

## STAÐFESTING Á SKÝRSLU UM LÁNAÞEKJU

Vegna breytinga á veðandlagi og viðbótarskuldsetningu

Kaldalón hf.  
Köllunarklettsvegi 1  
104 Reykjavík

### **Staðfesting á skýrslu um lánaþekju sem byggir á umsömdu verklagi.**

Vísað er til samnings við staðfestingaraðila, dags. 7. júlí 2023 og veðhafasamkomulags, dags. 7. júlí 2023. Hugtök sem skilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila og/eða veðhafasamkomulagi skulu hafa sömu merkingu og þeim er þar gefin.

Vísað er til skýrslu útgefanda um lánaþekju, dags. 21. febrúar 2025 („skýrsla um lánaþekju“).

Staðfestingaraðili hefur farið yfir skýrslu útgefanda um lánaþekju, verðmat sem liggur til grundvallar og aðrar upplýsingar sem skýrslan byggir á með því að yfirfara forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda.

Útgefandi staðfestir að framangreindar aðgerðir séu viðeigandi við yfirferð á skýrslu um lánaþekju og uppfyllir þær kröfur sem koma fram í kafla 4 í samningi við staðfestingaraðila.

Skyldur útgefanda eru skilgreindar í kafla 3 í samningi við staðfestingaraðila. .

Vinna staðfestingaraðila var framkvæmd í samræmi við uppfært og yfirfarið staðlað verklag ISRS 4400 staðalsins (e. International Standard on Related Services). Staðfestingaraðili starfar í samræmi við almennar siðareglur endurskoðanda og hefur uppfyllt viðeigandi kröfur laga um endurskoðendur og International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code), þ.m.t. meginreglur um heilindi, hlutlægni, faglega hæfni og kröfur um sjálfstæði. Staðfestingaraðili er óháður útgefanda í samræmi við gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur.

Staðfestingaraðili hefur innleitt alþjóðlegan staðal um gæði, ISQM 1, sem innheldur kröfur um að fyrirtækið hanni, innleiði og starfræki gæðastjórnunarkerfi, þ.m.t. stefnur eða verklagsreglur sem tryggja fylgni við siðareglur og aðrar gildandi reglur og lög.

Í kjölfar veðsetningar fjögurra fasteigna til viðbótar og útgáfu nýs skuldabréfs að fjárhæð 1.800 m.kr. voru viðkomandi fjárhagsleg og sérstök skilyrði yfirfarin miðað við eftirstöðvar lána og nýjar veðsettar eignir:

Að lokinni sjálfstæðri yfirferð eru niðurstöður staðfestingaraðila eftirfarandi:

Nýjar veðsettar eignir:

Eign: Vesturvör 36, Kópavogi  
Völuteigur 31, Mosfellsbæ  
Klafastaðavegur 12, Hvalfjarðarsveit  
Gránufélagsgata 47, Akureyri

Heildarverðmæti: 2.954.222.804 kr.

## Lánaþekja

Lánaþekja miðað við eftirstöðvar lána og verðmat veðsettra eigna undir almenna tryggingafyrirkomulaginu (ATF)

Samtals staða lána undir ATF 34.698 m.kr.

Samtals bókfært virði veðsettra eigna undir ATF á prófunardegi 59.648 m.kr.

**Lánaþekja 58%**

Skilyrði ATF; lánaþekja eigi hærri en 75% á prófunardegi vegna breytinga á veðandlagi og eigi hærri en 65% á prófunardegi vegna viðbótarskuldsetningar

## Staðsetning veðsettra eigna

Staðsetning veðsettra eigna á prófunardegi

Samtals bókfært virði eigna á höfuðborgarsvæðinu

eða tengdar helstu höfnum landsins 57.442 m.kr.

Samtals bókfært virði veðsettra eigna undir ATF á prófunardegi 59.648 m.kr.

**Hlutfall veðsettra eigna á höfuðborgarsvæðinu  
eða tengdar helstu höfnum landsins 96%**

Skilyrði ATF; staðsetning eigna á höfuðborgarsvæðinu eða tengdar helstu höfnum landsins eigi lægri en 75% á prófunardegi

Yfirferð staðfestingaraðila á verðmæti hinna veðsettu eigna samræmist mati útgefanda og skýrsla um lánaþekju skilyrði því staðfest.

Reykjavík, 4. apríl 2025

Fyrir hönd staðfestingaraðila

**KPMG ehf.**

---