

# KALDALÓN

## Samstæðureikningur 2023

Kaldalón hf.



<b>Efnisyfirlit</b>	<b>bls.</b>
Skýrsla stjórnar og forstjóra .....	2 - 8
Áritun óháðs endurskoðanda .....	9 - 13
Rekstrarreikningur og yfirlit yfir heildarafkomu ársins 2023 .....	14
Efnahagsreikningur .....	15
Eiginfjárfirlit .....	16
Sjóðstreymi .....	17
Skýringar .....	18-44
<b>Viðaukar, óendurskoðaðir</b>	
Stjórnarháttayfirlýsing .....	45-49
Skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila .....	50

**Kaldalón hf.**

Kennitala 490617-1320

Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík

## Skýrsla stjórnar og forstjóra

Kaldalón hf. („félagið“) er íslenskt hlutafélag skráð á aðalmarkað Nasdaq Iceland. Kaldalón er fasteignafélag en kjarnastarfsemi félagsins er eignarhald fasteigna og útleiga þeirra, fasteignaþróun og umsýsla þeirra.

Kaldalón leigir út dreift safn atvinnueigna til fyrirtækja og opinberra aðila. Félagið leggur áherslu á fjárfestingu í fasteignum á höfuðborgarsvæðinu og í nærsvæði helstu hafna og flughafna landsins. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Kaldalóni hf., og 14 dótturfélögum þess („samstæðan“). Á árinu lauk samruna hluta dótturfélaga Kaldalóns.

Samstæðan átti í lok árs fjörutíu og tvær fasteignir til útleigu sem telja um 102.000 m<sup>2</sup>. Samstæðan hefur undirritað kaupsamninga og kauptilboð, að hluta háð fyrirvörum, þannig að heildarstærð safnsins verður um 120.000 m<sup>2</sup> ef öll viðskipti klárast.

Fjöldi ársverka hjá félaginu voru 4,2 á árinu 2023 samanborið við 3 á árinu 2022.

### Viðskipti með fasteignir á árinu:

Fasteign	Fastanúmer	Brúttó stærð	Kaup/Sala
Borgartún 32	201-0044	6.649 m <sup>2</sup>	Kaup
Laugavegur 18	200-4603 ofl.	2.001 m <sup>2</sup>	Kaup
Álfhella 5	232-9977	1.223 m <sup>2</sup>	Kaup
Klettagarðar 8-10	225-7277	4.393 m <sup>2</sup>	Kaup
Einhella 1	232-9975 ofl.	5.762 m <sup>2</sup>	Kaup
Lambhagavegur 12	232-8257	Í byggingu	Kaup
Borgahella 29	Í skráningarferli	1.637 m <sup>2</sup>	Kaup
Borgahella 31	Í skráningarferli	1.637 m <sup>2</sup>	Kaup
Borgahella 33	Í skráningarferli	1.637 m <sup>2</sup>	Kaup
Suðurhraun 2	223-2212	251 m <sup>2</sup>	Kaup
Hjalteyrargata 8	214-7508	668 m <sup>2</sup>	Kaup
Vestmannabraut 26	218-4956 ofl.	963 m <sup>2</sup>	Sala
Búhamar 2	250-9754	160 m <sup>2</sup>	Sala
Búhamar 6	250-9756	160 m <sup>2</sup>	Sala
Búhamar 8	250-9757	160 m <sup>2</sup>	Sala
Búhamar 10	250-9750	160 m <sup>2</sup>	Sala
Hlíðarfótur 17	250-5593	379 m <sup>2</sup>	Sala
Kirkjuvegur 20	224-1565 o.fl.	288 m <sup>2</sup>	Sala

Að undangenginni auglýsingu var félagið Nauteyri ehf. selt, en helstu eignir félagsins eru ferðapjónustutengdar fasteignir í Vestmannaeyjum. Samstæðan eignaðist fasteignirnar við sölu á eignarhlut í Steinsteypunni árið 2022.

Samstæðan gerði kaupsamning um kaup á Hafnagarði ehf. árið 2022, en helsta eign þess er Köllunarklettsvegur 1 sem var afhent áramótin 2023/2024 og tekjuberandi frá þeim tíma. Uppgjörsdagur viðskipta er 1. desember 2024 en áætlað er að eftirstöðvar greiðslu séu 621 m.kr á verðlagi janúar 2024 en þegar hafa verið greiddar 114 m.kr. af þeirri upphæð eftir lok reikningskilatímabils. Endanleg upphæð getur tekið breytingum eftir árangri í útleigu fram að uppgjörsgæði. Eftirstöðvar eru greiddar með nýju hlutafé í Kaldalóni hf.

Undirritaður var kaupsamningur um félagið Klettagarðar 8-10 ehf. á árinu en helstu eignir þess eru Klettagarðar 8-10 í Reykjavík, Hjalteyrargata 8 á Akureyri og Suðurhraun 2 í Garðabæ. Afhending félagsins var í október 2023.

# Skýrsla stjórnar og forstjóra

## Viðskipti með fasteignir á árinu, framhald

Kaldalón fékk afhent félagið Agros Móhella 1 ehf. þann 1. desember 2023 en helsta eign þess er Einhella 1A og Einhella 1B. Kaupverð félagsins er 2.200 m.kr. aðlagð að veltufjármunum félagsins.

Samstæðan undirritaði kaupsamning um þrjár eignir að Borgarhelli í lok árs 2023. Eignirnar verða afhentar veturinn 2024/2025. Kaupverð fasteigna er 1.773 m.kr., en helmingur kaupverðs er tengdur byggingarvísitölu og miðast við vísitölu í desember 2023. Ekki reiknast hækkun kaupverðs frá lokum árs 2024.

Samstæðan undirritaði kaupsamning um lóðina Lambhagaveg 12, þar sem framkvæmdir standa yfir fyrir nýjan leigutaka. Kaupverð fasteignar er 164 m.kr. en innifelur þær framkvæmdir sem þegar var lokið á lóðinni. Félagið áætla að fjárfesta 440 m.kr. fram að afhendingu til leigutaka á öðrum ársfjórðungi 2025.

Samstæðan hefur undirritað kauptilboð, háð fyrirvörum, um kaup á Fornubúðum 5 en kaupverð eignar nemur samtals 4.700 m.kr. Þá hefur samstæðan undirritað kaupsamning um Klettagarða 11 og var fasteignin afhend í febrúar 2024.

## Eignir utan kjarnastarfsemi

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

Samstæðan á eina íbúð að Urriðaholtsstræti 24 en ráðgert er að hún verði seld síðar á árinu 2024. Engar aðrar fjárfestingareignir utan kjarnastarfsemi Kaldalóns hf. eru á efnahag Kaldalóns.

## Starfsemin á árinu

Eftirspurn eftir leiguhúsnaði félagsins hefur almennt verið góð á árinu en helst er eftirspurn eftir iðnaðar, vöru- og þjónustuhúsnaði. Tekjuvegið útleiguhlutfall afhentra eigna í samstæðunni í heild í árslok var 98,6%. Stórt hlutfall eigna félagsins er í langtímaleigu en tekjuvegin lengd leigusamninga er 10,8 ár, ef tekið er mið af uppsagnarheimildum í leigusamningum er tekjuvegin lengd leigusamninga 10,1 ár.

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

Vel gekk að leigja vöru- og iðnaðarhúsnaði en gerður hefur verið leigusamningur um helming húsnaðis á Tangavegi 7. Þá voru endurnýjaðir og gerðir nýir leigusamningar í Íshellu 1 og Suðurhraun 10. Þá hefur gengið vel að leigja þróunareignir félagsins og hefur fjöldi leigusamninga verið undirritaður í Köllunarklettsvegi 1 og undirritaðir hafa verið leigusamningar um allt húsnaðið að Einhelli 1A og 1B, sem var afhent til Kaldalóns 1. desember 2023. Þá hefur verið undirritaður leigusamningur um Borgarhelli 29 og Lambhagaveg 12, sem eru í byggingu.

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

# Skýrsla stjórnar og forstjóra

## Starfsemin á árinu, framhald

Heilsugæsla höfuðborgarsvæðisins fékk afhenda nýja heilsugæslustöð fyrir Hlíðar og nágrenni á árinu að undangengnum framkvæmdum við húsnæðið sem samstæðan festi kaup á.

Það er mat stjórnenda félagsins að horfur í leigu fasteigna séu áfram góðar. Starfsemi félagsins ber margvíslega áhættu sem fjallað er um í skýringu 23 en helstu áhættur í rekstri felast í efnahagssumhverfi hækkandi vaxta s.l. ár og erfiðara rekstrarumhverfi fyrirtækja samhliða því. Stærsti einstaki gjaldaliður félagsins eru fjármagnsgjöld. Þrátt fyrir hækkandi vexti og hátt hlutfall óverðtryggða skulda félagsins á árinu er rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu hærri en hrein fjármagnsgjöld. Vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fjárfestingareignum félagsins nam 52,0% í lok árs 2023. Þá er eiginfjárstaða félagsins góð. Umfjöllun um áhættur í rekstri má finna í skýringum við ársreikning.

## Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Rekstrartekjur samstæðunnar á árinu 2023 námu 3.227 m.kr. samanborið við 1.761 m.kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 2.487 m.kr. samanborið við 1.306 m.kr. árið áður. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 3.791 m.kr. í samanburði við 2.490 m.kr. árið áður. Hrein fjármagnsgjöld námu 2.218 m.kr. í samanburði við 1.183 m.kr. árið áður. Hagnaður varð af rekstri samstæðunnar á árinu 2023 að fjárhæð 3.161 m.kr. samanborið við 2.097 m.kr. á fyrra ári.

Samkvæmt efnahagsreikningi 31. desember 2023 námu eignir samstæðunnar 60.666 m.kr. og jukust um 15.184 m.kr. frá fyrra ári. Þar af námu fjárfestingareignir 57.585 m.kr. Eigið fé samstæðunnar nam 23.207 m.kr. þann 31. desember 2023 samanborið við 20.717 m.kr. þann 31. desember 2022. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og eftir fjármagnsliði var jákvæður um 269 m.kr. á árinu. Eiginfjárlutfall samstæðunnar í lok árs var 38,3%

Veðhlutfall samstæðunnar, vaxtaberandi skuldir á móti fjárfestingareignum, nam 52,0% en í hefðbundnum rekstri er markmið samstæðunnar 55%. Þá nam handbært fé, sem er óbundið 1.830 m.kr. í lok árs. Samstæðan hefur gert samninga um lánalínur við bankastofnanir. Ónýttar lánalínur um áramót námu 1.500 m.kr.

Það er álit stjórnar félagsins að allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu samstæðunnar í lok rekstrarárs, rekstraráangi ársins og fjárhagslegri þróun samstæðunnar, komi fram í samstæðuársreikningnum.

## Fjármögnun og hlutafé

Félagið gaf ekki út nýtt hlutafé á árinu. Í lok árs nam skuldbinding félagsins á útgáfu nýrra hluta að markaðsverðmæti 621 m.kr. Öll skuldbinding í lok árs er tilkomin vegna kaupa á Hafnagarði ehf. en eina eign þess er Köllunarklettsvegur 1.

Félagið gaf út á árinu kauprétti í Kaldalóni hf. til stjórnenda og lykilstarfsmanna fyrir kr. 222.500.000 að nafnvirði í samræmi við starfskjarastefnu félagsins sem samþykkt var á aðalfundi 2023. Sjá nánar í skýringu 7 og starfskjarastefnu félagsins.

Samstæðan fjármagnaði sig á árinu með bankalánum og víxlum. Árið einkenndist af hækkun vaxta og verðlags en verðbólga hefur bein áhrif á rekstrartekjur- og gjöld til hækkunar.

# Skýrsla stjórnar og forstjóra

## Fjármögnun og hlutafé, framhald

Félagið hefur birt grunnlýsingu í tengslum við kr. 30.000.000.000 útgáfuramma skuldabréfa og víxla félagsins. Grunnlýsingin er dagsett 7. júlí 2023 og hefur verið staðfest af Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands. Grunnlýsingin, sem er á íslensku, er birt með rafrænum hætti á vef Kaldalóns, kaldalon.is/fjarfestar. Félagið gaf út tvo víxla á árinu auk þess að gefa út verðtryggðan skuldabréfaflokk eftir lok reikningsskilatímabils í febrúar 2024. Er það markmið félagsins að nýta möguleika félagsins á markaðsfjármögnun til að auka hagkvæmni fjármögnunar til lengri tíma.

## Skráningar á aðalmarkað

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

- Verðmæti fjárfestingareigna væri umfram 50 milljarðar króna.
- Leigutekjur félagsins á ársgrundvelli áætlaðar til 12 mánaða, væru hærrí en 3,5 milljarðar króna.
- Félagið hefði gefið út ársreikning eða árshlutareikning með hreinan rekstur fasteignafélags og ársreikningur endurskoðaður.
- Félagið hefði gefið út grunnlýsingu vegna útgáfu skuldabréfa og annarra skuldaskjala.

Ofangreindum markmiðum var náð á seinni hluta ársins 2023 og hófu stjórnendur því undirbúning að skráningu sumarið 2023 þegar fyrirséð var að markmiðum yrði náð á seinni hluta ársins.

Skráningarlýsing Kaldalóns var staðfest af Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands þann 10. nóvember 2023. Félagið var skráð á aðalmarkað Nasdaq Iceland þann 16. nóvember 2023.

## Framtíðaráform

Stefna Kaldalóns er að stækka safn tekjuberandi eigna í starfsemi félagsins. Félagið gaf á árinu út fjárfestingarstefnu þar sem félagið horfir m.a. til fjárfestinga á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni helstu innviða s.s. hafnir og flughafnir.

Þeir eignaflokkar sem félagið leggur áherslu á eru vöruhús og iðnaður, verslun og þjónusta auk hótela. Fjárfestingar miða að því að safnið sé með hátt útleiguhlutfall, langtímasamninga og stöndugt sjóðstreymi.

Félagið er í vaxtarfasa og skilgreinir sig sem slíkt þar til að verðmæti fjárfestingareigna nemur 100 milljörðum króna, eða leigutekjur félagsins verði 8 milljarðar eða meira á ársgrundvelli. Telja stjórnendur að félagið geti vaxið í þá stærð án þess að skrifstofu- og stjórnunarkostnaður félagsins aukist verulega. Vaxtarhraði fjárfestingareigna mun ráðast af markaðsaðstæðum og tækifærum félagsins til fjárfestinga í fasteignakaupum. Gerir félagið ráð fyrir að hefja greiðslur til hluthafa í formi arðgreiðslna eða endurkaupaáætlunar á eigin bréfum vegna afkomu ársins 2026 eða fyrr. Greiðslur til hluthafa verði í hlutfalli við handbært fé frá rekstri.

## Ytri aðstæður

Félagið fylgist með þróun jarðvár á Reykjanesskaga og mögulegra áhrifa á fasteignir félagsins. Þannig hefur félagið yfirfarið tryggingar og tekið viðbótartryggingar ef við á en þess má geta að félagið á engar eignir í Grindavík. Þá fylgist félagið með mögulegum óbeinum áhrifum þess og mögulegra áhrifa annarra aðstæðna á félagið, s.s. áhrif á ferðapjónustu og fjölda ferðamanna.

# Skýrsla stjórnar og forstjóra

## Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Kaldalóns hf. eru markaðir af lögum nr. 2/1995, um hlutafélög, samþykktum félagsins og leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja útgefnum af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins. Gildandi samþykktir félagsins eru dagsettar 16. febrúar 2024. Stjórnin hefur sett sér starfsreglur sem byggja á ofangreindum leiðbeiningum og skilgreinir verksvið stjórnar og forstjóra félagsins frekar.

Samkvæmt samþykktum félagsins hefur stjórn félagsins heimild til útgáfu nýrra hluta án forgangs hluthafa. Heimild stjórnar nemur nú allt að 321.050.513 hluti, en hluti er skuldbundinn vegna kaupa félagsins á Hafnagarði ehf., sjá nánari skýringu 14.

Félagið setti á árinu á fót endurskoðunarnefnd og tilnefningarnefnd í framhaldi af aðalfundi félagsins sem haldinn var þann 23. mars 2023.

Stjórn félagsins í árslok 2023 var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Ásgeir Helgi Reykfyörð Gylfason, stjórnarformaður, Álfheiður Ágústsdóttir, Haukur Guðmundsson, Kristín Erla Jóhannsdóttir og María Björk Einarsdóttir. Varamenn í stjórn: Gunnar Henrik Gunnarsson og Hildur Leifsdóttir.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í viðaukanum Stjórnarháttayfirlýsing sem fylgir ársreikningi.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Félagið lítur svo á að umbreytingarferli úr íbúðaðþróunarfélagi í fasteignafélag sé nú lokið. Viðskiptalíkan félagsins er nú eignarhald og umsýsla fasteigna og útleiga þeirra til fyrirtækja og opinberra aðila.

Félagið er með í gildi siðareglur og sjálfbærnistefnu. Félagið leggur áherslu á fagmennsku, heiðarleika og sanngirni í viðskiptum og einsetur sér að þekkja, skilja og fara eftir hvers konar lögum, reglum stefnum og almennum viðmiðum um siðferði og gerir kröfu um það sama af þeim sem félagið skiptir við. Félagið líður aldrei mútur, spillingu eða neins konar óviðeigandi fyrirgreiðslu, hvort heldur af hálfu félagsins eða gagnvart því.

Sjálfbærni, samfélagsleg ábyrgð, mannréttindi og umhverfismál eru mikilvæg í stefnu félagsins. Félagið gerir ríkar kröfur til síns og samstarfsaðila. Félagið virðir mannréttindi í hvívetna og stefnur að því að eiga góð samskipti við þau samfélög sem starfsemi félagsins nær til og hafa góð áhrif á þau.

Félagið og starfsfólk félagsins stefnir að stöðugum bættum árangri á sviði umhverfisverndar. Félagið reynir eftir fremsta megni að draga úr umhverfisáhrifum, meðal annars með því að leitast eftir að leigutakar hlíti lagakröfum og reglugerðum er varða umhverfismál, vekja athygli leigutaka á umhverfisvænum lausnum sem í boði eru og hvetja þá til að fylgjast með þróun í umhverfismálum og innleiða nýjungar í rekstur sinn. Þá kappkostar félagið að auka umhverfisvitund starfsmanna og leigutaka, vernda og hlúa að umhverfi eigna sinna, nýta efni og orku skynsamlega og minnka myndun úrgangs.

Félagið fékk á árinu BREEAM in-use vottun á SAND hótél og tengdar fasteignir að Laugavegi 32-36.

Reitun ehf. framkvæmdi mat á umhverfis-, félags- og stjórnarpáttum félagsins á árinu. Félagið hlaut flokkinn C1 í fyrsta mati félagsins. Niðurstöður matsins nýtast áframhaldandi vinnu félagsins í umbótaverkefnum.

Fimm starfsmenn störfuðu hjá félaginu í lok árs en ársverk voru 4,2. Fjármálastjóri og forstöðumaður fasteignauskýslu voru ráðin á árinu og hófu störf í ágúst 2023 og febrúar 2023.



# Skýrsla stjórnar og forstjóra

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, framhald

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

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

Félagið flokkaðist sem meðalstórt félag í samræmi við lög um ársreikning á árinu 2023. Í lok árs var félagið skráð á aðalmarkað Nasdaq Iceland og verður í framhaldi eining tengd almannahagsmunum og flokkast því sem stórt félag á árinu 2024. Félagið mun því fylgja kröfum flokkunarreglugerðar ESB á árinu 2024 og greina frá því hversu stórt hlutfall af veltu, fjárfestingar- og rekstrarútgjöldum falla undir flokkunarkerfið.

## Hlutafé

Á hluthafafundi 2. nóvember 2023 var samþykkt tillaga um öfuga skiptingu hluta, miðað við hlutfallið 10:1 sem fól í sér að hverjum tíu (10) hlutum í félaginu, þar sem hver hlutur er að nafnverði kr. 1, verði skipt í einn (1) hlut þannig að nafnverð hvers hlutar verði kr. 10. Réttindadagur hinnar öfugu skiptingar var 8. nóvember 2023. Eftir öfuga skiptingu nam hlutafé í lok árs kr. 11.128.216.470. Hlutaféð skipting í 1.112.821.647 hluti.

Hluthafar voru í byrjun árs 582 en 590 í lok árs, þar af eru 10 stærstu eftirfarandi:

	Nafnverð*	Hlutdeild
Skel fjárfestingafélag hf. ....	171,1	15,37%
Stapi lífeyrissjóður .....	110,1	9,89%
Norvik hf. ....	87,5	7,86%
Stefnir-Innlend hlutabréf hs. ....	74,5	6,70%
Loran ehf. ....	61,8	5,55%
Premier eignarhaldsfélag ehf. ....	61,8	5,55%
E&S 101 ehf. ....	48,0	4,31%
Vátryggingafélag Íslands hf. ....	42,0	3,77%
Stefnir-ÍS 5 hs. ....	37,6	3,38%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn .....	33,8	3,04%
<b>10 stærstu hluthafar samtals</b>	<b>728,2</b>	<b>65,43%</b>
Aðrir hluthafar (580 talsins) .....	384,7	34,57%
<b>Samtals útgefnir hlutir hlutir</b>	<b>1.112,8</b>	<b>99,99%</b>
Eigin hlutir .....	0,1	0,01%
<b>Útistandandi hlutir - Hlutafé samkvæmt ársreikningi</b>	<b>1.112,8</b>	<b>100,00%</b>

\* í m.kr. króna. Nafnverði hvers hlutar er 10 kr.



# Skýrsla stjórnar og forstjóra

## Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu auk viðeigandi ákvæða í lögum um ársreikninga. Ársreikningurinn er endurskoðaður af PricewaterhouseCoopers ehf.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstri samstæðunnar árið 2023 eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2023. Þá teljum við að samstæðuársreikningurinn ásamt skýrslu stjórnar og forstjóra gefi glögga mynd af þróun og rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og áhættum.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn með skráarheitið „254900A1SVOQEMA2WP49-2023-12-31-is“ hafi verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021 um sameiginleg rafræn skýrslusnið og reglugerð Evrópusambandsins nr. 2019/815 (ESEF reglur).

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn 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 samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2023 og staðfesta hann með rafrænni undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja það til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 7. mars 2024

Ásgeir Helgi Reykfjörð Gylfason  
*stjórnarformaður*

Álfheiður Ágústsdóttir  
*meðstjórnandi*

Haukur Guðmundsson  
*meðstjórnandi*

Kristín Erla Jóhannsdóttir  
*meðstjórnandi*

María Björk Einarsdóttir  
*meðstjórnandi*

Jón Þór Gunnarsson  
*forstjóri*

# Áritun óháðs endurskoðanda

## Til stjórnar og hluthafa Kaldalóns hf.

### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Kaldalóns hf. fyrir árið 2023, að undanskilinni skýrslu stjórnar og forstjóra.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2023, efnahag hennar 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðeigandi ákvæði í lögum um ársreikninga.

Álit okkar er í samræmi við skýrslu okkar til endurskoðunarnefndar og stjórnar.

### Samstæðuársreikningurinn innifelur

Samstæðuársreikningurinn innifelur

- Skýrslu stjórnar og forstjóra.
- Rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu ársins 2023.
- Efnahagsreikning þann 31. desember 2023.
- Eiginfjárfirlit 2023.
- Sjóðstreymi ársins 2023.
- Skýringar, sem innifela mikilvægar 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 endurskoðenda.

### Óháði

Við erum óháð samstæðunni samkvæmt ákvæðum laga um endurskoðendur og endurskoðun og siðareglna sem gilda um endurskoðendur á Íslandi og varða endurskoðun okkar á ársreikningi samstæðunnar. Við uppfylfum jafnframt aðrar kröfur um starf okkar sem endurskoðendur í samræmi við ákvæði siðareglna.

Samkvæmt okkar bestu vissu, lýsum við yfir að önnur þjónusta sem við höfum veitt samstæðunni og félögum innan hennar er í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglna og að við höfum ekki veitt þjónustu sem óheimilt er að veita samkvæmt ákvæðum 5.1. gr. Evrópureglugerðar nr. 537/2014.

Undantekning frá framansögðu er reikningsskilþjónusta tengt árinu 2022 sem veitt var félögum innan samstæðunnar fyrir skráningu félagsins á aðalmarkað þann 16.11.2023. Endurskoðunarnefnd hefur verið

Gerð er grein fyrir annarri þjónustu sem við höfum veitt samstæðunni og félögum innan hennar, á tímabilinu 1. janúar 2023 til 31. desember 2023, í skýringu 8.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægjanlegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Áritun óháðs endurskoðanda

### Lykilatriði endurskoðunarinnar

Lykilatriði endurskoðunarinnar eru þau atriði sem að okkar faglega mati höfðu mesta þýðingu í endurskoðun okkar á ársreikningi samstæðunnar árið 2023. Sem hluti af endurskoðun okkar á samstæðuársreikningnum voru þessi lykilatriði skoðuð sérstaklega. Við látum ekki í ljós sérstakt álit varðandi þessi lykilatriði, einungis er látið í ljós álit á samstæðuársreikningnum í heild.

### Lykilatriði endurskoðunarinnar

**Mat fjárfestingareigna** þar með talið forsendur og útreikningar sem eignirnar byggja á:  
Sjá nánar skýringu nr. 10 "Fjárfestingareignir".

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi, 31. desember 2023 í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðalinn IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði.

Í heild sinni nema fjárfestingareignir 57.585 milljónum króna. í lok árs 2023 sem er 94,9% af heildareignum samstæðunnar.

Helsti matskenndu liðirnir í mati fjárfestingareigna eru undirliggjandi forsendur sem eru háðar mati stjórnenda eins og veginn fjármagnskostnaður, áætlaðar framtíðar leigutekjur, áætluð framtíðar gjöld, nýtingarhlutfall ofl.

### Endurskoðunaraðgerðir

Verðmatssérfræðingar PwC aðstoðuðu okkur við endurskoðun fjárfestingareignanna og þá sérstaklega vegna undirliggjandi forsenda í mati.

Endurskoðun á mati fjárfestingareigna fólst m.a. í eftirfarandi þáttum:

- Ferill við útreikning á mati fjárfestingareigna yfirfarinn
- Eftirlitsaðgerðir stjórnenda prófaðar með aðgerðaendurskoðun.
- Prófun á forsendum í verðmatslíkani m.a. með samanburði við ytri gögn, fyrri tímabil, almenna þróun ofl.
- Fjárhagsupplýsingar raktar inn í verðmatslíkan m.v. undirliggjandi samninga
- Virkni verðmatslíkans prófað
- Gagnaendurskoðun og úrtaksprófanir á þeim liðum sem hafa áhrif á mat eins og leigutekjur og viðbætur ársins.

### Aðrar upplýsingar, þ.m.t. skýrsla stjórnar og forstjóra

Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru skýrsla stjórnar og forstjóra og viðaukar við ársreikninginn sem innifela stjórnarháttaryfirlýsingu og skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila sem lágu fyrir við áritun okkar. Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til annarra upplýsinga, þ.m.t. skýrslu stjórnar og við staðfestum þær ekki á neinn hátt.

Í tengslum við endurskoðun okkar á ársreikningi samstæðunnar ber okkur að yfirfara aðrar upplýsingar, sem tilgreindar eru hér að ofan, 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.

## Áritun óháðs endurskoðanda

### Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og forstjóri 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 samstæðunnar að meta hæfi hennar til áframhaldandi starfsemi. Stjórnendum ber að semja ársreikning samstæðunnar á þeirri forsendu að um áframhaldandi starfsemi sé að ræða, nema stjórnendur ætli að leysa samstæðuna upp eða hætta rekstri hennar, eða hafi ekki raunhæft val um annað en að hætta starfsemi samstæðunnar. Stjórnendum samstæðunnar ber að setja fram viðeigandi skýringar varðandi hæfi hennar til áframhaldandi starfsemi ef við á og hvers vegna stjórnendur beita forsendunni um áframhaldandi starfsemi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins.

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

### 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 álitum okkar. Nægjanleg víska er mikil víska en ekki trygging þess að endurskoðun, sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, muni ávallt leiða í ljós alla verulega annmarka séu þeir til staðar. Annmarkar geta stafað af sviksemi eða mistökum og eru metnir verulegir ef þeir, einir og sér eða samanlagðir, gætu haft áhrif á fjárhagslegar ákvarðanir notenda sem grundvallaðar eru á samstæðuársreikningnum.

Endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegu mati og faglegri tortryggni. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

Greinum og metum áhættuna af verulegum annmörkum, vegna sviksemi eða mistaka, og skipuleggjum endurskoðunaraðgerðir til að mæta þessari áhættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi grunnur fyrir álitum okkar. Áhættan af því að greina ekki verulega annmarka sem stafa af sviksemi er meiri en áhætta af annmörkum vegna mistaka, þar sem sviksemi getur stafað af fölsun, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að mikilvægum atriðum sé viljandi sleppt, samanteknum ráðum eða að innra eftirlit sé sniðgengið.

Öflum skilnings á innra eftirliti sem er viðeigandi fyrir endurskoðun okkar í þeim tilgangi að hanna endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits samstæðunnar.

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

Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um áframhaldandi starfsemi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi samstæðunnar eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi hennar. Ef við teljum að veruleg óvíska ríki, ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum í samstæðuársreikningnum um óvissuna og ef þær upplýsingar eru ekki nægjanlegar að okkar mati, víkjum við frá fyrirvaralausum álitum. Niðurstaða okkar byggir á þeim endurskoðunargögnum sem við höfum aflað fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni leitt til þess að samstæðan verði ekki lengur rekstrarhæf.

# Áritun óháðs endurskoðanda

## Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun samstæðuársreikningsins, frh.

Metum framsetningu, gerð og innihald samstæðuársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum og hvort hann grundvallast á fyrirliggjandi færslum og atburðum og gefi glögga mynd samanber álit okkar.

Öflum nægjanlegra endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga félaga og eininga innan samstæðunnar og gefum út álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ábyrgð á álitum okkar.

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd 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.

Við höfum lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við uppfyllum nauðsynleg siðferðis- og óháðisskilyrði og við munum láta þeim í té allar upplýsingar um hugsanleg tengsl og önnur atriði sem gætu haft áhrif á óháði okkar og trúnað.

Við höfum lagt mat á hvaða atriði, af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, höfðu mesta þýðingu á yfirstandandi ári og eru það lykilaatriði endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum lykilaatriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé opinberlega um tiltekin atriði eða í algjörum undantekningartilfellum þegar mat okkar er að neikvæðar afleiðingar af birtingu slíkra upplýsinga vegi þyngra en ávinningur almennings af birtingu upplýsinganna.

## Önnur atriði samkvæmt ákvæðum laga og reglna

### Áritun vegna rafræns skýrslusniðs (e. *European Single Electronic Format - ESEF reglur*)

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi Kaldalóns hf. framkvæmdum við aðgerðir til að geta gefið álit á það hvort samstæðuársreikningur Kaldalóns hf. fyrir árið 2023 með skráarheitið „254900A1SVOQEMA2WP49-2023-12-31-is“ hafi í meginatriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021 um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format) og reglugerð Evrópusambandsins nr. 2019/815 (ESEF reglur) sem innihalda skilyrði sem tengjast gerð samstæðuársreiknings á XHTML formi og iXBRL merkingum samstæðuársreikningsins.

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu. Í þeirri ábyrgð felst meðal annars að útbúa samstæðuársreikning á XHTML formi í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

Ábyrgð okkar er að afla hæfilegrar vissu um hvort samstæðuársreikningurinn, byggt á þeim gögnum sem við höfum aflað, sé í öllum meginatriðum í samræmi við ESEF reglur og gefa út áritun með álitum okkar. Eðli, tímasetning og umfang aðgerða sem valdar eru byggja á mati endurskoðandans, þar á meðal mati á áhættunni að vikið sé í verulegum atriðum frá kröfum sem fram koma í ESEF reglum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningur Kaldalóns hf. fyrir árið 2023 með skráarheitið „254900A1SVOQEMA2WP49-2023-12-31-is“ hafi í öllum meginatriðum verið gerður í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

## Áritun óháðs endurskoðanda

---

### **Kosning endurskoðanda**

Við vorum kosin endurskoðendur á aðalfundi félagsins þann 25. maí 2018. Kostning okkar hefur verið endurnýjuð árlega á aðalfundi félagsins og höfum við því verið endurskoðendur félagsins samfellt í 6 ár.

Reykjavík, 7. mars 2024

**PricewaterhouseCoopers ehf.**

Magnús Mar Vignisson  
löggiltur endurskoðandi

## Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2023

	Skýringar	2023	2022
<b>Rekstrartekjur</b>			
Húsaleigutekjur .....		3.222	1.722
Aðrar tekjur .....		6	39
	5	<u>3.227</u>	<u>1.761</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Rekstur fjárfestingareigna .....		399	235
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		235	166
Annar rekstrarkostnaður .....		107	54
	6	<u>740</u>	<u>455</u>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>		2.487	1.306
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	10	3.791	2.490
<b>Rekstrarhagnaður</b>		6.278	3.796
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>			
Fjármunatekjur .....		139	115
Fjármagnsgjöld .....		(2.357)	(1.298)
	9	<u>(2.218)</u>	<u>(1.183)</u>
Áhrif af rekstri dótturfélaga .....	11	(90)	0
<b>Hagnaður fyrir skatta</b>		3.970	2.611
Tekjuskattur .....	16	(809)	(513)
<b>Hagnaður og heildarafkoma ársins</b>		<u>3.161</u>	<u>2.097</u>
<b>Skipting heildarafkomu:</b>			
- Heildarafkoma sem tilheyrir hluthöfum .....		3.160	1.967
- Hlutdeild minnihluta .....		1	130
		<u>3.161</u>	<u>2.097</u>
Hagnaður á hlut .....	15	2,84	2,40
Þynntur hagnaður á hlut .....		2,69	2,40



## Efnahagsreikningur 31. desember 2023

Eignir	Skýringar	31.12.2023	31.12.2022
<b>Fastafjármunir</b>			
Fjárfestingareignir .....	10	57.585	41.711
Langtímakröfur .....	12	210	669
		<u>57.795</u>	<u>42.380</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	12	1.041	825
Handbært fé .....	13	1.830	2.277
		<u>2.871</u>	<u>3.102</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>60.666</u>	<u>45.482</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		11.128	11.128
Yfirverðsreikningur hlutfjár .....		4.894	4.894
Bundinn eiginfjárreikningur .....		3.427	3.384
Óráðstafað eigið fé .....		3.757	738
		<u>23.206</u>	<u>20.144</u>
<b>Eigið fé hluthafa móðurfélagsins</b>			
Hlutdeild minnihluta í eigið fé .....		1	573
		<u>23.207</u>	<u>20.717</u>
<b>Eigið fé samtals</b>	14		
<b>Skuldir</b>			
<b>Langtímaskuldir:</b>			
Tekjuskattsskuldbinding .....	16	4.072	2.567
Leiguskuldbinding .....	17	414	429
Vaxtaberandi skuldir .....	18	22.665	18.772
Aðrar langtímaskuldir .....		30	0
		<u>27.181</u>	<u>21.767</u>
<b>Skammtímaskuldir:</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	18	7.295	1.064
Tekjuskattur til greiðslu .....	16	18	0
Aðrar skammtímaskuldir .....	19	2.965	1.934
		<u>10.278</u>	<u>2.998</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>37.459</u>	<u>24.765</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>60.666</u>	<u>45.482</u>

## Eiginfjáryfirlit 2023

Árið 2022	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Bundinn eiginfjár- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minnihluta	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2022 .....	5.461	553	2.066	89	190	8.359
Hlutfjárhækkunir .....	5.667	4.341				10.008
Heildarafkoma ársins .....			1.318	649	130	2.097
Minnihluti við kaup dótturfélags .....					253	253
Eigið fé 31. desember 2022 .....	11.128	4.894	3.384	738	573	20.717
<b>Árið 2023</b>						
Eigið fé 1. janúar 2023 .....	11.128	4.894	3.384	738	573	20.717
Leiðrétt skattskuldbinding 1.1.2023 ...				36		36
Arðgreiðslur dótturfélaga .....			(2.935)	2.935		0
Heildarafkoma ársins .....			2.978	183	0	3.161
Breyting á hlutdeild minnihluta .....				(135)	(572)	(707)
Eigið fé 31. desember 2023 .....	11.128	4.894	3.427	3.757	1	23.207

## Sjóðstreymi ársins 2023

	2023	2022
<b>Rekstrarhreyfingar</b>		
Hagnaður og heildarafkoma ársins .....	3.161	2.097
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	(3.791)	(2.490)
Áhrif hlutdeildarféлага .....	0	2
Hrein fjármagnsgjöld .....	2.218	1.183
Tekjuskattur .....	809	513
<b>Veltufé frá rekstri</b>	<b>2.397</b>	<b>1.306</b>
Breyting á rekstrartengdum eignum .....	(364)	10
Breyting á rekstrartengdum skuldum .....	280	1
	<b>2.313</b>	<b>1.316</b>
Innheimtar vaxtatekjur .....	93	89
Greidd vaxtagjöld .....	(1.539)	(786)
Greiddir vextir af leiguskuld (lóðaleiga) .....	(28)	(19)
Greiddur tekjuskattur .....	0	(214)
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<b>838</b>	<b>386</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>		
Greiddar fjárfestingar í fjárfestingarfasteignum .....	(11.603)	(10.621)
Innborganir frá seldum fjárfestingarfasteignum .....	560	714
Innborgað frá sölu dóttur- og hlutdeildarféлага .....	460	99
Lánveitingar .....	0	0
Yfirtekið handbært fé dótturféлага .....	0	0
<b>Fjárfestingahreyfingar samtals</b>	<b>(10.583)</b>	<b>(9.809)</b>
<b>Fjármögnunarahreyfingar</b>		
Innborgað hlutafé .....	0	4.446
Tekin ný lán frá lánastofnunum .....	24.827	7.928
Greidd lán frá lánastofnunum .....	(15.528)	(1.838)
Greidd önnur lán .....	0	(133)
<b>Fjármögnunarahreyfingar samtals</b>	<b>9.299</b>	<b>10.403</b>
<b>(Lækkun) hækkun á handbæru fé</b>	<b>(446)</b>	<b>980</b>
Handbært fé í ársbyrjun .....	2.277	1.296
<b>Handbært fé í lok árs</b>	<b>1.830</b>	<b>2.277</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". Yfirlit yfir dótturfélög samstæðunnar má finna í skýringu 21.

Félagið var skráð á skipulegan verðbréfamarkað, aðalmarkað í Kauphöll Íslands, í lok árs (Nasdaq Iceland).

## 2 Grundvöllur reikningsskila

Samstæðuársreikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Samstæðuársreikningurinn er jafnframt í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga þar sem við á.

Stjórn félagsins og forstjóri samþykktu þessi reikningsskil 7. mars 2024.

Ársreikningurinn er gerður og birtur í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar upphæðir eru í milljónum króna. 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 reikningsskilaaðferðir eru settar fram í skýringu 25.

Árshlutareikningurinn byggir á kostnaðarverði að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði. Greint er frá aðferðafræði við mat á gangvirði í skýringu 10 og 25.c.iii

## 3 Mat og ákvarðanir

Við gerð reikningsskilanna þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum, skuldum, tekjum og gjöldum. Þó svo mat þetta sé samkvæmt bestu vitund stjórnenda geta raunveruleg verðmæti þeirra liða sem þannig eru 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 10.

## Skýringar

### 4 Fjáreignir og fjárskuldir

#### a Flokkun gangvirðis

Fjáreignir og fjárskuldir eru flokkaðar í sérstaka flokka sem segja til um hvernig meta skuli þær eftir upphaflega skráningu þeirra. Um síðara mat hvers flokks fer sem hér segir:

- Lán og kröfur, metnar á afskrifuðu kostnaðarverði;
- Fjáreignir sem tilgreindar eru á gangvirði gegnum rekstrarreikning, metnar á gangvirði;
- Aðrar fjárskuldir, metnar á afskrifuðu kostnaðarverði.

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 t.d. skráð hlutabréf og skuldabréf í kauphöllum.
- Þrep 2 - Hér er verð byggt á gögnum, öðrum en uppgefnum verðum eins og í þrepi 1, sem þó eru aðgengileg á markaði, annað hvort beint eða óbeint. Gögn sem notuð eru við gangvirðisútreikninga hér geta verið t.d. LIBOR vaxtakúrfa og lánshæfismat mótaðila.
- Þrep 3 - Hér fellur undir gangvirði eigna og skulda sem ekki byggir á markaðsgögnum. Hér er aðallega um að ræða fjárfestingareignir félagsins sem verðmetnar eru út frá gögnum sem eru að verulegu leyti óaðgengileg á markaði.

Sjá nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna í skýringu 10.

## Skýringar

### 5 Rekstrartekjur

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.c.i

Rekstrartekjur greinast þannig:	2023	2022
Fastar leigutekjur .....	3.043	1.374
Veltutengdar leigutekjur .....	179	348
Aðrar tekjur .....	6	39
	<u>3.227</u>	<u>1.761</u>

Bent er á að samstæða Kaldalóns var í miklum fjárfestingum á árinu og undanfarin misseri. Endurspegla því leigutekjur í rekstrarreikningi ekki fullt rekstrartímabil eigna sem fjárfest hefur verið í. Sjá skýringu 10 vegna fjárfestinga ársins en auk þess var hluti fjárfestingareigna sem flokkaðar voru sem þróunareignir í ársreikningi 2022 ekki tekjuberandi fyrr en í lok árs 2023. Veltutengdar tekjur eru tengdar ferðaþjónustueignum í Vestmannaeyjum áður en þær voru seldar og veltutengdri leigu vegna hótélreksturs að Vegamótastíg 7-9/Laugavegi 18 frá júní 2023. Aðrar tekjur eru tekjur af sölu innanstokksmuna úr tveimur af fasteignum samstæðunnar. Leigutími leigusamninga er að jafnaða á bilinu 3-20 ár og eru þeir tengdir vísitölu neysluverðs. Tekjuvegin meðallengd leigusamninga er 10,8 ár (2022: 12 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma en væri miðað við slíka uppsögn lækkar tekjuvegin meðallengd leigusamninga í 10,1 ár (2022: 11,5 ár).

Greiðsluflæði óuppsegjanlegra leigugreiðslna samstæðunnar miðað við vísitölur í janúar 2024 (janúar 2023) eru eftirfarandi:

	2023	2022
Leigugreiðslur ársins 2024 (2023) .....	3.863	2.703
Leigugreiðslur ársins 2025 (2024) .....	3.795	2.812
Leigugreiðslur ársins 2026 (2025) .....	3.672	2.762
Leigugreiðslur ársins 2027 (2026) .....	3.529	2.724
Leigugreiðslur ársins 2028 (2027) .....	3.488	2.721
Síðar .....	22.052	20.296
	<u>40.399</u>	<u>34.019</u>

Veltutengdar leigutekjur eru ekki innifaldar í greiðsluflæðinu. Um 21% af óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavin samstæðunnar, samanborið við 24% árið 2022. Stærsti viðskiptavinur ársins 2024 lækkar í 12% af óuppsegjanlegum leigugreiðslum tímabilsins (2023: 14%). Þær leigugreiðslur eru vegna fjárfestingareigna í verslun og þjónustu. Við stækkun eignasafns samstæðunnar er horft til þess að minnka þetta vægi.

## Skýringar

### 6 Rekstrargjöld

*Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.c.ii*

	2023	2022
<b>Rekstur fjárfestingaeigna</b>		
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld .....	299	97
Tryggingar .....	27	8
Viðhald .....	23	8
Laun og launatengd gjöld .....	7	4
Virðisrýrnun krafna .....	13	0
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna .....	30	21
	<u>399</u>	<u>138</u>
<b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b>		
Laun og launatengd gjöld .....	139	47
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	96	49
	<u>235</u>	<u>96</u>
<b>Annar rekstrarkostnaður</b>		
Annar rekstrarkostnaður .....	107	0
	<u>107</u>	<u>54</u>

Hafa ber í huga að rétt eins og með rekstrartekjur samstæðunnar endurspeglar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ekki heilt rekstrartímabil fyrir stóran hluta eignasafnsins. Vísast í skýringu 10 og skýrslu stjórnar um fjárfestingar á árinu. Undir gjaldaliðnum Annar kostnaður er stærsti hluti kostnaðar tilkominn vegna einkiptiskostnaðar við skráningu félagsins á aðalmarkað Nasdaq Iceland og samhliða verkefni um öfuga skiptingu hluta, eða 98 m.kr. Annar kostnaður, utan skráningar á aðalmarkað og öfugrar skiptingu hluta, er einkiptiskostnaður sem er tilkominn m.a. vegna undirbúnings fyrir grunnlýsingu og samrunaáætlunar dótturfélaga.

### 7 Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2023	2022
Laun .....	104	45
Gjaldfærsla vegna kaupréttarsamninga .....	3	0
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	19	7
Stjórnarlausn .....	19	5
Önnur launatengd gjöld .....	20	3
Laun flokkuð meðal annars kostnaðar vegna umbreytingar félagsins .....	0	(19)
Laun flokkuð meðal kostnaðar vegna reksturs fjárfestingareigna .....	(6)	(9)
Eignfærð laun .....	(21)	0
	<u>139</u>	<u>32</u>

Fjöldi ársverka hjá félaginu voru 4,2 á árinu 2023 samanborið við 3 fyrir sama tímabil á árinu 2022. Laun eru eignfærð vegna þróunar- eða fjárfestingarverkefna þar sem starfsmenn sinna verkefna- eða framkvæmdastjórnun sem annars yrði eignfærður kostnaður sinnt af verktaka eða verkefnastjórnun.



## Skýringar

### 7 Laun og launatengd gjöld, framhald

Félagið gaf út í júlí 2023 kauprétti í Kaldalóni hf. til stjórnenda og lykilstarfsmanna fyrir 22.250.000 hlutum í samræmi við starfskjarastefnu félagsins samþykkt á aðalfundi 2023. Ávinnslutími kaupréttanna er þrjú ár frá úthlutun. Nýtingartímabil eftir lágmarks ávinnslutíma er unnt að nýta næstu þrjú árin eftir ávinnslu, 1/3 á hverju ári. Nýtingarverð er meðalgengi hlutabréfa í félaginu síðustu 10 viðskiptadaga eins og það er skráð á Nasdaq Iceland í íslenskum krónum fyrir úthlutunardag. Nýtingarverð skal einnig bera vexti, sem eru áhættulausir vextir, eins og þeir eru skilgreindir í verðmati á gangvirði fjárfestingareigna í samstæðu félagsins, auk 3% álags fram að nýtingardegi. Félaginu er heimilt að krefjast þess að kaupréttarhafar haldi eftir hlutum þar sem starfsmenn hafa nýtt kauprétt samkvæmt kaupréttarsamningum til starfsloka starfsmanna. Forstjóra og öðrum lykilstarfsmönnum ber að halda eftir hlutum sem nema fjárhæð hreins hagnaðar af nýttum kaupréttum, þegar skattar og kostnaður hefur verið dreginn frá: forstjóri 50% af hreinum hagnaði af nýttum kauprétti; aðrir lykilstarfsmenn 25% af hreinum hagnaði af nýttum kauprétti. Almennt séð falla kaupréttir niður fyrir ávinnslutíma ef ráðningarsambandi kaupréttarhafa við félagið er slitið. Eftir ávinnslutíma falla kaupréttir ekki niður fyrr en nýtingartímabili lýkur. Gerð samninga um kauprétti er ávallt háð skilyrðum laga um hlutafélög nr. 2/1995.

Hreyfingar kaupréttarsamninga greinast þannig<sup>1</sup>:

2023

Staða 1. janúar 2023 .....	0
Veittir kaupréttir á árinu .....	22
Staða 31. desember 2023 .....	22

1) í þúsundum hluta eftir öfuga skiptingu hluta þann 8. nóvember 2023.

Kaupgengi hvers hlutar skv. kaupréttum reiknað þann 31.12.2023 er 14,4.

Félagið kaupir þjónustu af endurskoðunarfyrtæki til að reikna gjaldfærslu kaupréttanna og eru þeir færðir í ársreikning skv. IFRS 2.

### 8 Þóknun til endurskoðunarfyrtækis

	2023	2022
Endurskoðun á ársreikningi og árshlutareikning .....	32	21
Reikningsskilþjónusta vegna árána 2022 og 2021 .....	9	15
Önnur vinna .....	20	1
	61	37

Vegna skráningar félagsins á aðalmarkað var árshlutareikningur endurskoðaður og er því um tvær endurskoðanir að ræða á árinu 2023.

### 9 Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.c.iv

	2023	2022
Vaxtatekjur .....	139	115
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....	(1.564)	(787)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	(730)	(449)
Önnur fjármagnsgjöld .....	(34)	(44)
Vaxtagjöld af leiguskuld (lóðarleiga) .....	(28)	(19)
	(2.218)	(1.183)

Í samandregnum árshlutareikning 2022 bókfærði félagið lóðarleigu sem rekstrarkostnað fjárfestingareigna. Lóðarleiga er nú bókfærð sem vaxtagjöld af leiguskuld. Vísað er til skýringar 17 vegna sundurliðunar leiguskuldbindingar.

## Skýringar

### 10 Fjárfestingareignir

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.d

Fjárfestingareignir samstæðu Kaldalóns hf. eru færðar á gangvirði. Samstæðan flokkar fjárfestingareignir sínar í fimm flokka; skrifstofur, verslun og þjónusta, vöruhús, iðnaður og geymslur, hótél og þróunareignir. Allar fjárfestingareignir samstæðunnar eru staðsettar á Íslandi.

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fasteignir .....	57.171	41.283
Nýtingarréttur lóðarleigusamninga .....	414	429
	<u>57.585</u>	<u>41.711</u>

Breyting á fjárfestingareignum samstæðunnar greinist þannig:

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta	Vöruhús, iðnaður og geymslur	Hótél	Þróunar- eignir	Samtals
<b>Árið 2023</b>						
Gangvirði í byrjun ársins ....	1.384	11.523	10.815	10.045	7.515	41.283
Endurflokkun á árinu .....	0	1.115	388	0	(1.503)	0
Fjárfesting ársins .....	0	0	4.606	6.034	2.230	12.870
Endurbætur á árinu .....	5	716	125	74	159	1.079
Selt á árinu .....	0	(118)	0	(965)	(768)	(1.851)
Matsbreyting ársins .....	180	227	1.954	1.194	236	3.791
Gangvirði í lok ársins .....	<u>1.569</u>	<u>13.462</u>	<u>17.889</u>	<u>16.383</u>	<u>7.868</u>	<u>57.171</u>

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta	Vöruhús, iðnaður og geymslur	Hótél	Þróunar- eignir	Samtals
<b>Árið 2022</b>						
Gangvirði í byrjun ársins ....	676	1.579	5.745	7.898	1.919	17.816
Endurflokkun á árinu .....	0	75	0	0	0	75
Fjárfesting ársins .....	688	9.276	4.257	987	5.799	21.007
Endurbætur á árinu .....	2	3	108	11	311	435
Selt á árinu .....	0	(111)	0	0	(430)	(541)
Matsbreyting ársins .....	19	701	705	1.149	(83)	2.490
Gangvirði í lok ársins .....	<u>1.384</u>	<u>11.523</u>	<u>8.815</u>	<u>10.045</u>	<u>7.515</u>	<u>41.283</u>

#### Þróunareignir

Þróunareignir samstæðunnar eru færðar að á gangvirði. Stærsta einstaka þróunareign félagsins, Köllunarklettsvegur 1, er metin út frá núvirtu framtíðar sjóðsflæði hennar, þar sem Kaldalón fær félagið Hafnagarð ehf., og þar með eignina, afhenta frá áramótum. Leigusamningar hafa verið gerðir fyrir stærsta hluta fasteignarinnar og eignin mun flokkast sem tekjuberandi í viðkomandi flokkum frá áramótum. Aðrar þróunareignir samstæðunnar samanstanda að mestu af fasteignum í byggingu í Borgarhelli 29, 31 og 33 þar sem gangvirði er metið sama og kaupverð eða 1.773 m.kr. Þá stendur samstæðan að uppbyggingu fasteigna á Grjóthálsi 8 og Lambhagavegi 12. Aðrar fjárfestingareignir flokkaðar sem þróunareignir samanstanda að mestu að fasteignum eða byggingarréttum ætluðum til þróunar. Stærsta einstaka lóð félagsins til þróunar er Þorraholt 6, Garðabæ.

## Skýringar

### 10 Fjárfestingareignir, framhald

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.d

#### Mat fjárfestingareigna

Verðmatsaðferð samstæðunnar er núvirt framtíðarsjóðsflæði og flokkast eignir í 3 þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Helstu grunnforsendur sem notaðar eru við mat allra eigna eru:

- 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%. Spátímabil áætlaðs frjáls sjóðstreymis er 25 ár.
- Veginn fjármagnskostnaður (WACC) er byggður á ávöxtunarkröfu fyrir ríkistryggð skuldabréf, metnu áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn, og sérstöku áhættuálagi fyrir hvern leigusamning. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti við ákvörðun raunávöxtunarkröfu lánsfjár. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárlutfalli og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning. Í matinu er nú miðað við kröfu á RIKS 37 í stað RIKS 33 áður. Þá miðar óvoguð beta í útreikningum við beta gildi fasteignafélaga á Íslandi á innlendum markaði.

#### Próunareignir

Próunareignir samanstanda af fasteignum í byggingu og byggingarrétti. Byggingarréttur er metinn skv. mati þriðja aðila eða stjórnendum félagsins sem taka mið af nýlegum samanburðarhæfum viðskiptum. Fasteignir í byggingu eru metnar á kostnaðarverði þar til þær eru fullbúnar og tilbúnar til útleigu, en þá miðar verðmatsaðferð við núvirt framtíðarsjóðsflæði.

Helstu forsendur einstakra flokka í lok árs eru eftirfarandi:

	Skrifstofur	Verslun og þjónusta <sup>1</sup>	Vöruhús, iðnaður og geymslur	Hótel	Próunar- eignir	Samtals
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mánuði .....	2.577 - 4.431	1.857 - 32.136	1.393 - 3.642	5.077 - 9.079	E/V	1.393 - 32.136
Vegið meðaltal .....	2.930	4.341	2.363	6.572	E/V	4.704
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	6,49%	6,34%	6,44%	6,60%	E/V	6,46%

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

Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mánuði .....	2.386 - 4.103	1.387 - 29.754	588 - 2.558	3.578 - 8.376	E/V	588 - 29.754
Vegið meðaltal .....	2.713	3.901	2.117	6.547	E/V	3.325
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	6,31%	6,06%	6,30%	6,36%	E/V	6,24%

Næmni gangvirði fjárfestingareigna fyrir þessum forsendum greinist þannig:

1) Hafa ber í huga við skoðun á hæsta fermetraveðri í flokknum verslun og þjónusta er að undirliggjandi er mjög veltuhá eining miðað við fermetra undirliggjandi eignar.

## Skýringar

### 10 Fjárfestingareignir, framhald

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.d

		2023		2022	
	Breyting	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Áætlaðar leigutekjur .....	+/- 2,50%	1.632	(1.632)	1.016	(1.016)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	+/- 0,50%	(3.809)	4.449	(2.435)	2.861

### Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í lok tímabils eru fjárfestingareignir að bókfærðu verði 54.806 m.kr. (2022: 38.442 m.kr.) veðsettar til tryggingar á vaxtaberandi skuldum félagsins að fjárhæð 28.024 m.kr. (2022: 19.836 m.kr.)

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 2.158 m.kr. (2022: 1.272 m.kr.) í árslok. Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattskyldri starfsemi.

### Fasteignamat og váttryggingarverð

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í lok tímabils samtals 25.163 m.kr. (31.12.2022: 19.544 m.kr.) Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 32.695 m.kr. (31.12.2022: 27.728 m.kr.) Samstæðan keypti viðbótartryggingar að fjárhæð 7.357 m.kr. (31.12.2022: 3.403 m.kr.)

### 11 Áhrif af rekstri dótturfélaga

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

### 12 Kröfur

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.g.i.

Kröfur samstæðunnar greinast þannig: 2023                      2022

Kröfur samstæðunnar flokkast þannig í efnahagsreikning:

Langtímakröfur .....	210	669
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	1.041	825
	1.251	1.494

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

Viðskiptakröfur .....	178	108
Virðisaukaskattsinneign .....	474	182
Fjármagnstekjuskattur .....	19	18
Kröfur vegna kaupsamninga .....	149	70
Aðrar skammtímakröfur .....	221	446
	1.041	825

## Skýringar

### 12 Kröfur, framhald

*Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.g.i.*

Hafa ber í huga að hluti af viðskiptakröfum er vegna veltutengdrar leigu sem koma til greiðslu eftir að uppgjör fyrri mánaðar liggja fyrir. Þá seldi félagið fasteignir á árinu 2023 og eru eftirstandandi kaupsamningskröfur vegna þeirra til greiðslu á árinu 2024.

Samstæðan metur niðurfærslu út frá áætlaðri virðisýrnum viðskiptakrafna og annarra krafna. Niðurfærslan er sérstök niðurfærsla metin niður á viðskiptamann út frá alvarlegum vanskilum sem miðar við 90 daga vanskil og/eða líkum á vanskilum sem og virði trygginga. Kaupsamningskröfur eru að mestu tryggðar með tryggingabréfum. Tapsáhætta af kröfum samstæðu hefur verið óverulega og á árinu 2022 var engin metin niðurfærsla.

Virðisýrnun krafna greinis þannig:

Staða 1. janúar .....	0	0
Gjaldfærð virðisýrnun á árinu .....	13	0
Staða 31. desember	13	0

### 13 Handbært fé

*Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.g.ii*

Handbært fé samanstendur af óbundnum bankainnstæðum og innistæðu í lausafjárjóði.

## Skýringar

### 14 Eigið fé

#### a Hlutfé

Hlutfé félagsins greinist þannig:	2023	2022
Heildarhlutfé .....	11.128,2	11.128,2
Eigin bréf .....	(0,6)	(0,6)
	<u>11.127,6</u>	<u>11.127,6</u>

Þann 2. nóvember 2023 samþykkti hluthafafundur félagsins öfuga skiptingu hluta félagsins. Þann 7. nóvember 2023 var fyrsti viðskiptadagur eftir öfuga skiptingu. Eftir öfuga skiptingu var hver hluti að nafnvirði 10 kr. á hlut. Heildar fjöldi hluta fyrir öfuga skiptingu var 11.128.216.470.

	2023	2022
Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum .....	11.128	11.128
Fjöldi hluta samkvæmt samþykktum, hver hlutur nemur 10 kr. ....	1.113	1.113

Samkvæmt samþykktum félagsins hafði stjórn heimild til að hækka hlutfé félagsins um allt að 327.797.349 nýja hluti í lok árs. Hver hlutur er 10 kr. að nafnvirði. Hækkunarheimild gildir til 25. maí 2027. Stjórn félagsins áætla skuldbindingu vegna útgáfu á nýju hlutfé fyrir markaðsvirði 621 m.kr. vegna kaupa á Hafnagarði ehf. Endanleg upphæð er háð uppgjöri á kaupsamningi 1. desember 2024 eða fyrr. Þegar hefur verið gefið út nýtt hlutfé fyrir hluta þeirrar upphæðar. Sá nánar skýringu 24.

#### Eigin bréf

Í byrjun árs átti félagið 57.400 eigin hluti sem jafngildir kr. 574.000 í hlutfé eða 0,0052% af útgefnu hlutfé, sem ætlaðir eru til endursölu. Í lok árs átti samstæðan 57.489 hluti sem jafngildir kr. 574.890 í hlutfé eða 0,0052% af útgefnu hlutfé.

#### Áskriftarréttindi

Skv. grein 2.2 í samþykktum félagsins hefur stjórn félagsins heimild til að gefa út nýtt hlutfé vegna áskriftarréttinda. Ónýtt heimild stjórnar er 18.000.000 hlutir.

Félagið hefur gefið út áskriftarréttindi að 18.000.000 hlutum að nafnvirði með gildistíma 6 ár sem forstjóri félagsins keypti árið 2021. Áskriftargengið er 11,8 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. Áskriftarréttindi sem ekki eru nýtt fyrir lok viðkomandi áskriftartímabils er heimilt að nýta á síðari áskriftartímabilum.

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

#### Kaupréttir

Félagið gaf á árinu út kauprétti í Kaldalóni hf. til stjórnenda og lykilstarfsmanna fyrir kr. 22.500.000 hlutum í samræmi við starfskjarastefnu félagsins samþykkt á aðalfundi 2023. Sjá nánar í skýringu 7 sem og skýringu 24 í ársreikning og starfskjarastefnu félagsins.

Á árinu voru gjaldfærðar og færðar upp 2,4 m.kr. meðal eigin fjár vegna veittra kaupréttar.

## Skýringar

### 14 Eigið fé, framhald

#### 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. Á bundinn eiginfjárreikning eru færðar hlutdeildartekjur dótturfélaga að frádregnum mótteknum arði sem og gjaldfærsla v. veittra kaupréttta.

#### c Óráðstafað eigið fé

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

#### c Yfirverðsreikningur hlutafjár

Á yfirverðsreikning hlutafjár er fært yfirverð innborgaðs hlutafjár og yfirverð seldra eigin hluta. Á árinu voru færð áhrif öfugar skiptingar nafnverðs hlutafjár á yfirverðsreikning hlutafjár.

### 15 Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut

*Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.g.iv*

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og vegins meðalfjölda útistandandi hluta á árinu og sýnir hver hagnaður er á hvern hlut. Hver hlutur er 10 kr. að nafnvirði í Kaldalóni við lok árs 2023 eftir öfuga skiptingu hluta í nóvember 2023.

	2023	2022
Hagnaður ársins til hluthafa í móðurfélagi .....	3.161	1.967
Veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu (eftir öfuga skiptingu hluta á árinu) .....	1.113	811
Grunnhagnaður í krónum á hlut .....	2,84	2,40

Þynntur hagnaður á hlut tekur tillit til áskriftarréttinda og kaupréttta, frá útgáfudegi, auk skuldbindinga til útgáfu hlutafjár tengt kaupum á Hafnagarði ehf.

	2023	2022
Hagnaður ársins til hluthafa í móðurfélagi .....	3.161	1.967
Veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu (m.t.t. kaupréttta og skuldbinnar útgáfu) .....	1.176	811
Þynntur hagnaður í krónum á hlut .....	2,69	2,40



## Skýringar

### 16 Tekjuskattsskuldbinding

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.c.v

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:	2023	2022
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....	2.567	1.553
Leiðrétt 1.1.2023 .....	(36)	0
Áhrif samsköttunar .....	0	49
Áhrif fjárfestinga í fasteignafélögum á árinu .....	750	451
Reiknaður tekjuskattur ársins .....	809	513
Skattar til greiðslu .....	(18)	0
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	4.072	2.567

Tekjuskattsskuldbinding greinist á eftirfarandi liði ársreikningsins:	2023	2022
Fjárfestingareignir .....	4.589	2.755
Yfirfæranlegt tap .....	(517)	(188)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	4.072	2.567

Yfirfæranlegt tap samstæðunnar greinist þannig:

Skattalegt tap ársins 2015, nýtanlegt til 2025 .....	416
Skattalegt tap ársins 2016, nýtanlegt til 2026 .....	73.217
Skattalegt tap ársins 2017, nýtanlegt til 2027 .....	23.708
Skattalegt tap ársins 2018, nýtanlegt til 2028 .....	13.084
Skattalegt tap ársins 2019, nýtanlegt til 2029 .....	55.600
Skattalegt tap ársins 2020, nýtanlegt til 2030 .....	226.676
Skattalegt tap ársins 2021, nýtanlegt til 2031 .....	115.159
Skattalegt tap ársins 2022, nýtanlegt til 2032 .....	447.108
Skattalegt tap ársins 2023, nýtanlegt til 2033 .....	1.629.484
	<u>2.584.454</u>

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:	2023	2022
Hagnaður fyrir skatta .....	3.970	2.611
Reiknaður tekjuskattur, 20% gildandi skatthlutfall .....	794	522
Áhrif yfirverðs dótturfélaga .....	15	0
Áhrif samsköttunar .....	0	0
Ófrádráttarbær kostnaður .....	0	(9)
Virkur tekjuskattur .....	809	513
Virk tekjuskattsprósenta .....	20,4%	19,7%

## Skýringar

### 17 Leiguskuldbinding

Leiguskuldbinding samstæðunnar greinist þannig:	2023	2022
<b>Leigueign</b>		
Leigueign í ársbyrjun .....	429	256
Fjárfesting ársins .....	74	277
Endurmat .....	(89)	(104)
Leigueign í lok árs .....	414	429
<b>Leiguskuldir</b>		
Leiguskuldbinding í ársbyrjun .....	429	256
Fjárfesting ársins .....	74	277
Endurmat .....	(89)	(104)
Leiguskuldbinding í lok árs .....	414	429
<b>Fjárhæðir í rekstrarreikningi</b>		
Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	28	19
<b>Fjárhæðir í sjóðstreymi</b>		
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum .....	28	19

### 18 Vaxtaberandi skuldir

*Reikningskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.g.v*

Vaxtaberandi skuldir greinast á eftirfarandi hátt:	2023	2022
Staða vaxtaberandi skulda í upphafi árs .....	19.836	9.734
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum .....	3.569	2.824
Nýjar lántökur .....	21.258	8.651
Afborgun og uppgreiðslur .....	(15.528)	(1.840)
Breyting á eignfærðum lántökukostnaði .....	14	(42)
Verðbætur og forvextir .....	812	510
Staða í lok árs .....	29.961	19.836
Skuldir við lánastofnanir flokkast þannig í efnahagsreikningi:		
Langtímahluti, vaxtaberandi skuldir til meira en 12 mánaða .....	22.665	18.772
Skammtímahluti, vaxtaberandi skuldir til skemmri tíma en 12 mánaða .....	7.295	1.064
	29.961	19.836

## Skýringar

### 18 Vaxtaberandi skuldir, framhald

Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.g.v

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:	2023	2022
Afborganir ársins 2024 .....	7.295	3.422
Afborganir ársins 2025 .....	3.520	3.240
Afborganir ársins 2026 .....	3.763	3.591
Afborganir ársins 2027 .....	2.234	4.343
Afborganir ársins 2028 .....	9.318	0
Afborganir síðar .....	3.829	4.209
	<u>29.961</u>	<u>19.836</u>

Skammtímahluti vaxtaberandi skulda samanstendur af eftirfarandi þáttum:

- Víxlafjármögnunar sem félagið stendur fyrir.
- Framkvæmdalána sem verða endurfjármögnuð við lok framkvæmda.

Gefnir voru út víxlarnir KALD 24 0301 og KALD 24 0601 sem eru á gjalddaga á fyrrihluta árs 2024. Félagið hefur í hyggju að vera reglulegur útgefandi af víxlum. Einnig á gjalddaga 2024, seinni hluta árs, eru framkvæmdalán að fjárhæð 2.291 m.kr. vegna framkvæmda við Köllunarklettsveg 1 sem og framkvæmdalán að fjárhæð 1.873 m.kr. vegna framkvæmda við Einhellu 1A og 1B. Gert er ráð fyrir að endurfjármagna framkvæmdalánin fyrir þann tíma eða þegar framkvæmdum lýkur sem er áætlað á árinu 2024.

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar bera eftirfarandi skilmála og endurgreiðslutíma:

			2023		2022
	Gjalddagar	Vegnir meðalvextir	Staða	Vegnir meðalvextir	Staða
Verðtryggðar skuldir .....	5.5.2027 - 20.1.2050	4,2%	15.975	3,6%	6.629
Óverðtryggðar skuldir .....	1.3.2024 - 10.09.2027	11,8%	14.043	9,1%	13.267
Lántökukostnaður .....			(58)		(59)
Vaxtaberandi skuldir samtals .....			<u>29.961</u>		<u>19.836</u>

Við kaup á fasteignum eða fasteignafélögum hefur samstæðan fjármagnað sig með nýjum bankalánum eða yfirtöku skulda. Félagið hefur undanfarin misseri unnið að undirbúningi að breytingu á fjármagnstrúktúr fyrir félagið. Í júlí 2023 var grunnlýsing félagsins vegna 30 milljarða króna útgáfuramma staðfest af Fjármálefirtili Seðlabanka Íslands. Grunnlýsing veitir félaginu aðgang að markaðsfjármögnun og stefnir félagið að vera reglubundinn útgefandi skuldabréfa og víxla á næstu misserum. Í október og nóvember voru bankaskuldir endurfjármagnaðar inn í almenna tryggingafyrirkomulagið þ.a. við lok árs voru 69% af vaxtaberandi skuldum félagsins inn í almenna tryggingafyrirkomulaginu. Í febrúar 2024 var gefið út skuldabréfið KALD150234 undir útgáfurammanum að fjárhæð 3.140 m.kr. á 4% föstum verðtryggðum vöxtum.

	31.12.2023	31.12.2022
Langtímaskuldir fjármagnaðar innan tryggingafyrirkomulags .....	20.642	0
Langtímaskuldir fjármagnaðar utan tryggingafyrirkomulags .....	9.319	18.772
	<u>29.961</u>	<u>18.772</u>

## Skýringar

### 19 Aðrar skammtímaskuldir

Aðrar skammtímaskuldir samstæðunnar greinast þannig:	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skuldir vegna kaupsamninga .....	2.286	1.380
Reiknaðir áfallnir vextir langtímalána .....	104	101
Aðrar skammtímaskuldir .....	576	453
	<u>2.965</u>	<u>1.934</u>

Kaldalón er félag í vexti og hefur undanfarin misseri fjárfest í frekari fasteignum til útleigu. Stærstur hluti skammtímahluta er því vegna kaupsamninga um fasteignir. Þannig eru 2.202 m.kr. vegna kaupa á Borgarhelli 29, 31 og 33 auk Hafnagarðs ehf (Köllunarklettsvegur 1) og Agros Móhelli 1 ehf (Einhella 1A og 1B). Þar af eru 621 m.kr. sem verður greitt með nýju útgefnu hlutafé í Kaldalón hf. Aðrar skammtímaskuldir eru að stórum hluta vegna virðisaukaskatts og framkvæmda sem félagið stendur í á fasteignum.

### 20 Tengdir aðilar

*Reikningsskilaaðferð er lýst nánar í skýringu 25.i*

Eignarhlutir stjórnarmanna og stjórnenda í félaginu í lok tímabils greinast þannig:	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason, stjórnarformaður .....	1.000	1.000
Álfheiður Ágústsdóttir .....	12	0
Gunnar Henrik B. Gunnarsson, varamaður í stjórn .....	17.005	20.251
Magnús Ingi Einarsson, fráfarandi stjórnarmaður .....	2.400	1.000
Jón Þór Gunnarsson, forstjóri .....	670	470
Högni Hjálmtýr Kristjánsson, framkvæmdastjóri rekstrar .....	267	167

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. Fjárhæðir ársins 2022 og 2023 miðast við fjölda hluta eftir ófuga skiptingu hluta sem fór fram í nóvember 2023.

Vísað er til skýringar 14 um áskriftarréttindi sem forstjóri félagsins, Jón Þór Gunnarsson, hefur keypt.

Laun, hlunnindi og mótframlag í lífeyrissjóð ásamt öðrum launatengdum gjöldum til stjórnar og stjórnenda félagsins vegna starfa í samstæðunni á árinu greinast þannig:

	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð
Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason, stjórnarformaður *1 ....	6.389	741	3.597	417
Álfheiður Ágústsdóttir, stjórnarmaður .....	3.194	434	2.163	294
Haukur Guðmundsson, stjórnarmaður .....	2.509	291	0	0
Kristín Erla Jóhannsdóttir, stjórnarmaður .....	3.194	434	1.799	234
María Björk Einarsdóttir, stjórnarmaður .....	2.509	291	0	0
Magnús Ingi Einarsson, fráfarandi stjórnarmaður .....	685	79	1.799	209
Gunnar Henrik B Gunnarsson, fráfarandi stjórnarm. ....	685	107	2.665	416
Jón Þór Gunnarsson, forstjóri *2 .....	38.340	5.263	55.371	6.866
Framkvæmdastjórar (2) *3 .....	33.627	4.767	0	0

\*1 Ásgeir Helgi Reyk fjörð Gylfason, er forstjóri Skel fjárfestingafélags hf. stærsta hluthafa Kaldalóns hf.

\*2 Meðal launa Jóns Þórs Gunnarssonar á árinu 2022 er ráðningarkaupauki forstjóra. Meðal launa á árinu 2023 eru árangurstengdar greiðslur í samræmi við starfskjarastefnu.

\*3 Engir framkvæmdastjórar störfuðu í félaginu árið 2022. Á árinu 2023 voru tveir framkvæmdarstjórar alls 1,4 ársverk. Meðal launa á árinu 2023 eru árangurstengdar greiðslur.

## Skýringar

### 21. Uppbygging samstæðunnar

Samstæða Kaldalóns hf. samanstendur af eftirfarandi félögum:

Nafn félags	Starfsemi félagsins	Eignarhluti	
		31.12.2023	31.12.2022
Faðmlag ehf.	Fasteignafélag	100%	100%
Lónseyri ehf. (áður Fasteignastýring ehf.)	Fasteignafélag	100%	100%
Hafnagarður ehf. <sup>*2</sup>	Fasteignafélag	37,5%	37,5%
Ármúli ehf. (áður Hellubbyggð ehf.)	Fasteignafélag	100%	100%
Stóreyri ehf. (áður Hvannir ehf.)	Fasteignafélag	100%	100%
Kaupangur fasteignafélag ehf. <sup>*1</sup>	Fasteignafélag	100%	0%
Koparhella ehf. <sup>*4</sup>	Fasteignafélag	100%	50%
Lantan ehf. <sup>*6</sup>	Fasteignafélag	slitið	100%
Nauteyri ehf. <sup>*5</sup>	Fasteignafélag	0%	100%
U14-20 ehf. <sup>*6</sup>	Fasteignafélag	slitið	100%
Djúpið fasteignir ehf. (áður Kaldalón Þróunareignir ehf.)	Fasteignafélag	100%	100%
Vallarbyggð ehf. <sup>*7</sup>	Fasteignafélag	slitið	100%
Vesturbugt eignarhaldsfélag ehf. <sup>*3</sup>	Eignarhaldsfélag	59,5%	59,5%
Vesturbugt ehf. <sup>*3</sup>	Fasteignafélag	59,5%	59,5%
Vesturhraun ehf. <sup>*1</sup>	Fasteignafélag	100%	100%
Víkurhvarf 1 ehf. <sup>*7</sup>	Fasteignafélag	slitið	100%
VMT ehf. <sup>*6</sup>	Fasteignafélag	slitið	100%
Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf. <sup>*8</sup>	Fasteignafélag	100%	100%
Klettagarðar 8-10 ehf. <sup>*9</sup>	Fasteignafélag	100%	0%
Agros Móhella 1 ehf. <sup>*9</sup>	Fasteignafélag	100%	0%

\*1 Félagið fjárfesti í félögum á fyrri hluta ársins, sjá nánari útlistun á kaupum í skýringu 22.

\*2 Í samræmi við tilkynningu félagsins liggur fyrir kaupsamningur á öllu hlutafé Hafnagarðs ehf. í áföngum.

Afhending félagsins og eignar fór fram við lok árs til Kaldalóns og frá þeim tíma ber samstæðan tekjur/gjöld af fasteigninni. Eignarhlutur Kaldalóns þann 1. janúar 2024 var 92,5%. 7,5% hlutur seljanda afhendist við uppgjörsgreiðslu 1. desember 2024 eða fyrr. Í samræmi við hluthafasamkomulag og undirritaðan kaupsamning hefur félagið yfirráð yfir Hafnagarði ehf. Á rekstrarreikningi er því allt kaupverð fært á skammtímaskuldir og samhliða ekki reiknuð hlutdeild minnihlutar á grundvelli kaupsamnings og hluthafasamkomulags.

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

\*4 Félagið keypti 50% eignarhlut annarra eiganda og átti 100% hlut frá 1. ágúst

\*5 Félagið var selt á árinu, afhendingardagur 1. júlí 2023.

\*6 Félagið var sameinað inn í Stóreyri ehf. á tímabilinu.

\*7 Félagið var sameinað inn í Ármúla ehf. á tímabilinu

\*8 Félagið var sameinað inn í Djúpið fasteignir ehf. á tímabilinu

\*9 Félagið fjárfesti í félögum á seinni hluta ársins, sjá nánari útlistun á kaupum í skýringu 22.

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

## Skýringar

### 22. Kaup á dótturfélögum sem innihalda fjárfestingareignir

Félagið fjárfesti í Kaupangi fasteignafélagi ehf. á fyrri hluta ársins 2023 og Klettagörðum 8-10 ehf. og Agros Móhelli ehf. á seinni hluta ársins 2023. Helstu fjárfestingar hafa verið í fasteignafélögum með tekjuberandi eignir. Við kaup á dótturfélögum er í öllum tilfellum verið að kaupa félög sem innihalda fasteignir og rekstur í kringum þær og skilgreinir því félagið kaupin sem kaup á fjárfestingareignum.

Helsta eign Kaupangs fasteignafélags ehf., sem fjárfest var í á árinu, er fasteignin Laugavegur 18, Reykjavík auk lausafjármuna tengdum fasteigninni.

Helstu eignir Klettagarða 8-10 ehf., sem fjárfest var í á árinu, eru fasteignirnar Klettagarðar 8-10, Reykjavík, Hjalteyrargata 8, Akureyri sem og Suðurhraun 2, Garðabæ.

Helstu eignir Agros Móhelli 1 ehf., sem fjárfest var í á árinu, eru fasteignirnar Einhella 1A og Einhella 1B, Hafnarfirði.

## Skýringar

### 23. Áhættustýring

Félagið stendur frammi fyrir eftirfarandi megin áhættum vegna fjármálagerna:

- Útlánaáhætta
- Lausafjárahætta
- Markaðsáhætta
- Rekstaráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreindar áhættur samstæðunnar og aðferðir til að meta og stýra áhættunni.

Stjórn og stjórnendur Kaldalóns leitast við að viðhalda góðu eftirlitsumhverfi með skjalfestum stefnum, reglum og verklagsferlum. Með þeim hætti er tryggð skilvirkni í starfsemi félagsins, áreiðanleiki upplýsinga og hlýtni við lög.

#### Útlánaáhætta

Útlánaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Útlánaáhætta er lágörkuð með því að afla bankatrygginga eða sambærilegra tryggingar fyrir nokkurra mánaða leigu, en almennt er miðað við þriggja mánaða leigu en einstaka leigusamningar með tryggingar andvirði sex mánaða leigu. Þá fylgist félagið með þróun á stærð einstakra leigjenda. Félagið fylgir eftir innheimtu útistandandi viðskiptakrafna og ferlar í kringum innheimtu leigu eru endurskoðaðir reglulega til að lágmarka útistandandi viðskiptakröfur. Útistandandi viðskiptakröfur eru yfirfarnar reglulega af stjórnendum og stjórn félagsins.

Tekjur af stærsta viðskiptamanni samstæðunnar árið 2023 var um 14% af heildartekjum, samanborið við 16% árið 2022. Með stækkandi eignasafni félagsins gera áætlanir stjórnenda ráð fyrir að hlutfallið lækki á komandi misserum.

Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðar virðisrýrnunar viðskiptakrafna eða annarra krafna. Niðurfærslan tekur mið af aldursgreindum kröfum einstaka viðskiptamanna og mati stjórnenda á tryggingastöðu samstæðunnar vegna þessa. Niðurfærsla viðskiptakrafna var 12,6 milljónir króna í árslok 2023. Engar viðskiptakröfur voru afskrifaðar að fullu.

Mesta mögulega tap samtæðunnar vegna fjáreigna er bókfært virði þeirra:

	Bókfært verð	
	2023	2022
Langtímakröfur .....	210	669
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	1.041	825
Handbært fé .....	1.830	2.277
	<u>3.081</u>	<u>3.771</u>

#### Ábyrgðir

Kaldalón hefur veitt dótturfélögum ábyrgðir og móðurfélagið þá ábyrgðaraðili einstakra bankalána dótturfélagi með það að markmiði að lágmarka fjármögnunarkostnað félagsins. Engar slíkar ábyrgðir voru í gildi í lok árs. Þá mun félagið gefa út skuldabréfaflokka útgefna af Kaldalóni í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið sem lýst er í grunnlýsingu félagsins vegna 30 milljarða útgáfuramma félagsins og aðgengilegt er á vefsetri félagsins.



## Skýringar

### 23. Áhættustýring, framhald

#### Lausafjárahætta

Lausafjárahætta 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 fyrirjábanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum. Félagið hefur á reikningsárinu gefið út víxla til 6 mánaða en jafnframt samið um lánalínur, sjá nánar í skýringu 18.

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

Staða 31. desember 2023	Sjóðstreymi		Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Yfir 5 ár
	Bókfært verð	skv. samningum				
Lántökur .....	29.961	30.436	6.506	6.035	13.038	4.382
Viðskiptaskuldir .....	2.965	2.965				
	32.926	33.401	6.506	6.035	13.038	4.382

Staða 31. desember 2022	Sjóðstreymi		Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Yfir 5 ár
	Bókfært verð	skv. samningum				
Lántökur .....	19.836	29.209	4.052	6.802	9.808	8.547
Viðskiptaskuldir .....	1.934	1.934	1.405	529	0	0
	21.770	31.143	5.457	7.331	9.808	8.547

#### Markaðsáhætta

Markaðsáhætta samstæðunnar er áhættan af því að gangvirði eða framtíðar sjóðsflæði fjármálagerninga muni sveiflast vegna breytinga á markaðsvöxtum sem hafi áhrif á afkomu samstæðunnar og virði fjármálagerninganna. Markmið með stýringu markaðsáhettu 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 vaxtaáhettu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins.

	2023	2022
<b>Fjármálagerningar með fasta vexti</b>		
Lántökur verðtryggðar .....	5.304	6.629
Lántökur óverðtryggðar .....	1.937	0
<b>Fjármálagerningar með breytilega vexti</b>		
Handbært fé .....	(1.830)	(2.277)
Lántökur verðtryggðar .....	10.671	0
Lántökur óverðtryggðar .....	12.107	13.267
	20.947	10.990

Breyting á meðalvöxtum ársins um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 209 milljónir króna (2022: 109 milljónir króna) fyrir tekjuskatt. Þessi greining er unnin með sama hætti fyrir árið 2022 og er miðað við allar aðrar forsendur óbreyttar.

## Skýringar

### 23. Áhættustýring, framhald

#### Markaðsáætla - verðbólguáætla

Hluti vaxtaberandi skuldir eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs og hefur þróun neysluvísitölu því áhrif á bókfærða stöðu lánanna og sjóðstreymi tengt þeim. Breyting á verðbólgu um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 159 milljónir króna (2022: 66 milljónir króna). Þessi greining er unnin með sama hætti fyrir árið 2022 og er miðað við allar aðrar forsendur óbreyttar. Meirihluti, eða 93% af leigutekjum félagsins eru verðtryggðar með vísitölu neysluverðs og 2% með byggingarvísitölu.

#### Rekstraráætla

Rekstraráætla er skilgreind sem fjárhagslegt tap vegna ófullnægjandi verkferla eða kerfa, mistaka starfsmanna, skipulagi og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjáráætlu, vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttá félaganna. Rekstraráætla er til staðar í allri starfsemi samstæðunnar. Stefna samstæðunnar til að forðast fjárhagslegt tap er að stýra rekstraráættu með hagkvæmum hætti. Til að draga úr rekstraráættu er komið á aðskilnaði starfa, skráning verkferla, eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög.

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

Eftirfarandi tafla sýnir fjármögnun samstæðunnar og eiginfjárlutfall:	2023	2022
Lántökur, langtíma .....	22.665	18.772
Lántökur, skammtíma .....	7.295	1.064
Frádregið: Handbært fé .....	(1.830)	(2.277)
Skuldir nettó .....	28.130	17.560
Eigið fé .....	23.207	20.717
Fjármögnun samtals .....	51.337	38.276
Eiginfjárlutfall .....	38,3%	45,5%

## Skýringar

### 24 Skuldbindingar og atburðir eftir lok reikningskiladags

Engir atburðir sem gefa tilefni til leiðréttinga í ársreikningi samstæðunnar eftir árið 2023 hafa komið upp eftir reikningskiladag.

Félagið lauk sölu sölu á skuldabréfum í nýjum flokki KALD 150234 sem gefinn var út undir 30 milljarða útgáfuramma félagsins. Seld voru skuldabréf að nafnvirði 3.140.000.000 kr. á ávöxtunarkröfunni 4,00%. Skuldabréfaflokkurinn er verðtryggður á föstum 4% ársvöxtum til 10 ára en endurgreiðsluferli afborgana og vaxta fylgir 30 ára jafngreiðsluferli. Skuldabréfaflokkurinn er verðtryggður samkvæmt almennu tryggingaryfrirkomulagi.

Samstæðan hefur gengið frá kaupsamning á Klettagörðum 11, samtals 1.765,1 m<sup>2</sup> fasteign að stærð, auk þess sem lóðinni fylgir 2.559 m<sup>2</sup> byggingarréttur. Fasteignin hýsir í dag þjónustufyrirtæki við stærra atvinnutæki. Kaupverð fasteignar og byggingarréttar er 950 m.kr. en áætlaður aukinn rekstrarhagnaður Kaldalóns eftir afhendingu og gerð nýrra leigusamninga um fasteignina er á bilinu 55 – 60 m.kr. á ársgrundvelli.

Kaldalón hefur undirritað kaupsamning um þrjár fasteignir að Borgahellu, samtals um 4.911 m<sup>2</sup>. Um nýbyggingar/þróunareignir er að ræða og er afhending til Kaldalóns hf. áætluð í áföngum á fjórða ársfjórðung 2024 og fyrsta ársfjórðung 2025. Fasteignirnar eru vöru- og iðnaðarhúsnæði en undirritaður hefur verið leigusamningur við N1 til ársins 2030 um Borgahellu 29. Ekki hafa verið undirritaðir leigusamningar um Borgahellu 31 og 33, en félagið mun kynna eignirnar til leigu á næstu mánuðum. Kaupverð fasteigna að Borgahellu er 1.773 m.kr., en helmingur kaupverðs er tengdur byggingarvísitölu og miðast við vísitölu í desember 2024. Ekki reiknast hækkun kaupverðs frá lokum árs 2024. Félagið áætlað að aukinn rekstrarhagnaður Kaldalóns verði um 138 m.kr. á ársgrundvelli eftir afhendingu og útleigu allra þriggja eignanna

Kaldalón hf. hefur fengið samþykkt kauptilboð í fasteignina Fornubúðir 5, Hafnafirði. Heildarstærð fasteignar er 10.319 m<sup>2</sup> og gerir kauptilboð ráð fyrir að fasteignin sé að fullu útleigð til tveggja aðila, þar sem stærra hluti fasteignar er með langtímaleigusamning við Hafrannsóknarstofnun til ársins 2044. Annar hluti húsnæðis inniheldur meðal annars vöruhúsnæði og fyrirtæki í fiskiðnaði. Byggingarréttur vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni er undanskilinn í viðskiptum. Kaupverð fasteignar og tengdra lóðarréttinda er 4.700 m.kr. Aukinn rekstrarhagnaður Kaldalóns eftir afhendingu er áætlaður um 322 m.kr. á ársgrundvelli. Kauptilboðið er háð hefðbundnum fyrirvörum í fasteignaviðskiptum, svo sem áreiðanleikakönnun og ástandsskoðun, auk annara fyrirvara s.s. gerð nýs leigusamnings um hluta fasteignar.

Gefið var út nýtt hlutafé í félaginu þann 27. febrúar sem hluta af afhendingargreiðslu vegna kaupa félagsins á Hafnagarði ehf., en eina eign þess er Köllunarklettsvegur 1, Reykjavík. Hlutafé félagsins hækkaði um kr. 67.468.360 úr kr. 11.128.216.470 í kr. 11.195.684.830. Hver hlutur í Kaldalóni hf. er að nafnvirði tíu (10) krónur. Fjöldi hluta hækkar því um 6.746.836, úr 1.112.821.647 hlutum í 1.119.568.483 hluti.

Félagið seldi óveðtryggða sex mánaða víxla í nýjum flokki KALD 24 0901. Seldir voru víxlar að nafnvirði 1.000 milljónir kr. á 10,45% vöxtum. Greiðslu- og uppgjörsdagur var 1. mars 2024.

## Skýringar

### 25 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.

#### 25.a Samstæðureikningsskil

##### 25.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, útgefinna 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 fjárfestingareign. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðuársreikningnum frá því að yfirráð nást eða hluthafasamkomulag tryggir yfirráð félagsins í tilfalli Hafnagarðs ehf. Yfirráð eru skilgreind í samræmi við ákvæði IFRS 10. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið að aðlaga þær aðferðum samstæðunnar.

##### 25.a.ii Sameining dótturfélaga

Vísað er til skýringar 21 vegna sameiningar dótturfélaga á árinu.

##### 25.a. 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. Samstæðan öðlaðist yfirráð yfir hlutdeildarfélagi á árinu 2023 og er því ekki lengur með hlutdeildarfélag í lok árs 2023.

##### 25.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.

##### 25.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.

## Skýringar

### 25 Reikningskilaaðferðir, framhald

#### 25.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. Þó er vísað til skýringar 10 vegna greiningar á fjárfestingareignum samstæðunnar.

#### 25.c Rekstrarreikningur

##### 25.c.i Húsaleigutekjur

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

##### 25.c.ii Rekstrargjöld

Rekstrargjöld eru gjaldfærð þegar þau falla til á reikningsárinu.

##### 25.c.iii Matsbreyting fjárfestingareigna

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

Sjá skýringu 25.d um reikningskilaaðferðir við færslu fjárfestingareigna.

##### 25.c.iv Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur samstanda 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 samstanda af vaxtakostnaði af lántökum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

#### 25.c. Hlutdeild í rekstri hlutdeildarfélag

Breytingar á hlutdeildarfélagum sem færð eru samkvæmt hlutdeildaraðferð (*e: equity method*) eru færðar undir hlutdeild í rekstri hlutdeildarfélag, þar sem kaupsamningar kveða ekki á um annað.

## Skýringar

### 25 Reikningsskilaaðferðir, framhald

#### 25.c Rekstrarreikningur, framhald

##### 25.c.v 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 skatthlutfall á uppgjörssdegi, 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 skatthlutfalli á uppgjörssdegi. 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 uppgjörssdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

#### 25.d Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir eða byggingarréttir 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 10.

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.

## Skýringar

### 25 Reikningskilaaðferðir, framhald

#### 25.e Leigusamningar

Samstæðan er leigutaki á skammtímaleigusamningum sem eru óskuldbundnir og því gjaldfærðir.

Lóðaleigusamningar er færðir sem afnotaeign og leiguskuld þar sem samstæðan leigir frá þriðja aðila undir byggingar og byggingarrétti. Afnotaeign er færð á meðal fjárfestingareigna og leiguskuldbinding meðal langtímaskulda.

Afnotaeignir sem samstæðan færir vegna þessara lóðaleigusamninga eru metnar á gangvirði á hverjum reikningskiladegi og eru ekki afskrifaðar. Leiguskuldbinding er metin upphaflega miðað við núvirði lóðaleigugreiðsla sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Lóðaleigugreiðslur eru núvirkar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé þar sem innbyggðir vextir liggja ekki fyrir. Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélags. Eftir upphafsdag er leiguskuldbinding metin á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, lóðaleigugreiðslur eru eingöngu vaxtagjöld, sem færð eru í rekstrarreikning, en engar afborganir eru vegna þessara leiguskulda þar sem þær í eðli sínu hafa ekki endanlegan líftíma. Mat afnotaeignar og leiguskuldbindingar falla undir í þriðja þrep flokkunarkerfi gagnvirðismats og eru metnar sem slíkar.

#### 25.f Eignir til eigin nota

Samstæðan ber engar eignir til eigin nota.

#### 25.g 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.

#### 25.g.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 frádreginni virðisrýrnun þegar við á.

#### 25.g.ii Handbært fé

Handbært fé samanstendur af lang stærstum hluta af óbundnum bankainnstæðum og inneign í lausafjárjódí. Handbært fé félagsins er ekki veðsett.

## Skýringar

### 25 Reikningskilaaðferðir, framhald

#### 25.g Fjármálagerningar, framhald

##### 25.g.iii Hlutfé

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

##### 25.g.iv Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðast við hagnað á veginn meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaður er á hverja krónu hlutfjár. Þynntur hagnaður á hlut gerir ráð fyrir öllum skuldbindingum félagsins vegna útgáfu hlutfjár, óháð því hvort óvissa sé um að gefa þurfi út nýtt hlutfé til að efna þær skuldbindingar. Sjá nánar skýringu 15.

##### 25.g.v 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.

##### 25.h Virðisrýrnun fjáreigna

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

##### 25.i Skilgreining tengdra aðila

Tengdir aðilar félagsins, skv. IAS 24, eru hluthafar sem hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, lykilstjórnendur og stjórnarmenn og fjölskyldumeðlimir þeirra. Viðskipti á milli félagsins og dótturfélaga þess, sem eru skilgreind sem tengdir aðilar, hafa verið færð út í samstæðureikningskilum.

##### 25.j Skuldbindingar og aðrar skuldir

Aðrar skuldbindingar og aðrar skuldir 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.



## Skýringar

### 25 Reikningsskilaaðferðir, framhald

#### 25.k Breytingar á reikningsskilaaðferðum og framsetningu

##### 25.k.i Reikningsskilastaðlar, lagfæringar og túlkanir sem tóku gildi 1. janúar 2023

Á árinu tók gildi nýr reikningsskilastaðall, IFRS 17 um vátryggingasamninga. Staðallinn hefur ekki áhrif á reikningsskil samstæðunnar. Auk þess tóku í gildi á árunu eftirfarandi breytingar á stöðlum:

- Skilgreining á reikningshaldslegu mati, breyting á IAS 8
- Frestaður tekjuskattur vegna eigna og skulda sem myndast við ein viðskipti, breyting á IAS 12
- Skýringar á reikningsskilareglum, breyting á IAS 1

Breytingar á ofangreindum stöðlum höfðu óveruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

##### 25.k.ii Innleiðing staðla fyrir gildistöktíma þeirra

Samstæðan innleiddi enga staðla fyrir gildistöktíma þeirra á uppgjörstímabilinu. Nokkrir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar taka gildi á fjárhagsárinu 2024. Félagið gerir ekki ráð fyrir að breytingar á þeim stöðlum eða túlkunum munu hafa veruleg áhrif á reikningsskila samstæðunnar.

#### 25.l Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðla einstakra félaga í samstæðu á gengi viðskiptadags. Gengismunur vegna viðskipta í erlendum gjaldmiðlum er færður á rekstrarreikning.

## Stjórnarháttayfirlýsing

*Stjórnarháttayfirlýsing er hluti annarra upplýsinga og er óendurskoðuð*

Stjórnarháttayfirlýsing Kaldalóns hf. er gerð í samræmi við leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja, 6. útgáfu, útgefnum af Viðskiptaráði Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins í febrúar 2021 og þau lög og reglur sem í gildi eru á þeim tíma sem ársreikningur félagsins er staðfestur af stjórn.

Stjórn Kaldalóns leggur áherslu á góða stjórnarhætti og fylgir í störfum sínum leiðbeiningum VÍ, NASDAQ og SA um stjórnarhætti fyrirtækja.

Stjórn Kaldalóns setti á fót endurskoðunarnefnd og tilnefningarnefnd í framhaldi af aðalfundi félagsins í mars 2023.

Félagið er með í gildi siðareglur og sjálfbærnistefnu félagsins sem endurspeglar siðferðisviðmið sem stjórn og starfsmenn vinna eftir og áherslur félagsins á sviði sjálfbærni. Þar er m.a. fjallað um stefnu félagsins um fjölbreytileika. Félagið er með í gildi starfsreglur stjórnar þar sem kveðið er á um valdsvið stjórnar, verkaskiptingu, verklag við undirbúning og á stjórnarfundum, fundarsköp o.fl. Þá er í gildi hjá félaginu starfsreglur starfskjaranefndar, endurskoðunarnefndar og tilnefningarnefndar. Félagið er með persónuverndarstefnu, upplýsingastefnu og setti á árinu stefnu í aðgerðum gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka auk þess að gefa út fjárfestingarstefnu félagsins.

Í lok árs tók stjórn félagsins til endurskoðunar helstu stefnur og reglur félagsins og var í framhaldi gefnar út uppfærðar útgáfur. Framangreindar stefnur og reglur félagsins eru aðgengilegar á vefsíðu þess.

### Stjórn, framkvæmdastjóri og undirnefndir stjórnar

Stjórn félagsins skipa Ásgeir Helgi Reykjörð Gylfason, Álfheiður Ágústsdóttir, Haukur Guðmundsson, Kristín Erla Jóhannsdóttir og María Björk Einarsdóttir. Varamaður í stjórn er Gunnar Henrik Gunnarsson og Hildur Leifsdóttir.

Ásgeir Helgi er stjórnarformaður félagsins. Hann er lögmaður, fæddur árið 1982 og starfar sem forstjóri SKEL fjárfestingafélags hf. Ásgeir hefur talsverða reynslu af fjármálamarkaði, síðast sem aðstoðarbankastjóri Arion banka hf. Þá hefur Ásgeir starfað hjá Straumi fjárfestingabanka, LOGOS lögmannsþjónustu í Reykjavík og London, Kvikubanka hf. og framkvæmdahóp um losun fjármagnshafna sem skilaði stöðuleikasamningunum árið 2015. Hann hefur setið í stjórnnum í tengslum við fyrri störf, s.s. í FÍ fasteignafélagi. Þá situr hann í dag í stjórn VÍS/Skagi, Styrkás hf., Orkunnar IS ehf. o.fl. SKEL fjárfestingafélag er eigandi yfir 10% af útgefnum hlutafé í Kaldalóni og eigandi alls hlutafjár í Orkan IS ehf. sem er leigutaki hjá Kaldalóni. Engin hagsmunatengsl eru við helstu samkeppnisaðila Kaldalóns. Sem forstjóri stærsta hluthafa Kaldalóns hf. kemur Ásgeir ekki að málum stjórnar sem tengjast kunna SKEL, svo sem vegna Orkunnar. Ásgeir hefur setið í stjórn Kaldalóns frá maí 2022 og á 1.000.000 hluti í Kaldalóni í gegnum félag sitt BBL VII ehf.

Álfheiður Ágústsdóttir er fædd árið 1981. Álfheiður er forstjóri Elkem Ísland og situr í stjórn Elkem Ísland og Elkem Rana Norway að auki hefur hún setið í stjórnnum s.s. Birtu lífeyrissjóði, Elkem Materials inc, CarbFix og Klafa ehf. Álfheiður útskrifaðist úr meistaranámi í forystu og stjórnun frá Háskólanum á Bifröst 2020. Álfheiður á 11.696 hluti í Kaldalón hf. og hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa félagsins sem eiga meira en 10% hlut í Kaldalóni. Álfheiður hefur setið í stjórn Kaldalóns frá apríl 2022.

## Stjórnarháttayfirlýsing

*Stjórnarháttayfirlýsing er hluti annarra upplýsinga og er óendurskoðuð*

### Stjórn, framkvæmdastjóri og undirnefndir stjórnar, framhald

Haukur Guðmundsson er fæddur árið 1977. Haukur er með B.Sc. próf í byggingarverkfræði frá Háskóla Íslands. Haukur hefur starfað sem framkvæmdastjóri Hafnagarðs ehf. frá 2019. Haukur mun sinna starfi framkvæmdastjóra fram að uppgjörstigi kaupsamnings Kaldalóns á Hafnagarði ehf. Haukur situr m.a. í stjórnnum Epi-Invest ehf., Bronz Charm ehf., Fellasmári ehf., Frambúð ehf. G604 ehf., Gráberg ehf. og HK fjárfestingar ehf. Hann hefur viðamikla reynslu af framkvæmda- og verkefnastýringu á fasteignamarkaði en auk þess hefur hann sinnt eigin fjárfestingum og veitt ráðgjöf á fasteignamarkaði. Haukur á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu samkeppnisaðila eða hluthafa sem eiga yfir 10% hlutfjár útgefnu af Kaldalóni.

Kristín Erla Jóhannsdóttir er fædd árið 1979. Hún situr í stjórnnum HS veitna, Innviðasjóðs II og Hlés ehf. Hún er forstjóri Ankora invest hf. Hún kláraði Diplómanám í spænskum fræðum frá Háskólanum í Salamanca 2000, útskrifaðist með B.Sc. gráðu í viðskiptafræði með áherslu á fjármál frá Háskóla Íslands 2004, lauk prófi í verðbréfavíðskiptum 2004, lauk prófi ACL (gjaldstyrmiðlun og afleiður) 2007 og er að ljúka M.Sc. námi í fjármálum fyrirtækja frá Háskólanum í Reykjavík. Kristín Erla á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa félagsins sem eiga meira en 10% hlut í Kaldalóni. Kristín Erla starfaði nú síðast sem forstöðumaður Eignastýringar Landsbankans 2015 til 2021. Á árunum 2001 til 2014 starfaði hún við miðlun, í eigin viðskiptum, í fjárfestingum, á fjármálasviði og hagdeild Arion banka/Kaupþings. Kristín Erla hefur setið í stjórn Kaldalóns frá maí 2022.

María Björk Einarsdóttir er fædd árið 1989. Hún kláraði B.Sc. í rekstrarverkfræði frá Háskólanum í Reykjavík og er einnig með próf í verðbréfavíðskiptum. María Björk starfar sem fjármálastjóri Eimskips. Áður starfaði hún sem framkvæmdastjóri Ölmú íbúðafélags (áður Almenna leigufélagið), sem sérfræðingur í sérhæfðum fjárfestingum hjá GAMMA Capital Management og sem sérfræðingur hjá Íslandsbanka. María Björk á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa félagsins sem eiga meira en 10% hlut í Kaldalóni. María Björk hefur setið í stjórn Kaldalóns frá mars 2023.

Gunnar Henrik er fæddur árið 1974. Gunnar er sjálfstætt starfandi fjárfestir og hefur margra ára starfsreynslu sem fjárfestir á markaði og stjórnarmaður í fyrirtækjum. Gunnar er jafnframt einn af stofnendum Kaldalóns. Hann er stjórnarmaður í GG optic ehf., Smárahvammi ehf., A.M.W ehf., Auganu ehf., Prooptik ehf., Trausttaki ehf., Investar ehf. og RES ehf. Gunnar hefur setið í stjórn félagsins eða varastjórn frá júní 2019. Gunnar á 17.005 þúsund hluti í Kaldalón. Gunnar hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins. Gunnar er hluthafi í Skel fjárfestingafélagi sem á meira en 10% hlut í Kaldalóni. Gunnar situr sem varamaður í stjórn félagsins.

Hildur Leifsdóttir er fædd árið 1983. Hún er lögmaður á Mörkinni lögmannsstofu hf. og er lögfræðingur frá lagadeild Háskóla Íslands. Hildur hefur málflytningsréttindi fyrir héraðsdómstólum. Hildur hefur engin hagsmunatengsl við viðskiptavini eða keppinauta Kaldalóns. Hildur hefur verið varamaður í stjórn Kaldalóns frá apríl 2022.

Um starfsemi stjórnar er fjallað í starfsreglum hennar, sem aðgengilegar eru á vefsíðu félagsins.

Enginn stjórnarmaður hefur verið starfsmaður félagsins eða unnið önnur launuð störf fyrir það að frátalinni stjórnarsetu. Í stjórn félagsins sitja tveir karlmenn og þrír kvenmenn og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga.

## Stjórnarháttayfirlýsing

*Stjórnarháttayfirlýsing er hluti annarra upplýsinga og er óendurskoðuð*

### Stjórn, framkvæmdastjóri og undirnefndir stjórnar, framhald

Forstjóri félagsins er Jón Þór Gunnarsson. Jón Þór er fæddur árið 1985. Hann er umhverfis- og byggingarverkfræðingur frá Háskóla Íslands og hefur lokið meistaraprófi í byggingarverkfræði frá Tækniháskólanum í Danmörku, DTU. Frá 2008-2017 starfaði Jón Þór hjá Mannvit sem sérfræðingur í áætlanagerð og verkefnastjórnun. Frá 2018-2021 starfaði hann hjá Kvik banku hf. og dótturfélaginu GAMMA, meðal annars sem sérfræðingur í eignastýringu og forstöðumaður. Jón Þór hefur verið forstjóri Kaldalóns frá júní 2021. Jón Þór á 670.000 hluti í félaginu auk áskriftarréttinda og kaupréttta. Engin hagsmunatengsl eru fyrir hendi á milli Jóns Þórs og helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða stórra hluthafa í félaginu.

Stjórn félagsins gegnir hlutverki starfskjaranefndar og er formaður stjórnar formaður starfskjaranefndar. Auk Ásgeirs Helga Reykfrjörðs Gylfasonar situr Haukur Guðmundsson og Kristín Erla Jóhannsdóttir í starfskjaranefnd. Nefndinni er ætlað að sinna ráðgjafar- og eftirlitshlutverki í tengslum við starfskjör hjá félaginu og hafa umsjón með innleiðingu á starfskjarastefnu félagsins. Starfsreglur nefndarinnar eru aðgengilegar á vefsvæði félagsins.

Í árslok 2023 sátu eftirfarandi aðilar í endurskoðunarnefnd félagsins: Harpa Vífilsdóttir, löggildur endurskoðandi, formaður, Álfheiður Ágústsdóttir, stjórnarmaður og María Björk Einarsdóttir, stjórnarmaður. Nefndarmenn fullnægja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með vinnuferli reikningsskila, endurskoðun ársreiknings og annarra fjárhagsupplýsinga. Þá rýnir endurskoðunarnefnd áhættuviðmið, skipulag og virkni áhættustýringar félagsins og gerir tillögur til stjórnar um breytingar eftir því sem tilefni er til auk þess sem hún gerir tillögu til stjórnar um val ytri endurskoðanda eða endurskoðunarfyrirtækis. Endurskoðunarnefnd var skipuð af stjórn félagsins í apríl 2023. Starfsreglur nefndarinnar eru aðgengilegar á vefsvæði félagsins. Allir nefndarmenn eru óháðir félaginu og daglegum stjórnendum þess.

Í árslok 2023 sátu eftirfarandi aðilar í tilnefningarnefnd félagsins: Margrét Sveinsdóttir, formaður, Ásgeir Sigurður Ágústsson og Unnur Lilja Hermannsdóttir. Tilnefningarnefnd hefur ráðgefandi hlutverk í tengslum við kosningu til stjórnar félagsins og tilnefnir frambjóðendur til stjórnarsetu. Nefndin metur frambjóðendur til stjórnar út frá hæfni, reynslu og þekkingu. Starfsreglur nefndarinnar voru samþykktar á aðalfundi 23. mars 2023 og eru aðgengilegar á vefsvæði félagsins. Allir nefndarmenn eru óháðir félaginu og daglegum stjórnendum þess.

## Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing er hluti annarra upplýsinga og er óendurskoðuð

### Fundir stjórnar og undirnefnda

Haldnir voru 21 stjórnarfundir árið 2023. Þar af voru 15 fundir haldnir eftir að núverandi stjórn félagsins var kjörin á aðalfundi þann 23. mars 2023. Hér fyrir neðan má sjá yfirlit yfir mætingu einstakra stjórnarmanna á stjórnarfundi.

Stjórnarmaður	Kjörtímabil	Mæting á fjölda funda 2023
Ásgeir Helgi Reykfyörð Gylfason	Maí 2022 –	21
Álfheiður Ágústsdóttir	Apríl 2022 –	19
Haukur Guðmundsson	Mars 2023 -	14
Kristín Erla Jóhannsdóttir	Maí 2022 –	19
Magnús Ingi Einarsson	Maí 2022 – mars 2023	5
María Björk Einarisdóttir	Mars 2023 -	15
Hildur Leifsdóttir (varamaður)	Apríl 2022 –	0
Gunnar H. Gunnarsson (varam. frá mars)	Júní 2019 –	6 (sem stjórnarmaður)

Starfskjaranefnd hélt þrjá fundi á starfsárinu og var full mæting á fundi nefndarinnar.

Endurskoðunarnefnd hélt fimm fundi á starfsárinu og var full mæting á fundi nefndarinnar.

Tilnefningarnefnd hélt þrjá fundi á starfsárinu og var full mæting á fundi nefndarinnar.

### Árangursmat stjórnar

Formlegt árangursmat stjórnar var framkvæmt á tímabilinu 20. nóvember – 11. desember 2023. Samandregið voru niðurstöður árangursmats góðar og af þeim að dæma eru stjórn og stjórnendur félagsins samrýmd, stjórnarhættir góðir og vel haldið utan um öll mál. Engar alvarlegar athugasemdir komu fram í matinu.

### Innra eftirlit og áhættustjórnun

Stjórn félagsins og forstjóri bera ábyrgð á áhættustýringu í starfsemi félagsins og því að tryggja áreiðanleika fjárhagsupplýsinga, að farið sé eftir lögum og reglum og að líkur á mistökum séu lágmarkaðar. Félagið hefur greint helstu áhættur í rekstri sínum og vinnur markvisst að lágmarkun þeirra. Upplýsingar um eftirfylgni með helstu áhættuþáttum félagsins eru veittar stjórn með reglulegum hætti þar sem þróun áhættu og staða er kynnt ásamt spám um framtíðarþróun, meðal annars mt.t.t. vaxtastigs. Þá er með reglubundnum hætti fylgst með þróun álagningar á opinberum gjöldum. Sífelld er fylgst með uppgreiðslutíma og endurfjármögnunarkostum sem félagið hefur.

Rekstraráhætta í starfsemi félagsins er lágmarkuð með aðskilnaði starfa, skráningu verkferla, eftirliti með viðskiptum og reglufylgni. Félagið hefur komið sér upp innri verklagsferlum sem snúa m.a. að tvöfaldri yfirferð og samþykki reikninga og yfirferð á heimildum starfsmanna um greiðslur, millifærslur og bókanir.

Félagið gaf á starfsárinu út grunnlýsingu vegna útgáfuramma félagsins auk skráningarlýsingar í tengslum við skráningu félagsins á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Í skjölunum var ítarleg yfirferð á áhættum tengdum félaginu og samstæðunni í heild.

## Stjórnarháttayfirlýsing

*Stjórnarháttayfirlýsing er hluti annarra upplýsinga og er óendurskoðuð*

### Samskipti

Fjallað er um samskipti hluthafa og stjórnar í starfsreglum stjórnar og í stefnu félagsins um sjálfbærni og samskipti við hagsmunaaðila. Samskipti stjórnar við hluthafa fara meginstefnu til fara fram á hluthafafundum og hafa allir hluthafar sama aðgengi að upplýsingum. Hluthafar geta komið sjónarmiðum sínum á framfæri við stjórn með tölvupósti og óskað eftir formlegum fundum með stjórn um málefni félagsins með milligöngu stjórnarformanns. Forstjóri félagsins er formlegur talsmaður félagsins en stjórnarformaður í fjarveru hans. Er það í samræmi við upplýsingastefnu félagsins.

### Annað

Félagið hefur enga dóma hlotið fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum, samkeppnislögum eða löggjöf um hlutafélög, einkahlutafélög, bókhald, ársreikninga, gjaldþrot eða opinber gjöld.

## Skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila

*Skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila er hluti annarra upplýsinga og er óendurskoðað*

Nafn fyrirtækis	Kaldalón hf.
Lögformleg skráning fyrirtækis	Hlutafélag
Skráningarland fyrirtækis	Ísland
Aðsetur fyrirtækis	Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík
Aðalstarfsstöð fyrirtækis	Reykjavík
Land aðalstarfsstöðvar	Ísland
Lýsing á starfssemi félagsins	Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnaðis aðallega á höfuðborgarsvæðinu og við helstu hafnir landsins.
Heiti móðurfélags	Kaldalón hf.
Heiti endalegs móðurfélags	Kaldalón hf.

KALDALÓN