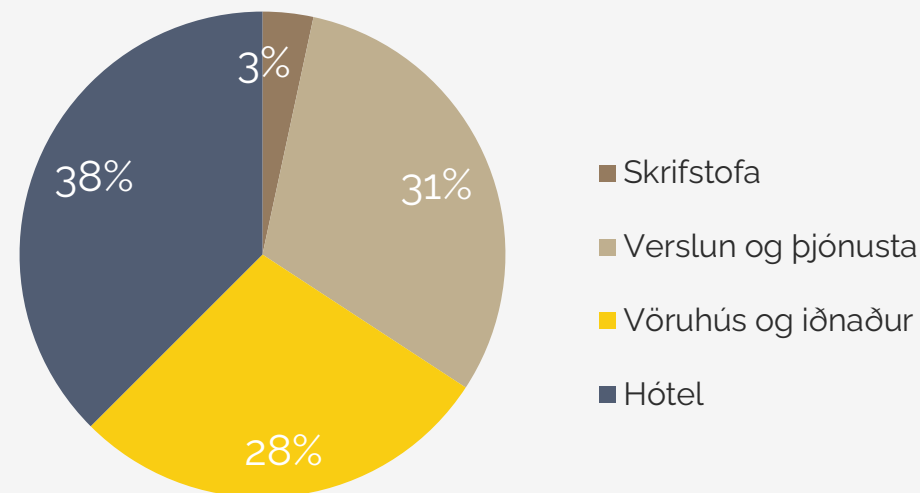
PRO FORMA - MIÐAÐ VIÐ TILKYNNT VIÐSKIPTI OG FULLT REKSTRARÁR OG ÚTLEIGU ALLRA EIGNA



41.000 m²

Tilkynnt viðskipti Fermetrar

Á efnahag félagsins eru öll tilkynnt viðskipti á markaði fyrir utan kaup á 13 fasteignum af Skeljungu hf. með langtíma leigusamning við Orkuna IS.



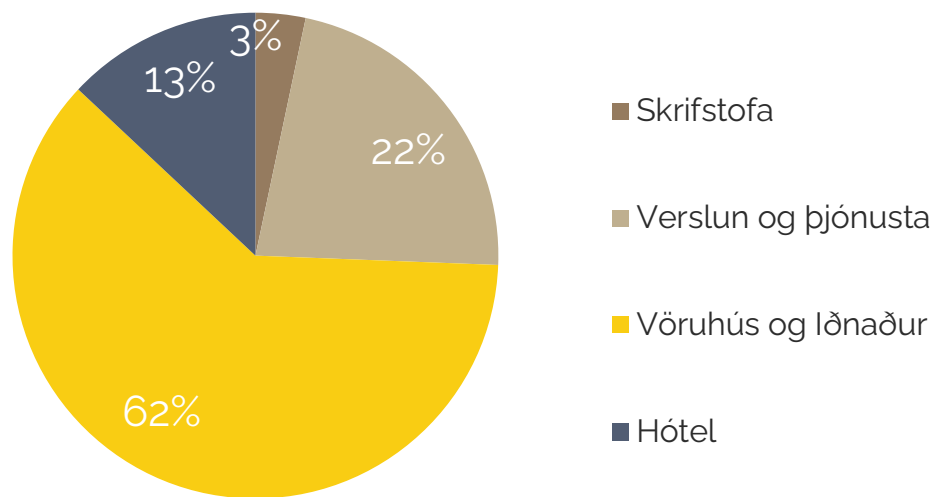
1.776 m.kr.

Tilkynnt viðskipti Tekjur

Dreifing eftir flokkum miða við fulla útleigu allra eigna og heilt rekstrarár allra eininga. Afkomutengdir viðaukasamningar við rekstraraðila vegna COVID-19 eru í gildi en falla niður á árinu. Tekjur hótela á árinu 2022 eru því tengdar afkomu eininga hluta árs. Ekki er um tekjuspá að ræða.

Helstu fasteignir félagsins

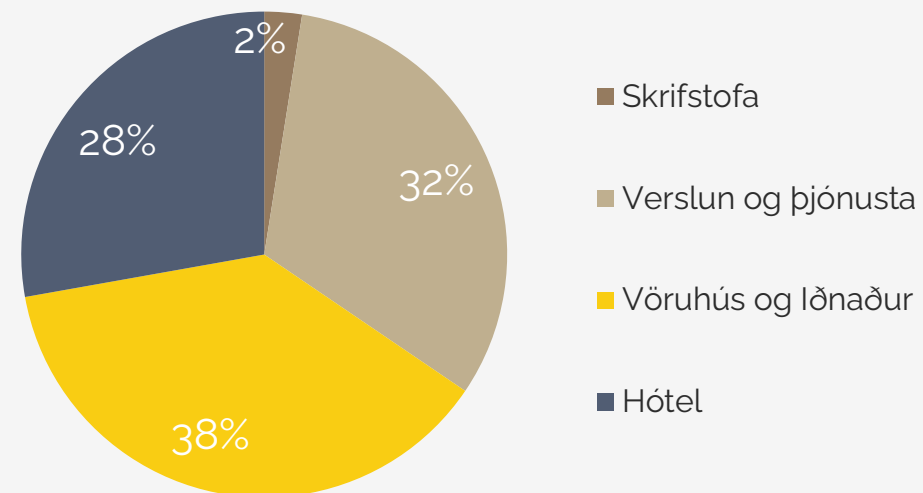
PRO FORMA SVIÐSMYND – EIGNASAFNIÐ MEÐ FYRIRHUGUÐUM VIÐSKIPTUM



64.000 m²

Fyrirhuguð viðskipti Samtals fermetrar

Viðskipti þar sem fyrir liggur samkomulag við aðila á markaði, háð fyrirvörum s.s. áreiðanleikakönnunum og ástandsskoðunum.



2.350 m.kr.

Fyrirhuguð viðskipti Samtals árstekjur

Dreifing eftir flokkum miða við viðskipti þar sem fyrir liggur samkomulag við aðila á markaði, háð fyrirvörum, fulla útleigu og heilt rekstrarár. Samningar við rekstraraðila vegna COVID-19 eru í gildi en falla niður á árinu. Tekjur hótela á árinu 2022 eru því tengdar afkomu eininga hluta árs. Ekki er um tekjuspá að ræða.

Helstu fasteignir félagsins

EIGNIR Í LOK ÁRS – TILKYNNT VIÐSKIPTI

Tekjuberandi fasteignir



20,9 ma

Gangverð fasteigna



12,5 ma

Vaxtaberandi skuldir
fasteignasafns

Eignir utan kjarnastarfsemi og eigni í sölufurli



3,2 ma

Eignir utan kjarnastarfsemi
31.12



0,9 ma

Fyrirhugað að eignum utan
kjarnastarfsemi lækki enn
frekar á komandi ári



1,3 ma

Handbært fé



1,1 ma

Kröfur og lán til tengda



1. Starfsemin 2021
2. Fjárfestingareignir
- 3. Næstu skref**
4. Lykiltölur og efnahagur fram veginn
5. Reikningskil 2021



Suðurhaun 10

Næstu skref

FRAMUNDAN ÁRIÐ 2022



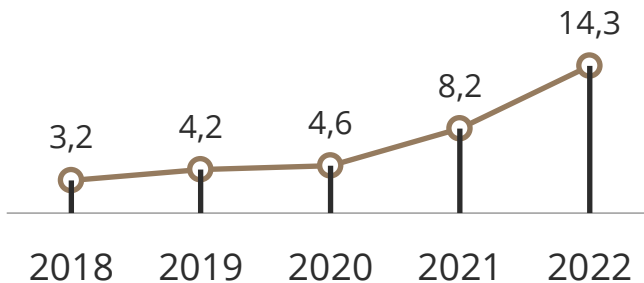
3,7 ma

Samkomulag um kaup eykur eigið fé félagsins um allt að 3.7 m.kr. með greiðslu í nýju útgefnu hlutafé. Viðskiptin eru háð almennum fyrirvörum.

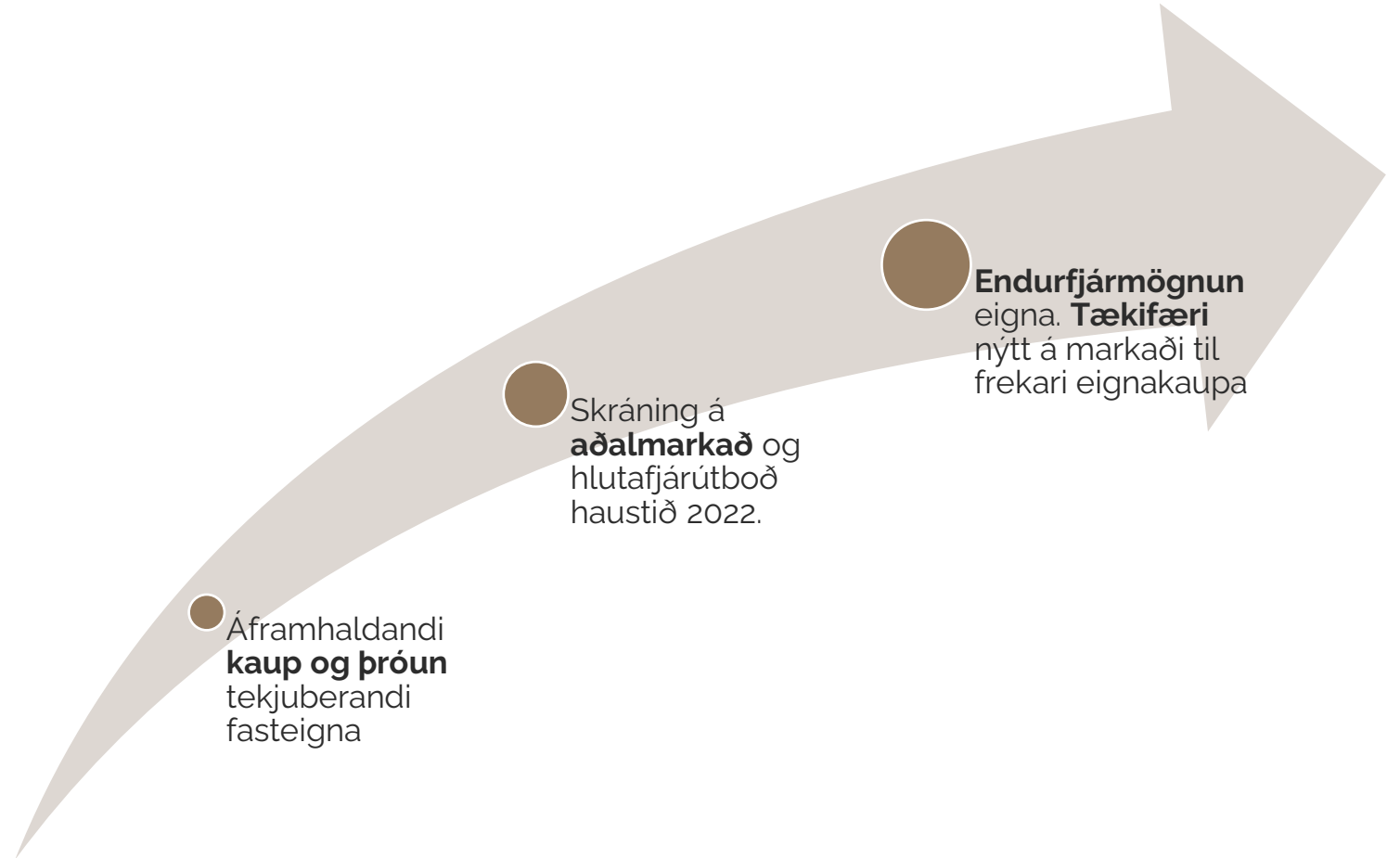


14,3 ma

Eigið fé lok árs ef vöxtur félagsins helst í sama takti og 2022.*



*Eigið fé félagsins haldist 15% vöxtur á ársfjórðungi óbreyttur. Vöxtur er háð markaðsaðstæðum á hverjum tíma.



Tækfæri í endurfjármögnun

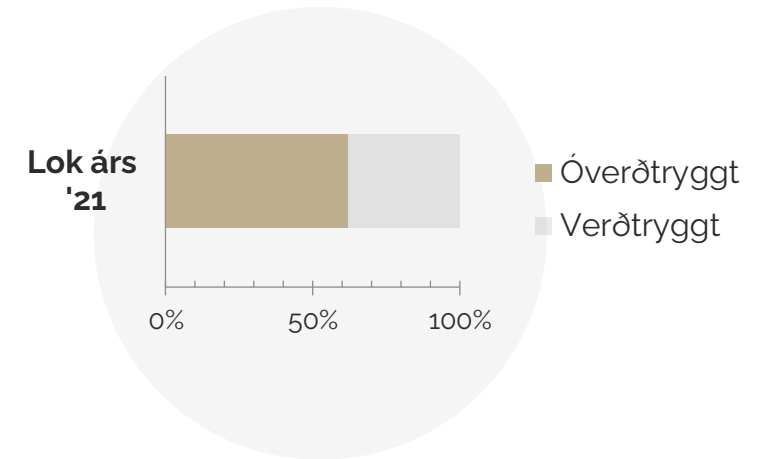
Á NÆSTU ÁRUM ERU TALSVERÐ TÆKIFÆRI Í ENDURFJÁRMÖGNUN FASTEIGNA

Talsverð tækifæri eru í endurfjármögnun eigna félagsins.

Árið 2022 og 2023 eru allt að 15 ma af skuldum félagsins, með fyrirhuguðum viðskiptum, uppgreiðanleg. Í lok árs voru meðalkjör félagsins **4,4%** verðtryggt og **5,7%** óverðtryggt. Nýleg kjör félagsins á bankalánnum eru **~2,3%** fast verðtryggt.

Félagið er ætíð í viðræðum við ráðgjafa og fjármálastofnanir um framtíðar fjármögnunarstrúktúr félagsins.

Vaxtalækkun á verðtryggða safninu 31.12 miðað við nýleg kjör gæti létt vaxtagreiðslur lána umtalsvert.



9,1 ma

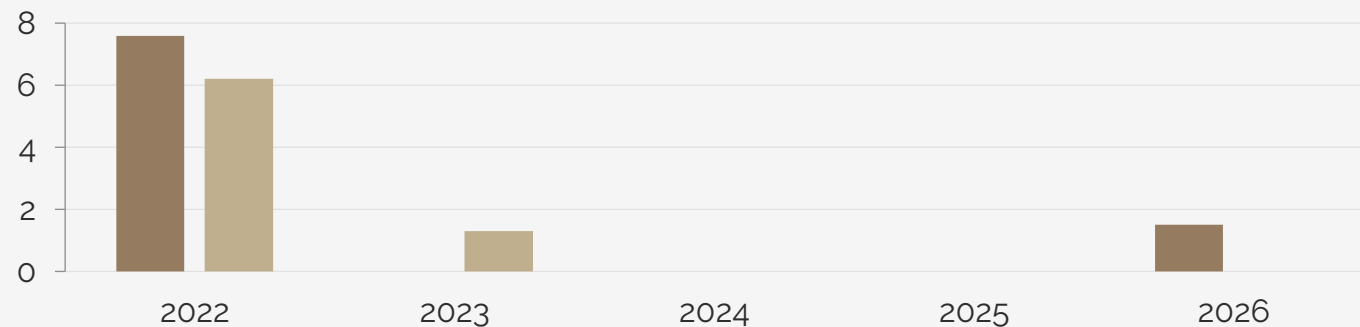
Lán á efnahagi 31.12.21



7,5 ma

Fyrirhuguð viðskipti

Uppgreiðanleg lán (ma.kr.)

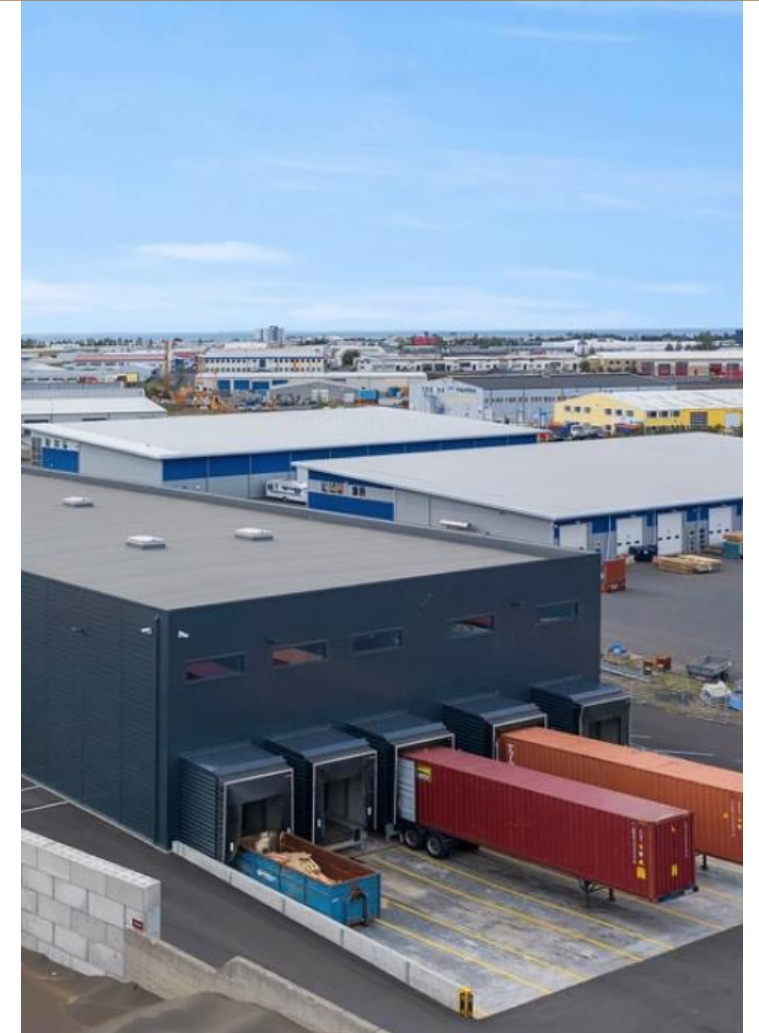
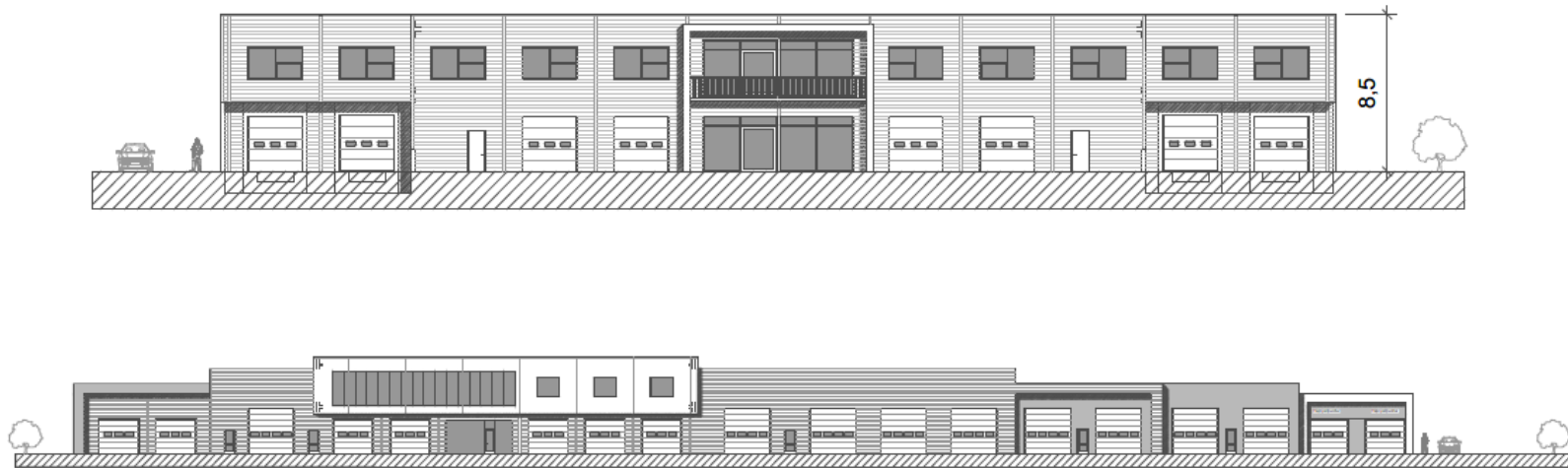


Uppbyggingarverkefni

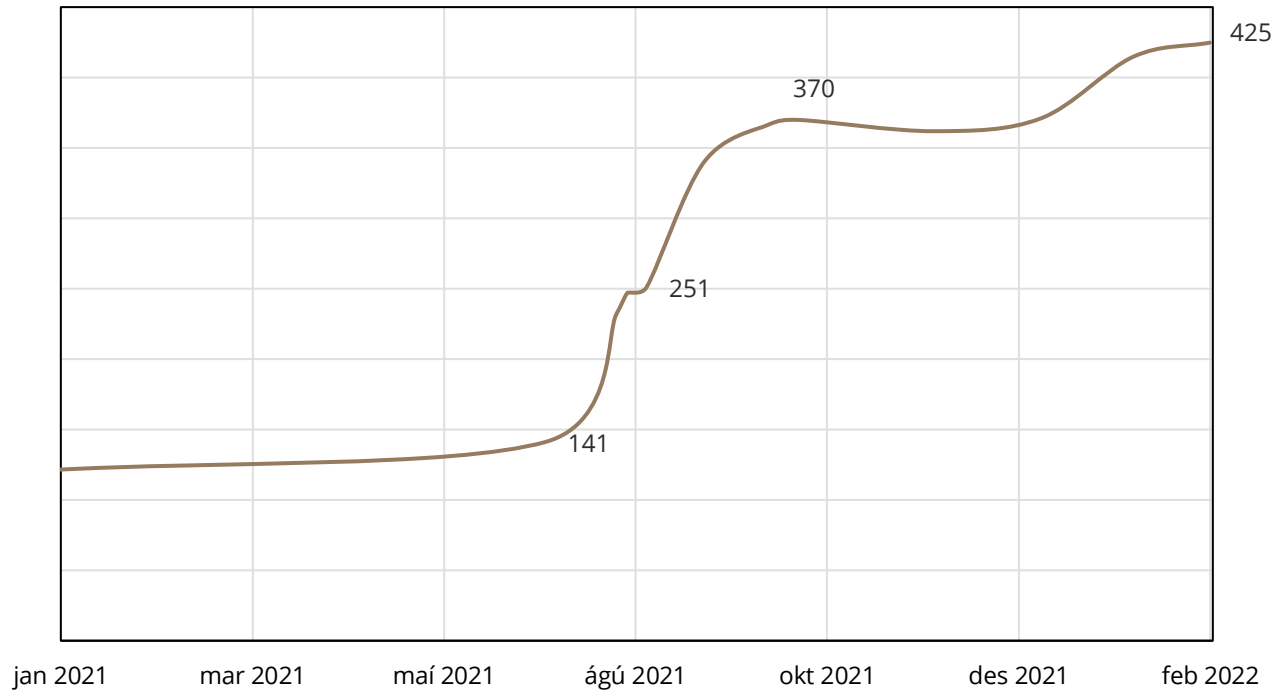
NÝTT ATVINNUHÚSNÆÐI TIL LEIGU

Safn félagsins að tekjuberandi eignum hefur orðið til með **kaupum á eignum** á markaði. Eftirspurn er eftir nýju eða nýlegu atvinnuhúsnæði. Félagið hefur gert samkomulag um að taka við fullbúinni fasteign.

Áætlað er að fyrsti hluti verkefnis sé afhentur á fyrri helmingi 2023 með fyrirvara um ásættanlega leigusamninga. Viðræður við leigutaka ganga vel.



Fjöldi hluthafa



Hluthafi	28.2.2021
1. Strengur Holding ehf.	19,20%
2. Arion banki	11,67%
3. Stefnir – innlend hlutabréf hs	10,28%
4. Vátryggingafélag Íslands hf.	7,32%
5. Stefnir - ÍS 5	6,85%
6. E&S 101 ehf	5,07%
7. Lov & co	3,60%
8. Fagfjárfestasjóðurinn Algildi slhf	3,29%
9. DFT ehf	3,07%
10. Kvika banki	2,98%
Aðrir (415)	26,66%

1. Starfsemin 2021
2. Fjárfestingareignir
3. Næstu skref
- 4. Efnahagur fram veginn**
5. Reikningskil 2021



Suðurhaun 10

Efnahagsreikningur

PRO FORMA – MIÐAÐ VIÐ TILKYNNT VIÐSKIPTI

1. Eignum haldið til sölu verði seldar, þeirra á meðal Steinsteypan
2. Áður tilkynnt viðskipti um kaup á 13 þjónustustöðvum af Skeljungu og frágangur á hlutafjárukningu vegna Víkurhvarfs 1
3. Heildareignir samstæðu verður 27 ma.kr., handbært fé eykst í 2,2 ma.kr við sölu



Efnahagsreikningur	31.12.2021	1 Sala eigna*	2 Kaup á eignum og nýtt hlutafé**	3 Proforma
Veltu- og fastafjármunir	18.800		6.000	24.800
Eignum haldið til sölu	1.350	(1.350)		
Handbært fé	1.300	900		2.200
Samtals eignir	21.450	(450)	6.000	27.000
Eigið fé	8.350		2.800	11.150
Tekjuskattsskuldbinding	1.550			1.550
Skuldir	11.100		3.200	14.300
Skuldir haldið til sölu	450	(450)		
Samtals skuldir og eigið fé	21.450	(450)	6.000	27.000

*Tölur framsettar miðað við bókfært virði.
**Engin endurmatsáhrif tekin vegna keyptrar fasteigna.

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

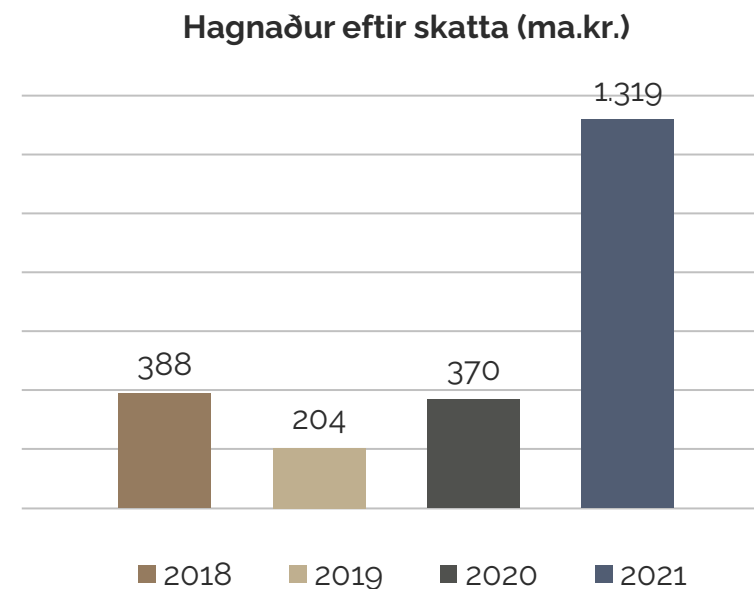
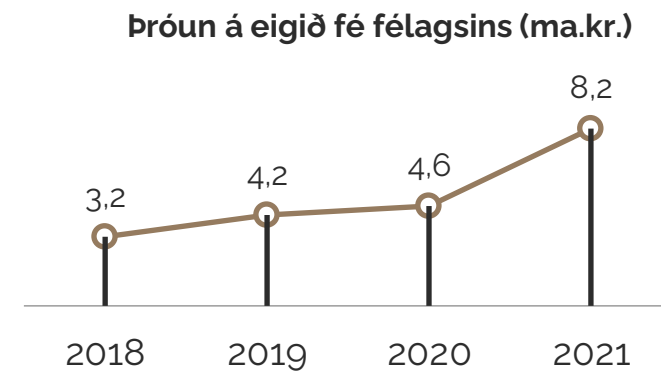
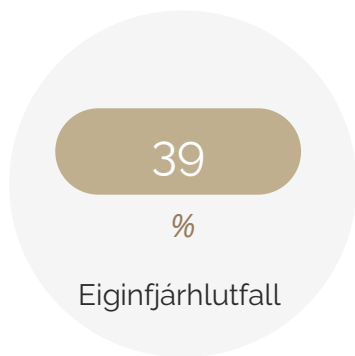
1. Starfsemin 2021
2. Fjárfestingareignir
3. Lykiltölur og efnahagur fram veginn
4. Næstu skref
- 5. Reikningskil 2021**



Sand Hótel Reykjavík

Helstu áfangar 2021

FJÁRHAGSTÖLUR – NÝ REIKNINGSSKILAAÐFERÐ



Tölur birtar sem heildaraðkoma. Hlutdeild minnihluta sjá ársreikning félagsins

Ný reikningskil

FYRSTI SAMSTÆÐUREIKNINGUR FÉLAGSINS

KALDALÓN

- Kaldalón er **fasteignafélag frá 1. júlí 2021** og gerir upp á samstæðugrunni seinni helming ársins 2021
- Samstæðuársreikningur 2021 sýnir þ.a.l. uppgjör fjárfestingarfélags á fyrri helming ársins og uppgjör á samstæðugrunni á þeim síðari
- Rekstrarreikningur **er ekki samanburðarhæfur** á milli ára
- Tekjur og gjöld vegna fjárfestingareigna aðeins vegna seinni helming ársins

	2021	2020
Leigutekjur	232.932	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(31.773)	0
Stjórnunarkostnaður	(179.451)	(117.548)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar	21.709	(117.548)
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.188.296	0
Rekstrarhagnaður	1.210.005	(117.548)
Fjármunatekjur	4.828	186.100
Fjármagnsgjöld	(110.957)	(85.076)
Gangvirðisbreyting eignarluta í félögum	686.567	387.060
Hlutdeild í rekstri hlutdeildarfélaga	(11.176)	0
Hreinar fjármunatekjur	569.262	488.084
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.779.268	370.537
Tekjuskattur	(441.828)	0
Hagnaður	1.337.439	370.537

Rekstrarreikningur

TEKJUR OG GJÖLD

- **Leigutekjur samstæðunnar á árinu að mestu frá hótélum** sem koma inn í samstæðunna á síðari hluta ársins
- Kaup á tekjuberandi eignum formlega að ganga í gegn um áramót að stórum hluta
- Engar tekjuberandi eignir í eigu félagsins á fyrri helmingi ársins
- **Stjórnunarkostnaður** nam um 180 m.kr. fyrir árið 2021 (93 millj.kr 1H 2021)
 - Launakostnaður félagsins ekki færður að hluta á rekstrarkostnað fjárfestingareigna
 - Einskiptiskostnaður og umsýslupóknanir námu 55 m.kr. á árinu
 - Uppsetning á nýrri skrifstofu, fjárfestingar í kerfum o.p.h. gjaldfærður

	2021	2020
Leigutekjur	232.932	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(31.773)	0
Stjórnunarkostnaður	(179.451)	(117.548)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar	21.709	(117.548)
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.188.296	0
Rekstrarhagnaður	1.210.005	(117.548)
Fjármunatekjur	4.828	186.100
Fjármagnsgjöld	(110.957)	(85.076)
Gangvirðisbreyting eignarhluta í félögum	686.567	387.060
Hlutdeild í rekstri hlutdeildarféлага	(11.176)	0
Hreinar fjármunatekjur	569.262	488.084
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.779.268	370.537
Tekjuskattur	(441.828)	0
Hagnaður	1.337.439	370.537

Rekstrarreikningur

MATSBREYTINGAR OG FJÁRMUNATEKJUR

KALDALÓN

- Eignir að mestu **færðar inn á kaupverði** í samstæðu – stór hluti viðskipta formlega kláruð um áramót
- Matsbreyting fjárfestingareigna nam tæpum 1,2 ma. – allt vegna tekjuberandi eigna sem komu inn á þriðja ársfjórðungi 2021
- Meðal ávöxtunarkrafa matsins **6,3%**
- Gangvirðisbreyting dótturfélaga 686 m.kr. vegna fyrri hluta ársins
 - 500 m.kr. varúð á fyrri hluta árs vegna sölu á fasteignaverkefnum í Vogabyggð kemur að fullu inn
- Heildarhagnaður samstæðu eftir skatta um **1,3 ma.***
- Arðsemi eigin fjár **20,6%**

	2021	2020
Leigutekjur	232.932	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(31.773)	0
Stjórnunarkostnaður	(179.451)	(117.548)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar	21.709	(117.548)
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.188.296	0
Rekstrarhagnaður	1.210.005	(117.548)
Fjármunatekjur	4.828	186.100
Fjármagnsgjöld	(110.957)	(85.076)
Gangvirðisbreyting eignarhluta í félögum	686.567	387.060
Hlutdeild í rekstri hlutdeildarfélagi	(11.176)	0
Hreinar fjármunatekjur	569.262	488.084
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.779.268	370.537
Tekjuskattur	(441.828)	0
Hagnaður	1.337.439	370.537

*Hlutdeild minnihluta 188 m.kr. í hagnaði

- Fjárfestingareignir Kaldalóns námu **17,8 ma.kr.**
 - þarf af tekjuberandi eignir um um 16 ma.kr.
- Langtímakröfur að mestu vegna sölu á eignarhlut félagsins í þróunarverkefni í Vogabyggð
- Handbært fé samstæðunnar nam um **1,3 ma.kr.** við áramót og hefur aukist um 1,2 m.a.kr frá síðustu áramótum
- Viðskiptakröfur vegna leigutekna námu 63 m.kr. sem er vegna veltutengdrar leigu hótela – engar afskriftir viðskiptakrafna
- Aðrar skammtímakröfur tengdar sölu íbúða við Urriðaholtsstræti
- Eignum haldið til sölu meðal annars hlutur í Steinsteypunni og U26 ehf.

	2021	2020
Fastafjármunir		
Fjárfestingareignir	17.826.717	0
Eignarhlutur í dótturfélögum	0	2.759.823
Eignarhlutur í hlutdeildarfélögum	101.491	444.371
Lán til tengdra aðila	0	1.245.696
Langtímakröfur	553.970	0
	18.482.177	4.449.889
Veltufjármunir		
Lán til tengdra aðila	0	1.561.057
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	359.990	212
Handbært fé	1.296.058	82.365
	1.656.048	1.643.634
Eignir haldið til sölu	1.340.512	0
Eignir samtals	21.478.737	6.093.523

- Hlutfé aukið um **1,9 milljarð** á árinu
- Eigið fé **hækkar um 3,6 milljarða** að teknu tilliti til hlutdeild minnihluta
- Eiginfjárlutfall samstæðunnar **39%**
- Vaxtaberandi **skuldir 9,7 milljarðar** um áramót og eru um **55%** sem hlutfall af fjárfestingareignum
- Skammtímahluti vaxtaberandi skulda að mestu vegna uppbyggingu íbúða við Urriðaholtsstræti sem fara á sölu á fyrsta ársfjórðungi
- Veltufjárlutfall án Urriðaholtsstrætis 24 í kringum 1
- Aðrar skuldir að mestu tengt uppgjörum vegna viðskipta um áramót

	2021	2020
Eigið fé		
Hlutfé	5.460.643	3.640.997
Annað	553.243	0
Bundinn eiginfjárreikningur	2.066.125	1.176.112
Hlutdeild minnihluta í eigið fé	190.014	0
Óráðstafað eigið fé	88.979	(171.411)
	8.359.005	4.645.698
Tekjuskattsskuldbinding	1.552.584	0
Langtímaskuldir		
Vaxtaberandi skuldir	8.614.261	0
Vaxtaberandi skuldir við tengd félög	133.164	1.017.605
	8.747.425	1.017.605
Skammtímaskuldir		
Vaxtaberandi skuldir	1.119.728	352.963
Tekjuskattur til greiðslu	263.062	0
Aðrar skuldir	969.504	77.257
	2.352.294	430.220
Skuldir haldið til sölu	467.429	0
Eigið fé og skuldir samtals	21.478.737	6.093.523

Allar upplýsingar sem birtar eru í kynningu þessari eru samkvæmt bestu vitund stjórnenda Kaldalóns á hverjum tíma. Sérstök athyglir er vakin á því að margir þættir hafa áhrif á rekstrarumhverfi félagsins. Afkoma eða spár geta breyst og þróun félagsins orðið með öðrum hætti en hér er gefið til kynna.

Sérstök athygli er vakin á því að í kynningu er að finna staðhæfingar eða önnur framsett gögn, s.s. sviðsmyndir, sem byggja á mati og áætlunum stjórnenda félagsins, fyrirfram gefnum forsendum og utanaðkomandi þáttum. Sérstaklega er vakin athygli á því að sviðsmyndir eru ekki tekjuspár félagsins, heldur settar fram til að sýna dreifingu milli fasteignaflokka og fulla útleigu.

Kynningin verður ekki endurskoðuð eftir birtingu hvað þetta varðar og eiga því við á þeim tímamarki sem kynning fer fram og er birt á vefsíðu félagsins. Kaldalón ber ekki í neinum tilvikum ábyrgð á tjóni sem kann að hljóta af upplýsingum sem birtar eru í kynningu þessari né tjóni sem rekja má beint eða óbeint til notkunar þeirra. Kaldalón er ekki skuldbundið til að uppfæra kynningu þessa, veita frekari upplýsingar eða leiðrétta villur sem kunna að koma í ljós.



KALD ALÓN