

**Kaldalón hf.**

**Samstæðuársreikningur 2021**

**Efnisyfirlit****bls.**

Skýrsla stjórnar og forstjóra .....	<b>2 - 5</b>
Áritun óháðs endurskoðanda .....	<b>6 - 7</b>
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	<b>8</b>
Efnahagsreikningur .....	<b>9</b>
Eiginfjáryfirlit .....	<b>10</b>
Sjóðstreymi .....	<b>11</b>
Skýringar .....	<b>12 - 27</b>

**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. Um er að ræða fyrsta samstæðureikning félagsins en við fyrri reikningsskil var félagið gert upp sem fjárfestingarfélag samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. Samstæðuársreikningur félagsins hófst 1. júlí 2021 og er því fyrri hluti ársins birtur með gangvirðisbreytingum dótturfélaga í samræmi við árshlutareikning 2021. Það ber því að hafa í huga við lestur ársreikningsins að hann er ekki sambærilegur við fyrri ársreikninga félagsins.

Samstæða félagsins samanstendur nú af móðurfélaginu, Kaldalón hf., og 14 dótturfélögum þess. Árið einkenndist af umbreytingarferli. Félagið tók nýja stefnu á vormánuðum með áherslu á kaup tekjuberandi atvinnueigna. Umbreytingarferlið gengur vel og í lok árs er félagið að megninu til fasteignafélag. Áhersla er á fjárfestingar og útleigu á atvinnuhúsnæði til fyrirtækja og opinberra aðila á höfuðborgarsvæðinu. Uppbyggingarmur félagsins mun áfram vera til staðar en yfir tíma leggja meiri áherslu þróun tekjuberandi eigna í útleigu til fyrirtækja.

Samstæðan átti í lok árs níu fasteignir til útleigu eða um 37.000 fermetra. Félagið hefur náð samkomulagi um kaup á fasteignum sem gerir heildarstærð safnsins um 54.000 fermetra. Kaupin eru háð hefðbundnum fyrirvörum í fasteignaviðskiptum.

### Starfsemin á árinu

Á fyrri helmingi ársins kom Kaldalón hf. og dótturfélög að talsverðri uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu. Félagið á tæplega helmingshlut í Kársnesbyggð ehf. sem hefur lokið við byggingu 78 íbúða verkefnis við Hafnarbraut í Kópavogi. Sölu íbúða er lokið og tekjur að stærstum hluta komnar inn.

Í Urriðaholtsstræti í Garðabæ stóðu dótturfélög Kaldalóns U22 ehf., U24 ehf. og U26 ehf. að uppbyggingu 51 íbúðar. Íbúðir í Urriðaholtsstræti 22 eru afhentar sem gagngjald fyrir lóðakaup félagsins á Steindórsreit í Reykjavík. Dótturfélagið U26 var sett í formligt sölufélag og hefur kaupsamningur verið undirritaður en afhending fór fram á árinu 2022. Íbúðir U24 ehf., að Urriðaholtsstræti 24 eru áætlaðar í sölu á fyrsta ársfjórðungi 2022.

Eignir félagsins U 14-20 ehf. var selt á árinu en helstu eignir var fasteignaverkefni í Vogabyggð. Samhliða sölunni keypti félagið Lantan ehf. sem á fasteignirnar að Laugavegi 32-36 sem m.a. hýsir starfsemi Sand Hótel, og félagið VMT ehf. sem á fasteignir að Vegamótastíg 7 sem hýsir starfsemi Room with a View Hotel, ásamt gildandi leigusamningum. Langtíma leigusamningar eru í gildi á eignum félaganna. Félagið tók við fjárhagslegum réttindum og skyldum vegna fasteignanna frá 1. júlí 2021.

Félagið Hvannir ehf. var keypt á árinu. Helsta eign Hvanna er Storm hótél sem stendur við Þórunnartún 4 í Reykjavík. Langtímaleigusamningur er í gildi við dótturfélag KEA hótela ehf.

Samstæðan keypti á árinu fasteignina Fiskislóð 23-25. Helsti leigutaki er Geymslur, dótturfélag Securitas.

Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf., dótturfélag Kaldalóns, seldi byggingarrétt fyrir 200 íbúðir í Hnoðraholti Norður, Garðabæ, á árinu en nýtt skipulag hverfisins var samþykkt í mars 2021. Helsta eign dótturfélagsins er nú vel staðsett atvinnuhúsnæðislóð við Þorraholt 6.

Samstæðan keypti á árinu Vallarbyggð ehf og Hellubbyggð ehf en helstu eignir þess er vöruhúsnæði við Íshellu 1 og Suðurhraun 10, Garðabæ en helstu leigutakar eru IKEA og IceWear. Samhliða kaupum var félagið U22 ehf. selt, en helst eign þess er uppbyggingarverkefni að Steindórsreit í vesturbæ Reykjavíkur.

Samstæðan keypti á árinu Víkurhvarf 1 ehf., en helsta eign þess er vöruhúsnæði við Víkurhvarf 1 Kópavogi. Eignin kemur inn á efnahagsreikning samstæðunnar í lok árs en fyrstu rekstrartekjur bókast á árinu 2022. Félagið mun gefa út nýtt hlutafélag fyrir hluta af kaupverði á félaginu árið 2022.

Samstæðan á 50% hlut í Koparhelli ehf. en helsta eign þess er geymsluhúsnæði að Tangavegi, Grundartanga. Eignin hefur einnig verið leigð undir gagnaver að hluta.

Samstæðan setti 50% eignarhlut sinn í Steinsteypunni ehf. á sölu á haustmánuðum 2022. Samstæðan á nú í viðræðum við sölu á eignarhlut sínum. Eignarhluta félagsins í Steinsteypunni ehf. er því haldið sem eignarhlut til sölu í reikningsskilum.

## Skýrsla stjórnar og forstjóra

### Starfsemin á árinu, framhald

Samstæðan gekk frá samningi á kauprétt að u.þ.b. 7.000 fermetra fullbúnu nýju atvinnuhúsnæðis í Hafnafirði til afhendingar á árinu 2023. Kaupin eru skilyrt að ásættanlegir leigusamningar náist fyrir fasteign. Félagið er langt komið í viðræður með leigusamninga vegna þeirra.

Félagið náði á árinu samkomulag við Skeljung hf. um kaup á þrettán vel staðsettum þjónustustöðvum með langtíma leigusamning við dótturfélag þess, Orkan IS. Samkomulagið er háð áreiðanleikakönnun og samþykki stjórnar Kaldalóns.

Útleiguhlutfall samstæðunnar í heild er nú 98,8%.

### Starfshættir

Eignastýringarsamningi við Gamma Capital Management & Kviku var sagt upp á árinu. Jónas Þór Þorvaldsson lét af störfum í júní og Jón Þór Gunnarsson ráðinn forstjóri Kaldalóns. Tveir starfsmenn eru hjá félaginu en Högni Hjálmtýr Kristjánsson var ráðinn forstöðumaður eignaumsýslu og fjármála í júlí.

Stjórn Kaldalóns leggur áherslu á góða stjórnunarhætti og mun í störfum sínum hafa til hliðsjónar leiðbeiningar Samtaka Atvinnulífsins um góða stjórnunarhætti.

Samþykktum félagsins var breytt á árinu en helstu breytingar snúa að stefnu félagsins að skrá sig á aðalmarkað Kauphallar Íslands. Þá var tilgangi félagsins breytt. Upplýsingastefna félagsins hefur verið birt og stjórn félagsins sett sér ítarlega starfsreglur. Stjórn félagsins í árslok 2021 var skipuð Jóni Skaftasyni, stjórnarformanni, Helen Neely og Gunnari Henriki Gunnarssyni. Varmaður í stjórn er Steinþór Ólafsson.

### Rekstur

Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á árinu 2021 að fjárhæð 1.339 milljónum króna samanborið við 371 milljónir króna árið áður. Samkvæmt efnahagsreikningi 31. desember 2021 námu eignir samstæðunnar 21.479 milljónum króna og jukust um 15.385 milljónir milli ára. Eigið fé samstæðunnar nam 8.359 milljónir króna þann 31. desember 2021 samanborið við 4.646 milljónir króna þann 31. desember 2020.

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

Nýtt hlutafé var gefið út í júlí til sjóða í stýringu Stefnis og Vátryggingafélags Íslands. Samhliða var gefið út hlutafé til viðskiptavaka félagsins. Samtals nam útgáfan 1.059.230.769 að nafnverði. Hlutir voru gefnir út á genginu 1,3 kr. fyrir hvern nýútgefinn hlut.

Í ágúst var gefið út hlutafé í tengslum við kaupa félagsins á Hvönnum hf auk sölu á hlutafé til félags í eigu Jonathan B. Rubini. Hlutir voru gefnir út á genginu 1,3 kr. fyrir hvern nýútgefinn hlut, sem var 4% yfir markaðsgengi þegar samkomulag náðist um viðskiptin.

Félagið hefur mun gefa út allt að 217.765.957 nýja hluti á genginu 1,88 vegna kaupa þessa á Víkurharfi 1 á árinu 2022.

Þá hefur félagið hefur skuldbundið sig til að gefa út nýtt hlutafé allt að 1.287.956.989 hluti í tengslum við kaup félagsins á eignum frá Skeljung hf. á genginu 1,86.

Samstæðan fjármagnaði sig á árinu með bankalánnum og veðskuldum. Fyrirhugað er að leita hagkvæmari fjármögnunar á árinu 2022. Félaginu stóðu til boða hagkvæmari kjör á fjármögnun við lok árs en í upphafi þess. Fyrirhugað er að auka hagkvæmni fjármögnunar félagsins á árinu 2022.

# Skýrsla stjórnar og forstjóra

## Framtíðaráform

Stefna Kaldalóns er að auka vægi tekjuberandi eigna í starfsemi félagsins, en viðhalda á sama tíma uppbyggingararmi. Áhersla verður lögð á stærri eignir með trausta tekjumöguleika til langs tíma. Samstæðan stefnir á að halda sama vaxtaferli á árinu 2022 séu markaðsaðstæður fyrir hendi og viðskipting arðbær fyrir félagið.

Félagið hefur gert ráðgjafasamning við Arion banka um ráðgjöf í tengslum við frekari kaup samstæðunnar á tekjuberandi fasteignum. Samningurinn felur meðal annars í sér ráðgjöf Arion banka við fjármögnun félagsins, bæði hvað varðar eiginfjár- og lánsfjármögnun. Jafnframt hafa bankinn og Kaldalón gert með sér viljayfirlýsingu um sölutryggingu bankans á allt að fimm milljörðum króna í nýju hlutafé í tengslum við fyrirhugaða skráningu félagsins á aðallista kauphallar sem fyrirhuguð er haustið 2022. Fyrirhuguð hlutafjárhækkun yrði nýtt til frekari kaupa á tekjuberandi eignum og vöxt félagsins.

## Ytri aðstæður

Stjórn og stjórnendur félagsins hafa fylgst með þróun Covid-19 heimsfaraldursins og áhrif þess á félagið. Helstu áhrif á félagið til þessa eru gildandi viðaukar við rekstraraðila hótela sem lýkur á árinu 2022. Þá eru áhrif til seinkunar afgreiðslu pantana frá birgjum byggingarframkvæmda. Áhrif á rekstur og afkomu félagsins eru ekki metin veruleg. Sala fasteigna og fasteignaverkefna hefur gengið vel á fyrri hluta ársins. Í faraldrinum var lögð áhersla á velferð starfsmanna.

Stjórn félagsins metur að óvissa er um þróun faraldursins og áhrif þess á greiðslugetu einstaka leigutaka félagsins. Óvissan er ekki metin hafa áhrif á rekstrarhæfi félagsins á árinu.

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.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Félagið er langt komið í umbreytingarferli frá íbúðaðróunarfélagi í fasteignafélag. Tveir starfsmenn eru hjá félaginu. Umhverfismál eru stjórnendum ofarlega í huga til framtíðar. Félagið mun byrja ferli á BREEAM in-use vottun fasteignar í eigu félagsins árið 2022, í samvinnu við leigutaka. Þá vinnur félagið að lengri tíma stefnu í umhverfismálum.

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 þremur einstaklingum, tveimur körlum og einni konu.

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

# Skýrsla stjórnar og forstjóra

## Hlutafé

Hluthafar voru í byrjun ársins 120 en í lok tímabils 378, þar af eru 10 stærstu eftirfarandi:

	Nafnverð*	Hlutdeild
Strengur Holding ehf. ....	1.049	19,21%
Arion banki hf. ....	599	10,97%
Stefnir - Innlend hlutabréf hs. ....	546	10,01%
Vátryggingafélag Íslands hf. ....	400	7,33%
Stefnir - ÍS 5 ....	364	6,67%
E&S 101 ehf. ....	277	5,07%
Lov&co ehf. ....	225	4,11%
Kvika banki hf. ....	182	3,33%
Fagfjárfestastjóðurinn Algi slhf ....	178	3,25%
DFT ehf. ....	168	3,07%
<b>10 stærstu hluthafar samtals</b>	<b>3.987</b>	<b>73,02%</b>
Aðrir hluthafar (368 talsins) ....	1.474	26,98%
<b>Samtals útistandandi hlutir</b>	<b>5.462</b>	<b>100,00%</b>
Eigin hlutir ....	1	
<b>Hlutafé samkvæmt ársreikningi</b>	<b>5.461</b>	

\* í milljónum króna

Félagið hefur keypt til baka áskriftarréttindi að 90 milljónum vegna áskriftarréttinda sem seld voru 2019. Félagið hefur jafnframt samið um að nýting 90 milljón hluta áskriftarréttinda sem seld voru 2019 verði á fyrsta fjórðungi 2022. Félagið hefur selt áskriftarréttindi í samræmi við skuldbindingu við ráðningu nýs forstjóra. Sjá nánar skýringu 10.

Stjórn félagsins leggur ekki til að greiddur verði arður á árinu 2022. Vísað er til eiginfjárfirlits vegna ráðstöfunar á hagnaði ársins.

## Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðureikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstri samstæðunnar árið 2021, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2021. Þá teljum við að samstæðuársreikningurinn, skýrsla stjórnar og forstjóra gefi glögga mynd af þróun og rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og áhættum.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn 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 samstæðureiknings félagsins árið 2021 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja það til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 17. mars 2022

Jón Skaftason  
stjórnarformaður

Gunnar Henrik B Gunnarsson  
meðstjórnandi

Helen Neely  
meðstjórnandi

Jón Þór Gunnarsson  
forstjóri

# Áritun óháðs endurskoðanda

## Til stjórnar og hluthafa Kaldalóns hf.

### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Kaldalóns hf. fyrir árið 2021, að undanskilinni skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra.

#### Samstæðuársreikningurinn innifelur

- Skýrsla stjórnar og forstjóra
  - Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2021
  - Efnahagsreikningur 31. desember 2021
  - Eiginfjárfirlit 2021
  - Sjóðstreymi ársins 2021
  - 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.

### Óhæði

Við erum óháð félaginu samkvæmt ákvæðum laga um endurskoðendur og endurskoðun og siðareglina 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 siðareglina.

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 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.

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

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins.

## Áritun óháðs endurskoðanda

### Ábyrgð endurskoðenda 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 vissu er mikil vissu 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

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 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, 17. mars 2022

**PricewaterhouseCoopers ehf.**

Atli Þór Jóhannsson  
löggiltur endurskoðandi



## Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2021

	Skýringar	2021	2020
<b>Rekstrartekjur</b>			
Húsaleigutekjur .....	6	232.932	0
		<u>232.932</u>	<u>0</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Rekstur fjárfestingareigna .....		31.773	0
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	7	179.451	117.548
		<u>211.224</u>	<u>117.548</u>
<b>Rekstrartap fyrir matsbreytingu</b>		21.709	(117.548)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8	1.188.296	0
<b>Rekstrarhagnaður (-tap)</b>		1.210.005	(117.548)
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>			
Vaxtatekjur .....		4.828	186.100
Vaxtagjöld .....		(110.957)	(85.076)
Gangvirðisbreyting eignarluta í félögum .....	3	686.567	387.060
		<u>580.439</u>	<u>488.084</u>
Hlutdeild í rekstri hlutdeildarfélagum .....		(11.176)	0
<b>Hagnaður fyrir skatta</b>		1.779.268	370.537
Tekjuskattur .....	11	(441.828)	0
<b>Hagnaður af áframhaldandi starfsemi</b>		1.337.439	370.537
Afkoma af starfsemi haldið til sölu .....	17	1.811	0
<b>Hagnaður og heildarafkoma ársins</b>		<u>1.339.250</u>	<u>370.537</u>
<b>Skipting heildarafkomu:</b>			
- Heildarafkoma sem tilheyrir hluthöfum .....		1.150.403	370.537
- Hlutdeild minnihluta .....		188.847	0
		<u>1.339.250</u>	<u>370.537</u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2021

Eignir	Skýringar	31.12.2021	31.12.2020
<b>Fastafjármunir</b>			
Fjárfestingareignir .....	8	17.826.717	0
Eignarhlutir í dótturfélögum .....	3	0	2.759.823
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum .....	15	101.491	444.371
Lán til tengdra aðila .....	13	0	1.245.696
Langtímakröfur .....	9	553.970	0
		<u>18.482.177</u>	<u>4.449.889</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Lán til tengdra aðila .....	13	0	1.561.057
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	9	359.990	212
Handbært fé .....		1.296.058	82.365
		<u>1.656.048</u>	<u>1.643.634</u>
Eignir haldið til sölu .....	17	1.340.512	0
<b>Eignir samtals</b>		<u>21.478.737</u>	<u>6.093.523</u>

## Eigið fé og skuldir

<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		5.460.643	3.640.997
Yfirverðsreikningur hlutfjár .....		553.243	0
Bundinn eiginfjárreikningur .....		2.066.125	1.176.112
Óráðstafað eigið fé (ójafnað tap) .....		88.979	(171.411)
<b>Eigið fé hluthafa móðurfélagsins</b>		<u>8.168.991</u>	<u>4.645.698</u>
Hlutdeild minnihluta í eigið fé .....		190.014	0
	10	<u>8.359.005</u>	<u>4.645.698</u>
<b>Skuldir</b>			
Tekjuskattsskuldbinding .....	11	1.552.584	0
Vaxtaberandi skuldir .....	12	8.593.328	0
Vaxtaberandi skuldir við tengd félög .....	13	133.164	1.017.605
		<u>10.279.076</u>	<u>1.017.605</u>
Skammtímaskuldir:			
Skammtímahluti vaxtaberandi skulda .....	12	1.140.661	352.963
Skuld við tengd félög .....	13	0	66.369
Tekjuskattur til greiðslu .....	11	263.062	0
Aðrar skammtímaskuldir .....		969.504	10.888
		<u>2.373.227</u>	<u>430.220</u>
Skuldir haldið til sölu .....	17	467.429	0
<b>Skuldir samtals</b>		<u>13.119.732</u>	<u>1.447.825</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>21.478.737</u>	<u>6.093.523</u>

## Eiginfjáryfirlit 2021

Árið 2021	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Bundinn eiginfjár- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minnihluta	Samtals
Staða í ársbyrjun .....	3.640.997	0	1.176.112	(171.411)	0	4.645.698
Minnihluti við upphaf samstæðu .....					1.167	1.167
Hlutafjánhækkunir .....	1.819.647	553.243		0		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

### Árið 2020

Staða í ársbyrjun .....	3.575.379	0	789.052	(172.272)	0	4.192.159
Innborgað hlutfé .....	65.618			17.384		83.002
Heildarafkoma ársins .....			387.060	(16.524)		370.537
Staða í árslok .....	3.640.997	0	1.176.112	(171.411)	0	4.645.698

## Sjóðstreymi ársins 2021

	2021	2020
<b>Rekstrarhreyfingar</b>		
Innborgaðar húsaleigutekjur .....	167.930	0
Greiddur kostnaður .....	(205.375)	(203.019)
Innborgaðar vaxtatekjur .....	3.759	959
Greidd vaxtagjöld .....	(44.183)	(20.032)
<b>Handbært fé til rekstrar</b>	<b>(77.869)</b>	<b>(222.092)</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>		
Hlutfjárakning dótturfélaga .....	0	(47.973)
Fjárfesting ársins í fjárfestingarfasteignum .....	(176.105)	0
Seldar fjárfestingarfasteignar .....	256.700	0
Innborgað frá hlutdeildarfélögum .....	325.592	0
Innborgað vegna sölu dótturfélaga .....	110.000	0
Áhrif upphaf samstæðu .....	(823.340)	0
Yfirtekið handbært fé dótturfélaga .....	39.678	0
Lán til dóttur- og hlutdeildarfélaga .....	0	(685.414)
Innborgað frá dóttur- og hlutdeildarfélögum .....	0	729.734
<b>Fjárfestingahreyfingar samtals</b>	<b>(267.475)</b>	<b>(3.653)</b>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
Innborgað hlutfé .....	1.789.000	83.002
Tekin ný lán frá lánastofnunum .....	171.058	0
Greidd lán frá lánastofnunum .....	(396.411)	(905.484)
Lán frá dóttur- og hlutdeildarfélögum .....	0	1.010.586
Greitt til dóttur- og hlutdeildarfélaga .....	0	0
<b>Fjármögnunarhreyfingar samtals</b>	<b>1.563.648</b>	<b>188.104</b>
Breyting á handbæru fé af áframhaldandi starfsemi .....	1.218.304	0
Breyting á handbæru fé af starfsemi haldið til sölu .....	(4.611)	0
<b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé</b>	<b>1.213.693</b>	<b>(37.641)</b>
Handbært fé í byrjun árs .....	82.365	120.006
<b>Handbært fé í árslok</b>	<b>1.296.058</b>	<b>82.365</b>

# 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 17. mars 2022.

## 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 reikningsskilaáðferðir eru settar fram í skýringu 21.

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

## 3 Breyting á skilgreiningu sem fjárfestingarfélag

Á árinu 2021 var stefnu félagsins breytt í samræmi við fjárfestakynningu við hálfársppgjör félagsins. Þar var sett upphafið á nýrri stefnu félagsins að auka við tekjuberandi eignir. Því skilgreinir félagið sig ekki lengur sem fjárfestingarfélag 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. Samanburðarjárhæðum er ekki breytt.

Áhrif þess er að gæta í rekstrarreikningi félagsins þar sem gangvirðisbreytingar eru færðar í rekstrareikning samstæðunnar að fjárhæð 686.567.321. 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 8.

## 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 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 lánsþæfismat mótaðila.
- Þrep 3 - Hér fellur undir gangvirði eigna og skulda sem ekki byggir á markaðsgögnum. Hér er aðallega um að ræða hlutabréf sem verðmetin 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

### 6 Húsaleigutekjur

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 21.c.i

Rekstrartekjur greinast þannig:	2021	2020
Fastar leigutekjur .....	53.333	0
Veltutengdar leigutekjur .....	179.599	0
	<u>232.932</u>	<u>0</u>

Taka verður tillit til að fjárfest var í leigueignum samstæðunnar seint á árinu 2021 og því ekki um að ræða árstekjur. Veltutengd leiga í hlutfalli við fastar leigutekjur er hærrí en á eðlilegu ári vegna Covid úrræða hjá ákveðnum leigutökum. Leigutími leigusamninga samstæðunnar í upphafi eru að jafnaði á bilinu 3 til 20 ár og eru þeir tengdir vísitölu neysliverðs. Veginn meðalleigutími er 12 ár.

Greiðsluflæði óuppsegjanlegra leigugreiðslna samstæðunnar miðað við vísitölur í árslok 2021 er eftirfarandi:

Leigugreiðslur ársins 2022 .....	759.306	0
Leigugreiðslur ársins 2023 .....	1.261.891	0
Leigugreiðslur ársins 2024 .....	1.099.196	0
Leigugreiðslur ársins 2025 .....	1.053.528	0
Leigugreiðslur ársins 2026 .....	1.006.026	0
Síðar .....	8.684.351	0
	<u>13.864.298</u>	<u>0</u>

Veltutengdar leigutekjur eru ekki innifaldar í greiðsluflæðinu. Um 24% af óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar eru tekjur frá tveimur stærstu viðskiptavinum hennar. Sá hluti er í starfspættinum Hótel. Hafa ber í huga að safnið er smátt í sniðum þar sem vægi einstakra eigna og þar af leiðandi einstakra leigutaka getur verið mikið. Við stækkun eignasafns samstæðunnar er horft til þess að minnka þetta vægi.

### 7 Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 21.c.ii

	2021	2020
<b>Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b>		
Þóknanir tengdar umbreytingu félagsins .....	27.000	0
Umsýsluþóknun .....	28.192	43.790
Laun og launatengd gjöld .....	62.440	53.424
Annar rekstrarkostnaður .....	61.819	20.334
	<u>179.451</u>	<u>117.548</u>

Kaldalón var með eignastýringarsamning við Gamma Capital Management og Kvikubanka á árinu. Fyrir þjónustu sína fékk GAMMA og Kvikubanki greidda árlega eignastýringarþóknun. Eignastýringarsamningi við Gamma Capital Management og Kvikubanka lauk á árinu.

#### Laun og launatengd gjöld

Laun .....	41.391	27.000
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	8.069	6.498
Stjórnarlaun .....	7.650	7.463
Laun fjárfestingaráðs .....	0	7.463
Önnur launatengd gjöld .....	5.329	5.000
	<u>62.440</u>	<u>53.424</u>

Fjöldi ársverka hjá félaginu voru 2 á árinu samanborið við 1 í fyrra.

#### Þóknun til endurskoðunarfyrtækis

Endurskoðun á ársreikningi .....	8.371	7.191
Önnur vinna .....	5.581	3.082
	<u>13.952</u>	<u>10.272</u>

## Skýringar

### 8 Fjárfestingareignir

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 21.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.

Breyting á fjárfestingareignum samstæðunnar greinist þannig:

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta	Vöruhús, iðnaður- og geymslur	Hótel	Þróunareignir	Samtals
<b>Árið 2021</b>						
Staða við upphaf samstæðu .	0	0	0	0	1.917.670	1.917.670
Fjárfesting ársins .....	675.598	1.584.255	5.408.173	7.134.347	172.000	14.974.374
Endurbætur á árinu .....	0	3.077	0	0	0	3.077
Selt á árinu .....	0	(81.000)	0	0	(175.700)	(256.700)
Matsbreyting ársins .....	0	72.496	340.358	770.426	5.015	1.188.296
Gangvirði í lok ársins .....	675.598	1.578.828	5.748.532	7.904.774	1.918.985	17.826.717

#### 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 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
Vegid 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%		6,30%

Næmni fjárfestingareigna fyrir þessum forsendum greinist þannig:

	Breyting	Áhrif á gangvirði	
		Hækkun	Lækkun
Áætlaðar leigutekjur .....	+/- 2,50%	486.505	(486.505)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	+/- 0,50%	(1.185.138)	1.390.368



## Skýringar

### 8 Fjárfestingareignir, frh.

#### Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í árslok eru fjárfestingareignir að bókfærðu verði 17.816 milljónum króna veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 9.760 milljónum króna.

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 727 milljónum króna í árslok. Virðisaukaskattskvöð fýrnist á 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattsskyldri starfsemi.

#### Fasteignamat og váttryggingarverð

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 9.332 milljónum króna. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 6.541 milljónir króna. Samstæðan hefur keypt viðbótartryggingar að fjárhæð 3.811 milljónir króna.

### 9 Kröfur

*Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 21.h.i*

Kröfur samstæðunnar greinast þannig:	2021	2020
Viðskiptakröfur vegna leigutekna .....	63.219	0
Kröfur vegna viðskipta með dóttur- og hlutdeildarfélög .....	625.082	0
Aðrar skammtímakröfur .....	225.658	212
	<u>913.959</u>	<u>212</u>
 Kröfur samstæðunnar flokkast þannig í efnahagsreikning:		
Langtímakröfur .....	553.970	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	359.990	212
	<u>913.959</u>	<u>212</u>

Samstæðan metur áhættuna af kröfum sínum óverulega og hefur engin niðurfærsla verið færð gegn kröfum. Engar kröfur eru komnar yfir gjalddaga og eru kröfur vegna viðskipta með dóttur- og hlutdeildarfélög ásamt kaupsamningskröfum á fasteignum tryggðar með tryggingabréfum.

## Skýringar

### 10 Eigið fé

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 21.h.iii

#### a Hlutfé

Hlutfé félagsins greinist þannig:	2021	2020
Heildarhlutfé .....	5.461.217	3.641.571
Eigin bréf .....	(574)	(574)
	<u>5.460.643</u>	<u>3.640.997</u>
Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum, hver hlutur nemur 1 kr.	5.461.217	3.641.571

Samkvæmt samþykktum félagsins hefur stjórn heimild til að hækka hlutfé félagsins um allt að 6.000.000.000 króna að nafnverði. Hækkunarheimild gildir til 16. desember 2026.

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 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% (2020:0,0158%) 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.

Í ágúst 2019 gaf stjórn Kaldalóns út áskriftarréttindi að 180.000.000 hlutum að nafnverði með gildistíma 5 ár frá útgáfu þeirra. Áskriftargengið er 1,0 að viðbætti 7,5% árlegri hækkun. Á seinni hluta árs 2019 var kaupréttur að áskriftarréttindunum nýttur að fullu. Handhafar áskriftarréttindanna hafa eftirfarandi heimildir til að nýta þau (1) að einum sjötta (1/6 hluta) á tímabilinu ágúst 2019 til júní 2020, (2) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2020 til júní 2021, (3) að einum sjötta (1/6 hluta) á tímabilinu júlí 2021 til júní 2022, (4) að einum sjötta (1/6 hluta) á tímabilinu júlí 2022 til júní 2023, (5) að einum sjötta (1/6 hluta) á tímabilinu júlí 2023 til júní 2024 og (6) að einum sjötta (1/6 hluta) á tímabilinu júlí 2024 til júní 2025. Handhafi áskriftarréttinda og félagið hafa náð samkomulagi um kaup á áskriftarréttindum að 90.000.000 hluta til baka vegna tímabila 4-6 í áskriftarréttindum. Áskriftarréttindi útgefin í ágúst 2019 eru því í heild 90.000.000 að fullu nýtanleg í lok árs.

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 Kviku banka hf. Í tengslum við þetta lán veitti Kaldalón hf. Kviku kauprétt á 315.000.000 hlutum á genginu 1,0. Kaupverð fyrir hlutina skal vera 1,0 að viðbætti ávöxtun á ársgrunni fyrir hvern mánuð frá útgáfudegi. Ávöxtunin skal nema 1 mánaða REIBOR vöxtum auk 5,0% vaxtaálags. Kauprétturinn gildir til 26. júlí 2022.

## Skýringar

### 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.

### 11 Tekjuskattsskuldbinding

*Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 21.c.vi*

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:	2021	2020
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....	0	0
Áhrif upphaf samstæðu .....	1.062.004	0
Áhrif fjárfestinga í fasteignafélögum á árinu .....	311.814	0
Reiknaður tekjuskattur ársins .....	441.828	0
Skattar til greiðslu .....	(263.062)	0
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	1.552.584	0

Tekjuskattsskuldbinding greinist á eftirfarandi liði ársreikningsins:

Fjárfestingareignir .....	1.720.031	0
Aðrir liðir .....	1.697	0
Yfirfæranlegt tap .....	(169.143)	0
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	1.552.585	0

Yfirfæranlegt tap greinist þannig:

Skattalegt tap ársins 2015, nýtanlegt til 2025 .....	14.306
Skattalegt tap ársins 2016, nýtanlegt til 2026 .....	78.494
Skattalegt tap ársins 2017, nýtanlegt til 2027 .....	119.110
Skattalegt tap ársins 2018, nýtanlegt til 2028 .....	74.262
Skattalegt tap ársins 2019, nýtanlegt til 2029 .....	57.226
Skattalegt tap ársins 2020, nýtanlegt til 2030 .....	345.128
Skattalegt tap ársins 2021, nýtanlegt til 2031 .....	157.191
	845.716

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:	2021	2020
Hagnaður fyrir skatta .....	1.779.268	370.537
Reiknaður tekjuskattur, 20% gildandi skatthlutfall .....	355.854	74.107
Áhrif gangvirðisbreytinga dótturfélaga .....	(137.313)	(77.412)
Áhrif upphaf samstæðu .....	223.032	0
Ófrádráttarbær kostnaður .....	256	3.305
Virkur tekjuskattur .....	441.828	0
Virk tekjuskattsprósenta .....	24,8%	0,0%

## Skýringar

### 12 Vaxtaberandi skuldir

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 21.h.iv

Vaxtaberandi skuldir greinast á eftirfarandi hátt:	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Staða í ársbyrjun .....	352.963	1.201.195
Skuldir dótturfélaga við upphaf samstæðu .....	619.131	0
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum .....	8.920.472	0
Tekin ný lán .....	171.058	0
Greitt af lánum .....	(396.411)	(905.484)
Breyting á lántökukostnaði .....	(3.558)	0
Verðbætur og vextir .....	70.332	57.252
Staða í árslok .....	9.733.988	352.963

Skuldir við lánastofnanir flokkast þannig í efnahagsreikningi:

Langtímahluti .....	8.593.328	0
Skammtímahluti .....	1.140.661	352.963
	9.733.988	352.963

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar bera eftirfarandi skilmála og endurgreiðslutíma:

	Loka gjald dags	2021 Vextir	Staða	2020 Vextir	Staða
Verðtryggðar skuldir .....	1.2.2038	3,90%	198.391	-	0
Verðtryggðar skuldir .....	1.2.2048	3,90%	1.282.076	-	0
Verðtryggðar skuldir .....	15.1.2045	4,35%	623.059	-	0
Verðtryggðar skuldir .....	20.1.2050	5,10%	316.700	-	0
Verðtryggðar skuldir .....	15.1.2044	4,45%	1.018.187	-	0
Verðtryggðar skuldir .....	20.1.2026	5,63%	394.444	-	0
			3.832.858		0
Óverðtryggðar skuldir .....	1.11.2024	5,63%	834.654	-	0
Óverðtryggðar skuldir .....	30.6.2022	5,38%	782.021	-	0
Óverðtryggðar skuldir .....	10.3.2026	5,25%	2.195.605	-	0
Óverðtryggðar skuldir .....	10.12.2026	6,00%	986.375	-	0
Óverðtryggðar skuldir .....	20.10.2023	9,50%	273.543	-	0
Óverðtryggðar skuldir .....	4.4.2022	6,00%	133.295	-	0
Óverðtryggðar skuldir .....	8.2.2040	5,60%	707.755	-	0
Óverðtryggðar skuldir .....	-	-	0	8,42%	352.963
			5.913.247		352.963
Lántökukostnaður .....			(12.117)		0
Vaxtaberandi skuldir samtals			9.733.988		352.963

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Afborganir ársins 2021 .....	0	352.963
Afborganir ársins 2022 .....	1.140.661	0
Afborganir ársins 2023 .....	492.971	0
Afborganir ársins 2024 .....	223.514	0
Afborganir ársins 2025 .....	1.060.575	0
Afborganir ársins 2026 .....	2.993.583	0
Afborganir síðar .....	3.822.684	0
	9.733.988	352.963

Skuld að fjárhæð 782 m.kr. vegna byggingu á íbúðarhúsnæði að Urriðaholtsstræti 24 er á gjalddaga um mitt ár 2022. Gert er ráð fyrir að íbúðirnar fari í sölu á fyrsta ársfjórðungi. Félagið gerir ráð fyrir að lánið verði gert upp samhliða sölu eigna en mun leita leiða til endurfjármögnunar gerist þess þörf.

## Skýringar

### 13 Tengdir aðilar

*Reikningsskiðaaðferð er lýst nánar í skýringu 21.j*

Eignarhlutir stjórnarmanna og stjórnenda í félaginu í árslok greinast þannig: **2021**

Jón Skaftason, stjórnarformaður .....	1.747
Gunnar Henrik B. Gunnarsson, stjórnarmaður .....	232.496
Steinþór Ólafsson, varamaður í stjórn .....	10.650

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 10 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:

	2021	
	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð
Jón Skaftason, stjórnarformaður .....	3.600	562
Gunnar Henrik B Gunnarsson, stjórnarmaður .....	1.800	281
Helen Neely, stjórnarmaður .....	1.800	281
Jón Þór Gunnarsson, forstjóri .....	13.500	2.039
Jónas Þór Þorvaldsson, fyrrverandi forstjóri .....	24.421	3.810

#### *Stöður við tengda aðila í efnahag*

Í samanburðarfjárhæðum eru stöður Kaldalóns hf. við félög sem eru nú innan samstæðunnar og nettast því út við gerð samstæðunnar. Eina staða í efnahagi samstæðunnar fyrir árið 2021 er skuld dótturfélagsins Koparhella upp á 134 milljón króna sem er skuld við Steinsteypuna ehf. er henni ekki nettað saman þar sem eignarhlut í Steinsteypunni er nú haldið til sölu.

## Skýringar

### 14. Uppbygging samstæðunnar

Samstæða Kaldalóns hf. samanstendur af eftirfarandi félögum:

Nafn félags	Starfsemi félagsins	Eignarhluti	
		2021	2020
Fasteignastýring ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Hellubbyggð ehf. <sup>*1</sup>	Fasteignafélag	100%	0%
Hvannir ehf. <sup>*1</sup>	Fasteignafélag	100%	0%
Koparhella ehf. <sup>*1</sup>	Fasteignafélag	50%	0%
Lantan ehf. <sup>*1</sup>	Fasteignafélag	100%	0%
VMT ehf. <sup>*1</sup>	Fasteignafélag	100%	0%
Steinsteypan ehf. <sup>*2</sup>	Rekur steypustöð	50%	50%
U14-20 ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
U24 ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
U26 ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Vallarbyggð ehf. <sup>*1</sup>	Fasteignafélag	100%	0%
Vesturbugt eignarhaldsfélag ehf. <sup>*3</sup>	Eignarhaldsfélag	59,5%	59,5%
Vesturbugt ehf. <sup>*3</sup>	Fasteignafélag	59,5%	59,5%
Víkurhvarf 1 ehf. <sup>*1</sup>	Fasteignafélag	100%	0%
Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf.	Fasteignafélag	100%	100%

\*1 Félagið fjárfesti í félögum á seinni hluta ársins. Sjá nánari útlitun á kaupum í skýringu 16.

\*2 Í samræmi við tilkynningu félagsins eru eignarhlutir í Steinsteypunni ehf. flokkaðir sem haldið til sölu, sjá nánar í skýringu 17.

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

### 15. Hlutdeildarfélög

Félagið hefur fjárfest í hlutdeildarfélögum sem færð eru með hlutdeildaraðferð.

Nafn félags	Starfsemi félagsins	Eignarhluti		Bókfært verð	
		2021	2020	2021	2020
Kársnesbyggð ehf. ....		49,99%	49,99%	101.491	248.171
Nes Þróunarfélag hf. ....		-	-	0	196.200
				<u>101.491</u>	<u>444.371</u>

Félagið seldi eignarhlut sinn í Nes Þróunarfélagi hf. á árinu 2021.

### 16. Kaup á dótturfélögum sem innihalda fjárfestingareignir

Félagið fjárfesti í 7 félögum á seinni hluta ársins 2021. 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 Lantan ehf. er fasteign sem hýsir Sand hótél á Laugavegi auk listaverkasafns og minni fasteigna að Grettisgötu. Helsta eign VMT ehf. er Vegamótastígur 7-9, sem hýsir Room with a View hótél. Helsta eign Hvanna er Þórunnartún 4 sem hýsir Storm hótél. Helsta eign Koparhelli er fasteign að Tangavegi 7. Helsta eign Hellubbyggðar er Suðurhraun 10. Helsta eign Vallarbyggðar er Íshella 1. Helsta eign Víkurhvarf 1 ehf. er fasteign að Víkurhvarfi 1, Kópavogi.

## Skýringar

### 17. Starfsemi haldið til sölu

Í samræmi við tilkynningar félagsins og umfjöllun í skýrslu stjórnar er eignarhlutur félagsins í Steinsteypunni ehf. og U26 ehf. í söluferli ásamt íbúðarhúsnæði sem fylgdi með í kaupum á Lantan ehf.

Í ársreikninginn er ekki færður rekstrarlegur ávinningur sem tengist sölu eignanna en vert er að nefna að þegar félagið var skráð sem fjárfestingafélag var eignarhlutur félagsins í Steinsteypunni ehf. færður á gangvirði. Í samræmi við ákvæði alþjóðlegs reikningsskilastaðals númer 10 (IFRS 10) er því bókfært verð hlutarins við upphaf samstæðunnar miðað við gangvirði hlutarins þann 30.6.2021.

Áhrif af starfsemi haldið til sölu í rekstrarreikningi greinist þannig:	2021	2020
Sala .....	658.786	0
Kostnaðarverð seldra vara .....	(404.779)	0
Laun og launatengd gjöld .....	(147.363)	0
Annar rekstrarkostnaður .....	(56.572)	0
Afskriftir .....	(33.929)	0
Hreinar fjármunatekjur (fjármagnsgjöld) .....	(23.367)	0
Áhrif af rekstri dótturfélaga .....	7.592	0
Tekjuskattur .....	1.443	0
	<b>1.811</b>	<b>0</b>
<b>Afkoma af starfsemi haldið til sölu</b>	<b>1.811</b>	<b>0</b>
Áhrif af starfsemi haldið til sölu í sjóðstreymi greinist þannig:		
Rekstrarhreyfingar, nettó útlæði fjár .....	(13.165)	0
Fjárfestingahreyfingar, nettó útlæði fjár .....	(223.833)	0
Fjármögnunarhreyfingar, nettó innflæði fjár .....	232.387	0
Hækkun handbærs fjár frá aflagðri starfsemi .....	(4.611)	0
<b>Breyting á handbæru fé af starfsemi haldið til sölu</b>	<b>(4.611)</b>	<b>0</b>
Áhrif af starfsemi haldið til sölu á efnahagsreikning greinist þannig og er sett fram miðað við eignarhlut:		
<b>Eignir</b>		
Viðskiptavild .....	386.026	0
Fasteignir, lóðir og steypustöð .....	439.446	0
Bifreiðar .....	233.345	0
Áhöld og tæki .....	8.283	0
Eignarhlutir í félögum .....	7.892	0
Birgðir .....	48.652	0
Viðskiptakröfur .....	70.303	0
Kröfur á tengda aðila .....	142.108	0
Aðrar skammtímakröfur og fyrirframgreiddur kostnaður .....	4.367	0
Handbært fé .....	91	0
<b>Eignir haldið til sölu</b>	<b>1.340.512</b>	<b>0</b>
Tekjuskattsskuldbinding .....	6.667	0
Skuldir við lánastofnanir .....	306.639	0
Skuldir við lánastofnanir .....	30.247	0
Viðskiptaskuldir .....	78.284	0
Næsta árs afborganir af langtímaskuldum .....	43.441	0
Aðrar skammtímaskuldir .....	2.151	0
<b>Skuldir haldið til sölu</b>	<b>467.429</b>	<b>0</b>

## Skýringar

### 18 Áhættustýring

Félagið stendur frammi fyrir eftirfarandi megin áhættum vegna fjármálagerna:

- Lánsáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Markaðsáhætta
- Rekstaráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreindar áhættur samstæðunnar og aðferðir til að meta og stýra áhættunni en Kaldalón ver ekki ofangreindar áhættur félagsins með formlegum áhættuvörnum.

#### Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Lánsáhætta er lágmarkuð með því að afla bankatrygginga eða sambærilegra tryggingar fyrir nokkurra mánaða eigu. Útistandandi viðskiptakröfur eru yfirfarnar reglulega af stjórnendum félagsins.

Engar viðskiptakröfur hafa verið færðar niður í reikningi félagsins né afskrifaðar. Hafa ber í huga að fjárfestingareignir sem mynda leigutekjur komu inn í samstæðuna seint á árinu 2021.

#### Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla. Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu 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.

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

Staða 31. desember 2021	Sjóðstreymi		Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Yfir 5 ár
	Bókfært verð	skv. samningum				
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

#### Markaðsáhætta

Markaðsáhætta samstæðunnar er áhættan af því að gangvirði eða framtíðar sjóðsflæði fjármálagerna muni sveiflast vegna breytinga á markaðsvöxtum sem hafi áhrif á afkomu samstæðunnar og virði fjármálagerna. Markmið með stýringu markaðsááhættu 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.

Fjármálagerningar með fasta verðtryggða vexti nema 3.833 millj. kr. í árslok og fjármálagerningar með breytilega óverðtryggða vexti nema 7.209 millj. kr. (þar af nam handbært fé 1.296 millj. kr.). Samstæðan keypti eignir og tók yfir verðtryggðar skuldir sem komu inn á efnahag samstæðunnar 31.12.2021. Vaxtabreytingar á afkomu félagsins í ár eru þar af leiðandi óverulegar.



## 18 Áhættustýring, frh.

### Markaðsáhætta - verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 3.833 millj. kr. eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs og hefur þróun neysluvísitölu því áhrif á bókfærða stöðu lánanna og sjóðstreymi tengt þeim. Samstæðan keypti eignir og tók yfir verðtryggðar skuldir sem komu inn á efnahag samstæðunnar 31.12.2021. Verðbólguáhrif á afkomu félagsins í ár eru þar af leiðandi óveruleg. 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 lausafjánhættu, vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttanna. Rekstraráhætta er til staðar í allri starfsemi samstæðunnar. Stefna samstæðunnar til að forðast fjárhagslegt tap er að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti. Til að draga úr rekstraráhættu er komið á aðskilnaði starfa, skráning verkferla, eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög.

## 19 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 hlutfé, gefið út nýtt hlutfé eða selt eignir til að minnka skuldir til að viðhalda og lagfæra skipulag fjármögnunar.

Eftirfarandi tafla sýnir fjármögnun samstæðunnar og eiginfjárlutfall:	2021	2020
Lántökur, langtíma .....	8.726.492	1.017.605
Lántökur, skammtíma .....	1.140.661	352.963
Frádregið: Handbært fé .....	(1.296.058)	(82.365)
Skuldir nettó .....	8.571.094	1.288.203
Eigið fé .....	8.359.005	4.645.698
Fjármögnun samtals .....	16.930.099	5.933.901
Eiginfjárlutfall .....	38,9%	76,2%

## 20 Skuldbindingar og atburðir eftir lok reikningsskiladags

Samstæðan náði á árinu samkomulagi við Skeljung hf. um kaup á þrettán vel staðsettum þjónustustöðvum með langtíma leigusamning við dótturfélag þess, Orkan IS. Samkomlagið er háð áreiðanleikakönnun og samþykki stjórnar Kaldalóns. Verði fyrirvörum aflétt mun samstæðan greiða allt að 3.593.400.000 kr. með nýrri lántöku og handbæru fé. Þá hefur samstæðan skuldbundið sig til að gefa út nýtt hlutfé allt að 1.287.956.989 hluti í tengslum við kaup félagsins á eignum frá Skeljung hf. á genginu 1,86 kr./hlut verði af kaupum.

Samstæðan í gegnum Vesturbugt eignarhaldsfélag ehf. og Vesturbugt ehf. er með skuldbindingar um greiðslu byggingarréttar til Reykjavíkurborgar. Við upphaf verkefnis er fyrir séð að dótturfélag fjármagni sig með bankalánum til að standa straum að uppbyggingu og greiðslu skuldbindinga gagnvart Reykjavíkurborg auk eigin fjár.

## Skýringar

### 21 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 ársreikningsins.

#### 21.a Samstæðureikningsskil

##### 21.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, útgefina 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 yfirráð 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.

##### 21.a.ii Hlutdeildarfélög

Hlutdeildarfélög eru rekstrareiningar sem samstæðan hefur veruleg áhrif í en hefur ekki yfirráð 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.

##### 21.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.

##### 21.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.

##### 21.a.v Starfsemi haldið til sölu

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

Sjá jafnframt umfjöllun í skýringu númer 17.

#### 21.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.

## Skýringar

### 21.c Rekstrarreikningur

#### 21.c.i Húsaleigutekjur

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

#### 21.c.ii Rekstrargjöld

Rekstrargjöld eru gjaldfærður þegar þau falla til á reikningsárinu.

#### 21.c.iii Matsbreyting fjárfestingareigna

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

Sjá skýringu 21.d um reikningsskilaaðferðir við færslu fjárfestingareigna.

#### 21.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 hlutdeildarfélaganna á fyrri hluta ársins þegar félagið var skilgreint sem fjárfestingarfélag.

Sjá skýringu 3 um breytingu á skilgreiningu sem fjárfestingarfélag.

#### 21.c.v Hlutdeild í rekstri hlutdeildarfélaganna

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

Sjá skýringu 21.a.ii um reikningsskilaaðferðir við færslu hlutdeildarfélaganna.

#### 21.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 skattlutfall á uppgjörsteggi, 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 skattlutfalli á uppgjörsteggi. 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 uppgjörsteggi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

## Skýringar

### 21.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 21.a.v um reikningsskilaaðferðir við færslu starfsemi haldið til sölu.

### 21.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 8.

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 rekstrarreikning.

### 21.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.

### 21.f Leigusamningar

Samstæðan er leigutaki á skammtímaleigusamningum sem eru óskuldbundnir og því gjaldfærðir. Samstæðan er með lóðaleigusamninga sem eru ekki færðir í samræmi við staðal um leigusamninga þar sem samstæðan skilgreinir slíka leigusamninga sem skattgreiðslur. Fjárhæðir vegna þessara leigusamninga, kaupleiga og rekstrarleiga, eru óverulegar hjá félaginu.

### 21.g Eignir til eigin nota

Samstæðan ber engar eignir til eigin nota.

### 21.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.

## Skýringar

### 21.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 frádraginni virðisrýrnun þegar við á.

### 21.h.ii Handbært fé

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

### 21.h.iii Hlutfé

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé, að frádragnum 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.

### 21.h.iv 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.

## 21.i Virðisrýrnun fjáreigna

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar séu vísbendingar um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrd 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.

## 21.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.

## 21.k Skuldbindingar

Aðrar skuldbindingar 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. Samstæðan veitir ábyrgð á vissum vörum og skuldbindur sig til þess að gera við vörur sem vinna ekki með eðlilegum hætti.

## 21.l Breytingar á reikningsskilaaðferðum og framsetningu

### 21.l.i Reikningsskilastaðlar, lagfæringar og túlkanir sem tóku gildi 1. janúar 2021

Engir nýir reikningsskilastaðlar voru tóku gildi á árinu 2021. Samstæðan innleiddi nokkrar breytingar á eldri stöðlum, en þær breytingar hafa ekki áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

### 21.l.ii Innleiðing staðla fyrir gildistöku tíma þeirra

Samstæðan innleiddi enga staðla fyrir gildistöku tíma þeirra á árinu 2021.

# Undirritunarsíða

Jón Skaftason

Gunnar Henrik B Gunnarsson

Helen Neely

Atli Þór Jóhannsson

Jón Þór Gunnarsson