

Kaldalón hf.

Samandreginn samstæðuárshlutareikningur 30.6.2022

Efnisyfirlit**bls.**

Skýrsla stjórnar og forstjóra	2 - 5
Fagleg aðstoð við gerð árshlutareiknings	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur	8
Eiginfjáryfirlit	9
Sjóðstreymi	10
Skýringar	11 - 18

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 samandregna samstæðuárshlutareikning félagsins. Félagið hefur gert samstæðuársreikning frá 1. júlí 2021 en þar áður gerði félagið upp sem fjárfestingarfélag samkvæmt alþjóðlegum reikningsskila stöðlum. Það ber að hafa í huga við lestur árs hlutareikningsins að hann er ekki sambærilegur við fyrri árs hlutareikninga félagsins.

Samstæða félagsins samanstendur nú af móðurfélaginu, Kaldalón hf., og 14 dóttur- og hlutdeildarfélagum þess. Kjarnastarfsemi félagsins er eignarhald fasteigna og fasteignaþróun ásamt kaup, sölu útleigu, rekstri og umsýslu þeirra.

Samstæðan átti í lok tímabils tuttugu og fjórar fasteignir til útleigu eða um 51.500 fermetra. Félagið hefur við útgáfu árs hlutareiknings undirritað kautilboð eða kaupsamninga, sem að hluta til eru ennþá háðir fyrirvörum, þannig að heildarstærð safnsins verði 76.900 m² við afhendingu eigna.

Starfsemin á árinu

Samstæðan keypti á árinu fasteignirnar Fiskislóð 29, Suðurfell 4, Skagabraut 43, Óseyrarbraut 2, Miklubraut 101, Miklubraut 100, Hagsmára 9, Gylfahlöt 1, Grjóthálsi 8, Fitjum 1, Dalvegi 20, Bústaðavegi 20 og Brúartorgi 6. Samhliða kaupum voru undirritaðir langtíma leigusamningar við Orkuna IS.

Samstæðan seldi á tímabilinu 50% eignarhlut sinn í Steinsteypunni. Fjárhagslegri, lögfræðilegri og tæknilegri áreiðanleikakönnun vegna viðskiptanna er lokið. Salan var háð fyrirvörum sem ekki hefur verið aflétt og er því eignarhlutur í Steinsteypunni hluti af samstæðuuppjöri og sett fram sem eignir og skuldir haldið til sölu.

Í Urriðaholtsstræti 24 í Garðabæ stóð dótturfélag Kaldalóns, U24 ehf., að uppbyggingu 18 íbúða. Hluti íbúða var afhentur á tímabilinu en seinni hluta íbúða er í söluférlí.

Samstæðan keypti á árinu fasteignina Fossaleyri 19-23 ásamt ónýttum byggingarrétti á lóðinni. Undirritaður hefur verið langtíma leigusamningur við dótturfélag True North Nordic um eignina.

Samstæðan keypti á tímabilinu fasteignina Völuteig 31A og gerði samhliða langtíma leigusamning við Borgarplast.

Samstæðan náði samkomulag um kaup á þremur fasteignum á eignalóð í Smárahverfinu í Kópavogi, Hæðasmára 2, 4 og 6. Gerðir voru nýir langtíma leigusamningar við Orkuna IS í Hæðasmára 2 og Lyfjaval í Hæðasmára 4. Hæðasmári 6 er þegar í fullri útleigu.

Samstæðan náði á tímabilinu samkomulagi um kaup á hluta fasteignar við Víkurhvarf 1 af MA 6 ehf. en fyrir átti Kaldalón stærsta hluta fasteignarinnar. Fasteignin er í fullri útleigu til aðila í íþrótt- og heilsutengdri starfsemi.

Samstæðan náði á tímabilinu samkomulagi um kaup á Þverholti 1, Mosfellsbæ en samhliða var undirritaður nýr leigusamningur við Hlíðlabáta.

Tekjuvegið útleiguhlutfall samstæðunnar í heild er nú 98,4%.

Starfshættir

Stjórn Kaldalóns leggur áherslu á góða stjórnunarhætti og mun í störfum sínum hafa til hliðsjónar leiðbeiningar Samtaka Atvinnulífsins um góða stjórnunarhætti. Félagið vinnur, samhliða umbreytingu þess, að formfesta stefnur og ferla.

Stöðugildi voru 2,8 hjá félaginu á fyrri hluta ársins. Hjá félaginu starfa Jón Þór Gunnarsson, forstjóri og Högni Hjálmtýr Kristjánsson, forstöðumaður eignaumsýslu og fjármála. Gengið var frá ráðningu aðalbókara sem hefur störf á haustmánuðum.

Aðalfundur félagsins var haldinn 8. apríl 2022. Í stjórn voru kosin þau Almar Þór Möller, Álfheiður Ágústsdóttir og Gunnar Henrik B. Gunnarsson. Hluthafafundur var haldinn 25. maí 2022 að ósk hluthafa með eignarhluti yfir 1/20 hlutafjár í félaginu. Á hluthafafundi var aukin heimild stjórnar til útgáfu nýs hlutafjár í félaginu skv. grein 2.3 í samþykktum þess. Þá var á hluthafafundi kjörin ný stjórn. Í stjórn voru kosin þau Álfheiður Ágústsdóttir, Ásgeir Helgi Reykþjörð Gylfason, Gunnar Henrik B. Gunnarsson, Kristín Erla Jóhannsdóttir og Magnús Ingi Einarsson.

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Rekstur

Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2022 að fjárhæð 1.421 milljónum króna samanborið við 699 milljónir króna á sama tímabili árið áður. Samkvæmt efnahagsreikningi 30. júní 2022 námu eignir samstæðunnar 31.596 milljónum króna og jukust um 10.118 milljónir frá áramótum. Eigið fé samstæðunnar nam 13.355 milljónir króna þann 30. júní 2022 samanborið við 8.359 milljónir króna þann 31. desember 2021.

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

Fjármögnun og hlutafé

Félagið gaf út nýtt hlutafé á tímabilinu að nafnvirði kr. 1.944.972.855 fyrir kr. 3.561.399.998 að markaðsverðmæti. Hlutaféð var gefið út samhliða kaupum á fasteignum.

Félagið gaf út 202.659.574 hluti að nafnvirði að markaðsverðmæti kr. 400.000.000 vegna kaupa á Víkurhvarfi 1, 1.287.956.989 hluti að nafnvirði að markaðsverðmæti kr. 2.395.600.000 vegna kaupa á 13 þjónustustöðvum með langtímaleigusamningum við Orkuna IS, 94.086.022 hluti að markaðsverðmæti kr. 175.000.000 vegna kaupa á Völuteig 31 og 270.270.270 hluti að markaðsverðmæti kr. 500.000.000 vegna kaupa á fasteign og byggingarrétti að Fossaleyni 19-23.

Þá gaf félagið út 90.000.000 hluti vegna nýtingu áskriftarréttinda Jónas Þór Þorvaldssonar, fyrrverandi framkvæmdastjóra félagsins.

Þá hefur félagið gefið út eftir reikningsskiladag nýtt hlutafé allt að 122.807.018 hluti að nafnvirði á genginu 1,71 kr. á hlut vegna kaupa á fasteignum að Hæðasmára 2-4, Kópavogi, og 227.272.727 hluti að nafnvirði á genginu 1,76 kr. á hlut vegna kaupa á fasteignum að Þverholti 1, Mosfellsbæ, og hluta Víkurhvarfs 1, Kópavogi.

Samstæðan fjármagnaði sig á fyrri hluta ársins með bankalánnum og veðskuldum. Unnið er að því að skoða tækifæri í fjármögnun félagsins með það að markmiði að auka hagkvæmni fjármögnunar félagsins á árinu 2022.

Framtíðaráform

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

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. Í lok tímabils eru tveir leigusamningar með viðauka sem fela í sér að veltutengda leigu. Í lok árs 2022 verða öll hótél í fasteignasafni með fastar tekjur án veltutengda viðauka.

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.

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Félagið er á seinni hluta umbreytingarferils frá íbúðapróunarfélagi í fasteignafélag. Tveir starfsmenn eru hjá félaginu í lok tímabilsins. 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 fimm einstaklingum, þremur körlum og tveimur konum.

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 hvernar beiðni af starfsmönnum félagsins er þær berast.

Hlutfé

Hluthafar voru í byrjun ársins 378 en í lok tímabils 484, þar af eru 10 stærstu eftirfarandi:

	Nafnverð*	Hlutdeild
Skel fjárfestingafélag hf.	1.288	17,39%
Arion banki hf.	834	11,25%
Stefnir - Innlend hlutabréf hs.	572	7,73%
E&S 101 ehf.	480	6,48%
Vátryggingafélag Íslands hf.	400	5,40%
Stefnir - ÍS 5 hs.	382	5,15%
Íslandsbanki hf.	296	4,00%
Búbót ehf.	270	3,65%
M25 Holding ehf.	229	3,09%
Kvika banki hf.	209	2,82%
10 stærstu hluthafar samtals	4.959	66,96%
Aðrir hluthafar (484 talsins)	2.447	33,04%
Samtals útistandandi hlutir	7.407	100,00%
Eigin hlutir	1	
Hlutfé samkvæmt ársreikningi	7.406	

* í milljónum króna

Í lok tímabils eru einu útgefna áskriftarréttindi félagsins í eigu forstjóra þess. Þá á Kvika banki hf. kauprétt í félaginu sem var nýttur í júlí 2022 eftir lok reikningskiladags.

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

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samstæðuárshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34.

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar er það álit okkar að árshlutareikningur samstæðu félagsins gefi glögga mynd af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2022, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 30. júní 2022. Þá teljum við að samstæðuárshlutareikningurinn, 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 samstæðuárshlutareikning félagsins 30. júní 2022 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 22. ágúst 2022

Ásgeir Helgi Reykfjörð Gylfason
stjórnarformaður

Gunnar Henrik B Gunnarsson
meðstjórnandi

Álfheiður Ágústsdóttir
meðstjórnandi

Kristín Erla Jóhannsdóttir
meðstjórnandi

Magnús Ingi Einarsson
meðstjórnandi

Jón Þór Gunnarsson
forstjóri

Fagleg aðstoð við gerð árshlutareiknings

Til stjórnar og hluthafa Kaldalóns hf.

Við höfum aðstoðað við gerð samandregins árshlutareiknings Kaldalóns hf. fyrir sex mánaða tímabilið sem endaði 30. júní 2022 og við vinnu okkar byggt á þeim upplýsingum sem stjórnendur félagsins hafa lagt fram. Samandregni árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar og forstjóra, rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymi og skýringar.

Við höfum skipulagt og hagað vinnu okkar í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRS 4410, sem fjallar um aðstoð við gerð og framsetningu ársreiknings.

Við höfum notað þekkingu okkar á sviði reikningsskila og ársreikningagerðar til að aðstoða fyrirtækið við gerð og framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Við höfum fylgt fyrirmælum síðareglna, þar á meðal grundvallarreglum um heilindi, hlutlægni, faglega hæfni og varkárni.

Ársreikningurinn, þar á meðal nákvæmni og heild undirliggjandi gagna, er á ábyrgð stjórnar og forstjóra.

Þar sem aðstoð við gerð árshlutareiknings er ekki staðfestingarverkefni er þess ekki krafist að við staðfestum nákvæmni eða heild þeirra upplýsinga sem stjórnendur hafa lagt fram. Þar af leiðandi veitum við hvorki álit byggt á endurskoðun né ályktun byggða á könnun um hvort samandregni árshlutareikningurinn sé gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Reykjavík, 22. ágúst 2022

PricewaterhouseCoopers ehf.

Atli Þór Jóhannsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1.1 - 30.6.2022

	Skýringar	1.1 - 30.6.2022	1.1 - 30.6.2021
Rekstrartekjur			
Húsaleigutekjur	6	586.017	0
		<u>586.017</u>	<u>0</u>
Rekstrargjöld			
Rekstur fjárfestingaeigna		126.679	0
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		114.105	92.615
	7	<u>240.783</u>	<u>92.615</u>
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu		345.234	(92.615)
Matsbreyting fjárfestingaeigna	9	1.971.316	0
Rekstrarhagnaður (-tap)		2.316.550	(92.615)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur		11.098	93.107
Vaxtagjöld		(515.280)	(43.281)
Gangvirðisbreyting eignarhluta í félögum		0	741.792
	8	<u>(504.182)</u>	<u>791.618</u>
Hagnaður fyrir skatta		1.812.368	699.002
Tekjuskattur		(382.936)	0
Hagnaður af áframhaldandi starfsemi		1.429.432	699.002
Afkoma af starfsemi haldið til sölu		(8.514)	0
Hagnaður og heildarafkoma ársins		<u>1.420.918</u>	<u>699.002</u>
Skipting heildarafkomu:			
- Heildarafkoma sem tilheyrir hluthöfum		1.310.739	699.002
- Hlutdeild minnihluta		110.179	0
		<u>1.420.918</u>	<u>699.002</u>

Efnahagsreikningur 30. júní 2022

Eignir	Skýringar	30.6.2022	31.12.2021
Fastafjármunir			
Fjárfestingaeignir	9	28.624.671	17.826.717
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	15	101.491	101.491
Langtímakröfur	10	741.414	553.970
		<u>29.467.576</u>	<u>18.482.177</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	10	249.012	359.990
Handbært fé		642.676	1.296.058
		<u>891.688</u>	<u>1.656.048</u>
Eignir haldið til sölu		1.237.018	1.340.512
Eignir samtals		<u><u>31.596.282</u></u>	<u><u>21.478.737</u></u>

Eigið fé og skuldir

Eigið fé			
Hlutfé		7.405.616	5.460.643
Yfirverðsreikningur hlutfjár		2.183.087	553.243
Bundinn eiginfjárreikningur		3.602.558	2.066.125
Óráðstafað eigið fé (ójafnað tap)		(136.714)	88.979
Eigið fé hluthafa móðurfélagsins		<u>13.054.546</u>	<u>8.168.991</u>
Hlutdeild minnihluta í eigið fé		300.193	190.014
	11	<u>13.354.739</u>	<u>8.359.005</u>
Skuldir			
Tekjuskattsskuldbinding		2.135.451	1.552.584
Vaxtaberandi skuldir	12	13.445.338	8.593.328
Vaxtaberandi skuldir við tengd félög	13	157.338	133.164
		<u>15.738.127</u>	<u>10.279.076</u>
Skammtímaskuldir:			
Skammtímahluti vaxtaberandi skulda	12	1.321.753	1.140.661
Tekjuskattur til greiðslu		266.312	263.062
Aðrar skammtímaskuldir		417.138	969.504
		<u>2.005.203</u>	<u>2.373.227</u>
Skuldir haldið til sölu		498.213	467.429
Skuldir samtals		<u>18.241.543</u>	<u>13.119.732</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>31.596.282</u></u>	<u><u>21.478.737</u></u>

Eiginfjárfirlit 2022

Tímabilið 1. janúar til 30. júní 2022	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Bundinn eiginfjár- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minnihluta	Samtals
Staða í ársbyrjun	5.460.643	553.243	2.066.125	88.979	190.014	8.359.005
Hlutafjárhækkanir	1.944.973	1.629.843		0		3.574.816
Heildarafkoma ársins			1.536.432	(225.694)	110.179	1.420.918
Staða í árslok	7.405.616	2.183.087	3.602.558	(136.714)	300.193	13.354.739

Árið 2021

Staða í ársbyrjun	3.640.997	0	1.176.112	(171.411)	0	4.645.698
Minnihluti við upphaf samstæðu					1.167	1.167
Hlutafjárhækkanir	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

Sjóðstreymi tímabilsins 1.1 - 30.6.2022

	1.1 - 30.6.2022	1.1 - 30.6.2021
Rekstrarhreyfingar		
Innborgaðar húsaleigutekjur	593.017	0
Greiddur kostnaður	(269.440)	(60.496)
Innborgaðar vaxtatekjur	412	0
Greidd vaxtagjöld	(220.698)	(43.070)
Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)	103.291	(103.565)
Fjárfestingahreyfingar		
Greitt vegna fjárfestinga í fjárfestingaeignum	(5.545.240)	0
Innborgað frá seldum eignum	181.781	0
Innborgað frá dóttur- og hlutdeildarfélögum	0	487.935
Lánveitingar	(70.000)	0
Lán til dóttur- og hlutdeildarfélaga	0	(509.083)
Fjárfestingahreyfingar samtals	(5.433.459)	(21.148)
Fjármögnunarhreyfingar		
Innborgað hlutafé	109.800	0
Tekin ný lán frá lánastofnunum	6.071.090	398.000
Greidd af lánum frá lánastofnunum	(1.322.250)	(352.963)
Greidd önnur lán	(181.853)	0
Fjármögnunarhreyfingar samtals	4.676.787	45.037
Lækkun á handbæru fé	(653.382)	(79.676)
Handbært fé í byrjun tímabils	1.296.058	82.365
Handbært fé í lok tímabilsins	642.676	2.689

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 22. ágúst 2022.

2 Grundvöllur reikningsskila

Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið janúar til júní 2022 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga IAS 34 eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga. 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 2021.

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 hálfársþing félagsins það ár. 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. Samanburðarfjárhæðum er ekki breytt.

Áhrif þess er ekki að gæta í rekstrarreikningi félagsins en gangvirðisbreytingar dótturfélaga má sjá í samanburðartölum.

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 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 9.

Skýringar

5. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins en stjórnendur hafa skilgreint starfsemi sína í sex starfsþætti sem er rekstur mismunandi flokka fasteigna.

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta	Vöruhús, iðnaður- og geymslur	Hótel	Þróunar- eignir	Annað	Samtals
Rekstrartekjur							
Húsaleigutekjur	28.013	111.441	264.628	181.936	0	0	586.017
Rekstrargjöld							
Rekstur fjárfestingaegna ..	4.665	15.973	67.035	31.307	7.698	0	126.679
Stjórnunarkostnaður	320	2.988	2.986	4.822	1.574	101.415	114.105
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	23.028	92.480	194.607	145.806	(9.272)	(101.415)	345.234
Matsbreyting fjárfestingaegna	14.707	409.107	653.829	804.587	89.087		1.971.316
Rekstrarhagnaður (-tap)	37.735	501.587	848.435	950.393	79.815	(101.415)	2.316.550
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) alls							(504.182)
Tekjuskattur							(382.936)
Hagnaður af áframhaldandi starfsemi							1.429.432
Staða 30. júní 2022							
Fjárfestinga eignir	701.515	8.025.689	8.814.925	8.785.755	2.296.787	0	28.624.671

Skýringar

6 Húsaleigutekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:	1.1 - 30.6.2022	1.1 - 30.6.2021
Fastar leigutekjur	468.347	0
Veltutengdar leigutekjur	117.670	0
	<u>586.017</u>	<u>0</u>

Taka verður tillit til að fjárfest var í leigugeignum samstæðunnar seint á árinu 2021 og því engar samanburðartölur. Veltutengd leiga í hlutfalli við fastar leigutekjur er hærrí en á eðlilegu ári vegna Covid úrræða hjá leigutökum í hótélstarfsemi. Leigutími leigusamninga samstæðunnar í upphafi eru að jafnaði á bilinu 3 til 20 ár og eru þeir tengdir vísitölu neysluverðs. Veginn meðalleigutími er 12 ár.

Greiðslufláði óuppsejanlegra leigugreiðslna samstæðunnar miðað við vísitölur í júlí 2022 er eftirfarandi:

Leigugreiðslur ársins 2022/2023	1.776.645	0
Leigugreiðslur ársins 2023/2024	1.878.207	0
Leigugreiðslur ársins 2024/2025	1.720.325	0
Leigugreiðslur ársins 2025/2026	1.700.397	0
Leigugreiðslur ársins 2026/2027	1.685.057	0
Síðar	15.403.465	0
	<u>24.164.097</u>	<u>0</u>

7 Rekstrargjöld

	1.1 - 30.6.2022	1.1 - 30.6.2021
Rekstur fjárfestingaeigna		
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	86.392	0
Tryggingar	8.373	0
Viðhald	4.292	0
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	27.622	0
	<u>126.679</u>	<u>0</u>
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Kostnaður vegna umbreytingu félagsins	52.324	27.000
Umsýsluþóknun	0	23.575
Laun og launatengd gjöld	32.326	22.601
Annar rekstrarkostnaður	29.455	19.440
	<u>114.105</u>	<u>92.615</u>

Kaldalón var með eignastýringarsamning við Gamma Capital Management og Kviku banka á árinu 2021 sem var færður undir liðnum Umsýsluþóknun. Fyrir þjónustu sína fékk GAMMA og Kvika banki greidda árlega eignastýringarþóknun. Eignastýringarsamningi við Gamma Capital Management og Kviku banka lauk á árinu 2021.

Laun og launatengd gjöld

Laun	36.296	13.500
Mótframlag í lífeyrissjóð	7.132	2.720
Stjórnarlaun	4.754	4.050
Laun fjárfestingaráðs	0	0
Önnur launatengd gjöld	3.261	2.330
Laun flokkuð meðal kostnaðar vegna umbreytingu félagsins	(19.117)	0
	<u>32.326</u>	<u>22.601</u>

Fjöldi ársverka hjá félaginu voru 2,8 á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2022 samanborið við 1 sama tímabil í fyrra.

Einskiptis ráðningarkaupauki forstjóra samkvæmt ráðningarsamningi gjaldfærðist að fullu á tímabilinu.

Skýringar

8 Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

	1.1 - 30.6.2022	1.1 - 30.6.2021
Vaxtatekjur	11.041	93.107
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(296.939)	(43.281)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(210.877)	0
Önnur fjármagnsgjöld	(7.407)	0
Gangvirðisbreyting eignarhluta í félögum	0	741.792
	(504.182)	791.618

9 Fjárfestingaeygnir

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

Breyting á fjárfestingaeygnum samstæðunnar greinist þannig:

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta	Vöruhús, iðnaður- og geymslur	Hótel	Þróunareygnir	Samtals
Tímabilið 1.1 - 30.6.2022						
Gangvirði í upphafi ársins	675.598	1.578.828	5.748.532	7.904.774	1.918.985	17.826.717
Fjárfesting ársins	11.210	6.037.648	2.412.565	0	251.900	8.713.323
Endurflokkun á árinu	0	0	0	75.000	0	75.000
Endurbætur á árinu	0	106	0	1.394	46.428	47.928
Selt á árinu	0	0	0	0	(9.613)	(9.613)
Matsbreyting ársins	14.707	409.107	653.829	804.587	89.087	1.971.316
Gangvirði í lok tímabilsins	701.515	8.025.689	8.814.925	8.785.755	2.296.787	28.624.671
Tímabilið 1.1 - 31.12.2021						
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 tímabilsins	675.598	1.578.828	5.748.532	7.904.774	1.918.985	17.826.717

Mat fjárfestingaeygna

Verðmatsaðferð samstæðunnar er núvirt framtíðarsjóðsflæði og flokkast allar eygnir í 3 þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Helstu grunnforsendur sem notaðar eru við mat allra eygna 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 með 97,5% nýtingarhlutfall. Við mat á leigutekjum að loknum leigutíma er stuðst við áætlaða markaðsleigu og nýtingarhlutfall upp á 97,5%. Óútleigð rými eru tekjulaus í 12 mánuði frá uppgjörsdagsetningu en frá þeim tíma er stuðst við áætlaða markaðsleigu.
- Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtrygðum vöxtum. Sem viðmið á áhættulausum vöxtum styðst félagið við sex mánaða meðaltal ávöxtunarkröfu lengsta verðtrygðna skuldabréfsins á markaði með ríkisábyrgð. Að auki er byggt á áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi fyrir hverja fasteign, þ.m.t. mat á greiðsluhæfi leigutaka. Stuðst er við væntingar stjórnenda og mat frá óháðum þriðja aðila um markaðsvexti við ákvörðun raunávöxtunarkröfu lánsfjár. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárlutfalli og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning.
- Veginn fjármagnskostnaður (WACC) fjárfestingaeygna lækkar frá síðasta mati (31.12.2021) úr 6,3% í 6,0%. Helstu skýringar eru þær að undirliggjandi eignasafn í matinu hefur stækkað töluvert með eignum sem bera lægri fjármagnskostnað. Metið álag á lánsfé lækkar einnig frá síðasta mati en félagið hefur fengið mat frá nokkrum óháðum aðilum sem saman hafa haft umsjón með útgáfu stærstum hluta skuldabréfa fyrir fasteignafélag á Íslandi undanfarin ár.

Skýringar

9 Fjárfestingaeignir, frh.

Mat fjárfestingaeigna, forsendur flokka

Helstu forsendur einstakra flokka í virðismati þann 30. júní 2022 eru eftirfarandi:

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta	Vöruhús, iðnaður- og geymslur	Hótel	Þróunar-eignir	Samtals
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mánuði (þ.kr.)	2.295-2.525	2.200 - 28.619	588 - 2.461	5.837 - 8.056	E/V	588 - 28.619
Vegid meðaltal (þ.kr.)	2.453	4.950	2.026	6.979	E/V	3.387
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,00%	5,80%	6,10%	6,10%		6,00%

Hafa ber í huga við skoðun á fermetraverði fyrir flokkinn Verslun og þjónusta að félagið keypti þjónustustöðvar á tímabilinu þar sem um er að ræða mjög veltuháar einingar miðað við birta fermetra undirliggjandi fasteigna.

Næmni fjárfestingaeigna fyrir þessum forsendum greinist þannig:

	Breyting	Áhrif á gangvirði Hækkun	Lækkun
Áætlaðar leigutekjur	+/- 2,50%	797.341	(797.341)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	+/- 0,50%	(1.989.206)	2.352.406

Helstu forsendur einstakra flokka í virðismati þann 31. desember 2021 eru eftirfarandi:

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta	Vöruhús, iðnaður- og geymslur	Hótel	Þróunar-eignir	Samtals
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 fjárfestingaeigna 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

Fasteignamat og váttryggingarverð

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 10.991 milljónum króna. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 16.350 milljónir króna. Samstæðan hefur keypt viðbótartryggingar að fjárhæð 3.811 milljónir króna.

10 Kröfur

Kröfur samstæðunnar greinast þannig:

	30.6.2022	31.12.2021
Viðskiptakröfur vegna leigutekna	65.436	63.219
Kröfur vegna viðskipta með dóttur- og hlutdeildarfélag	741.414	625.082
Aðrar skammtímakröfur	183.576	225.658
	<u>990.426</u>	<u>913.959</u>

Kröfur samstæðunnar flokkast þannig í efnahagsreikning:

Langtímakröfur	741.414	553.970
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	249.012	359.990
	<u>990.426</u>	<u>913.959</u>

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

Skýringar

11 Eigið fé

a Hlutfé

Hlutfé félagsins greinist þannig:	30.6.2022	31.12.2021
Heildarhlutfé	7.406.190	5.461.217
Eigin bréf	(574)	(574)
	<u>7.405.616</u>	<u>5.460.643</u>
Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum, hver hlutur nemur 1 kr.	7.406.190	5.461.217

Samkvæmt samþykktum félagsins hefur stjórn heimild til að hækka hlutfé félagsins um allt að 7.000.000.000 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 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 0,0078% (2021:0,0105%) af útgefnu hlutfé, sem ætlaðir eru til endursölu.

Áskriftarréttindi

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

Samkvæmt samkomulagi við ráðningu nýs forstjóra hefur félagið gefið út áskriftarréttindi að 180.000.000 hlutum að nafnverði með gildistíma 6 ár. Áskriftargengið er 1,18 að 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.

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 Kvikubanku hf. Í tengslum við þetta lán veitti Kaldalón hf. Kvikubanku kauprétt á 315.000.000 hlutum á genginu 1,0. Kaupverð fyrir hlutina skal vera 1,0 að viðbættri 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 og var hann nýttur í júlí 2022.

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 eigna 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.

Skýringar

12 Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast á eftirfarandi hátt:	30.6.2022	31.12.2021
Staða í ársbyrjun	9.733.988	352.963
Skuldir dótturfélaga við upphaf samstæðu	0	619.131
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum	0	8.920.472
Tekin ný lán	6.100.600	171.058
Greitt af lánum	(1.316.569)	(396.411)
Breyting á lántökukostnaði	(33.896)	(3.558)
Verðbætur og vextir	282.969	70.332
Staða í árslok	14.767.091	9.733.988

Skuldir við lánastofnanir flokkast þannig í efnahagsreikningi:

Langtímahluti	13.445.338	8.593.328
Skammtímahluti	1.321.753	1.140.661
	14.767.091	9.733.988

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar bera eftirfarandi skilmála og endurgreiðslutíma:

	Loka	30.6.2022		31.12.2021	
	gjaldhagi	Vextir	Staða	Vextir	Staða
Verðtryggðar skuldir	1.2.2038	4,45%	195.733	4,45%	198.391
Verðtryggðar skuldir	1.2.2048	3,90%	1.303.470	3,90%	1.282.076
Verðtryggðar skuldir	15.1.2045	4,35%	646.434	4,35%	623.059
Verðtryggðar skuldir	20.1.2050	5,10%	329.805	5,10%	316.700
Verðtryggðar skuldir	15.1.2044	4,45%	1.054.901	4,45%	1.018.187
Verðtryggðar skuldir	5.5.2027	2,20%	2.187.261	-	-
			5.717.605		3.438.413
Óverðtryggðar skuldir	1.11.2024	7,45%	834.654	5,63%	834.654
Óverðtryggðar skuldir	15.5.2026	8,64%	387.778	5,63%	394.444
Óverðtryggðar skuldir	30.6.2023	8,60%	770.215	5,38%	782.021
Óverðtryggðar skuldir	5.10.2024	7,30%	2.150.989	5,25%	2.195.605
Óverðtryggðar skuldir	10.12.2026	8,05%	1.017.617	6,00%	986.375
Óverðtryggðar skuldir	20.10.2023	9,50%	0	9,50%	273.543
Óverðtryggðar skuldir	4.4.2022	6,00%	0	6,00%	133.295
Óverðtryggðar skuldir	8.2.2040	5,60%		5,60%	707.755
Óverðtryggðar skuldir	5.5.2027	8,04%	1.435.200	-	0
Óverðtryggðar skuldir	4.9.2022	8,05%	75.600	-	0
Óverðtryggðar skuldir	10.3.2024	8,55%	270.000	-	0
Óverðtryggðar skuldir	1.5.2027	8,04%	1.298.446	-	0
Óverðtryggðar skuldir	10.7.2025	7,35%	855.000	-	0
			9.095.499		6.307.691
Lántökukostnaður			(46.013)		(12.117)
Vaxtaberandi skuldir samtals			14.767.091		9.733.988

Skýringar

12 Vaxtaberandi skuldir, frh.

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:	30.6.2022
Afborganir ársins 2022/23	1.321.753
Afborganir ársins 2023/24	745.938
Afborganir ársins 2024/25	3.333.197
Afborganir ársins 2025/26	1.283.408
Afborganir ársins 2026/27	4.673.680
Afborganir síðar	3.409.115
	14.767.091

Skuld að fjárhæð 770 m.kr. vegna byggingu á íbúðarhúsnæði að Urriðaholtsstræti 24 er á gjalddaga um mitt ár 2023. Íbúðirnar eru í sölufarli. Félagið gerir ráð fyrir að lánið verði gert upp samhliða sölu eigna en mun leita leiða til endurfjármögnunar gerist þess þörf.

13 Tengdir aðilar

Eignarhlutir stjórnarmanna og stjórnenda í félaginu í lok tímabilsins greinast þannig:	30.6.2022	31.12.2021
Gunnar Henrik B. Gunnarsson, stjórnarmaður	232.496	232.496
Jón Þór Gunnarsson, forstjóri	4.700	0
Högni Hjálmtýr Kristjánsson, forstöðumaður eignaumsýslu og fjármála	1.670	0

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

Vísað er til skýringar 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:

	1.1 - 30.6.2022		1.1 - 31.12.2021	
	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð
Ásgeir Reyk fjörð, stjórnarformaður *1	597	69	0	0
Gunnar Henrik B Gunnarsson, stjórnarmaður	1.165	182	1.800	281
Kristín Erla Jóhannsdóttir, stjórnarmaður	299	35	0	0
Álfheiður Ágústsdóttir, stjórnarmaður	663	90	0	0
Magnús Ingi Einarsson, stjórnarmaður *2	299	35	0	0
Jón Þór Gunnarsson, forstjóri	32.516	4.827	13.500	2.039

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

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

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 í lok tímabilsins 30. júní 2022 er skuld dótturfélagsins Koparhella upp á 157 milljón króna sem er skuld við Steinsteypuna ehf. er henni ekki nettað saman þar sem eignarhlut í Steinsteypunni er nú haldið til sölu. Skuld Koparhelli ehf. var endurfjármögnuð í júlí 2022 með bankaláni.

Skýringar

14. Uppbygging samstæðunnar

Samstæða Kaldalóns hf. samanstendur af eftirfarandi félögum:

Nafn félags	Starfsemi félagsins	Eignarhluti	
		30.6.2022	31.12.2021
Fasteignastýring ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Hellubbyggð ehf. *1	Fasteignafélag	100%	100%
Hvannir ehf. *1	Fasteignafélag	100%	100%
Koparhella ehf. *1	Fasteignafélag	50%	50%
Lantan ehf. *1	Fasteignafélag	100%	100%
VMT ehf. *1	Fasteignafélag	100%	100%
Steinsteypan ehf. *2	Rekur steypustöð	50%	50%
U14-20 ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
U24 ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Vallarbyggð ehf. *1	Fasteignafélag	100%	100%
Vesturbugt eignarhaldsfélag ehf. *3	Eignarhaldsfélag	59,5%	59,5%
Vesturbugt ehf. *3	Fasteignafélag	59,5%	59,5%
Víkurhvarf 1 ehf. *1	Fasteignafélag	100%	100%
Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf.	Fasteignafélag	100%	100%

*1 Félagið fjárfesti í félögum á seinni hluta ársins 2021

*2 Í samræmi við tilkynningu félagsins eru eignarhlutir í Steinsteypunni ehf. flokkaðir sem haldið til sölu.

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

Á tímabilinu seldi samstæðan félagið U26 ehf. og hafa áhrif sölnar verið að fullu færðar í rekstrarreikning.

15. Hlutdeildarfélög

Félagið hefur fjárfest í hlutdeildarfélögum sem færð eru með hlutdeildaraðferð.

Nafn félags	Starfsemi félagsins	Eignarhluti		Bókfært verð	
		30.6.2022	31.12.2021	30.6.2022	31.12.2021
Kársnesbyggð ehf.		49,99%	49,99%	101.491	101.491
				<u>101.491</u>	<u>101.491</u>

Undirritunarsíða

Forstjóri
Jón Þór Gunnarsson

Stjórnarformaður
Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason

Meðstjórnandi
Álfheiður Ágústsdóttir

Meðstjórnandi
Gunnar Henrik B Gunnarsson

Meðstjórnandi
Kristín Erla Jóhannsdóttir

Meðstjórnandi
Magnús Ingi Einarsson

Endurskoðandi
Atli Þór Jóhannsson