

KALDALÓN

Lýsing

10. nóvember 2023

Ráðgjafi vegna töku til viðskipta

 Arion banki

KALDALÓN

Samantekt

10. nóvember 2023



Samantekt

A. Inngangur og varnaðarorð

Samantekt þessi skal lesin sem inngangur að einfaldaðri lýsingu Kaldalóns hf. (“Útgefandi”, „Félagið“), dagsettri 10. nóvember 2023 (“Lýsingin”). Ákvörðun fjárfesta um fjárfestingu í verðbréfunum ætti að byggja á mati fjárfestis á grundvelli Lýsingarinnar í heild sinni. Fjárfestum er bent á að þeir gætu tapað allri eða hluta af fjárfestingu sinni í verðbréfunum. Ef borin er fram krafa fyrir dómstóla sem varðar upplýsingar í Lýsingunni gæti fjárfestir höfðar slíkt mál þurft að greiða kostnað við þýðingu Lýsingarinnar áður en málaekstur hefst. Einkaréttarábyrgð fellur aðeins á þá aðila sem hafa sett fram samantektina ef samantektin er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta Lýsingarinnar, eða ef hún veitir ekki, þegar hún er lesin með öðrum hlutum Lýsingarinnar, lykilupplýsingar til að aðstoða fjárfesta við mat á því hvort fjárfesta skuli í hlutabréfum útgefnum af útgefanda.

Lögformlegt heiti	Kaldalón hf., kt. 490617-1320
Aðsetur	Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík, Ísland
ISIN	IS0000035632
LEI	254900A1SVOQEMA2WP49
Auðkenni	KALD
Vefsíða	www.kaldalon.is
Sími	+354 419 1414
Lögbært yfirvald sem staðfesti lýsinguna	Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, Ísland. Tölvupóstfang: lysingar@sedlabanki.is
Umsjónaraðili með töku til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf.	Arion banki hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Samskiptaupplýsingar Arion banka hf. eru: kaldalon@arionbanki.is og LEI númer er RIL4VBPDB0M7Z3KXSF19
Dagsetning lýsingar	Lýsingin var staðfest 10. nóvember 2023

B. Lykilupplýsingar um útgefandann

Hver er útgefandi verðbréfanna?

Útgefandi verðbréfanna er Kaldalón hf., kt. 490617-1320, LEI 254900A1SVOQEMA2WP49, auðkenni KALD, með aðsetur að Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík, Íslandi. Útgefandi er íslenskt hlutafélag og starfar á grundvelli laga um hlutafélög nr. 2/1995. Meginstarfsemi félagsins er eignarhald fasteigna og útleiga þeirra, fasteignapróun og umsýsla fasteigna. Samstæða félagsins samanstendur af Kaldalóni og dótturfélögum sem halda á fasteignasafni félagsins. Eignasafn félagsins samanstendur einkum af verslunar- og þjónustuhúsnæði, vöruhús, iðnaðarhúsnæði, skrifstofuhúsnæði og hótél. Við lok fyrri ársheilmings 2023 átti samstæðan alls 37 fasteignir sem samtals nema um 91.500 m². Við útgáfu árs hlutareiknings vegna fjárhagsársins 2023 hafði Útgefandi undirritað kaupsamning, sem að hluta var háður fyrirvörum, um kaup á alls 11.000 m² til viðbótar, þannig að heildarstærð safnsins verður 102.500 m² þegar allar eignir hafa verið afhentar. Stöðugildi hjá félaginu eru fimm á útgáfudegi Lýsingarinnar.

Eftirtaldir einstaklingar eru lykilstjórnendur Útgefanda við útgáfu Lýsingarinnar: Jón Þór Gunnarsson, forstjóri, Högni Hjálmtýr Kristjánsson framkvæmdastjóri rekstrar, Sigurbjörg Ólafsdóttir, fjármálastjóri og Albert Leó Haagensen, forstöðumaður fasteignaumsýslu.

Útgefanda er ekki kunnugt um að Útgefandi sé beint eða óbeint í eigu eða undir yfirráðum einhvers aðila. Útgefanda er jafnframt ekki kunnugt um að til séu staðar fyrirkomulag sem gætu leitt breytingar á yfirráðum yfir félaginu. Eftirfarandi hluthafar eiga meira en 5% af hlutafé útgefanda á dagsetningu Lýsingarinnar:

Hluthafi	Fjöldi hluta (í þúsundum)	%
Skel fjárfestingafélag hf..	171.076	15,37%
Stapi lífeyrissjóður	110.102	9,89%
Norvik hf.	87.472	7,86%
Stefnir – innlend hlutabréf hs.	76.751	6,90%
Iceland Rent ehf.	61.766	5,55%
Premier eignarhaldsfélag ehf.	61.756	5,55%
Aðrir hluthafar (minni en 5%)	543.898	48,88%
Útgefnir hlutir	1.112.822	100.00%

Endurskoðandi útgefanda er PricewaterhouseCoopers ehf.- PwC á Íslandi, kt. 690681-0139, Skógarhlið 12, 105, Reykjavík (hér eftir „PwC“). Magnús Mar Vignisson löggiltur endurskoðandi og meðlimur í félagi löggildra endurskoðenda, annaðist endurskoðun árslutareiknings útgefanda fyrir tímabilið 1. janúar 2023 til 30. júní 2023 og áritaði árslutareikninginn. Fyrir hönd PwC voru Atli Þór Jóhannsson, löggiltur endurskoðandi endurskoðenda og Magnús Mar Vignisson endurskoðendur fyrir árið 2022. Fyrir árið 2021 var Atli Þór Jóhannsson, fyrir hönd PwC, endurskoðandi félagsins.

Helstu fjárhagsupplýsingar um Útgefanda

Samandreginn samstæðuársreikningur

Samandreginn rekstrarreikningur	31.12.2021	31.12.2022
<i>Fjárhæðir í þúsundum króna</i>		
Rekstrartekjur	232.932	1.761.400
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	23.290	1.306.014
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.188.296	2.490.477
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins	1.339.250	2.097.158
Heildarafkoma sem tilheyrir hluthöfum	1.150.403	1.966.937
Hagnaður á hlut	0,26	0,24

Samandreginn efnahagsreikningur	31.12.2021	31.12.2022
Heildar eignir	21.734.307	45.482.018
Eigið fé	8.359.005	20.716.924
Eiginfjárlutfall	38,5%	45,5%

Samandregið sjóðstreymisýfirlit	31.12.2021	31.12.2022
--	-------------------	-------------------

Veltufé frá rekstri	25.201	1.306.014
Handbært fé frá rekstri	-77.869	386.321
Fjárfestingahreyfingar	-267.475	-9.808.827
Fjármögnunarhreyfingar	1.563.648	10.402.950

Samandreginn samstæðuárshlutareikningur		
Samandreginn rekstrarreikningur	30.06.2022	30.06.2023

Fjárhæðir í þúsundum króna

Rekstrartekjur	586.017	1.437.978
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	345.233	1.154.219
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.971.316	2.013.282
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins	1.420.918	1.674.083
Heildarafkoma sem tilheyrir hluthöfum	1.310.739	1.637.462
Hagnaður á hlut*	0,18	0,15

Samandreginn efnahagsreikningur	30.06.2022	30.06.2023
--	-------------------	-------------------

Heildar eignir	45.482.018	52.531.932
Eigið fé	20.716.924	22.145.549
Eiginfjárlutfall	45,5%	42,2%

Samandregið sjóðstreymisýfirlit	30.06.2022	30.06.2023
--	-------------------	-------------------

Veltufé frá rekstri	336.720	1.064.219
Handbært fé frá rekstri	103.291	352.719
Fjárfestingahreyfingar	-5.433.459	-4.825.490

Fjármögnunarahreyfingar

4.676.787

3.854.119

**Hagnaður á hlut gerir ekki ráð fyrir þynntum hagnaði í krónum á hlut og ekki er horft til vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu heldur til fjölda hluta á uppgjörsgreigi, 30. júní ár hvert.*

Útgefandi staðfestir að engar verulegar breytingar hafi orðið á fjárhags- eða viðskiptastöðu Kaldalóns frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2023 fram til dagsetningu lýsingar þessarar, aðrar en fram koma í þessum kafla er varðar áhrif kaupanna sem lýst er hér á eftir. Þá hafa ekki átt sér stað neinar verulegar breytingar á fjárhagslegri afkomu útgefanda frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2023.

Síðan þá, hefur Útgefandi fengið staðfesta grunnlýsingu í tengslum við 30 milljarða króna útgáfuramma skuldabréfa og víxla félagsins. Útgefandi lauk sölu á sex mánaða víxlum í nýjum flokki KALD 24 0301 að fjárhæð 1.000 milljónir króna þann 24. ágúst. Útgefandi keypti 50% hlutafjár Koparhelli ehf. í júlí, en fyrir átti félagið 50% eignarhlut í fyrirtækinu. Helsta eign Koparhelli ehf. er fasteignin Tangavegur 7 á Grundartanga, sem er nú að fullu í eigu félagsins. Í október keypti Útgefandi allt hlutafé Klettagarða 8-10 ehf. sem á alls 5.311 m² af þjónustuhúsnæði í Reykjavík, Garðabæ og Akureyri. Útgefandi hefur selt félagið Nauteyri ehf. en helsta eign þess fyrirtækis eru ferðaþjónustutengdar fasteignir í Vestmannaeyjum.

Félagið hefur frá júní unnið í endurfjármögnun skulda. Í tengslum við það voru hluti af lánnum á gjalddaga á árinu 2024 og 2027 endurfjármögnuð með nýjum gjalddaga í lok árs 2028. Lán á gjalddaga á árinu 2024 eru við útgáfu lýsingar 3,8 ma.kr.1. Lán á gjalddaga á árinu 2027 eru við útgáfu lýsingar 1,9 ma.kr. Lán á gjalddaga fyrir lok árs 2028 eru við útgáfu lýsingar 10 ma.kr.

Félagið veitti stjórnendum og lykilstarfsmönnum sínum kauprétti í Kaldalóni hf. eftir lok hálfárs uppgjörs 2023 fyrir sem nemur kr. 222.500.000 að nafnvirði í samræmi við starfskjarastefnu félagsins sem samþykkt var á aðalfundi 2023. Veittir hlutir skv. kaupréttakerfi eru 22.250.000 eftir öfuga skiptingu, hver að nafnvirði kr. 10 eins og nánar er útskýrt í þessum kafla.

Á hluthafafundi félagsins sem fram fór þann 2. nóvember 2023 var samþykkt tillaga stjórnar Kaldalóns um öfuga skiptingu hluta (e. reverse share split) í félaginu, miðað við hlutfallið 10:1, sem felur 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. Öfuga skiptingin hefur ekki áhrif á áskriftar- og kaupréttasamninga sem félagið og verða slíkir samningar uppfærðir til samræmis við breyttan fjölda útistandandi hluta í félaginu.

Áritun endurskoðanda á ársreikning félagsins fyrir árið 2022 og árshlutareikning 2023 og áritanir eru fyrirvaralausar.

Helstu áhættuþættir sem eru sértækir fyrir útgefandann

Áhætta tengd tekjumyndun og fjármögnun

- Útgefandi býr við útleiguáhættu sem felst í því að ekki takist að leigja út fasteignir sem lausar eru til útleigu eða endurnýja leigusamninga. Ef félagið nær ekki að semja um ásættanleg kjör í leigusamningum sínum eða ef ómögulegt reynist að leigja eignir út til lengri eða skemmri tíma, getur slík staða haft neikvæð áhrif á getu félagsins til að standa skil á skuldbindingum sínum og haft neikvæð áhrif á starfsemi félagsins, rekstur þess og afkomu.
- Það felur í sér áhættu fyrir Útgefanda að mótaðilar félagsins standa ekki við skuldbindingar sínar, en mótaðilar Útgefanda eru einkum leigutakar. Afkoma Útgefanda er háð því að leigutakar standi við umsamdar skuldbindingar. Sambjöppunaráhætta getur skapast ef ein atvinnugrein eða einn leigutaki eða tengdir aðilar fara að vega of þungt í heildarleigutækjum félagsins. Með þessu aukast áhrif af tjóni, ef tjónið er að rekja til almennra atburða sem hafa áhrif á öll fyrirtæki í viðkomandi grein. Áföll hjá stórum leigutökum félagsins eða mörgum smærri, hvort sem er vegna efnahagsþrenginga eða af öðrum orsökum sem verða til þess að leigutakar standa ekki við skuldbindingar sínar, getur skapað fjárhagslega áhættu fyrir félagið. Jafnframt geta

¹ Meðtalið víxill KALD 24 0301 að fjárhæð 1 ma.kr. sem félagið gaf út í ágúst sem og framkvæmdalán vegna framkvæmda við Köllunarklettsveg 1 að fjárhæð 2,7 ma.kr.

slíkar aðstæður veikt samningsstöðu félagsins gagnvart einstökum viðskiptavinum ef tekjur af þeim eru stór hluti heildartekna félagsins. Við útgáfu lýsingarinnar eru 21% af óuppsegjanlegum leigutekjum félagsins leigugreiðslur frá stærsta viðskiptavini félagsins og áætlað er að vægi þessa viðskiptavinar fari lækkandi niður í um 13% á næstu 12 mánuðum.

- Áhætta felst í því að leigutakar standi ekki við gerða samninga. Leigusamningar félagsins eru almennt tímabundnir og óuppsegjanlegir á leigutímanum. Tímalengd leigusamninga er mismunandi eftir eðli húsnæðis og atvinnustarfsemi leigutaka en eru almennt gerðir í 3-20 ára í senn. Áhætta er fólgin í því að breytingar verði á forsendum sem félagið leggur til grundvallar við leigusamningsgerð og geti félagið ekki breytt leigusamningum til samræmis við breyttar forsendur er hætta á að afkoma viðkomandi leigusamnings skerðist með tilheyrandi neikvæðri niðurstöðu á starfsemi, rekstur og afkomu þess.
- Þróun leiguverðs hefur áhrif á rekstur og afkomu félagsins. Lækkun á leiguverði atvinnuhúsnæðis hefur áhrif á rekstur og afkomu félagsins og lækkar verðmæti fasteigna félagsins og hefur áhrif á eiginfjárstöðu félagsins. Lækkun leiguverðs getur veikt samningsstöðu félagsins gagnvart nýjum og núverandi leigutökum og þar með aukið útleiguáhættu og sett þrýsting á leiguverð félagsins til lækkunar. Það gæti falið í sér neikvæð áhrif á tekjur, arðsemi, greiðsluhæfi og matsvirði fasteigna.
- Útgefandi býr við lausafjánhættu sem fellst í því að Útgefandi geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til. Lendi Útgefandi í lausafjánhættu getur það haft áhrif á getu hans til að standa skil á skuldbindingum sínum vegna skuldaskjala, annarra lána eða skuldbindinga þegar þær falla á gjalddaga.
- Útgefandi býr við vaxtaáhættu vegna vaxtagreiðslna af skuldum og vaxtaberandi eignum. Hætta er á að vaxtakjör á fjármögnun félagsins hækki vegna lána sem bera breytilega vexti og langtímalána sem veita lánardrottni heimild til endurákvörðunar vaxta eða við endurfjármögnun lána og sem hefur neikvæð áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins.
- Útgefandi býr við áhættu varðandi fjármögnun og endurfjármögnun. Eigi félagið ekki kost á að tryggja sér fjármögnun vegna fjárfestinga í nýjum eignum, endurfjármögnun á skuldum eða að einu mögulegu fjármögnunarkostir eru á óhagstæðum kjörum getur það haft neikvæð áhrif á rekstur félagsins, fjárhagsstöðu og afkomu.
- Skuldaskjöl og lánssamningar þar sem annað hvort útgefandi eða dótturfélög útgefanda eru skuldarar geta innihaldið ýmsar kvaðir og skuldbindingar. Brot gegn þeim geta varðað gjaldfellingu viðkomandi lána og eftir atvikum annarra lána eða skuldaskjala félagsins eða dótturfélaga þess, á grundvelli sérstakrar gjaldfellingarheimildar þar að lútandi.

Áhætta tengd eignasafninu

- Starfsemi Kaldalóns felur í sér fjárfestingar í atvinnuhúsnæði sem ætlað er til útleigu á markaði. Breytingar sem hafa í för með sér lækkun á verðmæti fasteignasafns félagsins munu hafa neikvæð áhrif á rekstur og fjárhagsstöðu félagsins, bæði með beinum og óbeinum hætti því það gæti takmarkað möguleika félagsins að afla sér fjármögnunar á hagstæðum kjörum eða gera félaginu ókleift að afla fjármögnunar.
- Útgefandi sem eigandi atvinnueigna getur staðið frammi fyrir því að eignir sé óarðbærar eða krefjist þess að þær séu seldar og getur það haft neikvæð áhrif á afkomu félagsins ef óhagsætt söluverð fæst fyrir þær.

Rekstaráhætta

- Hækki fasteignagjöld vegna herra fasteignamats eða hækkunar á álagningu fasteignagjalda, hefur það bein áhrif á afkomu félagsins og leiðir það til lægra mats á fjárfestingareignum þess. Hluti fasteigna félagsins eru staðsettar á lóðum sem félagið leigir af opinberum aðilum. Ekki er hægt að útiloka að lóðarleiga fái ekki endurnýjuð eftir lok slíkra samninga. Ef lóðarleiga fæst ekki endurnýjuð er hætta á að félagið þurfi að selja viðkomandi sveitarfélagi fasteignir sínar og útvega nýjar eignir í starfseminu, eða minnka umfang starfseminnar sem því munar. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á tekjur og arðsemi félagsins.
- Árangur og vöxtur Útgefanda veltur á getu hans til að laða að sér hæft starfsfólk ásamt því að tryggja áframhaldandi veru lykilstjórnenda í yfirstjórn Útgefanda.

C. Lykilupplýsingar um verðbréfin

Helstu eiginleikar verðbréfanna

Almennar upplýsingar	Hlutabréf í Kaldalóni, kt. 490617-1320. Hlutabréfin eru í einum flokki og eru jöfn að öllu leyti, skv. samþykktum Útgefanda. Hlutabréfin eru gefin út í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög og eru rafrænt skráð hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. í samræmi við lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga. Hlutabréf útgefanda eru rafrænt skráð með auðkenni KALD og ISIN númerIS0000035632. Hlutabréf Útgefanda eru rafrænt skráð sem nafnbref með nafni og kennitölu viðeigandi hluthafa eða tilnefnds aðila í samræmi við 42. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga.
Gjaldmiðill	Íslenskar krónur
Nafnvirði hlutabréfanna	Hlutafé Útgefanda er kr. 11.128.216.470. Hlutaféð skiptist í 1.112.821.647 hluti, sem hver er að nafnvirði tíu (10) krónur eða margfeldi þeirrar fjárhæða.
Réttindi	Hver hlutur í Útgefanda veitir eiganda þess eitt atkvæði á hluthafafundi, þar sem hverjum hluthafa er heimilt að greiða atkvæði í jöfnum hlutföllum við hlutafjáreign hans í Útgefanda. Engin sérréttindi fylgja hlutum í Útgefanda.
Rétthæð hlutabréfanna	Komi til slita eða skipta Útgefanda verður hluthöfum greitt í hlutfalli við hlutafjáreign sína það sem eftir stendur af eignum Útgefanda, eftir að allir aðrir kröfuhafar Útgefanda hafa fengið gildar kröfur sínar greiddar..
Frjálst framsal hlutabréfanna	Engar hömlur eru lagðar á framsal hluta í útgefanda annað en sem leiðir af lögum, m.a. lögum 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga, eða tengdra reglna.
Arðgreiðslustefna	Stjórn Útgefanda hefur markað félaginu þá stefnu að á meðan vaxtarfasa stendur skuli ekki greiddur arður.

Hvar munu viðskipti með verðbréfin fara fram?

Hlutabréf Útgefanda verða tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. Í kjölfar staðfestingar Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands á Lýsingunni mun stjórn Útgefanda óska eftir því að allir útgefnir hlutir verði teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., sem er skipulegur markaður.

Eru verðbréfin með ábyrgð?

Verðbréfin njóta ekki ábyrgðar.

Helstu áhættuþættir sem eru sértækir fyrir verðbréfin

- Markaðsverð hluta Útgefanda getur sveiflast og getur markaðsverð þeirra lækkað eða hækkað eftir að þau hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Ekki er hægt að fullyrða með neinni vissu um þróun gengis hlutabréfa í Útgefanda í framtíðinni. Flókt á gengi hlutabréfanna gæti meðal annars verið háð almennu framboði og eftirspurn eftir hlutabréfum. Einnig geta margskonar breytingar á högum félagsins, svo sem innri málefni þess, rekstur, afkoma eða stjórnun, auk samsetningar hluthafahóps, haft verðmótandi áhrif á hlutabréf í félaginu.
- Við útgáfu lýsingar þessar voru í gildi heimildir stjórnar til að hækka hlutafé að ákveðnu marki þar sem hluthafafundur hefur ákveðið að falla frá forgangsrétti hluthafa í tengslum við hlutafjárukningar. Séu heimildirnar nýttar kann það að valda því að eignarhlutur annara hluthafa þynnist út sem aukningunni nemur.
- Seljanleiki hlutabréfanna er háður breytingum á markaðsaðstæðum, markaðsviðhorfum, væntum eða raunverulegum rekstrarniðurstöðum Útgefanda, áhuga fjárfesta ásamt öðrum atriðum.

D. Lykilupplýsingar um töku til viðskipta á skipulegum markaði

Samkvæmt hvaða skilyrðum og tímaáætlun get ég fjárfest í þessu verðbréfi?

Lýsing þessi er gefin út á grundvelli laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129.

Stjórn Kaldalóns hefur sótt um að þegar útgefin hlutabréf félagsins verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf.. Í kjölfar yfirferðar og samþykkis Fjármálaeftirlitsins Seðlabanka Íslands á Lýsingunni mun umsókn félagsins sæta skoðun hjá Nasdaq Iceland hf. sem mun síðan birta niðurstöðu sína opinberlega á Evrópska efnahagssvæðinu.

Kaldalón býst við því, þó ekki sé hægt að tryggja það, að Nasdaq Iceland hf muni taka hlutabréfin til viðskipta á Aðalmarkaði. Ef hlutirnir verða teknir til viðskipta verður fyrsti viðskiptadagur með hlutabréfin tilkynntur af Nasdaq Iceland hf. með a.m.k. eins viðskiptadags fyrirvara. Samkvæmt framangreindu er fyrsti vænti viðskiptadagur með hlutabréfin á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. þann 16. nóvember 2023, hafi Nasdaq Iceland hf. fallist á að taka hlutabréf félagsins til viðskipta. Væntanlegur fyrsti viðskiptadagur gerir ráð fyrir að Nasdaq Iceland hf. svarar umsókn útgefanda innan væntanlegs tímaramma.

Ekkert útboð á hlutafé Kaldalóns fer fram í tengslum við töku hlutabréfa félagsins á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. Fjárfestum sem hafa áhuga á því að fjárfesta í fjármálagerningum útgefnum af Kaldalóni, er bent á að leita þeirra fjármálafyrirtækja sem heimild hafa til þess að annast milligöngu um viðskipti á skipulegum markaði fyrir hönd viðskiptavina sinna.

Hvers vegna er þessi lýsing gerð?

Lýsing þessi er gerð í tengslum við töku allra hluta félagsins til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. Útgefandi ber allan kostnað af töku hlutanna til viðskipta. Arion banki hf. fær greidda þóknun frá Kaldalóni fyrir atbeina sinn við töku hlutabréfa félagsins til viðskipta á umræddum markaði og ritun lýsingar. Vakin er athygli á því að Arion banki hefur ýmsa hagsmuni gagnvart Útgefandi þar sem bankinn veitir félaginu m.a. ráðgjöf varðandi öflun fjárfestingakosta, veitir félaginu almenna bankaþjónustu og er lánveitandi Útgefanda. Arion banki er jafnframt eigandi að 22.240.326 hlutum í Útgefanda vegna eigin viðskipta, einkum til að uppfylla samninga um viðskiptavakt auk þess að eiga hluti vegna ýmissa útistandandi afleiðusamninga í dagslok þann 8. nóvember 2023

KALDALÓN

Lýsing

10. nóvember 2023



Einfölduð lýsing vegna töku allra hluta félagsins til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. í

KALDALÓNI HF.

sem er hlutafélag stofnað á Íslandi í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, með skráð heimilisfang að Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík og skráð hjá fyrirtækjaskrá með kennitölu 490617-1320 (hér eftir „**Kaldalón**“, „**félagið**“ eða „**útgefandinn**“).

Skjal þetta er einfölduð lýsing („**lýsing**“) gefin út vegna töku alls útgefins hlutfjár í félaginu til viðskipta á aðalmarkaði Nasdaq á Íslandi.

KALDALÓN HF.

LÝSING ÞESSI ER DAGSETT 10. NÓVEMBER 2023

Efnisyfirlit

1.	Áhættuþættir	4
1.1	Áhættuþættir tengdir útgefanda og samstæðu hans	4
1.1.1	Áhætta tengd tekjumyndun.....	5
1.1.2	Áhætta tengd fjármögnun	7
1.2	Áhætta tengd eignasafninu.....	11
1.2.1	Verðþróun á atvinnuhúsnæði og mat á eignum	11
1.2.2	Fjárfestingar og sala fasteigna	11
1.2.3	Ástand eigna, framkvæmdir, viðhald og endurbætur.....	12
1.2.4	Eignasamsetning	13
1.2.5	Fasteignaþróunarverkefni.....	13
1.3	Rekstraráhætta	14
1.3.1	Fasteignagjöld og önnur opinber gjöld og lóðarleiga	14
1.3.2	Stjórnunar- og starfsmannaáhætta	15
1.3.3	Samningsáhætta og mikilvægir samningar	15
1.3.4	Vátryggingar.....	16
1.3.5	Umhverfisáhætta	16
1.3.6	Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum og mati á fjárfestingareignum	17
1.3.7	Stefnumótun og áætlanagerð	17
1.3.8	Upplýsingatækni og aðrir innviðir.....	18
1.3.9	Orðspor	18
1.4	Áhætta tengd hlutabréfum í Kaldalóni	18
1.4.1	Markaðsverð hluta útgefanda getur sveiflast	18
1.4.2	Þynning hlutafjáreignar.....	19
1.4.3	Seljanleikaáhætta	20
1.4.4	Uppbygging á eignarhaldi Kaldalóns	20
1.4.5	Lagaumhverfi töku til viðskipta.....	20
1.5	Áhætta vegna ytri aðstæðna.....	21
1.5.1	Almennt efnahagsástand	21
1.5.2	Laga- og regluáhætta	21
1.5.3	Ágreiningsmál og málaferli	22
1.5.4	Samkeppni	22
1.5.5	Skattaleg áhætta.....	23
1.6	Almenn áhætta tengd fjárfestingu í hlutabréfum	25
2	Tilkynning til fjárfesta	27

2.1	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar	27
2.2	Yfirlýsing ábyrgðaraðila fyrir hönd útgefanda.....	29
2.3	Ráðgjafar	30
2.4	Endurskoðendur.....	30
2.5	Skjöl til sýnis, skjöl felld inn með tilvísun og aðgangur að lýsingu	30
2.6	Upplýsingar frá þriðja aðila	31
2.7	Umsjónaraðili með töku til viðskipta	31
2.8	Áætlaður kostnaður	31
2.9	Skilgreiningar.....	32
2.10	Útgefandi	34
2.11	Taka alls hlutafjár Kaldalóns hf. til viðskipta á aðalmarkaði Nasdaq Iceland	34
2.12	Viðskiptavakt.....	35
2.13	Arður og arðgreiðslustefna	35
2.14	Hluthafar og hlutafé	36
2.14.1	Hlutafé	36
2.14.2	Áskriftarréttindi	37
2.14.3	Kaupréttarsamningar	37
2.14.4	Hluthafar	38
2.15	Þróun hlutafjár	40
2.16	Atkvæðisréttur	40
2.17	Lögbundin yfirtökutilboð og tilboðsskylda.....	40
2.18	Innlausnarskylda og -réttur	41
2.19	Slit eða skipti á félaginu	41
2.20	Skattamál	41
2.21	Aðilar með skattskyldu á Íslandi.....	42
2.22	Söluhagnaður	42
2.23	Aðilar með takmarkaða skattskyldu á Íslandi	42
3	Veltufé, fjármögnun og skuldastaða	43
3.1	Yfirlýsing um veltufé	43
3.2	Fjármögnun og skuldsetning	43
4	Almennar upplýsingar um félagið	44
4.1	Almennar upplýsingar	44
4.2	Saga Kaldalóns	44
4.3	Starfsemi	45
4.3.1	Skipurit	46
4.4	Skipulag samstæðunnar	47
4.4.1	Dótturfélög Kaldalóns	47

4.4.2	Stefna og stefnumótun	50
4.4.3	Fjárfestingarstefna	50
4.4.4	Eftirlit og áhættustjórnun	50
4.4.5	Persónuverndarstefna	50
4.4.6	Starfskjarastefna	50
4.4.7	Upplýsingastefna	51
4.4.8	Siðareglur og sjálfbærnistefna	51
4.4.9	Stefna í aðgerðum gegn peningþvætti og fjármögnun hryðjuverka	51
4.5	Fasteignasafnið	52
4.5.1	Landfræðileg dreifing	54
4.5.2	Þróunareignir	54
4.5.3	Mat á virði fasteigna	55
4.5.4	Leigusamningar	56
4.5.5	Ferli við val á leigutökum	57
4.5.6	Leigutekjur	57
4.5.7	Viðhald, endurbætur og framkvæmdir	58
4.6	Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur	58
4.6.1	Stjórnarhættir	58
4.6.2	Stjórn	59
4.6.3	Lykilstjórnendur Kaldalóns	65
4.6.4	Aðrar upplýsingar um stjórn og lykilstjórnendur	69
4.6.5	Tengdir aðilar	69
4.7	Undirnefndir stjórnar auk tilnefningarnefndar	69
4.7.1	Starfskjaranefnd	69
4.7.2	Endurskoðunarnefnd	70
4.7.3	Tilnefningarnefnd	70
4.7.4	Regluvörður	70
4.8	Lagaumhverfi	70
4.9	Regluleg upplýsingagjöf og aðrar upplýsingar til markaðarins	71
5	Fjárhagsupplýsingar	73
5.1	Mikilvægar breytingar á fjárhagsstöðu og fjárhagslegri afkomu frá lokum síðasta fjárhagstímabils	73
5.2	Fjárhagsupplýsingar	75
5.3	Fjárhagsdagatal	77
5.4	Fjárfestakynning	78

1. Áhættuþættir

Hér er fjallað um þá áhættuþætti sem Kaldalóni hf., kt. 490617-1320, Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík (hér eftir „Kaldalón“, „félagið“ eða „útgefandinn“) er kunnugt um og telur að skipti máli varðandi mat fjárfesta á áhættu tengdum hlutabréfum útgefnum af félaginu.

Í kjölfar birtingar þessarar einfölduðu lýsingar útgefanda mun útgefandi óska eftir því að allir hlutir í félaginu verði teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „Nasdaq Iceland“).

Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér ýmsa áhættuþætti. Verðmæti hlutabréfa, þar með talið verðmæti hlutabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði, getur lækkað jafnt sem hækkað og fjárfestar geta tapað andvirði allrar fjárfestingar sinnar í hlutabréfum eða eftir atvikum hluta hennar. Ákvörðun fjárfestis um kaup á hlutabréfum ætti því ávallt að byggjast á áhættumati fjárfestisins sjálfs.

Með vísan til þessa eru fjárfestar hvattir til að sækja sér ráðgjöf óháðrar sérfræðinga á sviði fjárfestinga og kynna sér ítarlega efni lýsingar þessarar, þar með talið upptalningu áhættu- og óvissuþátta sem varða rekstur félagsins og samstæðu, allt í því skyni að leggja mat á þá áhættu fyrir hagsmunum fjárfesta sem fjárfestingu í bréfum útgefanda fylgir. Útgefandi ábyrgist ekki að fjárfesting í hlutabréfum útgefanda verði arðsöm.

Fjárfestum má vera ljóst að þeir áhættuþættir sem lýst er í lýsingu þessari, kunna að hafa veruleg áhrif á starfsemi, rekstur og afkomu útgefanda og fjárfestingar í hlutabréfum útgefanda og ávöxtun þeirra fjármuna sem fjárfestar binda í þeim.

Þessi kafli í lýsingu útgefanda sem ber yfirskriftina „1 Áhættuþættir“, inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem útgefandi telur, samkvæmt hans bestu vitund, að eigi sérstaklega við um hlutabréf útgefin af honum. Veitir útgefandi upplýsingar þessar svo fjárfestar megi meta áhættuna sem tengist þeim, eftir atvikum að fenginni óháðri sérfræðiráðgjöf.

Fjárfestum er ráðlagt og þeir eindregið hvattir til að skoða lagalega stöðu sína í tengslum við fjárfestingu í hlutabréfum útgefanda, sem og þau skattalegu áhrif sem kaup á hlutabréfunum kunna að hafa fyrir þá. Eru fjárfestar eindregið hvattir til að sækja sér tilheyrandi óháða ráðgjöf hvað þetta varðar.

Framsetning og uppröðun eftirfarandi áhættuþátta byggir á alvarleika þeirra að mati útgefanda. Eru fyrst taldir upp alvarlegustu þættirnir, hvað snertir getu þeirra til að hafa neikvæð áhrif á verðmæti hlutabréfa útgefanda, starfsemi hans, rekstur og afkomu og er meðal annars byggt á líkum á að áhættuþættirnir raungerist.

Allir þeir áhættuþættir sem hér greinir eru háðir óvissu. Af þeim sökum er útgefanda ekki fært að segja til um líkur á því að þeir raungerist. Fjárfestum er jafnframt sérstaklega bent á, að ávallt er möguleiki á því að aðrir þættir en þeir sem grein er gerð fyrir í lýsingu þessari, og útgefanda er kunnugt um, geti haft áhrif á markaðsvirði hlutabréfanna og/eða getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar.

Fjárfestum má þannig vera ljóst að upptalning áhættuþátta er ekki tæmandi, heldur geta hagsmunir þeirra tengdir hlutabréfum útgefanda beðið tjón af öðrum orsökum en þeirra sem hér eru sérstaklega tilgreindir sem áhættuþættir. Verðmæti hlutabréfa útgefandans gæti lækkað vegna þeirra áhætta sem tilgreindar eru í útgáfulýsingu þessari, sem og annarra sem ekki er tilgreindar hér, og fjárfestar gætu tapað fjárfestingu sinni í hlutabréfum útgefanda að hluta eða að öllu leyti.

1.1 Áhættuþættir tengdir útgefanda og samstæðu hans

Öll starfsemi Kaldalóns felur í sér einhverja áhættu. Helstu innri áhættuþættir sem félagið býr við eru áhætta tengd tekjumyndun, fjármögnun, eignasafninu og leigusamningum, rekstraráhættu og markaðsáhættu. Þar að auki býr félagið við ytri áhættuþætti sem hafa áhrif á félagið og allt umhverfi þess. Á suma þessa áhættuþætti geta stjórnendur Kaldalóns haft áhrif til temprunar, en aðra ekki. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel þá

áhættuþætti sem tengjast félaginu og leggja eigið mat á þá áhættu sem fylgir því að fjárfesta í hlutabréfum félagsins.

1.1.1 Áhætta tengd tekjumyndun

1.1.1.1 Útleiguáhætta

Félagið stendur frammi fyrir þeirri áhættu að því takist ekki, um lengri eða skemmri tíma, að leigja út fasteign sem laus er til útleigu eða endurnýja leigusamninga sem renna út. Útleiguáhætta er háð eftirspurn leiguhúsnæðis sem tekur meðal annars mið af leiguverði, staðsetningu, tegund, gæðum húsnæðis, framboði og samkeppni á markaði með atvinnuhúsnæði, auk almennra efnahagslegra þátta. Ef félagið nær ekki að semja um ásættanleg kjör í leigusamningum sínum eða ef ómögulegt reynist að leigja eignir út til lengri eða skemmri tíma, getur slík staða haft neikvæð áhrif á getu félagsins til að standa skil á skuldbindingum sínum og haft neikvæð áhrif á starfsemi félagsins, rekstur þess og afkomu. Sú staða getur jafnframt komið upp að leigutaki þurfi að yfirgefa húsnæði fyrir lok samningstíma sem getur leitt til tekjutaps og/eða ófyrirséðs kostnaðar við að finna nýjan leigutaka. Undir slíkum kringumstæðum skilar viðkomandi fasteign engum tekjum á sama tíma og félagið þarf að greiða þann rekstrarkostnað vegna hennar sem leigutaki eignarinnar myndi annars bera. Slíkt gæti haft veruleg neikvæð áhrif á starfsemi félagsins, rekstur þess og afkomu.

1.1.1.2 Mótaðilaáhætta og samþjöppunaráhætta

Standi mótaðili eða mótaðilar félagsins ekki við skuldbindingar sínar, hefur það verulega neikvæð áhrif á tekjur félagsins og þar með getu þess til að standa skil á greiðslum samkvæmt skuldaskjölum auk þess sem það getur haft neikvæð áhrif á rekstraráætlanir félagsins. Nánast öll mótaðilaáhætta félagsins er gagnvart leigutökum þar sem afkoma félagsins er háð því að leigutakar standi við umsamdar skuldbindingar. Við stýringu áhættunnar er einkum horft til aldurs viðskiptakrafna, greiðslusögu, fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra leigutaka.

Nær allar tekjur Kaldalóns eru leigutekjur frá leigutökum félagsins. Þar af leiðandi er mikilvægt fyrir félagið og fjárhagslega stöðu þess að leigutakar félagsins séu fjárhagslega traustir og standi við skuldbindingar sínar. Við gerð nýrra leigusamninga er leigutaki almennt krafinn um framvísun tryggingar á skilvísun leigugreiðslum nema rekstrarsaga eða eðli leigutaka, s.s. í tilfelli opinberra aðila, gefi ekki ástæðu til þess. Getur tryggingin verið í formi bankaábyrgðar, sem þá ýmist tryggir 3 - 6 mánaða leigugreiðslur, persónulegra ábyrgða, geymslufjár eða á öðru sambærilegu formi. Samkvæmt samkomulagi við einstaka leigutaka er geymslufé geymt í lausafjárstöðum hjá fjármálastofnunum sem starfa á grundvelli leyfa frá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands sem rekstrarfélag verðbréfasjóða. Fjárhæð tryggingar er að jafnaði 3 til 6 mánaða leiga til að lágmarka útistandandi viðskiptakröfur.

Samþjöppunaráhætta getur skapast ef ein atvinnugrein eða einn leigutaki eða tengdir aðilar fara að vega of þungt í heildarleigutekjum félagsins. Með þessu aukast áhrif af tjóni, ef tjónið er að rekja til almennra atburða sem hafa áhrif á öll fyrirtæki í viðkomandi grein. Áföll hjá stórum leigutökum félagsins eða mörgum smærri, hvort sem er vegna efnahagsþrenginga eða af öðrum orsökum sem verða til þess að leigutakar standa ekki við skuldbindingar sínar, getur skapað fjárhagslega áhættu fyrir félagið. Jafnframt geta slíkar aðstæður veikt samningsstöðu félagsins gagnvart einstökum viðskiptavinum ef tekjur af þeim eru stór hluti heildartekna félagsins.

Við útgáfu lýsingarinnar nema 21% af óuppsegjanlegum leigutekjum félagsins leigugreiðslum frá stærsta viðskiptavini félagsins. Vægi þessa viðskiptavinar fer þó lækandi og er áætlað er að hlutfall óuppsegjanlegra leigugreiðslna hans næstu 12 mánaða verði um 13%. Um það bil 65% af leigutekjum félagsins m.v. október 2023 koma frá stærstu tíu leigutökum félagsins. Við stækkun eignasafns samstæðunnar er horft til þess að minnka þetta vægi. Sjá nánari umfjöllun um samsetningu eignasafns í kaflanum „1.2.4 Eignasamsetning“. Hluti leigusamninga félagsins gera ekki ráð fyrir að heimilt sé að segja upp leigusamningi ef eigendaskipti verða á leigutökum. Komi til þess að eigendaskipti verða á leigutökum getur það leitt til aukinnar eða minni samþjöppunar í tengslum við leigutekjur frá ákveðnum einum leigutaka, tengdum aðila eða atvinnugrein án þess að félagið hafi tækifæri til að bregðast við því með beinum hætti.

Áhrif greiðslufalls leigutaka er háð því hversu stór hluti leigutekna umrædds leigutaka vegur í heildarleigutekjum félagsins og hvort nægileg eftirspurn reynist eftir húsnæðinu við endurútleigu.

Mikilvægt er fyrir útgefanda, að leigutakar félagsins geti staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt leigusamningum. Helstu vanefndir leigutaka á leigusamningum eru vangreiðsla á leigugreiðslum eða öðrum greiðslum samkvæmt samningi, óheimil starfsemi í hinu leigða húsnæði, starfsemi án starfsleyfis eða annarra nauðsynlegra leyfa, óuppfylltar viðhaldsskyldur, brot á umgengnisskyldum eða spjöll á húsnæði. Ef mótaðilar félagsins standa ekki við samningsbundnar skuldbindingar er hættu á tekjumissi eða því að félagið verði fyrir óvæntum útgjöldum. Kann slíkt að stafa af vanefndum á greiðsluskuldbindingum, ellegar vegna þess að segja þarf upp leigusamningum vegna vanefnda, því að ekki náist að endurleigja fasteignina innan hæfilegs tíma eftir uppsögn leigusamnings eða það þurfi að framkvæma kostnaðarsamt viðhald eða endurbætur á fasteign til að mæta kröfum nýrra leigjanda. Sjá nánari umfjöllun í kafla „1.1.2.1 Lausafjórðing“ og „1.1.1.3 Áhætta tengd tímalengd og vanefndum leigusamninga“. Félagið stendur frammi fyrir mótaðilaáhættu sem stafar af því að kaupendur fasteigna eða félaga nái ekki að standa við gerða kaupsamninga. Í júlí 2021 seldi félagið lóðir og byggingarrétt í Stefnisvogi í Reykjavík. Hluti af greiðslu kaupanda felst í söluandvirði íbúða sem kaupandinn mun byggja í Stefnisvogi, eftir að framkvæmdafjármögnun og aðrar skuldbindingar hafa verið greiddar upp að fullu. Að frádregnum greiðslum til kröfuhafa skiptast greiðslur milli kaupanda og Kaldalóns í ákveðnu hlutfalli af andvirði seldra íbúða þar til eftirstöðvar kaupverðs til Kaldalóns er að fullu greitt. Skv. tilkynningu í kauphöll 22. september 2023¹ hefur náðst samkomulag um sölu íbúða og vinna stjórnendur að uppgjöri samhliða sölu og afhendingu íbúða til kaupanda. Ná verktaki ekki að klára verkið, eða geri það ekki innan tilsettra fresta, getur það haft neikvæð áhrif á áætlaðar tekjur og afkomu félagsins.

1.1.1.3 Áhætta tengd tímalengd og vanefndum leigusamninga

Leigusamningar félagsins eru skuldbindandi fyrir leigutaka og leigusala. Ekki er þó hægt að útloka að leigutakar standi ekki við gerða samninga af ýmsum ástæðum. Um útleigu fasteigna gilda húsaleigulög nr. 36/1994. Ákvæði laganna eru frávikjanleg að því er varðar útleigu atvinnuhúsnæðis og gerir félagið skriflega leigusamninga vegna útleigu fasteigna félagsins þar sem skýrt er kveðið á um réttindi og skyldur leigutaka og félagsins sem leigusala. Leigusamningar félagsins eru almennt tímabundnir og óuppsegjanlegir á leigutímanum. Tímalengd leigusamninga er mismunandi eftir eðli húsnæðis og atvinnustarfsemi leigutaka.

Almennt eru leigusamningar félagsins gerðir til 3-20 ára í senn. Þann 30. júní 2023 var leigutími leigusamninga að jafnaði á bilinu 3-20 ár og nam tekjuvegin meðallengd leigusamninga 11,3 árum á þeim degi. Hætta er á að breytingar verði á forsendum sem félagið leggur til grundvallar við samningsgerð og geti félagið ekki breytt leigusamningum til samræmis við breyttar forsendur er hættu á að afkoma viðkomandi leigusamnings skerðist með tilheyrandi neikvæðri niðurstöðu á starfsemi, rekstur og afkomu þess.

Þrátt fyrir að leigutaki beri ábyrgð á að tryggja að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglur og að nauðsynleg leyfi séu til staðar fyrir þeim rekstri sem hann stundar í hinu leigða húsnæði, kemur það ekki alfarið í veg fyrir ábyrgð félagsins sem fasteignaeiganda ef leigutaki bregst ekki við kröfum um úrbætur og kann félagið því að þurfa að leggja út fyrir þeim kostnaði sem af því kann að stafa, með neikvæðum áhrifum á fjárhagsstöðu félagsins. Sjá nánar umfjöllun í kafla „1.2.3 Ástand eigna, framkvæmdir, viðhald og endurbætur“.

Ef til þess kemur að félagið þurfi að leita atbeina dómstóla og sýslumanns til þess að ná yfirráðum yfir fasteign á ný vegna vanefnda leigutaka, getur það ferli orðið bæði tímafrekt og kostnaðarsamt fyrir félagið. Þar að auki geta slík tilvik skapað neikvæða umfjöllun um félagið og laskað orðspor þess.

Sú staða getur komið upp að félagið þurfi, af einhverjum orsökum, að leita nýrra leigutaka, en alls óvíst er hversu langan tíma taka kann að endurleigja viðkomandi eign og hvort félagið nái að endurleigja eignina á sambærilegum eða betri kjörum. Kostnaður getur einnig fylgt því að skipta um leigutaka, m.a. vegna viðhalds og standsetningar á húsnæði fyrir nýja leigutaka. Afleiðingarnar geta verið þær að félagið verði fyrir fjárhagslegu tapi ef leigutakar standa ekki við gerða samninga.

¹<https://view.news.eu.nasdaq.com/view?id=b56a3be6be93f7fa2d1fd35edb52a678e&lang=en&src=listed>

1.1.1.4 Áhætta tengd leiguverði á markaði og tekjutengingu leigusamninga

Þróun leiguverðs á markaði með atvinnuhúsnæði hefur áhrif á rekstur og afkomu félagsins, til hækkunar eða lækkunar. Slík þróun tekur mið af fjölmörgum þáttum sem snerta meðal annars framboð og eftirspurn á atvinnuhúsnæði, byggingarkostnaði og kaupverð húsnæðis, auk efnahagslegra og huglægra þátta í atvinnulífinu á hverjum tíma. Sú hætta er ávallt fyrir hendi að þróun leiguverðs á atvinnuhúsnæði sé ekki í samræmi við áætlanir félagsins og hafi þar af leiðandi neikvæð áhrif á leiguverð í nýjum leigusamningum félagsins, endurnýjun eldri samninga og verðmat fasteigna félags til lækkunar. Lægra verðmat fasteigna félagsins hefur áhrif á eiginfjárstöðu félagsins. Eiginfjárstaða er hluti af skilmálum fjármögnunarskjala félagsins og uppfylli hún ekki skilyrði þeirra getur það gefið eigendum skuldaskjala heimild til gjaldfellingar þeirra. Lækkun á leiguverði atvinnuhúsnæðis lækkar verðmæti fasteigna félagsins, getur veikt samningsstöðu félagsins gagnvart nýjum og núverandi leigutökum og þar með aukið útleiguáhættu og sett þrýsting á leiguverð félagsins til lækkunar. Að sama skapi getur hækkun á leiguverði atvinnuhúsnæðis styrkt samningsstöðu félagsins og aukið verðmæti fasteigna.

Stærstur hluti rekstrartekna samstæðunnar eru fastar leigutekjur. Gerðir hafa verið samningar sem eru tekjutengdir en það felur í sér að tekjur af samningnum eru ekki fastar, heldur nema leigutekjur ákveðnu hlutfalli af heildarveltu leigutaka. Veltutengdar tekjur í árschlutareikningi félagsins 2023 eru tengdar, annars vegar, ferðabjónustueignum í Vestmannaeyjum sem nú hafa verið seldar og hins vegar veltutengdri leigu vegna hótellreksturs að Vegamóttástíg 7-9/Laugavegi 18 sem undirritaður var í júní 2023. Samningurinn nemur nú um 7% af áætluðum heildartekjum félagsins miðað við síðari árshelming ársins 2023 og getur þetta hlutfall tekið breytingum. Slíkir samningar fela í sér áhættu þar sem tekjur af þeim eru háðar rekstri leigutaka bæði varðandi veltu og jafnframt að leigutaki sé gjaldfær fyrir þeim leigutekjum sem honum ber að greiða samkvæmt samningi.

1.1.1.5 Áhætta vegna sölu á íbúðarhúsnæði á almennum markaði

Upplýsingaskylda seljanda á almennum markaði gengur að mörgu leyti framar aðgæsluskyldu kaupenda þar sem seljandi býr að jafnaði yfir meiri upplýsingum um fasteignina en kaupandinn. Í ljósi þess er hætta á að kaupendur höfði mál á hendur seljanda ef upp koma gallar á fasteign. Almennur fyrningafrestur skv. lögum nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda er 4 ár. Sú hætta er því fyrir hendi að upp komi ágreiningsmál eða jafnvel dómssmál vegna íbúða sem hafa verið seldar á síðastliðnum árum. Ef niðurstöður slíkra ágreinings- eða dómssmála verða félaginu óhagfelldar er hætta á að það hafi neikvæð áhrif á fjárhagsstöðu, afkomu og jafnvel orðspor félagsins.

1.1.2 Áhætta tengd fjármögnun

1.1.2.1 Lausafjánhætta

Lausafjánhætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til. Áhætta fjárfesta vegna lausafjávanda útgefanda endurspeglast í getu útgefanda til að standa skil á skuldbindingum sínum vegna skuldaskjala, annarra lána eða skuldbindinga. Stýring lausafjánhættu félagsins felst í því að tryggja að nægilegt lausafé sé til staðar á hverjum tíma til að standa við skuldbindingar þess og að sem best jafnvægi sé á milli skuldbindinga um greiðslur frá félaginu og vænts sjóðstreymis til félagsins. Helstu tekjur félagsins eru leigutekjur frá leigutökum. Stór hluti leigutekna eru fastar leigutekjur en hluti af leigutekjum árið 2022 og 2023 voru veltutengdar leigutekjur. Félagið hefur gert veltutengda leigusamninga í takmörkuðu mæli, en þó kunna veltutengdir leigusamningar að verða fleiri í framtíðinni. Félagið getur lent í þeirri stöðu að greiðsluflæði leigutekna muni ekki nægja til þess að mæta kostnaði af reglubundnum rekstri og afborgunum skulda, vegna of mikillar skuldsetningar, óvæntrar hækkunar kostnaðarliða eða lækkunar leigutekna, t.d. vegna vanskila. Slíkar aðstæður geta leitt til þess að félagið þurfi að auka skuldsetningu með tilheyrandi hækkun á vaxtakostnaði og getur það haft neikvæð áhrif á fjárhagsstöðu þess.

Félagið fylgist með lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda til tryggja að félagið geti endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur að auki verklag sem tryggir að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum. Félagið hefur samið við bankastofnanir um aðgengi að rekstrarlánalínum til að mæta lausafjórþörf. Minnki aðgangur félagsins að lausafé

getur það haft neikvæð áhrif á sjóðstreymi og afkomu og þar með getu félagsins til að standa við skuldbindingar sínar.

1.1.2.2 Vaxtakjör

Félagið býr við vaxtaáhættu vegna vaxtagreiðslna af skuldum og vaxtaberandi eignum. Hætta er á að vaxtakjör á fjármögnun félagsins hækki vegna lána sem bera breytilega vexti og langtímalána sem veita lánardrottni heimild til endurákvörðunar vaxta eða við endurfjármögnun lána og hafi neikvæð áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins. Engin vissa er fyrir því að framtíðarfjármögnun félagsins verði á sömu kjörum eða hagfelldari en sú fjármögnun sem félagið býr nú við. Sjá nánari umfjöllun í kafla „1.1.2.6 Vaxtaáhætta“.

1.1.2.3 Fjármögnun og endurfjármögnunaráhætta

Félagið býr við áhættu varðandi fjármögnun og endurfjármögnun. Eigi félagið ekki kost á að tryggja sér fjármögnun vegna fjárfestinga í nýjum eignum eða endurfjármögnun á skuldum eða að einu mögulegu fjármögnunarkostir eru á óhagstæðum kjörum eða skilyrðum fyrir félagið getur það haft neikvæð áhrif á rekstur félagsins, fjárhagsstöðu og hagnað. Áhætta varðandi endurfjármögnun er alltaf til staðar hjá félögum sem eru fjármögnuð með lántöku. Bæði er til staðar hætta á því að félagið nái ekki að fjármagna sig á sambærilegum eða betri kjörum og áður og einnig er hætta á því að félaginu takist ekki að endurfjármagna lán sín fyrir gjalddaga eða semja um áframhaldandi fjármögnun og geti því mögulega ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar.

Takmarkað aðgengi að lánsfjármögnun getur skapað hættu á að félagið nái ekki að endurfjármagna skuldir sínar fyrir eða á gjalddaga þeirra og getur það haft áhrif á lausafjárstöðu félagsins. Vaxtaberandi skuldir félagsins eru með lokagjalddaga á árunum 2023-2050. Samkvæmt endurskoðuðu samstæðuhálfsársuppgjöri 2023 var afborgun vaxtaberandi skulda félagsins með þeim hætti að um 80% af vaxtaberandi skuldum félagsins voru á gjalddaga fyrir 30. júní 2028, eða um 20 ma.kr., og þar af voru um 5 ma.kr. á gjalddaga á næstu tveimur árum þ.e. fyrir þann 30. júní 2024 og 2025². Hluti af lánnum félagsins er óuppgreiðanlegur, annað hvort út allan lánstímann eða á ákveðnu tímabili. Félagið hefur frá júní unnið í endurfjármögnun skulda í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið, sjá kafla „1.3.3 Samningsáhætta og mikilvægir samningar“. Lán á gjalddaga árið 2024 og 2027 voru í kjölfarið endurfjármögnuð í október. Lán á gjalddaga 2024 eru við útgáfu lýsingar 3,8 ma.kr³. Ef félaginu tekst ekki að endurfjármagna lán sín, eða takist ekki að endurfjármagna þær á ásættanlegum kjörum, er hætta á að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, ellegar að afkoma félagsins og geta þess til þess að þróa eignasafn sitt versni.

1.1.2.4 Kvaðir vegna fjármögnunar

Skuldaskjöl og lánsamningar þar sem annað hvort útgefandi eða dótturfélög útgefanda eru skuldarar geta innihaldið ýmsar kvaðir og skuldbindingar. Brot gegn þeim geta varðað gjaldfellingu viðkomandi lána og eftir atvikum annarra lána eða skuldaskjala félagsins eða dótturfélaga þess, á grundvelli sérstakrar gjaldfellingarheimildar þar að lútandi. Nýti lánveitendur gjaldfellingarheimildir sínar geta þeir gengið að þeim veðum sem þeir hafa til tryggingar kröfum sínum í samræmi við skilmála viðkomandi lána, skuldaskjala og viðeigandi tryggingarbréfa. Lánasamningar og skuldaskjöl þar sem útgefandi eða dótturfélög útgefanda eru skuldarar kunna einnig að innihalda heimild til að gjaldfella viðkomandi kröfu ef gjaldfelling hefur orðið á öðrum skilgreindum kröfum útgefanda eða dótturfélaga. Gangi lántakendur að veðum í fasteignum í eigu félagsins mun það hafa verulega neikvæð áhrif á fjárhag félagsins.

1.1.2.5 Veðsetning fasteigna í eigu félagsins

Útgefandi hefur veitt kröfuhöfum veð í fasteignum sínum vegna fjármögnunar. Samkvæmt ákvæðum samninga þar að lútandi, hafa kröfuhafar heimild til að ganga að eignum félagsins ef það brýtur skilmála slíkra skuldaskjala.

² Þar af er um 2,7 ma.kr. framkvæmdalán á gjalddaga á þriðja ársfjórðungi 2024 vegna framkvæmda við Köllunarklettsveg 1 sem fyrirhugað er að endurfjármagna þegar framkvæmdum lýkur en það er áætlað í lok árs 2023.

³ Meðtalið vixill KALD 24 0301 að fjárhæð 1 ma.kr. sem félagið gaf út í ágúst sem og framkvæmdalán vegna framkvæmda við Köllunarklettsveg 1.

Gangi kröfuhafar að veðum sínum í eignum félagsins vegna beitingar samningsbundinna vanefndarúrræða myndu slíkar aðgerðir hafa veruleg neikvæð áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins.

1.1.2.6 Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta felst í því þegar vextir á eignum og skuldum breytast ekki á sama tíma. Félagið býr við vaxtaáhöttu vegna vaxtagreiðslna af skuldum og vaxtaberandi eignum. Vaxtastig ræðst að miklu leyti af aðstæðum á fjármálamörkuðum og geta vaxtabreytingar haft bein áhrif á afkomu félagsins. Lántökur félagsins eru í íslenskum krónum. Stærstur hluti lána, skv. árshlutauppgjöri 30.6.2023, er með breytilegum óverðtryggðum vöxtum, en jafnframt er hluti lána á föstum verðtryggðum vöxtum. Greiðsluáhætta vegna vaxta er þríþætt, hækkun breytilegra vaxta, hækkun fastra vaxta og verðbólguáhætta.

Félagið fylgist með vaxtaáhöttu, með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins. Í ljósi þess hve afkoma félagsins er næm fyrir breytingum á markaðsvöxtum, getur þessi áhætta jafnframt leitt til mikilla sveiflna í afkomu félagsins. Vaxtaberandi skuldir félagsins í lok fyrri hluta árs 2023 voru 25,0 ma.kr. og þar af voru 14,3 ma.kr. á breytilegum óverðtryggðum vöxtum og 10,8 m.a. kr. á verðtryggðum vöxtum.

Stjórnendur félagsins hyggjast nú auka vægi verðtryggðra skulda félagsins við endurfjármögnun skulda sem eru á gjalddaga á næstunni, þar sem leigutekjur félagsins eru verðtryggðar, og minnka þannig vægi óverðtryggðra fjármögnunar. Engin víska er fyrir því að framtíðarfjármögnun félagsins verði á sömu kjörum eða hagfelldari en sú fjármögnun sem félagið býr við er lýsing þessi er gefin út.⁴

Félagið hefur gefið út grunnlýsingu vegna 30 ma.kr. útgáfuramma sem gerir félaginu kleift að sækja sér markaðsfjármögnun. Félagið stefnir á að vera reglulegur útgefandi af skuldaskjölum á markaði með útgáfu á verðtryggðum og óverðtryggðum skuldaskjölum. Það er stefna félagsins að halda veðsetningarhlutfalli⁵ félagsins undir 55%. Það kann að vera að veðsetningarhlutfall fari tímabundið upp fyrir 55% vegna arðbærra kaupa en þá gert með það að marki að það væri einungis tímabundið og unnið yrði að því í kjölfarið að færa það hlutfall aftur niður fyrir 55%.

Eins og fyrr segir hafa vextir og vaxtabróun einnig áhrif á verðmæti fjárfestingareigna félagsins þar sem vaxtabreytingar valda breytingum á ávöxtunarkröfu sem aftur hefur áhrif á gangvirði fjárfestingareigna félagsins. Áhrif vaxta á ávöxtunarkröfu endurspeglast einnig í arðsemiskröfu markaðarins til fasteigna og hefur þar með áhrif á fasteignaverð. Þróun á vaxtamörkuðum hefur einnig mikil áhrif á virði fasteigna félagsins þar sem þróun ávöxtunarkröfu til slíkra eigna er nátengd þróun vaxta. Hætta er á að hækkun vaxta á mörkuðum hafi tvöföld neikvæð áhrif á félagið, annars vegar í formi hækkaðra vaxta af fjármögnun félagsins og hins vegar í formi neikvæðra áhrifa á mat eigna. Nánari skýringar um áhrif vaxta á gangvirðismat fjárfestingareigna er að finna í kaflanum „4.5.3 Mat á virði fasteigna“.

1.1.2.7 Verðbólguáhætta

Hluti vaxtaberandi skulda félagsins eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs og hefur þróun vísitölu neysluverðs því áhrif á bókfærða stöðu lána og sjóðstreymi tengd þeim. Flest allir leigusamningar félagsins eru verðtryggðir miðað við vísitölu neysluverðs⁶ en stærsti hluti vaxtaberandi skulda félagsins eru óverðtryggðar skuldir.⁷ Verðbólga hefur áhrif á stöðu vaxtaberandi verðtryggðra skulda félagsins og leigutekjur og þar með á bæði rekstur og efnahag félagsins. Mikil og langvarandi verðbólga getur haft áhrif á leigutaka félagsins og getu þeirra til þess að standa í skilum á skuldbindingum sínum. Aukin verðbólga getur um leið aukið þrýsting leigutaka

⁴ www.kaldalon.is/fjarfestar

⁵ Vaxtaberandi skuldir í hlutfalli við fjárfestingareignir

⁶ 91% af leigusamningum m.v. heildartekjur tekjuberandi eigna við dagsetningu lýsingar eru verðtryggðir með vísitölu neysluverðs

⁷ Innan við 2% leigusamninga m.v. heildartekjur tekjuberandi eigna við dagsetningu lýsingar eru samningar bundnir við byggingarvísitölu.

til lækkunar á leiguverði, þar sem félagið gæti þurft að taka á sig hluta verðbólgunnar til að koma í veg fyrir missi leigutaka.

Hætta er á að mikil og viðvarandi verðbólga orsaki þá stöðu að leiguverð sem leigutakar ættu að greiða hækki umfram getu þeirra til þess að standa undir greiðslubyrðinni. Slíkt myndi hafa í för með sér vanefnd á greiðsluskuldbindingu þeirra gagnvart félaginu ellegar og/eða að félagið þurfi að endursemjja við leigutaka með þeim afleiðingum að áætlaðar framtíðartekjur og þar með virðismat fjárfestingareigna félagsins breytist ekki til samræmis við hækkun verðtryggðra skulda félagsins með samsvarandi áhrifum á rekstur og efnahag þess.

1.1.2.8 Gjaldmiðlaáhætta

Gjaldeyrisáhætta getur myndast þegar tekjur á móti gjöldum eru ekki í sömu mynt. Verðlag og verðbólga á Íslandi eru m.a. háð þróun gjaldmiðla. Breytingar á gengi íslensku krónunnar hafa þannig áhrif á verðtryggðar skuldir, tekjur og afkomu. Öll viðskipti Kaldalóns í erlendri mynt mynda gjaldeyrisáhættu. Félagið býr ekki við beina gjaldmiðlaáhættu í tengslum við skuldir sínar, og rekstrargjöld, þar sem þau eru að mestu leyti í íslenskum krónum. Félagið hefur tekjur í erlendri mynt af einum leigusamningi vegna hótelfasteignar að Vegamótastíg 7-9 og Laugavegi 18, sem er veltutengdur, og miðast leigugreiðslur við hlutfall af heildarveltu leigutaka sem hefur tekjur bæði í evrum og íslenskum krónum. Leigusamningur þessi stendur undir um 7% af heildarleigutekjum félagsins er lýsing þessi er birt.

Ef ójafnvægi myndast í myntsamsetningu skulda og tekna kann gjaldeyrisáhætta félagsins að aukast. Félagið gæti litið til þess fjármagna sig í erlendri mynt til að mæta þessari áhættu, eða gert gjaldmiðlaskiptasamninga í því skyni, en eins og stendur er félagið aðeins fjármagnað í íslenskum krónum.

1.2 Áhætta tengd eignasafninu

1.2.1 Verðþróun á atvinnuhúsnæði og mat á eignum

Starfsemi Kaldalóns felur í sér fjárfestingar í atvinnuhúsnæði sem ætlað er til útleigu á markaði. Áhættuþættir sem snúa að fjárfestingum í fasteignum geta því haft áhrif á félagið. Verð fasteigna sveiflast að jafnaði umtalsvert. Verðbreytingar geta verið mismunandi eftir eignaflokkum, þ.e. hvort um sé að ræða skrifstofuhúsnæði, iðnaðarhúsnæði, hótél eða fasteign sem nýtt er fyrir verslun og þjónustu. Þá hafa kjör og lengd leigusamnings töluverð áhrif á verð. Fasteignaverð er jafnframt háð stöðu og umsvifum í hagkerfinu, eða eftir atvikum efnahagslegri stöðu tiltekins landsvæðis. Almenn er verðþróun á fasteignamarkaði undir áhrifum frá þáttum í ytra umhverfi s.s. almennu efnahagsástandi, stöðu á fjármálamörkuðum, aðgengi að fjármagni og lagaumhverfi. Sértek áhrif eins og staða einstakra leigutaka, ástand og staðsetning eigna, svæðisbundin áhrif og framboð og eftirspurn eftir staðkvæmdarfasteignum⁸ geta haft áhrif á verðmyndun stakra eigna, á skjön við almenna verðþróun. Hætta er á að hreyfingar á fasteignaverði hafi áhrif á virði fasteignasafns útgefanda.

Bókfært virði fasteigna Kaldalóns tekur mið af mati sem unnið er samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum um mat á fjárfestingareignum. Staðlarnir fela í sér að eignasafnið sé metið í árs- og árshlutauppgjörum félagsins hvort sem um er að ræða endurskoðað eða óendurskoðað uppgjör. Verðþróun á markaði er einn af lykilþáttum sem áhrif hafa á mat eigna. Slíkt mat krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir og gefi sér forsendur sem hafa veruleg áhrif á niðurstöðu matsins, samanber umfjöllun í kafla „1.3.6 Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum og mati á fjárfestingareignum“. Þrátt fyrir að slíkar forsendur séu í samræmi við bestu fánlegu upplýsingar og alþjóðlega matsstaðla er engin víska fyrir því að niðurstaða matsins endurspegli framtíðartekjustreymi eða raunverulegt söluverð á markaði.

Virði fasteigna félagsins var metið á kr. 48,9 milljarða þann 30. júní 2023. Breytingar á verðmati fasteigna upp á +/- 5%, myndi hafa áhrif á hagnað félagsins fyrir skatt um sem nemur 2,5 milljörðum. Breytingar til lækkunar á fasteignasafni félagsins munu hafa neikvæð áhrif á rekstur og fjárhagsstöðu félagsins, bæði með beinum hætti og jafnframt með óbeinum hætti því það gæti takmarkað möguleika félagsins að afla sér fjármögnunar á hagstæðum kjörum eða gera félaginu ókleift að afla fjármögnunar.

1.2.2 Fjárfestingar og sala fasteigna

Útgefandi er virkur aðili á markaði með kaupum og sölu á fasteignum, en slík kaup og sala fasteigna er hluti af starfsemi félagsins á hverjum tíma. Fjárfestingarstefna félagsins kveður á um að fjárfesta í fjölbreyttum eignaflokkum atvinnueigna með það að markmiði að minnka áhættu einstakra eignaflokka. Fjárfestingar miða að því að safnið sé með hátt útleiguhlutfall, langtímaleigusamninga og sterkt sjóðstreymi. Jafnframt mun félagið íhuga að fjárfesta í virðisaukandi tækifærum sem geta skilað hærri ávöxtun, s.s. þróunareignum⁹ eða endurnýjun eigna með það að markmiði að ná hámarksarðsemi. Þróunareignir geta ýmist verið atvinnueignir á framkvæmdastigi, eign sem sætir verulegum endurbótum, óbyggðar atvinnuhúsaloðir eða ónýttur byggingarréttur á atvinnuhúsaloð.

Það geta komið upp aðstæður þar sem félagið ákveður, eða er knúið til að selja eina eða fleiri fasteignir. Söluverð fasteigna í framtíðinni er óljóst þar sem ótal þættir hafa áhrif á þróun fasteignaverðs yfir tíma. Fari svo, að eign verði seld með tapi, hefur það bein áhrif á afkomu félagsins. Við sölu félagsins á fasteignum, er hætta á að mótaðili félagsins í viðskiptunum standi ekki við skuldbindingar sínar, til dæmis ef umsamin greiðsla er ekki innt af hendi á réttum tíma. Slíkt getur valdið félaginu fjárhagslegu tjóni en undir slíkum kringumstæðum kann að vera mögulegt að sækja bætur til kaupanda og jafnvel rifta viðskiptunum. Ekki er hægt að útiloka að fjárfestingar

⁸ Með staðkvæmdarfasteign er átt við sambærilega fasteign sem kann að gegna sömu eiginleikum og félagið hefur í sínu eignasafni.

⁹ Þróunareignir félagsins geta ýmist verið atvinnueignir á framkvæmdastigi, eign sem er að undirgangast verulegar endurbætur, óbyggðar atvinnuhúsaloðir eða ónýttur byggingarréttur á atvinnuhúsaloð.

félagsins í nýjum fasteignum eða fasteignasöfnum, eða sala á fasteignum skili ekki þeim tekjum og arðsemi sem félagið hefur væntingar um í upphafi, með tilheyrandi neikvæðum áhrifum á afkomu og efnahag félagsins.

Hætta er á að upp komi atvik, þróun eða ófyrirséðir atburðir sem ekki eru í samræmi við þær væntingar eða áætlanir sem lágu til grundvallar ákvörðunar um kaup félagsins á fasteignum eða kaup á öðrum fasteignafélögum. Slíkt getur valdið tekjutapi eða auknum kostnaði og orðið til þess að virði fjárfestingarinnar verði lægra en kaupverð eignarinnar. Undir slíkum kringumstæðum kann þó að vera mögulegt að sækja bætur til seljenda og jafnvel rifta viðskiptunum en það ríkir þó engin fullvissa þar um. Slík atvik, þróun eða kringumstæður kunna þannig að hafa neikvæð áhrif á starfsemi, rekstur og afkomu Kaldalóns.

1.2.3 Ástand eigna, framkvæmdir, viðhald og endurbætur

Rekstrar- og viðhaldskostnaður fasteigna kann að breytast frá einum tíma til annars. Ef rekstrar- og viðhaldskostnaður er ekki rétt áætlaður, eða er ekki í samræmi við áætlanir mun það hafa áhrif á afkomu félagsins. Sú hætta er til staðar að viðhalds-, endurbóta- eða framkvæmdaverkefni sem félagið tekur sér fyrir hendur, muni ekki klárast á réttum tíma eða innan þeirra fjárhagsviðmiða sem lagt er upp með. Ýmsir utanaðkomandi þættir geta haft áhrif á slíkar tafir eða aukinn kostnað, til dæmis ef fasteign er ótektuberandi í lengri tíma en áætlað var eða bæta þarf leigutökum upp fyrir ónæði sem þeir geta orðið fyrir vegna framkvæmdanna eða tryggingar ná ekki yfir tjón á fasteign. Meiriháttar tjón á fasteign getur falið í sér m.a. straumrof, rakaskemmdir, myglu, bruna eða asbest og getur slíkt tjón haft afleiðingar á rekstur félagsins þar sem það gæti gert félaginu ókleift að standa við skuldbindingar sínar til lengri tíma sem gæti leitt til tekjutaps, krafna vegna tjóns eða kröfu um afslátt vegna tjóns leigutaka eða annarra. Sjá nánar kafla „1.3.4 Vátryggingar“. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á tekjustreymi og afkomu félagsins.

Félagið þarf að huga vel að ástandi fasteigna sinna, fyrirbyggjandi viðhaldi og endurbótum á þeim þannig að þær geti skapað tekjur til lengri tíma. Ef viðhaldi og endurbótum er ekki sinnt eða ef gjaldfærsla og eignfærsla slíkra framkvæmda rúmast ekki innan áætlana félagsins getur það haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið hvort heldur sem lítið er til mistaka í áætlanagerð, óvæntra atburða, tjóna sem verða ekki bætt, kvaða opinberra aðila, þarfa eða væntinga leigutaka og leigusala. Slíkar aðstæður geta hækkað rekstrar- og fjárfestingarkostnað félagsins, minnkað arðsemi framkvæmdanna og haft aðrar neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið. Félagið gerir þá kröfu til sín og leigutaka sinna að fasteignum félagsins sé vel viðhaldið, að þær uppfylli kröfur byggingar- og skipulagsyfirvalda og henti þeirri notkun sem þeim er ætlað. Kveðið er á um ábyrgðarskiptingu á viðhaldi og endurbótum í leigusamningi milli aðila. Ákveðnar kröfur eru þó gerðar til leigusala um ástand hins leigða húsnæðis samkvæmt 3. kafla í húsaleigulögum nr. 36/1994. Í fasteignasafni félagsins eru eignir sem eru leigðar af aðilum með sérhæfða starfsemi sem krefst þess að húsnæðið uppfylli ákveðnar kröfur og er það því sérútbúið í þeim tilgangi. Ef kröfurnar breytast kann það að leiða til ófyrirséðs kostnaðar hjá félaginu, sem kann að hafa áhrif á starfsemi þess, rekstur og fjárhagslega afkomu

Félagið gerir viðhalds- og rekstraráætlanir fyrir hverja fasteign. Áætlanir innihalda áætlaðan rekstrarkostnað, áætlun um reglubundið og hlaupandi viðhald sem og endurgerð. Áætlanir eru gerðar m.t.t. kaupa fasteigna og eru nýjar áætlanir svo gerðar árlega. Með þessu er reynt að sjá fyrir helstu viðhaldsverkefni fram í tímann og tryggja að eignir félagsins séu í viðunandi ástandi á hverjum tíma. Þrátt fyrir það er ekki hægt að útiloka að upp komi tilvik sem kalli á að ráðist sé í ófyrirséðar framkvæmdir til að tryggja viðunandi ástand fasteigna félagsins. Hætta er á að kostnaður reynist meiri en áætlanir gera ráð fyrir, sem getur haft neikvæð áhrif á afkomu félagsins. Eins og stendur, útvisstar félagið allri vinnu er varðar viðgerðir, endurbætur og viðhald á fasteignum. Smærri verktakar sinna hefðbundnu reglulegu viðhaldi fasteigna félagsins, byggt á þjónustusamningum en gerðir eru sérstakir samningar um stærri uppbyggingar og/eða endurbótaverkefni. Sá möguleiki er fyrir hendi að sú þjónusta verktaka sem hér um ræðir uppfylli ekki þær kröfur sem félagið gerir vegna gæða, verða eða afhendingartíma. Ef þjónustan uppfyllir ekki þarfir félagsins þá getur það falið í sér áhættu á seinkun afhendingu leiguinga eða möguleika á vanefndum leigusala sem getur haft neikvæð áhrif á rekstur félagsins.

Almennt er viðhald fasteigna ekki háð leyfum byggingar- og skipulagsyfirvalda. Þar sem um er að ræða stærri breytingar á húsnæði eða uppbyggingu húsnæðis fyrir leigutaka þarf í mörgum tilvikum að gæta þess að afla

leyfis frá viðeigandi byggingar- og skipulagsyfirvöldum sem kunna að setja kröfur þar að lútandi. Ekki er hægt að ganga að því vísu að leyfi fáiast fyrir þeim framkvæmdum sem félagið hefur áform um hverju sinni og kann að hafa í för með sér að félaginu reynist ekki unnt að leigja hlutaðeigandi fasteign út til þeirra nota er henni voru ætluð. Kann slíkt að hafa neikvæð áhrif á starfsemi félagsins, rekstur þess og afkomu.

1.2.4 Eignasamsetning

Eignasafn Kaldalóns samanstendur af fasteignum af ýmsum toga, einkum iðnaðar- og vöruhúsum, verslunar- og þjónustuhúsnæði, skrifstofuhúsnæði og hótélbyggingum. Hætta er á að samsetning eignasafns félagsins þjappist um of á ákveðin svæði, að einstakur eignaflokkur verði hlutfallslega of stór sem hlutfall af heildar eignum og að einn eignaflokkur verði of stór hluti af heildartekjum. Slík staða kann að hafa í för með sér minni áhættudreifingu, aukna mótaðilaáhættu, auk þess sem hætta er á að öll áföll í rekstrinum verði stærri í sniðum. Kaldalón hefur verið og er enn í stækkunarfasa. Á útgáfudegi lýsingarinnar voru 97% fjárfestingaeigna félagsins á höfuðborgarsvæðinu, miðað við verðmæti þeirra samkvæmt fasteignamati 2023 eða 94% af heildarfermetrafjölda eignasafnsins. Í árslok 2022 námu fjárfestingareignir á höfuðborgarsvæðinu um 94%, miðað við fasteignamat 2023, eða 91% af heildarfermetrafjölda eignasafnsins.

Það getur falið í sér samþjöppunarhrif að meirihluti eigna félagsins séu staðsettar á höfuðborgarsvæðinu. Aðrar áhættur geta stafað að því hvernig skipulag höfuðborgarsvæðisins þróast í framtíðinni, breytingum á verði fasteigna og breytingum sem geta orðið á leiguverði fyrir fasteignir í útleigu og eftir eftirspurn leigjanda eftir fasteignum til leigu á svæðinu. Þann 30.6.2023 skiptust leigutekjur félagsins með eftirfarandi hætti milli atvinnuvega: Útleiga fasteigna til verslunar og þjónustu nam um 31% af heildarleigutekjum, útleiga fasteigna til vöruhúsa- og iðnaðarrekstrar nam um 35% af heildartekjum, útleiga skrifstofuhúsnæðis nam um 5% og útleiga hótela um 29%. Félagið hefur sett sér fjárfestingarstefnu.¹⁰ Þar kemur m.a. fram að félagið fjárfesti í fjölbreyttum eignaflokkum atvinnueigna með það að markmiði að minnka áhættu einstaka eignaflokka. Félagið horfir m.a. til fjárfestinga á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni helstu innviða s.s. hafna og flughafna.

Fjárfestingar félagsins miða við að útleiguhlutfall eignasafnsins sé hátt, byggi á langtímaleigusamningum og stöðugu sjóðstreymi. Félagið miðar við að eiga dreift eignarsafn þar sem til lengri tíma myndi enginn eignaflokkur yfir 50% af tekjum félagsins, þó viðbúið sé að í vaxtarfasa breytist það hlutfall reglulega. Félagið hefur upplýst um að félagið leggi nú áherslu á fjárfestingu í iðnarhúsnæði og verslunar- og þjónustuhúsnæði.

Félagið hefur sett sér þá stefnu, að 75% veðsettra fasteigna í eignasafni þess skuli staðsettar á höfuðborgarsvæðinu eða séu tengdar helstu höfnum eða flughöfnum landsins og endurspeglar sú stefna skilmála tryggingabréfs og veðsamnings sem félagið hefur gefið út til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu félagsins á tilteknum skuldum sínum. Kynni það að veita kröfuhöfum félagsins heimild til eiganda skulda félagsins að gjaldfella skuldir félagsins séu þau mörk ekki virt. Komi til slíkrar gjaldfellingar mun hún hafa veruleg neikvæð áhrif á verðmæti fjárfestingar fjárfesta í félaginu.

Ekki er hægt að útiloka að samþjöppun verði á landfræðilegri dreifingu eigna félagsins eftir svæðum og/eða að eftirspurn eftir fasteignum á tilteknum svæðum breytist, sem gæti valdið því að þær staðsetningar sem félagið telur eftirsóknarverðar nú verði það ekki í framtíðinni.

1.2.5 Fasteignapróunarverkefni

Þrátt fyrir að þróunareignum sem flokka má utan kjarnastarfsemi félagsins hafi fækkað verulega í samræmi við stefnu félagsins, kann félagið þó engu að síður að taka þátt í þróunar- og byggingarverkefnum með það að markmiði að viðhalda og auka verðmæti eigna félagsins og byggja upp nýjar tekjuberandi fasteignir. Í hálfársuppgjöri 2023 samanstóðu þróunareignir utan kjarnastarfsemi félagsins aðallega af óseldum, fullbúnum íbúðum eða íbúðum þar sem kauptilboð fasteignarkaupanda höfðu verið samþykkt, en biðu kaupsamningsgerðar. Félagið á að auki byggingarrétt á þremur lóðum, Fossaleyni 19-23, Vesturhrauni 5, Hæðasmára 2-6 og svo óbyggða atvinnuhúsaloð að Þorraholti 6 í Garðabæ. Þá stendur félagið að endurnýjun og

¹⁰ Fjárfestingastefna Kaldalóns, dagsett 17. apríl 2023, <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2023/05/Kaldalon-hf-Fjarfestingarstefna.pdf>

uppbyggingu Köllunarklettsvegar 1, sem flokkast meðal þróunareigna í árshlutauppgjöri félagsins 2023. Þá á félagið atvinnuhúsnæði í byggingu að Hringbraut 116.

Félagið hefur jafnframt gert kaupsamning um einkahlutafélagið Agros Móhelli 1 ehf., sem háður er fyrirvörum, en helsta eign þess fyrirtækis er uppbygging vöruhúss, verslunar og þjónustu að Einhellu 1, Hafnarfirði. Áætlað er að framkvæmdum við fasteignina að Köllunarklettsvegi 1 ljúki í lok árs 2023 og fasteignina að Einhellu 1 ljúki í áföngum á seinni hluta ársins 2023. Vísað er til kaflans „4.4.1 Dótturfélög Kaldalóns“ þar sem nánari upplýsingar er að finna um kaupsamning er varðar greiðslur og afhendingu fasteignar við Köllunarklettsveg 1. Áhætta Kaldalóns tengd þróunarverkefnum er víðtækari en sem varðar fjárfestingu í fasteignum, eingöngu og þarf félagið í slíkum verkefnum að meta arðsemismöguleika, tækifæri og ógnanir út frá fjölmörgum þáttum er snúa að þróun og skipulagi, framkvæmdum, sem og útleigumöguleikum og kostnaði er fellur til vegna fasteignar eftir að hún er komin í rekstur. Rangt mat á framangreindum atriðum getur orðið til þess að virði fasteignar í rekstri verði lægra en kostnaður við fjárfestingu eða mat á núverandi byggingarréttum. Engin vissa er fyrir því að félagið fái heimild opinberra aðila til þess að framkvæma áform sín um þróun fasteigna. Nái félagið af þeim sökum að slík heimild fæst ekki, ekki fram markmiðum sín með kaupum tiltekinnar fasteignar, kann það að hafa áhrif á rekstur félagsins, verðmæti fasteignasafns þess, og fjárhagslega afkomu þess.

1.3 Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi félagsins. Félagið stendur frammi fyrir áhættu af ýmsu tagi vegna ófullnægjandi verkferla eða kerfa, mistaka starfsfólks, skipulagi og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjórðingum, vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnarháttanna félaganna. Rekstraráhætta er til staðar í allri starfsemi samstæðunnar. Misbrestur á framangreindu gæti falið í sér fjárhagslegt tjón fyrir félagið, aðgerðir af hálfu opinberra aðila gagnvart félaginu, neikvæð viðbrögð viðskiptavina félagsins og/eða tapað samkeppnisforskot. Félagið fylgir stöðugu umbótaferli í starfsemi sinni og eru verkferlar félagsins því til stöðugar endurskoðunar með tilliti til þess að lágmarka rekstraráhættu eftir því sem kostur er, og í því skyni að ferlar félagsins teljist endurspeglar það sem telst besta framkvæmd á hverjum tíma.

1.3.1 Fasteignagjöld og önnur opinber gjöld og lóðarleiga

Hækki fasteignagjöld vegna herra fasteignamats eða hækkunar á álagningu fasteignagjalda, hefur það bein áhrif á afkomu félagsins og leiðir það til lægra mats á fjárfestingareignum þess. Kaldalón greiðir opinber gjöld, sameiginlega nefnd fasteignagjöld, af fasteignum félagsins til sveitarfélaga og veitufyrirtækja. Þessi gjöld samanstanda meðal annars af fasteignaskatti, lóðarleigu og vatns- og fráveitugjöldum.

Álagning gjaldanna miðast við álagningarhlutfall af fasteigna- og lóðarmati hverrar fasteignar sem og gjaldskrá viðkomandi sveitarfélags. Fasteignamat atvinnueigna er samtala fasteignamats lóðar- og fasteignamats mannvirkja eins og það er ákvarðað af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (hér eftir „HMS“) ár hvert og gildir það fyrir næsta ár eftir að ákvörðun um matið liggur fyrir. Breyting á aðferðafræði HMS við útreikning á fasteignamati getur leitt til þess að fasteignamat á fasteignum félagsins hækki. Áhætta getur falist í því að þróun á fasteignamati eða breytingar á útreikningi fasteignagjalda fylgi ekki almennri verðþróun á markaði. Hækkun þessara gjalda getur dregið úr arðsemi félagsins og lækkað handbært fé frá rekstri og því haft áhrif á getu félagsins til að standa við skuldbindingar sínar. Jafnframt getur hækkun leiguverðs á markaði haft í för með sér herra markaðsverð fasteigna og mögulega leitt til herra fasteignamats og þar með haft í för með sér hærri fasteignagjöld. Ákvæði eru í hluta leigusamninga félagsins sem heimila hækkun leiguverðs verði breytingar á fasteignagjöldum en m.v. stöðuna við útgáfu lýsingarinnar er tekjuvegið hlutfall leigusamninga þar sem slíkt ákvæði er til staðar um 53%.

Hluti fasteigna félagsins eru staðsettar á lóðum sem félagið leigir af opinberum aðilum. Ekki er hægt að útiloka að lóðarleiga fái ekki endurnýjuð eftir lok slíkra samninga. Endurnýjun lóðarleigusamnings ræðst yfirleitt af framtíðarskipulagi viðkomandi svæðis. Ef lóðarleiga fæst ekki endurnýjuð er hættu á að félagið þurfi að selja viðkomandi sveitarfélagi fasteignir sínar og útvega nýjar eignir í starfseminna, eða minnka umfang starfseminnar

sem því munar. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á tekjur og afkomu félagsins. Meðaltími gildandi lóðarleigusamninga félagsins er um 31 ár og fasteignir sem eru á landi með lóðaleigusamningum nema um 86.140 fm.

1.3.2 Stjórnunar- og starfsmannaáhætta

Stjórnunar- og starfsmannaáhætta er sú áhætta sem fólgin er í að stjórnun, skipulag og þekking innan félagsins nægi ekki á hverjum tíma til að takast á við þau viðfangsefni sem þarf að leysa. Starfsemi félagsins veltur meðal annars á þekkingu og reynslu stjórnar félagsins, stjórnenda þess og annars starfsfólks. Innan félagsins er yfirgripsmikil reynsla og þekking á íslenska fasteignamarkaðinum, en fátt starfsfólk. Á útgáfudegi lýsingar eru fjöldi ársverka 5, samanborið við 3 í lok árs 2022 og 2 árið 2021, auk aðila sem sinna útvistuðum verkefnum hverju sinni. Það gæti því haft neikvæð áhrif á félagið ef einn eða fleiri þessara aðila hættu störfum hjá því, eða ef margir starfsmenn hyrfu á brott frá félaginu á stuttum tíma án þess að félagið stýrði þar för. Þetta á bæði við um starfsfólk sem sinnir daglegum verkefnum félagsins og í þeim tilvikum þar sem starfsfólk sinnir útvistuðum verkefnum hjá útvistunaraðila.

Félagið er með skilgreinda verkferla sem stjórnendum og starfsfólki er kunnugt um og ber að fylgja. Þótt félagið telji að starfsfólk þess sinni starfi sínu af heiðarleika og fagmennsku er starfsemi félagsins umfangsmikil sem leiðir til þess að til staðar er áhætta á því að skipulagi, verkferlum og starfsreglum sé ekki fylgt ellegar að starfsfólk brjóti af sér í starfi með sviksamlegum hætti, ásetningi eða stórkostlegu gáleysi þó alltaf til staðar og er ekki hægt að útiloka hana. Slíkt gæti haft áhrif á afkomu félagsins og orðspor.

Félagið leggur áherslu á að bjóða góð starfsskilyrði og samkeppnishæf laun, en ekki er víst að því takist ávallt að laða til sín og/eða halda í það starfsfólk sem það þarfnast. Áhætta er því til staðar að félagið geti ekki ráðið til sín nýtt hæft starfsfólk og getur það haft neikvæð áhrif á getu þess til að þróa reksturinn ásamt því að það gæti haft neikvæð áhrif á starfsemi félagsins, rekstur og fjárhag.

1.3.3 Samningsáhætta og mikilvægir samningar

Lánasamningar sem Kaldalón er skuldari að, geta falið í sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni samninganna og slíkt getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefandann reynist efni samninganna annað en félagið ætlaði. Það sama á við um samningsgerð tengdra annarri fjárfestingu félagsins.

Á Kaldalóni hvílir samningsbundin skylda til að uppfylla ýmis ákvæði fjármögnunarsamninga. Ef félagið yrði ófært um að standa við skuldbindingar sínar, eða hætti af einhverjum ástæðum að gera það, ættu lánveitendur rétt á að beita vanefndarúrræðum eða að rifta umræddum samningum, sem gæti haft í för með sér gjaldfellingu lána og neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið ef endurfjármögnun reyndist óhagstæð eða ómöguleg. Gjaldfellingarheimildir lána félagsins snúa að hefðbundnum vanefndaákvæðum, t.d. vanefndum á samningsbundnum greiðslum, brotum á fjárhagsskilmálum, en einnig eru skilmálar er varðar breytingar á eignarhaldi, afleiddar vanefndir (e. cross-default), breytingar á rekstarformi félagsins, arðgreiðslur, kröfur um lágmarks eiginfjárlutfall og veðsetning eigna svo eitthvað sé nefnt.

Stjórn Kaldalóns veitti á fundi sínum 22. maí 2023 heimild til útgáfu skuldaskjala innan útgáfuramma fyrir allt að 30 milljarða króna. Þann 26. júní 2023 samþykkti stjórn félagsins útgáfuáætlun innan útgáfurammans sem gerir ráð fyrir útgáfu á skuldaskjölum fyrir allt að 10 milljarða króna að nafnvirði innan útgáfurammans á næstu 12 mánuðum. Þann 7. júlí 2023 birti útgefandi grunnlýsingu í tengslum við 30 milljarða króna útgáfuramma skuldabréfa og víxla félagsins sem var dagsett sama dag. Grunnlýsingin var staðfest af Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands. Útgáfur á grundvelli grunnlýsingarinnar kunna að vera veðtryggðar með fasteignum félagsins og öðrum eignum þess eftir atvikum skv. efni skuldaskjala sem eru gefin út á grundvelli útgáfurammans og annara fjármögnunarsamninga.

Þrjár mismunandi tegundir af tryggingafyrirkomulagi er undir útgáfurammanum, þ.e. óveðtryggð skuldabréf og víxlar, sértækt tryggingafyrirkomulag og almennt tryggingafyrirkomulag. Félagið hefur gefið út víxla undir óveðtryggða hluta fyrirkomulagsins og hefur fengið samþykkt að færa alla bankafjármögnun félagsins undir almenna tryggingafyrirkomulagið. Veðgæsluáðili er Lex lögmansstofa og staðfestingaraðili er KPMG.

Umboðsmaður skuldabréfaeiganda verður tilnefndur í tengslum við útgáfu félagsins á markaðsskuldabréfi sem gefið verður út undir rammanum. Tryggingar undir almenna tryggingafyrirkomulaginu eru 1. veðréttur eða fyrsti lausi veðréttur í eignum í fasteignasafni (veðpotti) með uppfærslurétti, auk handveðs í bankareikningum og vörslureikningum. Heimild til að læsa bankareikningum í samræmi við almenn og sérstök skilyrði, fjárhagsskilyrði og úrræði við vanefndum undir rammanum má sjá á heimasíðu Kaldalóns.¹¹

Stjórn Kaldalóns hefur gert samninga við forstjóra félagsins um áskriftarréttindi sem og kauprétti til stjórnenda og lykilstarfsmanna. Sjá nánar í kafla „2.14.2 Áskriftarréttindi“ og „2.14.3 KaupréttarsamningarKaupréttarsamningar“ undir kafla „2.14 Hluthafar og hlutafé“.

Í júní 2021 gerði Kaldalón samkomulag við Reykjavíkurborg um fyrirhugaða uppbyggingu á lóðinni Suðurfelli 4, í Reykjavík. Er hugmyndin að við fyrirhugaða uppbyggingu feli í sér að lóðinni Suðurfelli 4 verði skipt upp í tvær lóðir. Samkomulagið felur í sér að Kaldalón muni láta vinna nýja deiliskipulag fyrir lóðina Suðurfell 4 sem ráðgeri að á henni verðireist blönduð byggð íbúðarhúsnæðis, auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Vinna við deiliskipulag fer fram í samstarfi við Reykjavíkurborg. Samkomulagið er háð ákveðnum skilyrðum m.a. er varðar sölu íbúða til Félagsbústaða hf. og um leiguíbúðir. Deiliskipulagsvinnu er ekki lokið og verður byggingarréttur ekki eignfærður fyrr en við útgáfu deiliskipulags. Kaldalón er nú eigandi lóðarinnar. Áhætta er á að deiliskipulag verði ekki útgefið í samræmi við samninga þess efnis, en hefur ekki neikvæð áhrif á núverandi efnahag eða rekstur Kaldalóns.

1.3.4 Vátryggingar

Kaldalón hefur ákveðið að kaupa vátryggingar gegn ákveðnum áhættum í því skyni að takmarka áhættu félagsins vegna tjóna. Hafa þarf í huga að ekki er víst að tryggingar félagsins veiti fullkomna eða næga vernd gegn því tjóni sem félagið ætlar að tryggja sig fyrir og gæti því komið til þess að félagið þurfi sjálft að bera tjón sitt að hluta til eða öllu leyti. Félagið kaupir lögbundna bruna- og húseigendatryggingar vegna eigna sinna, viðbótartryggingar vegna bruna þegar endurstofnverð eignar er metið hærra af stjórnendum en sem svarar til brunabótamats eignarinnar. Kaldalón hefur einnig keypt ábyrgðartryggingu vegna stjórnenda sinna og stjórnarmanna. Þrátt fyrir þetta er mögulegt að félagið verði fyrir tjóni sem tryggingar ná ekki yfir og myndi félagið þá þurfa að bera tjónið sjálft. Komi slíkt til, myndi það hafa neikvæð áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins sem og framtíðartekjur.

Ekki er hægt að ábyrgjast að vátryggingar þær sem félagið kaupir vegna starfsemi sinnar veiti fullkomna vörn gegn tjóni í öllum þeim tilfellum sem ætlun félagsins er að afla vátryggingaverndar gegn. Þættir sem hafa áhrif á þetta eru sjálfsábyrgð vátryggingartaka, mögulegar undanþágur frá greiðslu tjónabóta, takmarkanir á bótaskyldu eða styrkur tryggingafélags. Þurfi félagið að bera kostnað vegna tjóna hefur það bein neikvæð áhrif á afkomu þess og fjárhagsstöðu. Jafnframt gæti vátryggingaratburður haft áhrif á orðspor fyrirtækisins eða haft þau áhrif að framtíðar iðgjöld félagsins myndu hækka, með tilsvareandi neikvæðum áhrifum á fjárhagslega afkomu rekstrar þess.

1.3.5 Umhverfisáhætta

Áhætta félagsins í loftlagsmálum er að mestu leyti tengd nýjum lögum og reglugerðum og breyttum viðhorfum neytenda. Félagið reynir eftir fremsta megni að draga úr umhverfisáhrifum af starfsemi sinni meðal annars með því að leitast eftir því að leigutakar hlíti lagakröfum og reglugerðum er varða umhverfismál, vekja athygli leigutaka á umhverfisvænum lausnum sem í boði eru og vinna í því að innleiða „BREEAM In Use“¹² staðalinn á einstökum eignum félagsins í samstarfi við leigutaka. Ef lögð eru fram ný frumvörp og reglugerðir, sem gera félaginu eða mótaðilum félagsins ekki kleift að bregðast við, getur það verið kostnaðarsamt fyrir félagið og/eða haft áhrif á orðspor þess. Hætti félagið að sinna samfélagslegri ábyrgð sinni í tengslum við umhverfismál og umbætur og/eða sinna slíkri ábyrgð illa, er hætta á að slíkt skapi orðsporsáhættu. Sjá nánar í kafla „1.3.9 Orðspor“. Stjórn og stjórnendur félagsins hafa gert samning um öflun utanaðkomandi mats á umhverfislegum og félagslegum þáttum auk stjórnarháttanna. Mun matið gefa góðan grunn í markmiðssetningu og frekari umbótavinnu í átt að sjálfbærni.

¹¹ Frekari upplýsingar um grunnlýsingu, veðsamning vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, veðhafa og veðgæslusamning og samning við staðfestingaraðila má finna á vefsetrinu <https://kaldalon.is/fjarfestar>.

¹² Sjá nánar: [BREEAM Projects](#)

Á árinu 2022 gerði félagið kaupsamning við Skeljung hf. um kaup á þrettán þjónustustöðvum með langtíma leigusamningi við dótturfélag þess Orkuna IS. Orkan IS selur m.a. eldsneyti og þarf að lúta að ýmsum lögum og reglum tengdum eldsneyti og orkuskiptum.¹³ Orkan IS hefur keypt sérstakar umhverfistryggingar vegna þessara þjónustustöðva. Stjórnvöld hafa sett sér markmið um kolefnalaust Ísland árið 2040¹⁴ og aukin áhersla á umhverfisvæna orkugjafa mun að öllu óbreyttu hafa neikvæð áhrif á starfsemi Orkunnar IS, leigutaka félagsins. Þrátt fyrir að leigutaki félagsins beri ábyrgð á rekstri þjónustustöðva og sínum skyldum samkvæmt samningnum við félagið er hættu á að verulegt tjón hjá leigutaka geti leitt til þess að sótt verði á félagið sem fasteignaeiganda. Ef sú staða kemur upp þarf félagið að sækja á leigjanda og tryggingar þess sem kann að leiða til ófyrirséðs kostnaðar hjá félaginu og þar með haft áhrif á afkomu félagsins.

1.3.6 Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum og mati á fjárfestingareignum

Gerð ársreikninga og árshlutareikninga Kaldalóns er í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (hér eftir „IFRS“) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og krefjast þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati. Mat og forsendur þess eru endurskoðað reglulega. Breytingar á IFRS, túlkunum á reglum þeirra, eða mistök af hálfu stjórnenda og endurskoðenda félagsins við beitingu hinna alþjóðlegu reikningsskilastaðla í reikningsskilum, geta haft áhrif á niðurstöður ársreikninga og árshlutareikninga félagsins. Sjá nánari umfjöllun í kafla „4.5.3 Mat á virði fasteigna“. Á árinu 2021 var ákveðið að félagið skyldi skilgreint sem fasteignafélag í stað fjárfestingarfélags. Fjárfestingareignir félagsins eru færðar á gangvirði. Verðmatsaðferð samstæðunnar er núvirt framtíðarsjóðsflæði og flokkast allar eignir í 3 þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Helstu grunnforsendur sem notaðar eru við mat allra eigna eru: spátímabil áætlaðs frjáls sjóðstreymis er 25 ár, mikilvægustu forsendur sjóðstreymisins eru áætlun um leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður, leigutekjur eru áætlaðar miðað við gildandi leigusamninga. Við mat á leigutekjum að loknum leigutíma er stuðst við áætlaða markaðsleigu eignarinnar út frá sambærilegum eignum á viðkomandi svæði, verðþróun, ástandi og gæðastigi eignar. Nýtingarhlutfall er áætlað 97,5% við lok leigusamnings. Veginn fjármagnskostnaður (WACC) er byggður á ávöxtunarkröfu fyrir ríkistryggð skuldabréf, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi fyrir hverja fasteign. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna við ákvörðun raunávöxtunarkröfu lánsfjár. Byggt er á ákveðnum forsendum við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna sem eru háðar mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð eigna að vera frábrugðið matinu.

1.3.7 Stefnumótun og áætlanagerð

Hætta er á að félaginu takist ekki að fylgja yfirlýstri stefnu til hlítar, annaðhvort vegna eigin mistaka eða ytri áhrifa sem félagið getur ekki brugðist við með fullnægjandi hætti vegna þess að reksturinn er næmur fyrir sveiflum í efnahagslífinu sem hafa áhrif á eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði. Viðskiptastefna félagsins mótast af skilgreindu hlutverki og markmiðum. Viðskiptalegar ákvarðanir, framkvæmd þeirra eða skortur á stefnum eða á viðbrögðum við breytingum í rekstrarumhverfi geta haft í för með sér neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið. Félagið er í stækkunarfasa og er með yfirlýst markmið að stækka safn tekjuberandi eigna í starfsemi sinni þegar hagstæðar markaðsaðstæður eru fyrir hendi. Félagið hefur upplýst um, að við vöxt félagsins sé sérstaklega litið til þess að auka vægi iðnaðarhúsnæðis ásamt verslun og þjónustufasteigna í eignasafni félagsins. Fjárfestingarstefna félagsins felur m.a. í sér að fjárfesta í fjölbreyttum eignaflokkum atvinnueigna með það að markmiði að minnka áhættu einstaka eignaflokka sem félagið leggur áherslu á. Sjá nánari umfjöllun um stefnur félagsins í kafla „4.4.2 Stefna og stefnumótun“. Nauðsynlegt er að félagið skilji og stýri viðskiptalegum ákvörðunum með réttum hætti til að ná fram langtímaávöxtun, hluthöfum til hagsbóta. Ef stefna félagsins reynist röng eða henni er ekki fylgt eftir með skilvirkum hætti er hættu á að reksturinn bíði skaða af. Slíkt gæti haft neikvæð áhrif á rekstur félagsins, orðspor og afkomu þess.

¹³ Sjá nánar: <https://orkustofnun.is/orkuskipti/eldsneyti>

¹⁴ Sjá nánar: <https://graenvangur.is/kolefnishlutlaust-islund-2040/>

Félagið hefur upplýst um að við vöxt félagsins sé sérstaklega litið til þess að auka vægi iðnaðarhúsnæðis ásamt verslun og þjónustufasteigna. Þrátt fyrir áform félagsins geta ófyrirséðir atburðir haft áhrif á viðskiptaáætlun félagsins.

Forsendan fyrir áframhaldandi vexti félagsins veltur á framboði og eftirspurn á atvinnueignum á þeim svæðum sem félagið lítur til, vænts hagnaðar af eignunum og annarra atriða sem eru ekki á valdi félagsins. Önnur atriði sem geta komið í veg fyrir áframhaldandi vaxtaráform félagsins eru meðal annars möguleikar á hagstæðri fjármögnun. Framangreindir þættir gætu komið í veg fyrir að eignasafn félagsins nái hagkvæmri og skilvirkri stærð, sem gæti haft neikvæð áhrif á rekstrarhagnað félagsins.

Félagið gerir áætlanir með reglubundnum hætti s.s. rekstrarspá og tekur viðskiptalegar ákvarðanir á grundvelli þeirra. Forsendur sem stuðst er við í áætlanagerð félagsins byggja á fjölda forsendna. Félagið getur enga tryggingu veitt fyrir því, að þær forsendur sem rekstrarspá eða aðrar áætlanir byggja á verði að veruleika, auk þess sem óvæntir atburðir kunna að hafa áhrif á afkomu félagsins á hverjum tíma, óháð því hvort forsendurnar sem liggja til grundvallar slíkum rekstrarspám standist að öðru leyti. Hætta er á að raunverulegar niðurstöður kunni að verða í ósamræmi við áætlanir félagsins sem aftur getur haft neikvæð áhrif á afkomu þess.

1.3.8 Upplýsingatækni og aðrir innviðir

Rekstur félagsins og umsýsla krefst skilvirkra tölvukerfa, þar með talin bókhaldskerfi og kerfi sem halda utan um fasteignir og leigusamninga. Félagið er með samning við fáa en sterka þjónustuaðila um hýsingu og rekstur þessara kerfa þar sem ákveðið þjónustustig er tryggt. Þrátt fyrir að félagið telji sig vera með örugg tölvukerfi er ekki hægt að útiloka að bilanir í kerfum félagsins eða þjónustuaðila þess hafi neikvæð áhrif á reksturinn.

1.3.9 Orðspor

Hættan er sú að félagið verði fyrir tekjumissi eða auknum kostnaði ef það stendur ekki undir væntingum eða vegna neikvæðrar umfjöllunar um viðskiptahætti þess. Slík neikvæð umfjöllun getur til að mynda komið upp ef félaginu verða á mistök í rekstri eða ef félagið, eða aðili tengdur því, er dæmdur fyrir athæfi sem samræmist ekki lögum eða er sakaður um slíkt. Mikilvægt er að öryggi og gæði fasteigna félagsins sé fullnægjandi og er það nauðsynlegt til að viðhalda trausti viðskiptavina. Ef félagið bregst trausti viðskiptavina gæti það haft áhrif á viðskipti við félagið og þar með á afkomu þess. Laskað orðspor félagsins hjá viðskiptavinum, starfsfólki, birgjum, lánardrottnum, hluthöfum og stjórnvöldum getur valdið félaginu skaða. Ef orðspor eða trúverðugleiki félagsins bíður tjón vegna opinberrar eða almennrar umræðu getur það skert möguleika þess til tekjuöflunar og fjármögnunar og haft neikvæð áhrif á fjárhagslega afkomu þess.

1.4 Áhætta tengd hlutabréfum í Kaldalóni

1.4.1 Markaðsverð hluta útgefanda getur sveiflast

Hlutabréfamarkaðir eru sérstaklega næmir fyrir ýmsum áhrifaþáttum, sem geta án fyrirvara leitt til lækkunar eða hækkunar hlutabréfaverðs. Markaðsverð hlutabréfa getur sveiflast eftir að viðkomandi hlutabréfaflokkur hefur verið tekinn til viðskipta á skipulegum markaði, þar með töldum Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Ekki er hægt að fullyrða með neinni vissu um þróun gengis hlutabréfa í Kaldalóni í framtíðinni. Flökt á gengi hlutabréfanna gæti meðal annars verið háð almennu framboði og eftirspurn eftir hlutabréfum. Einnig geta margskonar breytingar á högum félagsins, svo sem innri málefni þess, rekstur, afkoma eða stjórnun, auk samsetningar hluthafahóps, haft verðmótandi áhrif á hlutabréf í félaginu.

Þá geta ytri skilyrði svo sem lagabreytingar eða aðrir utanaðkomandi þættir, til dæmis eins og tilgreind eru í kaflanum „1.5 Áhætta vegna ytri aðstæðna“ haft áhrif á rekstur Kaldalóns og markaðsverðmæti hlutafjár þess. Framangreind ytri skilyrði teljast utan áhrifasviðs stjórnar og stjórnenda Kaldalóns.

1.4.2 Þynning hlutafjäreignar

Sá möguleiki er ávallt fyrir hendi að útgefandi hækki hlutafé sitt í framtíðinni af einverri ástæðu. Ef útgefandi hækkar hlutafé sitt með öðrum hætti en með útgáfu jöfnunarhlutabréfa, mun það að öðru jöfnu leiða til þess að hlutfallsleg hlutafjäreign þeirra sem eiga hlutabréf í útgefanda minnkar til samræmis við aukninguna, nema hluthafarnir fjárfesti í nýjum hlutum í útgefanda til viðbótar þeim sem þeir áttu fyrir.

Verði hlutafé félagsins hækkað munu hluthafar hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skrásetta hlutafjäreign sína eins og kveðið er á um í lögum og samþykktum útgefanda á hverjum tíma. Hluthafafundi félagsins er heimilt að ákveða að falla frá forgangsrétti hluthafa í tengslum við eina eða fleiri hlutafjárukningar og hefur hluthafafundur heimilað stjórn tilteknar heimildir til hækkunar hlutafjár þar sem fallið hefur verið frá forgangsrétti núverandi hluthafa. Heimildirnar eru tímabundnar og nánari upplýsingar er að finna í upptalningu hér að neðan. Til þess getur því komið, að félagið ráðist í hlutafjárhækkunir í framtíðinni, sem kunni að valda því að eignarhlutur þeirra hluthafa sem ekki taka þátt í þeirri aukningu minnki hlutfallslega, enda þynnist þá hlutafjäreign einstakra hluthafa út um það sem aukningunni nemur.

Skv. 2.5. gr. samþykta félagsins, sem dagsettar eru 2. nóvember 2023, þarf samþykki hluthafafundar til hækkunar hlutafjár félagsins. Við útgáfu lýsingar þessarar voru í gildi eftirfarandi heimildir stjórnar til að hækka hlutafé félagsins þar sem hluthafafundur hefur ákveðið að falla frá forgangsrétti hluthafa í tengslum við hlutafjárukningar. Séu eftirfarandi heimildir nýttar kann það að valda því að eignarhlutur annarra hluthafa þynnist út það sem aukningunni nemur.

- Grein 2.2 samþykta félagsins kveður á um að stjórn félagsins sé heimilt að gefa út áskriftarréttindi að allt að 27.000.000 nýjum hlutum í félaginu. Stjórn er jafnframt heimilt til 16. desember 2026 að framkvæma nauðsynlega hlutafjárhækkun í tengslum við áskrift nýrra hluta á grundvelli áskriftarréttindanna. Stjórn ákveður hverjir fái rétt til áskriftar að nýjum hlutum en hvorki hluthafar né aðrir njóti forgangsréttar. Stjórn ákveður söluverð áskriftarréttindanna og nánari skilmála þeirra. Áskriftarréttindi sem gefin eru út samkvæmt heimild þessari skulu seld á gangvirði samkvæmt verðmati frá óháðum sérfróðum aðila.
- Grein 2.3 samþykta félagsins heimilar stjórn að hækka hlutafé félagsins um allt að kr. 33.000.000 nýja hluti, en þó þannig að hækkun nemi ekki meira en 3% af útgefnu hlutafé félagsins, til þess að efna skuldbindingar gagnvart starfsmönnum félagsins vegna kaupréttar- eða kaupsamninga og/eða samninga um áskriftarréttindi við starfsmenn, til samræmis við starfskjarastefnu félagsins. Hækkunarheimildin gildir til 23. mars 2028. Hluthafar hafa ekki forgangsrétt á hinum nýju hlutum, útgefnum skv. ákvæðinu. Sömu ákvæði um réttindi hluta og kveðið er á um í þessum samþykktum að öðru leyti gilda um nýja hluti skv. heimildinni og bera nýir hluti réttindi í félaginu frá og með ákvörðun stjórnar um útgáfu þeirra, þó aldrei fyrr en hlutir eru að fullu greiddir. Stjórn félagsins er heimilt að breyta samþykktum þessum í samræmi við það sem leiðir að hlutafjárhækkun.
- Grein 2.4 samþykta félagsins kveður á um að heimilt sé að hækka hlutafé félagsins um allt að 327.797.349 nýja hluti. Stjórn skal ákveða gengi nýrra hluta. Hækkunarheimildin samkvæmt þessu gildir til 25. maí 2027. Hluthafar skulu ekki hafa forgangsrétt að nýjum hlutum, útgefnum samkvæmt ákvæði þessu, heldur skal stjórn heimilt að selja þá fjárfestum. Sömu ákvæði um réttindi hluta og kveðið er á um í þessum samþykktum að öðru leyti, gilda um nýja hluti vegna þessarar hækkunar og bera nýir hlutir réttindi í félaginu frá og með ákvörðun stjórnar um útgáfu þeirra, þó aldrei fyrr en hlutir eru að fullu greiddir. Hina nýju hluti skal greiða fyrir með reiðufé, hlutafé og/eða með kröfum samkvæmt hvers konar skuldaviðurkenningum, þ.m.t. lánsamningum, eftir því sem stjórn ákveður hverju sinni. Stjórn félagsins er heimilt að breyta samþykktum þessum í samræmi við það sem leiðir af hlutafjárhækkun.

Verði hlutafé félagsins hækkað, munu hluthafar hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skrásetta hlutafjäreign sína, eins og kveðið er á um í lögum og samþykktum félagsins á hverjum tíma, nema þeir afsali sér þeim forgangsrétti sérstaklega, eins og gert hefur verið skv. þeim heimildum sem taldar eru upp hér að ofan

Margvíslegar ástæður geta legið að baki ákvörðun um aukningu hlutfjár á hverjum tíma. Algengt er þó að hlutfé sé aukið til að fjármagna fjárfestingar sem taldar eru að muni auka verðmæti félagsins til lengri tíma litið og auki þannig virði hlutfjár útgefandans. Bent er á að í kjölfar slíkra ákvarðana geta fjárfestar staðið frammi fyrir aukinni áhættu vegna hinnar nýju fjárfestingar. Þá eru slíkar heimildir notaðar til að standa við skuldbindingar svo eða til að uppfylla skuldbindingar vegna kaupréttar- eða kaupsamninga og/eða samninga um áskriftarrétt að nýjum hlutum við starfsmenn, til samræmis við starfskjarastefnu félagsins.

Hluthafafundur einn getur ákveðið hækkun hlutfjár. Samkvæmt samþykktun félagsins er hluthafafundur lögmætur ef til hans hefur réttilega verið boðað. Í 2.5. gr. og 7.1. gr. samþykktu félagsins sem dagsettar eru 2. nóvember 2023, sbr. 93. gr. laga nr. 2/1995 um hlutfélög þarf samþykki hluthafafundar til hækkunar hlutfjár og þarf samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutfjár, sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum, til að breyta því. Hluthafafundur einn getur með sama atkvæðamagni ákveðið lækkun hlutfjár. Samkvæmt 55. gr. laga nr. 2/1995 um hlutfélög, er heimild fyrir því að hlutfélög eignist allt að 10% af heildarhlutfé félagsins á hverjum tíma. Hluti getur félag aðeins eignast samkvæmt heimild hluthafafundar til handa félagsstjórn. Heimildin verður aðeins veitt tímabundið og ekki til lengri tíma en fimm ára. Við útgáfu lýsingar þessarar á útgefandi 57.400 eigin hluti sem er minna en 0,01% af útgefnu hlutfé. Óheimilt er að nota atkvæði sem fylgja eigin hlutum og eru þau talin frá við afmörkun atkvæðamagns í félaginu.

1.4.3 Seljanleikaáhætta

Gera verður ráð fyrir, að seljanleiki hlutabréfa í útgefanda og markaðsverð geti breyst í takti við breytingar á markaðsaðstæðum, hagsveiflum, fjárhagslegri afkomu útgefanda sjálfs, viðskiptamanna hans og afkomu hagkerfisins almennt, sem og öðrum þáttum sem almennt hafa áhrif á markaðsverð hlutabréfa sem og seljanleika þeirra. Seljanleikaáhætta er fyrir hendi á íslenskum hlutabréfamarkaði m.a. vegna smæðar markaðarins. Viðskiptavakt með hlutabréf á markaði getur að einhverju leyti dregið úr seljanleikaáhhættu fjárfesta, en eyðir henni þó aldrei. Kaldalón hefur gert samninga við Fossa fjárfestingarbanka hf. og Landsbankann hf., sem viðskiptavaka, um viðskiptavakt með hlutabréf í félaginu og taka samningarnir gildi við töku þeirra til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland svo sem nánar má lesa í kafla „2.12 Viðskiptavakt“. Samningar um viðskiptavakt auka líkur á viðskiptum á eftirmarkaði en geta samt sem áður ekki tryggt skilvirkan eftirmarkað.

1.4.4 Uppbygging á eignarhaldi Kaldalóns

Skipan eignarhalds á hverjum tíma getur falið í sér seljanleikaáhhættu fyrir fjárfesta. Fjárfestar eru minntir á að eignarhald útgefanda getur breyst hratt og án fyrirvara. Hluthafar Kaldalóns í dagslok 8. nóvember 2023 eru 590 talsins. Stærstu hluthafar útgefanda gætu, miðað við eignarhald sitt, tekið sig saman um að hafa veruleg áhrif á mál sem borin eru undir atkvæði hluthafafundar. Þeir hafa einnig getu til að koma í veg fyrir breytingu á yfirráðum og gætu gripið til aðgerða sem gætu haft veruleg, neikvæð áhrif á verðmæti hlutabréfa í útgefanda.

Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér upplýsingar um hluthafa og fyrirsjáanlegar eignarhaldsbreytingar, sem koma fram í kaflanum „2.17 Lögbundin yfirtökuþilboð og tilboðsskylda“ í lýsingu þessari og í kafla „2.14.4 Hluthafar“. Fjárfestum er bent á að þegar hlutir í Kaldalóni hafa verið teknir til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland gilda yfirtökuákvæði laga nr. 108/2007 um yfirtökur, lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, sem og innherjaákvæði laga nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum, sem öllum er ætlað að tryggja upplýsingagjöf og fjárfestavernd í tengslum við eignabreytingar á hlutum í félögum sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði.

1.4.5 Lagaumhverfi töku til viðskipta

Um útgefanda og þau hlutabréf sem hann óskar eftir að verði einnig tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, gilda m.a. lög nr. 108/2007 um yfirtökur, lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, sem og innherjareglur laga nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum, auk þeirrar löggjafar Evrópusambandsins sem framangreind lög innleiða í íslenskan rétt. Um verðbréfaviðskipti gilda lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga.

Hlutabréf félagsins eru gefin út í samræmi við ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög og með rafrænum hætti samkvæmt ákvæðum laga nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga, með áorðnum breytingum sem og þeim reglum sem settar hafa verið á grundvelli framangreindra laga og reglna.

Lýsing þessi er gefin út á grundvelli laga nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 frá 14. júní 2017 um lýsingu sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og um niðurfellingu á tilskipun 2003/71/EB.

Einnig lýtur útgefandi og hlutabréfin sem hann gefur út reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland þann 1. febrúar 2021. í samræmi við lög nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga.

Útgefanda ber að fara eftir framangreindum lögum og reglum, auk annarra laga og reglugerða, þ.m.t. löggjafar sem síðar kunna að vera sett og hafa áhrif á starfsemi eða hlutabréf útgefanda. Brot gegn þessum réttarheimildum kunna að hafa neikvæð fjárhagsleg áhrif á útgefanda. Alvarleg brot á þessum reglum kunna jafnframt að hafa það í för með sér að Fjármálaeftirlitið eða Nasdaq Iceland taki hlutabréf í útgefanda úr viðskiptum á markaði um tiltekinn tíma eða endanlega.

Brjóti útgefandi framangreind lög eða reglur og/eða lög eða reglur sem síðar kunna að vera settar og hafa áhrif á starfsemi eða hlutabréf útgefanda, kann það enn fremur að hafa áhrif á orðspor útgefanda og getur það haft þær afleiðingar að hlutabréf útgefanda falli í verði.

1.5 Áhætta vegna ytri aðstæðna

1.5.1 Almennt efnahagsástand

Allar eignir félagsins eru á Íslandi og koma allar tekjur félagsins af útleigu á húsnæði innanlands. Aðstæður í íslensku efnahagslífi hafa því mikil áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins á hverjum tíma. Sjá nánar í kaflanum „1.2.1 Verðþróun á atvinnuhúsnæði og mat á eignum“. Efnahagslegir þættir eins og samdráttur í efnahagslífinu, hátt atvinnuleysisstig og mikil verðbólga geta leitt til minni eftirspurnar hjá fyrirtækjum og einstaklingum, en slíkar aðstæður eru líklegar til að hafa áhrif á fjárhag leigutaka félagsins og þar með getu þeirra til að sækja í nýtt húsnæði sem og að standa við leigusamninga sína við félagið. Umsvif í hagkerfinu og ástand efnahagslífsins hefur áhrif á framboð og eftirspurn á fasteignamarkaði og þar með á rekstur og eigið fé félagsins.

1.5.2 Laga- og regluáhætta

Ef í ljós kemur að starfsemi útgefanda uppfyllir ekki þær kröfur sem gerðar eru í lögum og reglum kann það að hafa neikvæð áhrif á rekstur og orðspor útgefanda. Áhrifin geta verið í formi sekta, málsókna eða annarra íþyngjandi aðgerða af hendi eftirlitsaðila eða opinberra aðila. Að auki er hætt á að viðskiptavinir eða aðrir hagaðilar höfði dómsmál á hendur útgefanda. Brot á lögum og/eða reglugerðum geta valdið félaginu tjóni sem getur haft neikvæð áhrif á rekstur, efnahag og framtíðarhorfur þess.

Kaldalón hf., er hlutafélag, skráð og starfrækt í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög og dótturfélög þess eru einkahlutafélög, skráð og starfrækt í samræmi við lög nr. 138/1994, um einkahlutafélög. Lögin marka félagaréttarlega lagaumgjörð félagsins og byggja samþykktir félagsins á lögnum. Engin sérlög gilda um félagið en ýmis lög og reglur varða starfsemi félagsins og viðskiptavina þess. Um bókhald og reikningsskil félagsins gilda lög nr. 3/2006, um ársreikninga og lög nr. 145/1994, um bókhald. Skattalög svo sem lög nr. 90/2003, um tekjuskatt, lög nr. 50/1988, um virðisaukaskatt, lög nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna og reglugerðir þeim tengdar gilda einnig um félagið. Í daglegri starfsemi félagsins þarf að huga að ýmsum lagareglum er lúta að samkeppnismálum, fasteignum og skipulagsmálum. Má þar nefna samkeppnislög nr. 44/2005 (hér eftir „Samkeppnislög“), húsaleigulög nr. 36/1994, lög um brunavarnir nr. 75/2000, lög um fjöleignahús nr. 26/1994, lög um fasteignakaup nr. 40/2002, skipulagslög nr. 123/2010, lög nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa, og 48/2003 um neytendakaup, auk laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, lög nr. 138/2013 um stimpilgjöld

og lög um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka nr. 140/2018. Þess til viðbótar hafa byggingareglugerðir, aðal- og deiliskipulag, íhlutun á borð við eignanáám áhrif á starfsemi félagsins. Við útgáfu lýsingar þessarar er félagið skráð á vaxtamarkað First North og þarf því að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur verðbréfa á First North. Fyrirhugað er að afskrá félagið af First North markaðinum og skrá félagið á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Það felur í sér að félagið þarf eftirleiðis að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur verðbréfa á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Fyrirgreind lög geta eins og önnur lög breyst með neikvæðum afleiðingum fyrir útgefanda. Ef félagið myndi brjóta framangreind lög eða reglur gæti það haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar í för með sér. Brot gætu leitt til þess að eftirlitsaðilar eða stjórnvöld veittu félaginu áminningu og beittu það jafnvel fjársektum eða fangelsisrefsingu. Enn fremur gætu slík brot haft neikvæð áhrif á orðspor félagsins og rýrt traust þess gagnvart eftirlitsaðilum og fjárfestum og þar með leitt til verðlækkunar á verðbréfum þess. Alvarleg brot á umræddum lögum og reglum gætu leitt til þess að fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands eða Nasdaq Iceland tækju hlutabréf félagsins úr viðskiptum. Það er ekki á færri félagsins að draga úr eða stýra þessum áhættuþáttum og því er nauðsynlegt að fjárfestar gefi þeim gaum áður en þeir taka ákvörðun um að fjárfesta í verðbréfum útgefnum af félaginu.

1.5.3 Ágreiningsmál og málaferli

Félagið kann að vera aðili að ágreiningsmálum vegna markaðarins sem félagið starfar á. Ágreiningsmál geta komið til á hendur félaginu eða til þeirra stofnað af hálfu félagsins. Ágreiningsmálin geta verið af ýmsum toga sem tengjast meðal annars fasteignum og leigusamningum, eða öðrum þáttum í starfsemi félagsins. Ágreiningur getur komið til vegna leigugreiðslna á grundvelli leigusamninga eða vegna fasteigna í rekstri eða fasteigna seldra af félaginu. Almennur fyrningafrestur kröfuréttinda er 4 ár, í samræmi við lög nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttar. Því er hættu til staðar að ágreiningsmál kunni að koma upp vegna samninga sem gerðir hafa verið á undanförunum árum.

Þann 30. júní 2023 rifti Reykjavíkurborg samningi við Vesturbugt ehf. um uppbyggingu á svæði sem ber heitið Vesturbugt við Reykjavíkurhöfn¹⁵. Vesturbugt ehf. telur þá riftun ólögmgæta. Vesturbugt ehf. hefur hins vegar ekki tekið ákvörðun um málaferli vegna þessa. Við riftun fer fram uppgjör og m.a. endurgreiðslu gatnagerðargjalda. Riftun Reykjavíkurborgar á samningi um Vesturbugt ehf. mun því hafa engin eða óveruleg áhrif á rekstur og efnahag Kaldalóns hf.

Engin málaferli sem hafa veruleg fjárhagsleg áhrif á félagið eru yfirstandandi. Ágreiningur um ábyrgð samkvæmt leigusamningum, til dæmis er varða ýmis réttindi og skyldur, er ekki óalgengur og telst hefðbundinn hluti af rekstri fasteignafélaga. Félagið getur þannig á hverjum tíma verið aðili að dómsmálum sem snúa að slíkum ágreiningi. Félagið hefur einnig selt bæði einstaklingum og lögaðilum íbúðarhúsnæði sem hefur verið hluti af þróunareignum sem félagið hefur byggt upp. Í samræmi við lög nr. 40/2002 um fasteignakaup gæti kröfum verið beint að félaginu vegna leyndra galla í þessu húsnæði sem gæti haft neikvæð áhrif á fjárhagsstöðu félagsins.

Félagið er ekki aðili að neinum stjórnslu-, dóms- eða gerðardómsmálum sem kunna að hafa eða hafa að undanförunu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu félagsins eða arðsemi þess eða samstæðu þess, né heldur hefur félagið verið það síðastliðna tólf mánuði. Þá er félaginu ekki kunnugt um að ný slík mál séu til meðferðar eða yfirvofandi. Yfirlýsing þessi miðast við þær upplýsingar sem liggja fyrir við birtingu lýsingar þessarar.

1.5.4 Samkeppni

Starfsemi félagsins heyrir undir samkeppnislög nr. 44/2005 og eftirlit Samkeppniseftirlitsins sem framfylgir boðum og bönnum þeirra laga og getur íhlutun stofnunarinnar haft fjárhagsleg áhrif á félagið. Félagið býr við samkeppni í starfsemi sinni, bæði hvað varðar leigutaka og kaup á eignum, og gæti hún leitt til lækkunar á

¹⁵ [Riftun Reykjavíkurborgar á samningi um Vesturbugt hefur óveruleg áhrif á Kaldalón hf. – Kaldalón \(kaldalon.is\)](#)

leiguverði, aukins kostnaðar og meiri fjárfestinga en áætlanir gera ráð fyrir, eða minni markaðshlutdeildar en allir geta þessir þættir haft neikvæð áhrif á arðsemi félagsins.

Keppinautar eru annars vegar stór og smá fasteignafélög í sambærilegum rekstri og félagið og hins vegar rekstrarfélög sem eiga eða kaupa húsnæði til eigin nota. Ef ekki er keppt við keppinauta í leiguverði, gæðum eigna og þjónustu gæti það haft neikvæð áhrif á fjárhagslega afkomu. Nýir keppinautar hafa komið inn á markaðinn og náð fótfestu og því er ljóst að möguleiki á nýrri og/eða aukinni samkeppni er fyrir hendi. Samkeppniseftirlitið hefur í ályktunum er snúa að keppinautum félagsins ályktað um stærð og skiptingu markaðshlutdeildar á þeim markaði sem eftirlitið telur félagið starfa á. Breytingar á lögum og/eða reglugerðum er varða samkeppnismál geta þannig haft bein áhrif á félagið en einnig óbein í gegnum áhrif á leigutaka.

1.5.5 Skattaleg áhætta

Kaldalón hf. er íslenskt hlutafélag sem starfar samkvæmt lögum nr. 2/1995, um hlutafélög. Félagið ber ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi og eru tekjur þess skattlagðar í samræmi við lög nr. 90/2003, um tekjuskatt. Félagið er skráð á virðisaukaskattsskrá og ber að halda eftir og innheimta virðisaukaskatt í samræmi við lög nr. 50/1988, um virðisaukaskatt. Breytingar á lögum og reglum er varða beina og óbeina skattheimtu lögaðila geta haft áhrif á félagið og jafnvel dregið úr arðsemi þess.

Stærstur hluti eigna félagsins eru fjárfestingareignir. Í tekjuskattslögum er kveðið á um að fasteignir skuli fyrndar um ákveðið hlutfall árlega en í reikningsskilum félagsins eru fjárfestingareignir metnar af stjórnendum þess, á gangvirði, á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal. Þannig kann bókfært virði eigna að vera annað en skattalegt bókfært virði þeirra. Í þessu fyrirkomulagi felst skattfrestun enda kemur skattlagning vegna söluhagnaðar fasteigna ekki til greiðslu fyrr en við sölu eigna. Ef bókfært virði fjárfestingareigna félagsins er hærra en skattalegt bókfært virði þeirra leiðir það til tekjuskattsskuldbindingar, þ.e. frestunar á skatti sem félli til við skattlagningu hagnaðar sem myndast m.a. af sölu fjárfestingareigna ef félagið seldi fjárfestingareignir sínar á bókfærðu verði. Breyting á mati fjárfestingareigna hefur þannig bein áhrif á tekjuskattsskuldbindingu félagsins. Ofangreind skattfrestun getur falið í sér áhættu sem felst í að skatthlutfall getur hafa breyst þegar skattalegur hagnaður eða tap er á endanum innleyst með sölu fjárfestingareigna. Vegna eðlis rekstrar félagsins þá hafa opinber gjöld, svo sem fasteignaskattar, lóðaleigugjöld, vatns- og fráveitugjöld, haft áhrif á afkomu félagsins og myndað áhættu, þar sem hækkun þessara gjalda hefur bein áhrif á rekstur þess og leiðir til lægra mats á virði eigna félagsins. Hækkun á leiguverði getur einnig leitt til hærra markaðsverðs á fasteignum sem aftur getur leitt til hækkana á fasteignamati sem leiðir til hærri fasteignaskatta og gjalda.

Skattskyldar tekjur félagsins af starfsemi eru fyrst og fremst leigutekjur og söluhagnaður fasteigna. Um leigutekjur í atvinnurekstri gilda engar sérreglur og eru þær því að fullu skattskyldar. Ef hagnaður er af starfsemi dótturfélaga félagsins getur komið til arðgreiðslna til Kaldalóns. Arðstekjur hlutafélaga eru í raun ekki skattskyldar tekjur þar sem heimilt er að draga frá tekjum lögaðila þá fjárhæð sem móttækin hefur verið í arð samkvæmt 9. tölulið 31. gr. tekjuskattslaga. Sambærileg regla gildir um söluhagnað af eignarhlutum í félögum. Þannig að ef Kaldalón myndi selja eitt af dótturfélögum sínum með hagnaði þá væri slíkur söluhagnaður skattskyldur en heimilt væri að færa frádrátt jafnháan hagnaðinum, sbr. 9. a. tölulið 31. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Um söluhagnað fasteigna gilda reglur um söluhagnað fyrnanlegra eigna, en hafi skattalegt tap ársins og eldri yfirfæranleg skattaleg töp verið jöfnuð, má færa söluhagnaðinn til lækkunar á skattalegu bókfærðu verði annarra eigna. Eigi skattaðili ekki eignir sem fullnægja framangreindu skilyrði er hægt að fresta söluhagnaði um tvenn áramót, enda afli hann sér eigna sem hann getur fyrnt innan þess tíma. Í árslok 2022 var félagið með yfirfæranlegt tap sem nýtist gegn skattalegum hagnaði næstu árin að því marki sem það hefur verið eignfært á móti tekjuskattsskuldbindingu. Félagið gerir ekki ráð fyrir að greiða skatt svo lengi sem það á yfirfæranlegt skattalegt tap og eignir sem hægt er að fyrna skattalega. Breyting á skattalöggjöf sem takmarkaði eða kæmi í veg fyrir nýtingu félagsins á yfirfæranlegu skattalegu tapi gæti því haft bein áhrif á sjóðstreymi félagsins. Hætta er á að félaginu takist ekki að nýta uppsafnað tap fyrri ára sem eignfært hefur verið á efnahagsreikningi félagsins. Þegar slíkt yrði ljóst bæri félaginu að gjaldfæra áður eignfært tap.

Samkvæmt reglugerð nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign (hér eftir „reglugerð um frjálsa og sérstaka skráningu“) getur sá sem í atvinnuskyni leigir fasteign eða hluta fasteignar til skattskylds aðila samkvæmt lögum nr. 50/1988 sótt um frjálsa skráningu til skattstjóra. Frjáls skráning felur í sér undanþágu frá þeirri meginreglu sem tilgreind er í 8. tölulið. 3 mgr. 2. gr. laga nr. 50/1988, um virðisaukaskatt, um að útleiga á fasteign skuli undanþegin virðisaukaskatti. Samkvæmt reglugerð nr. 192/1993, um innskatt, er aðila sem skráður hefur verið frjálsri skráningu heimilt að telja greiddan virðisaukaskatt vegna starfsemi sinnar til innskatts. Eignir félagsins og dótturfélaga eru flestar skráðar hjá Ríkisskattstjóra vegna útleigu atvinnuhúsnæðis í frjálsri skráningu að hluta eða öllu leyti. Á fasteignum þess hvíla innskattskvaðir sem fyrnast á 20 árum og koma ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteignir séu ekki nýttar í virðisaukaskattsskyldri starfsemi. Félagið og dótturfélög eru því með skuldbindingar utan efnahags í formi leiðréttingarskyldu virðisaukaskatts á þeim fasteignum sem nýttur hefur verið innskattur vegna. Mikilvægt er fyrir félagið að stuðla að því að allir gildandi leigusamningar er varða eignir sem skráðar eru frjálsri skráningu haldi slíkri skráningu, í samræmi við reglugerð um frjálsa og sérstaka skráningu, hjá skattayfirvöldum þannig að notkun fasteigna í virðisaukaskattsskyldri starfsemi sé óslitin. Til að tryggja samfellu í virðisaukaskattsskyldri notkun fasteigna er mikilvægt að allra formsatriða sé gætt, meðal annars að þinglýst samþykki leigutaka liggi fyrir við upphaf útleigu fasteigna. Verði frávik á því að fasteignir félagsins séu skráðar frjálsri skráningu þá hefur það áhrif á innskattsheimild leigutaka og getur haft þau áhrif að leiðréttingarskylda innskatts verði virk. Einnig þarf að gæta þess að við sölu á fasteign, sem á hvílir leiðréttingarskylda, að kaupendur séu bærir til yfirtöku virðisaukaskattskvaðarinnar. Ef þetta er ekki gert getur virðisaukaskattskvöð vegna viðkomandi eignar gjaldfallið og þá þarf að gera hana upp.

Félagið hefur fjárfest í fjölda félaga á tímabilinu 2021 til 2023. Í starfsemi þeirra gætu komið upp álitamál er varða skattskil hinna keyptu félaga. Í kaupsamningum hefur Kaldalón almennt gert sérstakan fyrirvara í kaupsamningum um að seljandi skuli bera ábyrgð á hugsanlegum endurákvörðunum skattayfirvalda, skattaskuldbindingum eða öðrum skuldbindingum sem kunna að falla á félagin sjálf vegna atvika sem varða félagin sjálf og getur félagið því átt rétt á skaðabótum að hálfu seljanda ef til slíks kemur. Slíkar skaðabætur takmarkast við greiðsluhæfi seljanda ásamt því að ágreiningur getur skapast um ábyrgðina. Kaldalón hefur sameinað hluta dótturfélaga sinna og hefur notið ráðgjafar PricewaterhouseCoopers ehf. við það ferli.

Félagið veitir dótturfélögum sínum ýmsa þjónustu eins og fram kemur í kaflanum „4.3 Starfsemi“ og veitir þeim lán. Stjórnendum félagsins ber að gæta þess að þjónusta og lán sem veitt eru til tengdra aðila séu veitt á kjörum sem almennt gerist í viðskiptum milli ótengdra aðila (armslengdarregla). Til þess gæti komið að skattayfirvöld endurmeti kjör slíkra samninga vegna félaga sem eru ekki samsköttuð með félaginu og gæti það leitt til leiðréttingar skattayfirvalda á skattskyldu.

Félagið hefur gefið út kauprétti og áskriftarréttindi til starfsmanna. Ekki hefur komið til þess að starfsmenn hafi nýtt kauprétti sína. Áskriftarréttindi sem gefin voru út á árinu 2019 voru nýtt á árinu 2022 að nafnverði 90 m. kr. Skv. nýlegum úrskurði yfirséðar nr. 134/2022 kom fram ný túlkun á skattalegri meðferð áskriftarréttinda og talið var að slík réttindi bæri að telja til skattskyldra tekna. Áhrif þessara nýju túlkanna gæti falið í sér áhættu um að skattayfirvöld hækki tryggingagjald félagsins vegna áskriftarréttindanna sem veitt voru árið 2019.

Félaginu er ekki kunnugt um að nokkur skattrannsókn sé í gangi á félaginu sjálfu eða dótturfélögum þess sem gæti haft veruleg áhrif á fjárhag þess að frátalinni fyrirhugaðri endurákvörðun ríkisskattstjóra er snýr að einu dótturfélagi og varðar fyrnanlegar eignir í skilningi 2. tl. 33. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Fyrirsvarsmenn félagsins telja líkur á að fallið verði frá hinni boðuðu endurákvörðun, en komi til endurákvörðunar munu fyrri eigendur umræddar eignar bera ábyrgð á þeim fjárhagslegu afleiðingum sem ákvörðunin hefur í för með sér fyrir félagið, enda hefur seljandi gefið ábyrgðaryfirlýsingu þess efnis í kaupsamningi dags. 16. júní 2021 sem takmarkar áhættu félagsins. Reyni á ábyrgð seljanda, þá er áhætta fyrir félagið að seljandi hafi ekki greiðslugetu til að efna þá kröfu sem fellur á seljanda samkvæmt ábyrgðaryfirlýsingunni. Eins og gildir um öll önnur félög er hugsanlegt að skattagögn félagsins verði tekin til athugunar á síðari stigum í samræmi við gildandi lög og reglugerðir sem gæti haft áhrif á rekstur þess. Heimild til endurákvörðunar skatts skv. 96. gr. laga nr. 90/2003

um tekjuskatt nær til skatts vegna tekna og eigna síðustu sex ára sem næst eru á undan því ári þegar endurákvörðun fer fram. Félagið telur að það uppfylli öll viðeigandi lög og reglur um skatta og á því ekki von á að skattayfirvöld geri kröfur á hendur því vegna meðferða þess á tekjum eða öðrum fjárhagslegum atriðum. Hætta er þó á að félagið og skattayfirvöld gætu verið ósammála um hvernig skuli farið með hinar ýmsu fjárhagslegu ráðstafanir sem gerðar eru innan félagsins í skattalegu tilliti og kynni niðurstaða slíks ágreinings, verði túlkun skattayfirvalda ofan á, kynni að neikvæð áhrif á fjárhagsstöðu fyrirtækisins og arðsemi þess.

1.6 Almenn áhætta tengd fjárfestingu í hlutabréfum

Fjárfestingar í hlutabréfum fela að öllu jöfnu í sér meiri áhættu en fjárfestingar í skuldabréfum. Kemur það meðal annars til vegna þess að hlutafé félaga telst til áhættufjármagns þeirra og veldur það því að hlutabréf eru réttlægst í kröfuröð við slit eða gjaldþrot hlutafélaga.

Af þessu leiðir að eigendur hlutabréfa fá greitt í hlutfalli við hlutafjáreign sína af því sem eftir stendur þegar allir aðrir kröfuhafar hafa að fullu fengið greitt í samræmi við löglega lýstar og gildar kröfur. Vegna þessa er sú áhætta til staðar að hluthafar fái litlar eða engar endurheimtur hagsmuna sinna við gjaldþrotaskipti eða í tengslum við annars konar fullnustu kröfuhafa á hendur búi útgefanda, þar með talið nauðasamninga hans við kröfuhafa.

Ávöxtun fjárfesta af hlutabréfum getur komið til með tvennum hætti; Annars vegar með breytingum á verði hlutabréfa yfir tíma, auk þess sem hlutafélög geta hins vegar skilað eigendum sínum ávöxtun með útgreiðslu arðs eða annars konar úthlutun úr búi útgefanda.

Vert er að hafa í huga að þó svo fjárfesting í hlutabréfum kunni að skila góðri ávöxtun, er sú hætta almennt fyrir hendi að verð hlutabréfa geti lækkað, bæði almennt á hlutabréfamarkaði, en einnig í einstökum félögum. Ekkert er heldur hægt að fullyrða um arðgreiðslur eða aðrar útgreiðslur úr sjóðum einstakra félaga til framtíðar, en geta þeirra til slíks ræðst af rekstrarárangri þeirra til framtíðar sem engin fullvissa er um að verði.

Breytingar á virði hlutabréfa geta bæði átt sér stað vegna breytinga á innri eða ytri skilyrðum viðkomandi félags, auk þess sem virðið ræðst af væntingum fjárfesta þar um. Einnig getur virði fyrirtækja ráðist af óvæntum atburðum og breytingum á ytri skilyrðum sem hafa áhrif á rekstur einstakra fyrirtækja, eða áhrif á hagkerfið í heild. Útgefendur kunna að hafa takmarkaða eða enga stjórn á þeim ytri og innri kringumstæðum sem þannig hafa áhrif á rekstur þeirra og geta þeirra til að bregðast við kringumstæðum sem þessum, kann því að vera takmörkuð.

Fjárfestum er bent á, í dæmaskyni, að draga má úr áhættu tengdri hlutabréfakaupum með fjárfestingu í vel dreifðu safni hlutabréfa og annarra fjármálagerninga sem útgefnir eru af ólíkum félögum, fremur en að fjárfesta alfarið í einstökum félögum. Þá getur góð þekking og skilningur fjárfestis á rekstri og atvinnugreinum félaga sem fjárfest er í ennfremur reynst gagnlegur til að efla skilning hans á þeirri áhættu sem fyrir hendi er.

Jafnframt má draga verulega úr fjárhagslegri áhættu samfara hlutabréfakaupum með því að forðast eða lágmarka lántökur vegna þeirra.

Fjárfestum skal þó fullljóst að framangreindar ráðstafanir eru þó einungis til þess fallnar að draga úr áhættu vegna fjárfestingar í hlutabréfum og eru aldrei fullnægjandi, hvorki einar eða samhliða öðrum, til að eyða áhættunni að fullu.

Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér margskonar áhættu. Dæmi um áhættuþætti sem geta haft verðmyndandi áhrif á verðmæti hlutabréfa eru markaðs-, seljanleika- og mótaðilaáhættur.

Markaðsáhætta er m.a. sú áhætta sem felst í breytingum á gengi hlutabréfa og þar með virði þeirra á hlutabréfamarkaði. Ýmsir atburðir geta orðið til þess að virði hlutabréfa lækkar eða hækkar, sumir hverjir utan áhrifasviðs eigenda og stjórnenda viðkomandi hlutafélaga. Þá er magn viðskipta á hlutabréfamarkaði breytilegt og misjafnt milli missera, mánaða, vikna og daga þar sem margir þættir markaðsaðstæðna og annarra ytri aðstæðna fyrirtækja ráða framboði og eftirspurn.

Seljanleikaáhætta skapast þegar ekki tekst að selja hlutabréfin í því magni og á því verði sem fjárfestir telur ásættanlegt eða verði sem næst ætluðu raunvirði. Þannig getur sú staða komið upp að fjárfestar geti ekki selt hlutabréf tiltekins útgefanda þegar þeir vilja selja, ellegar geti ekki selt á því verði sem væntingar standa til. Líta má á bilið á milli kaup- og sölutilboða sem einn þeirra mælikvarða sem nýttir eru til að lýsa þessari tegund áhættu. Áhættan getur m.a. falist í því að markaðurinn taki ekki við því magni sem vilji er til að selja á raunvirði hverju sinni, sem og falist í því að gengi bréfanna í slíkum viðskiptum verði lægra en vonir stóðu til. Til viðbótar þurfa fjárfestar að hafa í huga að umfangsmikil viðskipti með hlutabréf félags geta haft veruleg áhrif á verðmyndun bréfanna.

Mótaðilaáhætta skapast þegar mótaðili við kaup eða sölu hlutabréfa, eða mótaðili við framkvæmd annarra fjármálagerna, efnir ekki samningsskyldur sínar þegar að uppgjöri kemur. Enn fremur þarf að hafa í huga að hlutabréf eru réttlægstu kröfur í eignir hlutafélags, sem þýðir að við slit eða gjaldþrot útgefanda (eða annars konar sameiginlegar fullnusturáðstafanir kröfuhafa) fá hluthafar greitt í hlutfalli við hlutfjáreign sína, kveði samþykktir ekki á um aðra skipan skiptingar þess sem stendur eftir af eignum félagsins, eftir að allir aðrir kröfuhafar hafa fengið gildar kröfur sínar greiddar.

Þeir sem hafa í hyggju að fjárfesta í hlutum útgefanda þurfa að hafa í huga að ekki er hægt að veita tryggingu eða fullvissu fyrir því að fjárfestingin muni reynast þeim ábatasöm. Þá skulu væntanlegir fjárfestar einnig hafa það hugfast að þrátt fyrir að fjárfesting í hlutabréfum kunni að skila góðri ávöxtun almennt, er sú hættu ávallt fyrir hendi að hlutabréf í einstökum félögum lækki í verði eða hækki ekki með sama hætti og önnur fyrirtæki á markaði. Af þeim sökum er væntanlegum fjárfestum bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér fjárfestingarráðgjafar óháðra aðila. Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem opinber yfirvöld skapa fyrirtækjum. Umfangsmiklar breytingar á þeim lagaramma sem gildir um fjármálamarkaði geta haft neikvæð áhrif og skapað óróa á mörkuðum.

2 Tilkynning til fjárfesta

Þessi lýsing hefur verið samin sem eitt skjal skv. 6. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 frá 14. júní 2017 um lýsingu sem skal birta þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og um niðurfellingu á tilskipun 2003/71/EB („Lýsingarreglugerðin“), sem hafa verið leidd í lög hér á landi með þeim aðlögunum sem leiða af ákvörðun sameiginlegum EES-nefndarinnar nr. 84/2019 frá 29. mars 2019, sbr. lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Lýsingin er samin sem hluti af einfaldaðri lýsingu í samræmi við 14. gr. lýsingarreglugerðarinnar. Upplýsingarnar sem fram koma í lýsingu þessari samræmast 3. viðauka (útgefandalýsing fyrir síðari útgáfur hlutabréfatengdra verðbréfa) og 12. viðauka (lýsing fyrir síðari útgáfur hlutabréfa tengdra verðbréfa eða hlutdeildarskírteina sem gefin eru út af lokuðum sjóðum um sameiginlega fjárfestingu) framseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980, sem sett er á grundvelli lýsingarreglugerðarinnar. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af Reglum fyrir útgefendur fjármálamarkaða (e. „The Nordic Main Market Rulebook for Issuer of Shares“) útgefin af Nasdaq Iceland þann 1. febrúar 2021.

Fjármálaeftirlitið sem er lögbært yfirvald samkvæmt reglugerð (ESB) 2017/1129 hefur staðfest lýsinguna. Fjármálaeftirlitið staðfestir aðeins lýsinguna í þeim skilningi að hún uppfyllir þær kröfur að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæmt því sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129. Ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem staðfestingu á gæðum verðbréfanna sem lýsingin varðar eða sem stuðning við útgefandann sem viðkomandi lýsing varðar.

Áður en fjárfestar ákveða að fjárfesta í hlutabréfum skulu fjárfesta kynna sér efni lýsingarinnar og meta upplýsingar sem fram koma í henni sjálfstætt og meta hvort fjárfestingin henti þeim. Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér áhættur og áhættuþætti sem lýst er og sérstaklega þau atriði sem gætu haft þýðingarmikil áhrif á rekstur félagsins og jafnframt á mat á hlutum félagsins sem fjárfestingakosti. Lýsingin var samþykkt af Fjármálaeftirlitinu þann 10. nóvember 2023 og er gild í tólf mánuði og er aðgengileg í rafrænu formi í tíu ár eftir birtingu hennar á vefsíðu útgefanda: <http://www.kaldalon.is/fjarfestar/>. Í tólf mánuði eftir birtingu lýsingarinnar, samþykktu félagsins og upplýsingar frá þriðju aðilum sem er hluti af lýsingunni eru jafnframt aðgengileg á heimasíðunni. Í tólf mánuði í kjölfar birtingar lýsingarinnar eru útprentuð eintök aðgengileg samkvæmt pöntun án kostnaðar á grundvelli skriflegar beiðnar þar af lútandi á netfangið kaldalon@kaldalon.is.

2.1 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Vakin er athygli fjárfesta á hagsmunaárekstrum aðila sem sitja í stjórn Kaldalóns hf. sem koma fram í kaflanum „4.6.2 Stjórn“ og „4.6.5 Tengdir aðilar“.

Vakin er athygli fjárfesta á hagsmunum Arion banka hf. gagnvart útgefanda:

- Fyrirtækjaráðgjöf Arion banka hf. hefur umsjón með töku á hlutabréfum útgefanda til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., þar með talið umsjón með gerð lýsingar, og fær þóknun frá útgefanda fyrir þá þjónustu.
- Fyrirtækjaráðgjöf Arion banka veitir félaginu ráðgjöf varðandi ýmsa hluti er snúa að daglegum rekstri félagsins, svo sem aðstoð við öflun fjárfestingakosta.
- Arion banki hf. veitir félaginu almenna bankþjónustu svo sem á sviði verðbréfiðskipta, gjaldeyrisviðskipta og afleiðuviðskipta og annast markaðsviðskipti bankans þau viðskipti.
- Arion er viðskiptabanki félagsins og einn af lánveitendum þess. Arion banki fær fyrir þá þjónustu með þóknunum og vaxtatekjum.
- Arion banki hf. er eigandi að 22.240.326 hlutum í útgefanda vegna eigin viðskipta, einkum til að uppfylla samninga um viðskiptavakt auk þess að eiga hluti vegna ýmissa útistandandi afleiðusamninga í dagslok þann 8. nóvember 2023

Í samræmi við 32. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, þá hefur Arion banki stefnur og reglur um meðferð hagsmunaárekstra. Reglur Arion banka hf. „Reglur um meðferð hagsmunaárekstra“ eins og þeir eru við útgáfu lýsingar þessa er að finna á eftirfarandi vefsíðu:

<https://www.arionbanki.is/bankinn/starfsemi/reglur-og-skilmalar/>

Reglur Arion banka „Reglur um meðferð hagsmunaárekstra“ eru ekki felldar inn með tilvísun í lýsinguna.

Útgefandi er ekki meðvitaður um frekari hagsmunaárekstra er tengist skráningu félagsins á Aðalmarkað Nasdaq Iceland.

2.2 Yfirlýsing ábyrgðaraðila fyrir hönd útgefanda

Stjórnarformaður og forstjóri Kaldalóns hf., kt. 490617-1320, Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík, eru ábyrgir fyrir efni lýsingar þessarar, og lýsa því yfir fyrir hönd Kaldalóns hf., sem útgefanda, að samkvæmt þeirra bestu vitund séu upplýsingarnar í lýsingunni í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hafi verið sleppt sem gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 10. nóvember 2023,
Fyrir hönd stjórnar Kaldalóns hf.

Ásgeir Helgi Reykfjörð Gylfason
Stjórnarformaður

Fyrir hönd Kaldalóns hf.

Jón Þór Gunnarsson,
Forstjóri

2.3 Ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, hefur umsjón með töku á hlutabréfum útgefanda til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf.

Fyrirtækjaráðgjöf Arion banka hf. hefur unnið að gerð lýsingar þessarar í samráði við stjórn og stjórnendur útgefandans. Lýsingin byggist á upplýsingum frá útgefanda. Arion banki hefur ekki staðreynt upplýsingar sem fram koma í útgáfulýsingunni og tekur ekki ábyrgð á efni hennar er varðar nákvæmni, áreiðanleika eða að þær séu fullnægjandi. Sama gildir um aðrar upplýsingar sem eru veittar í tengslum við töku hlutabréfa útgefanda til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf.

Arion banki hf.

Kennitala.	581008-0150
LEI	RIL4VBPDB0M7Z3KXSF19
Heimili	Borgartún 19, 105 Reykjavík, Ísland
Sími	+354 444 7000
Vefsíða	www.arionbanki.is

2.4 Endurskoðendur

Eins og fram kemur í samþykktum útgefanda, er fjárhagsár félagsins almanaksárið. Í samþykktum félagsins kemur jafnframt fram að ársreikningur félagsins skal vera endurskoðaður. Á aðalfundi félagsins skal kjósa félaginu endurskoðanda eða endurskoðunarfélag í eitt ár í senn. Endurskoðandi skal hafa aðgang að öllu bókhaldi og skjölum félagsins í þeim tilgangi að endurskoða félagið. Endurskoðanda má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins. Að öðru leyti en hér segir fer að lögum um starf og hæfi endurskoðanda félagsins.

PricewaterhouseCoopers ehf.- PwC á Íslandi, kt. 690681-0139, Skógarhlið 12, 105, Reykjavík (hér eftir „PwC“), hefur endurskoðað ársreikninga Kaldalóns hf. fyrir fjárhagsárin 2018 til 2022 og árshlutareikning 30.06.2023. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðeigandi ákvæði í lögum um ársreikninga. Fyrir hönd PwC var Magnús Mar Vignisson endurskoðandi fyrir árshlutareikning 30.06.2023. Fyrir hönd PwC voru Atli Þór Jóhannsson og Magnús Mar Vignisson endurskoðendur fyrir árið 2022. Fyrir árið 2021 var Atli Þór Jóhannsson endurskoðandi félagsins. Þeir eru báðir aðilar að félagi löggiltra endurskoðenda. Engir hlutir í útgefanda eða tengdar afleiður eru í eigu PwC eða fulltrúa þeirra sem annast endurskoðun útgefanda. PwC hefur ekki sagt starfi sínu lausu eða verið leyst frá störfum á því tímabili sem félagið hefur starfað fyrir útgefanda.

Stjórn félagsins hefur skipað endurskoðunarnefnd í samræmi við IX A kafla laga nr. 3/2006 um ársreikninga, sjá nánar í kaflanum „4.7.2 Endurskoðunarnefnd“.

2.5 Skjöl til sýnis, skjöl felld inn með tilvísun og aðgangur að lýsingu

Í tólf mánuði eftir útgáfu lýsingar, munu eftirfarandi skjöl vera til sýnis með rafrænum hætti á vefsíðu útgefanda: <http://www.kaldalon.is/fjarfestar/>. Til viðbótar verða öll gögn sem eru felld inn með tilvísun aðgengileg með rafrænum hætti í 10 ár eftir útgáfu lýsingarinnar á sömu vefsíðu

Skjöl til sýnis

- Lýsing þessi, dagsett 10. nóvember 2023: vefsíða: <http://www.kaldalon.is/fjarfestar>

- Samþykktir Kaldalóns hf., dagsettar 2. nóvember 2023.
- Endurskoðaður árshlutareikningur Kaldalóns 2023.
- Endurskoðaður ársreikningur Kaldalóns 2022.

Skjöl felld inn með tilvísun

- Árshlutareikningur Kaldalóns 2023, vefsíða: <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2023/08/Kaldalon-hf.-Samstaeduarshlutareikningur-30.6.2023.pdf>
- Endurskoðaður ársreikningur Kaldalóns 2022, vefsíða: <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2023/03/Kaldalon-hf.-Arsreikningur-2022.pdf>

2.6 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar í lýsingunni byggja ekki á yfirlýsingum utanaðkomandi sérfræðinga eða þriðja aðila, öðrum en opinberum upplýsingum sem birtar hafa verið af opinberum aðilum.

Upplýsingar um vísitölu neysliverðs eru fengnar frá Hagstofu Íslands. Upplýsingar frá Hagstofunni eru opinber gögn. Útgefandi staðfestir, að því marki sem félaginu er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem það styðst við frá Hagstofunni eru rétt eftir hafðar og að engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða villandi. Upplýsingarnar voru fengnar af vef Hagstofunnar, <http://www.hagstofan.is>.

Upplýsingar um fasteigna- og brunabótamat eru opinber gögn. Útgefandi staðfestir, að því marki sem félaginu er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem stuðst er við frá Þjóðskrá Íslands eru rétt eftir hafðar og að engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða villandi. Upplýsingarnar voru fengnar af vef Þjóðskrár Íslands, <http://www.skra.is/fasteignir>.

2.7 Umsjónaraðili með töku til viðskipta

Fyrirtækjaráðgjöf Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, mun fara með umsjón með töku hlutabréfa í útgefanda til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Jafnframt hefur Fyrirtækjaráðgjöf Arion banka hf. unnið að gerð samantektar og lýsingar þessarar sem dagsett er 10. nóvember 2023, í samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og eru þessi gögn byggð á upplýsingum frá útgefanda. Samskiptaupplýsingar Arion banka hf. eru: kaldalon@arionbanki.is og LEI númer er RIL4VBPDB0M7Z3KXSF19.

2.8 Áætlaður kostnaður

Áætlaður heildarkostnaður vegna töku alls hlutafjár til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland er um 60. m.kr. og samanstendur m.a. af þóknun Arion banka hf. sem umsjónaraðila, kostnaði vegna staðfestingar og birtingar lýsingar, kostnaði vegna markaðssetningar, skráningargjöldum Nasdaq Iceland og Nasdaq verðbréfamiðstöðvar og aðkeyptri sérfræðiþjónustu í aðdraganda skráningar.

2.9 Skilgreiningar

„félagið“, „útgefandi“ og „Kaldalón“	Kaldalón hf., kt. 490617-1320, Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík, Ísland
“fjármálaeftirlitið” eða „FME“	Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegur 1, 101 Reykjavík,
“Nasdaq Iceland” og „kauphöllin“	Kauphöll Íslands hf. ,kt. 681298-2829, Laugavegur 182, 105 Reykjavík, Iceland
“Nasdaq CSD, útibú á Íslandi” og „Nasdaq verðbréfamiðstöð“	Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, kt 510119-0370, Laugavegur 182, 105 Reykjavík, Ísland
“Umsjónaraðili”	Arion banki hf., kt. 581008- 0150, Borgartún 19, 105 Reykjavík, Iceland
Arion banki hf.	Arion banki hf., kt. 581008-0150
„lýsingin“	Vísar til lýsingar Kaldalóns hf., dagsettrar 10. nóvember 2023
„lýsingarreglugerð“	Vísar til reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) nr. 2017/1129 frá 14. júní 2017 um lýsingu sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og um niðurfellingu á tilskipun 2003/71/EB.
„hlutirnir“ eða „hlutabréfin“	Vísar til hluta í Kaldalóni hf.
„m. kr.“	Vísar til milljóna króna.
„ma.“	Vísar til milljarða.
„ma.kr.“	Vísar til milljarða króna.
„skipulegur markaður“	57. tl. 1. mgr. 4. gr. laga um markaði fyrir fjármálagerninga nr. 115/2021
„tekjuskattslög“	Lög nr. 90/2003, um tekjuskatt
„tl.“	Vísar til töluliður.

Skammstafanir

e.	enska
ehf.	einkahlutafélag
ESB	Evrópusambandið
gr.	grein
hf.	hlutafélag
IFRS	International Financial Reporting Standards
kr.	krónur
LEI númer	Legal Entity Identifier
mgr.	málgrein
m ²	fermetrar
nr.	númer
Pnr.	póstnúmer

Allar tilvísanir til laga, reglna og reglugerða vísa til íslenskra laga, reglna og reglugerða nema sérstaklega sé kveðið á um annað.

2.10 Útgefandi

Kaldalón hf. er íslenskt fasteignafélag og er kjarnastarfsemi þess eignarhald fasteigna og útleiga þeirra, fasteignapróun og umsýsla fasteigna.

Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Kaldalón hf. og 17 dótturfélögum þess (hér eftir „samstæðan“ eða „félagið“). Sjá frekari umfjöllun um dótturfélögin í kafla „4.4.1 Dótturfélög Kaldalóns“. Samstæðan á dreift eignasafn fasteigna, einkum verslunar- og þjónustuhúsnæði, vöruhús, iðnaðarhúsnæði, skrifstofuhúsnæði og hótélbyggingar.

Tilgangur félagsins skv. 1.3 gr. samþykktum þess, dagsettum 2. nóvember 2023, er eignarhald fasteigna og fasteignapróun ásamt kaupum, sölu, útleigu, rekstri og umsýslu þeirra. Þá felur tilgangur félagsins einnig í sér fjárfestingastarfsemi, lánastarfsemi og annan skyldan rekstur. Félaginu er einnig heimilt samkvæmt samþykktum þess að taka þátt í starfsemi er samrýmist rekstri félagsins og gerast eignaraðili í öðrum félögum í því skyni, eða stunda framangreinda starfsemi í gegnum dótturfélög sín. Rekstrartími félagsins er ótiltekinn en samkvæmt 7.3 gr. í samþykktum þess er fjallað um slit félagsins, samruna þess við önnur félög eða skiptingu.

Í lok fyrri hluta árs 2023 (30. júní) átti samstæðan 37 fasteignir eða samtals um 91.500 m². Við útgáfu árs hlutareiknings vegna fjárhagsársins 2023 hafði félagið undirritað kaupsamning, að hluta háð fyrirvörum, vegna kaupa á 11.000 fermetrum til viðbótar þannig að heildarstærð safnsins kemur til með að verða 102.500 m² þegar allar eignir hafa verið afhentar. Tekjuvegið útleiguhlutfall afhentra eigna í samstæðunni var 98,3% þann 30. júní 2023. Eignir samstæðunnar eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu og á völdum svæðum á landsbyggðinni, sjá frekari umfjöllun um eignasafn félagsins í kafla „4.5 Fasteignasafnið“ og kafla „5.1 Mikilvægar breytingar á fjárhagsstöðu og fjárhagslegri afkomu frá lokum síðasta fjárhagstímabils“.

Tafla 1: Upplýsingar um útgefanda

Útgefandi	Kaldalón hf.
Kennitala	490617-1320
LEI númer	254900A1SVOQEMA2WP49
Auðkenni	KALD
ISIN	IS0000035632
Fjöldi hluta tekinn til viðskipta	1.112.821.647
Gjaldmiðill sem verðbréfin eru gefin út í	Íslenskar krónur

2.11 Taka alls hlutfjár Kaldalóns hf. til viðskipta á aðalmarkaði Nasdaq Iceland

Hlutabréf félagsins voru tekin til viðskipta á Nasdaq First North Iceland, vaxtarmarkaði fyrir lítil og meðalstór fyrirtæki, í ágúst 2019.

Lýsing þessi er gefin út á grundvelli laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129.

Stjórn Kaldalóns hefur sótt um að hlutabréf félagsins verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Í kjölfar yfirferðar og samþykkis Fjármálaeftirlitsins á lýsingunni mun umsókn félagsins fara í lokaendurskoðun hjá Nasdaq Iceland sem mun síðan birta niðurstöðu sína opinberlega á Evrópska efnahagssvæðinu. Kaldalón telur sig uppfylla allar kröfur Nasdaq Iceland um töku til viðskipta. Verði hlutabréf félagsins tekin til viðskipta á Aðalmarkaði verður auðkenni (e. ticker) hlutabréfanna „KALD“.

Kaldalón býst við því, þó ekki sé hægt að tryggja það, að Nasdaq Iceland muni taka hlutabréfin til viðskipta á Aðalmarkað. Ef hlutirnir verða teknir til viðskipta verður fyrsti viðskiptadagur með hlutabréfin tilkynntur af Nasdaq Iceland hf. með a.m.k. eins viðskiptadags fyrirvara. Samkvæmt framangreindu er fyrsti vænti viðskiptadagur með hlutabréfin á aðalmarkaði Nasdaq Iceland þann 16. nóvember 2023, hafi Nasdaq Iceland fallist á að taka hlutabréf félagsins til viðskipta. Væntanlegur fyrsti viðskiptadagur gerir ráð fyrir að Nasdaq Iceland hf. svarar umsókn útgefanda innan væntanlegs tímaramma.

Eins og fram kemur í kafla „2.15 Þróun hlutafjár“ gaf Kaldalón út 834.724.541 hluti¹⁶ þann 23. nóvember 2022 í tengslum við kaup félagsins á Hafnagarði ehf., eiganda fasteignarinnar að Köllunarklettsvegi 1 í Reykjavík. Hinir nýju hlutir eru frá útgáfu sem eru í eigu Norvik hf., kt. 670400-2390 handveðsettir Kaldalóni til tryggingar endurgreiðslu á fyrstu greiðslu kaupverðs fasteignarinnar, komi til þess að Kaldalón falli frá kaupunum á grundvelli samningsbundnar heimildar. Veðsamningurinn kveður á um að eiganda hinna veðsettu hluta sé óheimilt að ráðstafa hlutunum með nokkrum hætti, þ.m.t. með sölu, annars konar framsali eða veðsetningu án samþykkis Kaldalóns. Veðinu verður aflétt í síðasta lagi þann 1. janúar 2024 og hefur þá eigandi bréfanna full umráð og ráðstöfunarrétt yfir hlutafénu. Verði veðið fullnustað gilda ekki söluhömlur um hlutina. Að öðru leyti hefur félagið ekki upplýsingar um söluhömlur á hlutum útgefnum af Kaldalóni.

2.12 Viðskiptavakt

Félagið hefur gert samninga um viðskiptavakt við Fossa fjárfestingarbanka hf., kt. 660907-0250, Fríkirkjuvegi 3, 101 Reykjavík, og Landsbankann hf., kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík, sem munu samkvæmt samningunum gera kaup- og sölutilboð fyrir ákveðnar fjárhæðir eða fjölda hluta með skilgreindu verðbili á milli lágmarks- og hámarksverðs.

Hvert kaup- og sölutilboð Fossa fjárfestingarbanka skal vera að lágmarki 8 milljónir íslenskar krónur að markaðsvirði á hverjum tíma og hámarksviðskipti upp á 40 milljónir króna á dag. Verðbil kaup- og sölutilboða verði sem næst 1,5%, með tilliti til verðskrefatöflu Kauphallarinnar, en ef verðbreyting innan viðskiptadags er umfram 5% skal heimilt að auka hámarksverðbil í 3,0%.

Kaup- og sölutilboð Landsbankans skal vera að lágmarki 8 milljónir íslenskar krónur að markaðsvirði á hverjum tíma. Hámarks magn á hverjum degi er 16 milljónir króna sem reiknast sem mismunur á þeim kaup- og sölutilboðum sem gengið er að. Magnbundið hámarksverðbil milli kaup- og sölutilboða ákvarðast af 10 daga flökti verðs hlutabréfa Kaldalóns hf. Ef 10 daga flökt er undir 30% er magnvegið verðbil 2,0% en annars 4,0%. Þá er markmið aðila að kaup- og sölutilboðum sé þrepaskipt þannig að hluti tilboðsbókar sé á þrengra verðbili en magnvegið verðbil gefur til kynna og hluti á víðara verðbili þannig að ofangreindu magnvegnum verðbili sé náð.

Samningar um viðskiptavakt verða í gildi frá og með fyrsta viðskiptadegi á aðalmarkaði Nasdaq Iceland og taka við fyrri samningum um viðskiptavaktir. Samningarnir eru ótímabundnir og hægt að segja þeim einhliða upp með 14 daga fyrirvara.

2.13 Arður og arðgreiðslustefna

Á aðalfundi skal tekin fyrir ákvörðun um greiðslu arðs og meðferð hagnaðar eða taps félagsins á næstliðnu reikningsári. Félagið er bundið af ákvæðum laga nr. 2/1995, um hlutafélög, varðandi fjárhæð sem félaginu er heimilt að ráðstafa til hluthafa í formi arðgreiðslna. Öll hlutabréf í Kaldalóni eru í einum og sama flokki og öll jafnrétt há. Samkvæmt 1. mgr. 99. gr. lag nr. 2/1995, um hlutafélög, er einungis heimilt að úthluta sem arði hagnaði samkvæmt samþykktum ársreikningi síðasta reikningsárs, yfirfærðum hagnaði frá fyrri árum og frjálsum sjóðum eftir að dregið hefur verið frá tap sem ekki hefur verið jafnað og það fé sem samkvæmt lögum eða félagssamþykktum skal lagt í varasjóð eða til annarra þarfa. Samkvæmt 1. mgr. 101. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög, tekur hluthafafundur ákvörðun um úthlutun arðs eftir að félagsstjórn hefur lagt fram tillögur um það

¹⁶ Í kjölfar öfugrar skiptingar hluta sem samþykkt var á hluthafafundi þann 2. nóvember 2023 er fjöldi hluta nú 83.472.454, hver að nafnvirði tíu (10) krónur eða margfeldi þeirrar fjárhæðar.

efni. Óheimilt er að ákveða á aðalfundi meiri úthlutun arðs en stjórn félagsins leggur til eða samþykkir. Arðgreiðslur skulu inntar af hendi eigi síðar en sex mánuðum frá samþykki úthlutunar. Arður safnast ekki upp.

Hlutfélag hafa heimild til að ákvarða að réttur til arðs miðist við annað tímamark en þann dag er útborgun arðs fer fram, enda sé það tímamark tiltekið í ákvörðun hluthafafundar um arðgreiðslu. Félagið mun fylgja reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefnum af Nasdaq Iceland hf., sem eru í gildi hverju sinni. Samkvæmt núgildandi reglum frá 1. febrúar 2021 lið 3.11.3 skal félagið birta á vefsvæði sínu fjárhagsdagatal þar sem meðal annars skal tilgreina útborgunardag arðs. Einnig skal taka fram í ársuppgjöri félagsins tillögu stjórnar að arðsúthlutun.

Hlutfé í félaginu er í einum flokki og hafa jafnan rétt til arðs sem ákvarðaður er á grundvelli gildandi reglna.

Hafi hluthafi ekki fengið greiddan arð sem hann á rétt á, getur hann vitjað hans á skrifstofu félagsins innan fjögurra ára frá gjalddaga en samkvæmt 3. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, fyrnist réttur til arðs á fjórum árum frá gjalddaga. Vitji hluthafi ekki arðs innan þess tíma fellur arðurinn til félagsins. Engar hömlur eru á útgreiðslu arðs til eigenda hluta sem eru ekki með aðsetur í landinu. Arður skal greiddur inn á vörslureikning rétthafa þar sem hlutirnir eru varslaðir.

Stjórn Kaldalóns hf. hefur markað félaginu þá stefnu að á meðan vaxtarfasa stendur skuli ekki greiddur arður. Félagið hefur ekki greitt arð frá skráningu á vaxtarmarkað First North Iceland í ágúst 2019.

2.14 Hluthafar og hlutfé

2.14.1 Hlutfé

Heildarhlutfé Kaldalóns, samkvæmt samþykktum þess sem samþykktar voru á hluthafafundi félagsins þann 2. nóvember 2023, er hlutfé félagsins kr. 11.128.216.470. Hlutféð skiptist í 1.112.821.647 hluti, sem hver er að nafnvirði tíu (10) krónur eða margfeldi þeirrar fjárhæða. Öll hlutabréf í Kaldalóni eru í einum og sama flokki og öll jafnréttá. Hlutfé er gefið út í íslenskum krónum. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu á hluthafafundum og er atkvæðisréttur hluthafa því jafn hlutfallslegri eign þeirra. Við útgáfu lýsingarinnar átti félagið eigin hluti að nafnverði kr. 57.400 og bera þeir hlutir ekki atkvæðisrétt, samkvæmt 2.9 gr. í samþykktum félagsins. Eigin hlutir félagsins eru ætlaðir til endursölu. Engar takmarkanir eru á framsali hlutafjár.

Samkvæmt 7.1 gr. í samþykktum Kaldalóns má breyta samþykktum félagsins á lögsmætum hluthafafundi, enda hljóti breytingin samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða, sem og samþykki hluthafa sem fara með a.m.k. 2/3 hluta þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé ekki annað samþykkishlutfall áskilið í lögum eða samþykktum félagsins. Félaginu er óheimilt að veita lán eða aðra fyrirgreiðslu gegn tryggingu í hlutum sem útgefni eru af félaginu sjálfu samkvæmt 2.8 gr. samþykktu þess.

Skv. 2.5. gr. samþykktu félagsins þarf samþykki hluthafafundar til hækunar hlutafjár félagsins. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutafjár, samkvæmt 2.7 gr. í samþykktum félagsins.

Félaginu er heimilt að kaupa eigin hluti að því marki sem lög leyfa hverju sinni, en óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft. Hverjum hluthafa er skylt að framfylgja samþykktum félagsins eins og þær eru hverju sinni. Hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins umfram sinn hlut í félaginu, nema þeir taki á sig slíka ábyrgð með sérstökum samningi. Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu. Hluthöfum er ekki skylt að þola innlausn hluta sinna nema lög mæli svo fyrir.

Við útgáfu lýsingar þessarar eru í gildi heimildir stjórnar til að hækka hlutfé félagsins þar sem hluthafafundur hefur ákveðið að falla frá forgangsrétti hluthafa. Heimildirnar eru í greinum 2.2, 2.3 og 2.4 í samþykktum félagsins. Nýti stjórn félagsins heimildirnar kann það að valda því að eignarhlutur annarra hluthafa þynnist. Nánari umfjöllun er að finna hér að neðan um heimildirnar.

Samkvæmt 2.4 gr. í samþykktum félagsins hefur stjórn heimild til að hækka hlutfé félagsins um allt að kr. 327.797.349 nýja hluti. Hækkunarheimild þessi gildir til 25. maí 2027. Hluthafar hafa ekki forgangsrétt að nýjum hlutum sem gefni eru út skv. þessari heimild en stjórn félagsins hefur heimild til að selja þá fjárfestum. Félagið

hefur þegar skuldbundið sig til að gefa út nýtt hlutafé fyrir 500.000.000 kr.¹⁷ að markaðsvirði byggt á framangreindri heimild vegna kaupa félagsins á öllu hlutafé í Hafnagarði ehf. Fjöldi útgefinna hluta í viðskiptum miðast við meðalgengi tíu síðustu viðskiptadaga fyrir greiðsludag. Nánari upplýsingar um þá skuldbindingu er að finna í kaflanum „2.15 Þróun hlutafjár“ og „4.4.1 Dótturfélög Kaldalóns“.

2.14.2 Áskriftarréttindi

Samkvæmt 2.2 gr. í samþykktum félagsins hefur stjórn Kaldalóns heimild til að gefa út áskriftarréttindi fyrir allt að 27.000.000 nýjum hlutum í félaginu. Stjórn er jafnframt heimilt til 16. desember 2026, að framkvæma nauðsynlega hlutafjárhækkun í tengslum við áskrift nýrra hluta á grundvelli áskriftarréttindanna. Stjórn ákveður hverjum verði veittur réttur til áskriftar að nýjum hlutum, en hvorki hluthafar né aðrir njóta forgangsréttar. Stjórn ákveður söluverð áskriftarréttindanna og nánari skilmála þeirra. Áskriftarréttindi sem gefin eru út samkvæmt þessari heimild skulu seld á gangvirði skv. verðmati frá óháðum sérfróðum aðila.

Félagið gaf út áskriftarréttindi að 180.000.000 hlutum að nafnvirði með gildistíma 6 ár sem forstjóri félagsins keypti árið 2021. Áskriftargengið er 1,18 að viðbætttri árlegri hækkun sem nemur 7,5%. Handhafi áskriftarréttindanna hefur eftirfarandi heimildir til að nýta þau (i) að einum sjötta (1/6 hluta) á tímabilinu júlí 2021 til júní 2022, (ii) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2022 til júní 2023, (iii) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2023 til júní 2024, (iv) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2024 til júní 2025, (v) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2025 til júní 2026, (vi) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2026 til júní 2027. Áskriftarréttindi sem ekki eru nýtt fyrir lok viðkomandi áskriftartímabils má heimilt að nýta á síðari áskriftartímabilum. Áskriftarréttindi fyrrum forstjóra félagsins voru gefin út árið 2019 og samkvæmt ársreikningi 2022 hefur sá aðili nýtt öll áskriftarréttindi sín; 90.000.000 hluti. Heimildin telst því fullnýtt, þ.e. ekki liggur fyrir heimild til útgáfu frekari áskriftarréttinda. E

Á hluthafafundi þann 2. nóvember 2023 var samþykkt tillaga um öfuga skiptingu hluta og þar kom fram í greinargerð við tillöguna að öfuga skiptingin hefur ekki áhrif á þá áskriftar- og kaupréttarsamninga sem félagið er aðili að og verða slíkir samningar uppfærðir til samræmis við breyttan fjölda útistandandi hluta í félaginu. Áskriftarréttindin taka til 18.000.000 hluta eftir öfuga skiptingu.

2.14.3 Kaupréttarsamningar

Samkvæmt 2.3 gr. í samþykktum félagsins hefur stjórn Kaldalóns heimild til að hækka hlutafé félagsins um allt að 33.000.000 nýja hluti, en þó þannig að hækkun nemi ekki meira en 3% af útgefnu hlutafé félagsins, til þess að efna skuldbindingar gagnvart starfsfólki félagsins vegna kaupréttar- eða kaupsamninga og/eða samninga um áskriftarréttinda við starfsfólk, til samræmis við starfskjarastefnu félagsins. Hækkunarheimild samkvæmt þessu gildir til 23. mars 2028.

Þann 24. júlí 2023 var stjórnendum og starfsmönnum Kaldalóns veittir kaupréttir fyrir 222.500.000 hlutum, sem samsvarar 2% af hlutafé. Var sú ráðstöfun í samræmi við starfskjarastefnu félagsins sem samþykkt á aðalfundi 2023. Með kaupréttarkerfinu var innleitt langtíma hvatakerfi félagsins sem er ætlað að tvinna saman hagsmuni forstjóra og annarra lykilstarfsmanna félagsins við hagsmuni félagsins og eigenda þess. Skilmálar kaupréttarsamninganna eru í samræmi við kaupréttarkerfi sem samþykkt var á aðalfundi Kaldalóns þann 23. mars 2023. Á hluthafafundi þann 2. nóvember 2023 var samþykkt tillaga um öfuga skiptingu hluta og þar kom fram í greinargerð við tillöguna að öfuga skiptingin hefur ekki áhrif á þá áskriftar- og kaupréttarsamninga sem félagið er aðili að og verða slíkir samningar uppfærðir til samræmis við breyttan fjölda útistandandi hluta í félaginu. Veittir kaupréttir skv. kaupréttarkerfi eru nú 22.250.000 hlutir eftir að framkvæmd var öfug skipting þann 2. nóvember, þannig að hver hlutur er að nafnvirði kr. 10 eins og nánar er útskýrt í þessum kafla.

Meginefni kaupréttarsamninganna er sem hér segir:

- Nýtingarverð kaupréttanna er 14,1 fyrir hvern hlut, þ.e. reiknað sem meðalgengi hlutabréfa í félaginu síðustu 10 viðskiptadaga eins og það er skráð á First North í íslenskum krónum fyrir þann dag er

¹⁷ Fjárhæðin tekur breytingum miðað við vísitölu neysliverðs til verðtryggingar þar sem grunnvísitala í viðskiptum er 528,8 stig.

kaupréttirnir voru veittir, 24. júlí 2023. Nýtingarverð er leiðrétt (til lækkunar) fyrir framtíðar arðgreiðslum og samsvarandi úthlutun til hluthafa af eignum félagsins, krónu fyrir krónu. Nýtingarverð er einnig leiðrétt með 3% ársvöxtum ofan á áhættulausa vexti frá úthlutunardegi og fram að fyrsta mögulega nýtingardegi fyrir hvert nýtingartímabil.

- Ávinnsfundur er þremur (3) árum frá úthlutun.
- Nýtingartímabil hefst þegar í stað eftir lágmarks ávinnslutíma (3 ár frá úthlutun) og þá er unnt að nýta 1/3 af kaupréttum (tímabil 1), ári eftir það er unnt að nýta 1/3 (tímabil 2) og ári eftir það 1/3 (tímabil 3).
- Forstjóra félagsins ber að halda eftir hlutum sem nema 50% af fjárhæð hreins hagnaðar af nýttum kaupréttum, þegar skattar og allur kostnaður hefur verið dreginn frá og aðrir lykilstarfsmenn 25% af fjárhæð hreins hagnaðar af nýttum kaupréttum, þegar skattar og allur kostnaður hefur verið dreginn frá, fram að starfslokum hjá félaginu eða dótturfélags þess.
- Almennt séð falla kaupréttir niður fyrir ávinnslutíma ef ráðningarsambandi kaupréttarhafa við félagið er slitið.
- Komi til þess að breyting verði á yfirláðum í félaginu, sbr. 100. gr. laga nr. 108/2007 um yfirtökur, ávinnast allir útistandandi kaupréttir þegar í stað (flýting ávinnslutíma).
- Félaginu er óheimilt að veita lán eða ábyrgðir af nokkru tagi í tengslum við kaupréttarkerfið.

Reikningsskil Kaldalóns hf. eru samkvæmt alþjóðlegu reikningsskilastöðlunum IFRS, og um meðferð kaupréttarsamninga fer skv. staðlinum IFRS 2 Kaupréttarsamningar. Samkvæmt staðlinum er meðferð kaupréttarsamninga eins og Kaldalón hf. gerði við starfsmenn sín eftirfarandi:

- Starfsmenn Kaldalóns hf. fá fyrir þjónustu sína á 3ja ára tímabili rétt til að kaupa hlutabréf í félaginu. Virði þjónustu starfsmannanna er reiknað út frá markaðsvirði þeirra hlutabréfa sem þeir fá rétt til að kaupa úthlutunardegi (IFRS 2, greinar 11, 12 og 16). Markaðsvirði hlutabréfanna, sem var reiknað út af endurskoðanda félagsins, var reiknað sem 318,2 milljónir króna. Í samræmi við IFRS 2 Kaupréttarsamninga grein 16 er markaðsvirði hlutabréfanna ekki endurreiknað síðar þó að breytingar verði raunverulegu markaðsverði þeirra.
- Nýtingarvirði hlutabréfanna, það verð sem starfsmenn fá að kaupa hlutinn á, var reiknað af endurskoðanda félagsins í samræmi við forsendur ákvarðaðar af stjórn félagsins, sjá forsendur fyrir útreikningnum hér að ofan. Nýtingarvirði hlutabréfanna var reiknað 299,5 milljónir króna.
- Kostnaður Kaldalóns hf. vegna kaupréttarsamninganna er útreiknað markaðsvirði hlutabréfanna að frádreginni greiðslu starfsmanna fyrir þau (nýtingarvirði), sem er 18,7 milljónir króna. Þessum kostnaði er dreift yfir ávinnslutímabil kaupréttanna sem er 3 ár, þannig að 1/3 af kostnaðinum er færður til gjalda sem laun á hverju ári. Á móti er sama fjárhæð færð á eigið fé (IFRS 2. grein 15). Þessi fjárhæð er óbreytt á ávinnslutímanum, nema ef starfsmenn láta af störfum á tímabilinu og missa við það kaupréttinn.

2.14.4 Hluthafar

Hlutabréf félagsins eru skráð á vaxtarmarkaðinn First North Iceland og eignarhald getur því breyst hratt og án fyrirvara. Í lok árs 2022 skiptist hlutafé félagsins á 552 hluthafa. Miðað við dagslokastöðu þann 8. nóvember 2023 eru hluthafar í hlutaskrá skráðir 590.

Tafla 8: 20 stærstu hluthafar Kaldalóns eru eftirfarandi¹⁸

Hluthafar	Nafnverð ¹⁹	Eignarhlutur (%)
1. Skel fjárfestingafélag hf.	171.076	15,37%
2. Stapi lífeyrissjóður	110.102	9,89%
3. Norvik hf.	87.472	7,86%
4. Stefnir – innlend hlutabréf hs.	76.751	6,90%
5. Iceland Rent ehf.	61.766	5,55%
6. Premier eignarhaldsfélag ehf.	61.756	5,55%
7. E&S 101 ehf.	47.959	4,31%
8. Vátryggingafélag Íslands hf.	42.000	3,77%
9. Stefnir - ÍS 5 hs.	37.085	3,33%
10. Frjálsi lífeyrissjóðurinn	33.833	3,04%
11. Birta lífeyrissjóður	30.607	2,75%
12. Búbót ehf.	27.027	2,43%
13. Arion banki hf.	22.240	2,00%
14. Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	18.100	1,63%
15. Lov&co ehf.	14.146	1,27%
16. 365 ehf.	10.936	0,98%
17. IREF ehf.	10.563	0,95%
18. Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	9.556	0,86%
19. GB501 ehf.	9.409	0,85%
20. Investar ehf.	8.355	0,75%
20 stærstu hluthafar samtals	890.740	80,04%
Aðrir hluthafar (570 talsins)	222.024	19,95%
Útistandandi hlutir samtals	1.112.764	
Eigin hlutir Kaldalóns²⁰	57	0,01%
Útgefnir hlutir	1.112.822	100%

¹⁸ Upplýsingar miðast við dagslokastöðu þann 08. nóvember.2023.

¹⁹ Í þúsundum króna.

²⁰ Við útgáfu lýsingar á félagið eigin hluti að nafnverði kr. 57.400, eða 0,0052% (2022:0,0052%) af útgefnum hlutum, sem ætlaðir eru til endursölu.

Kaldalóni er ekki kunnugt um að félagið sé beint eða óbeint í eigu eða undir yfirráðum einhvers aðila. Þá er Kaldalóni heldur ekki kunnugt um að neitt fyrirkomulag sé fyrir hendi sem síðar gæti haft í för með sér breytingar á yfirráðum yfir félaginu. Hagsmunir minnihlutaeigenda eru varðir samkvæmt ákvæðum samþykktu félagsins og laga nr. 2/1995, um hlutafélög.

2.15 Þróun hlutafjár

Þann 23. nóvember 2022 lauk Kaldalón við útgáfu 834.724.541 hluta²¹ í tengslum við kaup félagsins á Hafnagarði ehf., eiganda fasteignarinnar að Köllunarklettsvegi 1 í Reykjavík. Eftir hlutafjárhækkunina nam skráð og útgefið hlutafé í Kaldalóni hf. 11.128.216.469, sem skiptist nú í 1.112.821.647 hluti, sem hver er að nafnvirði tíu (10) krónur, eftir að framkvæmd var öfug skipting á hlutum í félaginu þann 2. nóvember 2023. Til þess að fjöldi hluta félagsins væri deilanlegur með tíu (10) þegar hin öfuga skipting átti sér stað nýtti stjórn félagsins sér heimild samkvæmt grein 2.4 í samþykktum til þess að hækka hlutafé félagsins um eina (1) krónu – úr kr. 11.128.216.469 í kr. 11.128.216.470 að nafnvirði – á genginu 1,60 kr. á hlut. Var hluturinn gefinn út til Hvanna ehf., dótturfélags Kaldalóns, samhliða greiðslu fyrir hlutinn með reiðufé. Sjá nánar í kaflanum „2.14.1 Hlutafé“. Félagið hefur skuldbundið sig til að gefa út nýtt hlutafé til að standa við síðari kaupsamningsgreiðslur vegna kaupa félagsins á öllu hlutafé í Hafnagarði ehf. Kaupverð alls hlutafjár Hafnagarðs ehf. er 4.000 m.kr. á verðlagi kaupsamnings, byggt á þeirri forsendu að Hafnagarður ehf. sé skuldlaust og áætlanir fyrirtækisins gangi eftir. Þegar áætlað er að fasteign félagsins verði afhent í samræmi við skilalýsingu, í desember 2023, og fasteignin verður tekjuberandi fyrir félagið. Við afhendingu er áætlað að greiða 100 m.kr. að markaðsvirði í nýju útgefnu hlutafé í Kaldalóni til seljanda, auk þess sem eigi síðar en 1. október 2024 skulu, samkvæmt samningi, seljanda Hafnagarðs ehf. greiddar 400 m.kr. að markaðsvirði með nýju útgefnu hlutafé í útgefanda, en sú fjárhæð tekur breytingum m.t.t. tekna og gjalda Hafnagarðs ehf. Nafnvirðisfjöldi nýs hlutafjár í Kaldalóni miðast við meðalgengi tíu síðustu viðskiptadaga fyrir greiðsluskyldu. Sjá nánari upplýsingar um uppgjör í tengslum við kaup á Hafnagarði ehf. í kafla „4.4.1 Dótturfélög Kaldalóns“. Varðandi heimildir félagsins til að gefa út nýtt hlutafé vísast til kafla „1.4.2 Þyning hlutafjáreignar“.

2.16 Atkvæðisréttur

Nafnvirð hvers hlutar í félaginu er tíu (10) íslenskar krónur og tilheyrir hlutafé félagsins allt einum flokki hlutafjár. Eitt atkvæði fylgir hverri krónu nafnvirðis hlutafjár. Hluthafi getur látið umboðsmann sækja hluthafafund fyrir sína hönd og fara með atkvæðisrétt sinn og skal umboðsmaður leggja fram skriflegt eða rafrænt umboð sem er dagsett. Á hluthafafundi ræður afl atkvæða úrslitum, nema öðruvísi sé mælt fyrir í samþykktum félagsins eða landslögum. Tillaga fellur á jöfnum atkvæðum.

Í samræmi við 7.1 gr. samþykktu félagsins má breyta samþykktum þess á löglega boðuðum hluthafafundum félagsins. Breytingin þarf að hljóta samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða svo og samþykki hluthafa, sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár, sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum.

Með tillögum um slit, samruna þess við önnur félög eða skiptingu þessi í tvo eða fleiri lögaðila skal fara samkvæmt ákvæðum laga um hlutafélög nr. 2/1995 og annarra laga eftir því sem við á. Ákvörðun um slíkar ráðstafanir verður aðeins tekin á hluthafafundi með sama atkvæðamagni og þarf til breytingar á samþykktum félagsins sbr. 7.1. gr.

2.17 Lögbundin yfirtökutilboð og tilboðsskylda

Samkvæmt 100. gr. laga nr. 108/2007 um yfirtökur er kveðið á um skyldu aðila sem hefur beint eða óbeint náð yfirráðum í félagi, þar sem flokkur verðbréfa hefur verið tekinn til viðskipta á skipulegum markaði, til að gera öðrum hluthöfum félagsins yfirtökutilboð.

Með yfirráðum er átt við að aðili og þeir sem hann er í samstarfi við:

- i. hafi samanlagt eignast a.m.k. 30% atkvæðisréttar í félaginu;

²¹ Í kjölfar öfugrar skiptingar hluta sem samþykkt var á hluthafafundi þann 2. nóvember 2023 er fjöldi hluta nú 83.472.454, hver að nafnvirði tíu (10) krónur eða margfeldi þeirrar fjárhæðar.

- ii. hafi á grundvelli samnings við aðra hluthafa rétt til að ráða yfir sem nemur a.m.k. 30% atkvæða í félaginu; eða
- iii. hafi öðlast rétt til þess að tilnefna eða setja af meirihluta stjórnar í félaginu.

Yfirtökutilboð skal vera sett fram eigi síðar en fjórum vikum eftir að yferráðum var náð. Samkvæmt 103. gr. laga nr. 108/2007 um yfirtökur skal tilboðsgjafi bjóða öllum hluthöfum sem eiga hluti í sama hlutflokki sömu skilmála. Verð það sem sett er fram í yfirtökutilboði skal a.m.k. svara til hæsta verðs sem tilboðsgjafi eða aðilar sem hann er í samtarfi við hafa greitt fyrir hluti sem þeir hafa eignast í viðkomandi félagi síðustu sex mánuði áður en tilboð var sett fram. Tilboðsverð skal þó að lágmarki vera jafnhátt og síðasta viðskiptaverð hluta í viðkomandi félagi daginn áður en tilboðsskylda myndaðist eða tilkynnt var um fyrirhugað tilboð.

Enginn aðili fer með 30 % atkvæðisréttar eða meira í Kaldalóni, sem eru skilgreind mörk yferráða í félagi samkvæmt X. kafla laga nr. 108/2007 um yfirtökur. Upplýsingar varðandi stærstu hluthafa í félaginu er að finna í kaflanum "2.14 Hluthafar og hlutafé".

Engin opinber yfirtökutilboð hafa verið gerð af hálfu þriðja aðila í tengslum við hlutabréf útgefanda á síðastliðnu eða yfirstandandi fjárhagsári.

2.18 Innlausnarskylda og -réttur

Samþykktir Kaldalóns mæla fyrir um það í 2.12 gr. að hluthöfum sé ekki skylt að sæta innlausn hluta sinna nema lög kveði á um. Í 24. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög er kveðið á um að ef hluthafi á meira en 9/10 hlutfjár í félagi og ræður yfir samsvarandi atkvæðamagni geta hluthafinn og stjórn félagsins í sameiningu ákveðið að aðrir hluthafar í félaginu skuli sæta innlausn hluthafans á hlutum sínum. Samkvæmt 26. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög getur hver einstakur annar hluthafi krafist innlausnar, að sömu skilyrðum uppfylltum. Samskonar ákvæði er að finna í 110. gr. laga nr. 108/2007 um yfirtökur en þar kemur fram að ef hluthafi og aðilar sem hann er í samstarfi við eiga meira en 9/10 hlutfjár í félagi og ráða yfir samsvarandi atkvæðamagni geta hluthafinn og stjórn félagsins í sameiningu ákveðið að aðrir hluthafar í félaginu skuli sæta innlausn hluthafans á hlutum sínum. Eins getur hver einstakur af minnihluta hluthafa krafist innlausnar hjá þeim hluthafa. Enginn einstakur hluthafi fer með 9/10 hlutfjár eða atkvæðisréttar í félaginu. Kaldalón er ekki kunnugt um samstarf neinna hluthafa sem samtals fara með að lágmarki 9/10 hlutfjár eða atkvæðisréttar í félaginu.

2.19 Slit eða skipti á félaginu

Hluthafar eiga rétt á að fá greitt af eignum Kaldalóns við slit eða gjaldþrot félagsins í samræmi við hlutfjáreign og réttarstöðu hlutfjár í kröfuröð samkvæmt 7.3. gr. í samþykktum útgefandans og lögum nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti. Með tillögur um slit, skiptingu eða samruna útgefanda við annað félag skal fara samkvæmt XIII. og XIV. kafla laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Þarf 2/3 hluta greiddra atkvæða, svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir að minnsta kosti 2/3 hlutum þess hlutfjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, til að slík ákvörðun sé gild. Hluthafafundur sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti félagsins skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda.

2.20 Skattamál

Hér á eftir fer almenn samantekt á tilteknum atriðum er varða skattlagningu tekna sem stafa frá fjárfestingu í hlutabréfum, nánar tiltekið arðstekna og söluhagnaðar, sbr. lög nr. 90/2003 um tekjuskatt (tekjuskattslög). Skattlagning teknanna fer eftir gildandi tekjuskattslögum hverju sinni, en þau geta tekið breytingum frá því sem nú er. Athygli fjárfesta er sérstaklega vakin á því að skattalög aðildarríkis fjárfestis og skráningarlands útgefanda geta haft áhrif á tekjur af verðbréfunum. Fjárfestum er ráðlagt að leita sér ráðgjafar hjá óháðum sérfræðingi í skattamálum um það hvaða skattalegu afleiðingar fjárfesting í hlutabréfum í útgefanda kann að hafa í för með sér, þ.m.t. áhrif erlendra lagareglna og áhrifa tvísköttunarsamninga Íslands við önnur ríki. Samantektin hér að neðan tekur til laga sem gilda við útgáfu þessarar lýsingar. Samantektin fjallar ekki um skattalegar afleiðingar þegar hlutabréf eru hluti af eignasafni.

Umfjöllun um skattlagningu á Íslandi hér á eftir fjallar aðeins um tiltekin atriði og ekki skal líta á þá umfjöllun sem tæmandi. Fjárfestar eru hvattir til að ráðfæra sig við óháðan sérfræðing í skattamálum um þær afleiðingar sem fjárfesting í hlutabréfum í útgefanda kann að hafa í för með sér, þ.m.t. áhrif innlendra og erlendra lagareglna og áhrifa tvísköttunarsamninga Íslands við önnur ríki o.fl. Fjárfestar skulu athuga sérstaklega að skattalög aðildarríkis fjárfestis og skráningarlands útgefanda geta haft áhrif á tekjur af verðbréfum.

Meðal þeirra laga sem gilda um skatta og skattheimtu eru lög nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur, lög nr. 90/2003 um tekjuskatt og lög nr. 45/1987 um staðgreiðslu opinberra gjalda. Skattlagning byggist á gildandi lögum hverju sinni, en þau geta tekið breytingum frá því sem nú er.

Samantektin hér að neðan tekur til íslenskra laga sem gilda á dagsetningu þessarar lýsingar. Samantektin tekur ekki á skattalegum afleiðingum þegar hlutabréf eru hluti af eignasafni.

2.21 Aðilar með skattskyldu á Íslandi

Fjármálastofnunum ber skylda til að halda eftir staðgreiðslu skatts af arðgreiðslum bæði til einstaklinga og lögaðila sem búsettir eru og skattskyldir á Íslandi, skv. ákvæðum 2. mgr. 2. gr. og 4. mgr. 5. gr. laga nr. 94/1996 um staðgreiðsluskatts á fjármagnstekjur. Skatthlutfallið í staðgreiðslu miðast við viðeigandi skatthlutfall þess sem tekur við greiðslunni. Skatthlutfall einstaklinga utan rekstrar og flestra lögaðila er 22%. Tilteknir skattskyldir lögaðilar (hlutafélög, einkahlutafélög, samvinnufélög og skattskyld samlagshlutafélög sem bera sjálfstæða skattaáðild) hafa heimild til að færa sérstakan frádrátt á skattframtal sem nemur fjárhæð arðgreiðslunnar eins og nánar er kveðið á um í 9. tl. 31. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Í þessum tilvikum er raunskattlagning af arði engin. Við álagningu fá slík félög endurgreidda afdregna staðgreiðslu reynist álagður tekjuskattur félagsins lægri en sem nemur afdreginni staðgreiðslu.

2.22 Söluhagnaður

Söluhagnaður einstaklinga og lögaðila er skattskyldur. Skatthlutfall einstaklinga er 22%. Einstaklingar geta jafnað tapi vegna sölu hlutabréfa og hagnað af sölu annarra hlutabréfa. Til þess að þetta megi eiga sér stað þarf hagnaðurinn/tapið að hafa átt sér stað innan sama árs. Ekki er heimilt að yfirfæra tap vegna sölu hlutabréfa og jafna á móti framtíðarhagnaði af sölu hlutabréfa. Flestir skattskyldir lögaðilar (hlutafélög, einkahlutafélög, samvinnuhlutafélög og skattskyld samlagshlutafélög sem bera sjálfstæða skattaáðild) geta fært sérstakan frádrátt á skattframtali sem nemur fjárhæð söluhagnaðar eins og nánar er kveðið á um í a. lið 9. tl. 31. gr. laga um tekjuskatt. Í þessum tilvikum er raunskattlagning af söluhagnaði engin.

2.23 Aðilar með takmarkaða skattskyldu á Íslandi

Fjármálastofnunum ber skylda til að draga skatt af arðgreiðslum til einstaklinga með takmarkaða skattskyldu á Íslandi. Skatthlutfallið er 22% og er réttilega ákvörðuð staðgreiðsla endanleg álagning á Íslandi á arðgreiðslurnar. Staðgreiðsluhlutfall félaga með takmarkaða skattskyldu á Íslandi af arði er 20%, sbr. b. lið 7. tl. 70. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Um félög með takmarkaða skattskyldu á Íslandi og eru heimilisföst innan hins Evrópska efnahagssvæðis gilda sams konar reglur og um félög með ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi, m.a. um heimild til að skila inn framtali þar sem á móti arðstekjum er færður sérstakur jafnhár frádráttur. Af arði sem tilteknir lögaðilar fá frá Íslandi (hlutafélög, einkahlutafélög, samvinnufélög og samlagshlutafélög sem bera sjálfstæða skattaáðild) er því í reynd ekki greiddur skattur þar sem afdregin staðgreiðsla verður endurgreidd við álagningu. Ákvæði tvísköttunarsamninga geta leitt til þess að staðgreiðsluhlutfall af arðstekjum aðila með takmarkaða skattskyldu á Íslandi verði lægra en fyrrnefnd 20%. Til að koma í veg fyrir tvísköttun tekna er hægt að sækja um undanþágu eða lækkun á grundvelli tvísköttunarsamnings. Hafi skatti verið haldið eftir er hægt að sækja um endurgreiðslu þess skatts kveði tvísköttunarsamningur á um það.

Söluhagnaður aðila með takmarkaða skattskyldu á Íslandi er skattskyldur en ekki staðgreiðsluskyldur. Fyrir einstaklinga er staðgreiðsluhlutfallið 22% og 20% fyrir lögaðila með takmarkaða skattskyldu á Íslandi. Skattur leggst á hagnað erlendra aðila af sölu íslenskra hlutabréfa. Skatturinn leggst á söluverð að frádrögnum upphaflegu kaupverði hlutanna. Félög með takmarkaða skattskyldu á Íslandi og eru heimilisföst innan hins Evrópska

efnahagssvæðis er heimilt að skila inn skattframtali þar sem á móti skattskyldum söluhagnaði er færður sérstakur frádráttur sem er jafnhár hinum skattskylda söluhagnaði, sbr. a. lið 9. tl. 31. gr. laga um tekjuskatt. Söluhagnaður annarra félaga með takmarkaða skattskyldu á Íslandi er hins vegar skattlagður með 20% skatti, sbr. b. lið 7. tl. 70. gr. laga um tekjuskatt. Tvísköttunarsamningar kunna að innihalda ákvæði um undanþágu frá skattskyldu eða eftir atvikum lækkun hennar.

3 Veltufé, fjármögnun og skuldastaða

3.1 Yfirlýsing um veltufé

Stjórnarformaður og forstjóri Kaldalóns hf. lýsa því yfir fyrir hönd félagsins, að þeir telji veltufé samstæðu Kaldalóns hf. vera fullnægjandi til að uppfylla núverandi þarfir félagsins næstu 12 mánuði í kjölfar útgáfunnar. Eftirfarandi fjárhagsupplýsingar eru í samræmi við upplýsingar fengnar úr bókhaldi Kaldalóns m.v. stöðu þann 30.09.2023. Fjárhagsupplýsingarnar 30.06.2023 eru endurskoðaðar. Fjárhagsupplýsingar sem eru eftir þann dag eru hvorki endurskoðaðar né byggja þær á könnun endurskoðanda félagsins.

3.2 Fjármögnun og skuldsetning

Fjármögnun og skuldsetning (þ.kr.)

m.v. þann 30.09.2023

Skammtímaskuldir

- með ábyrgðum	0
- með veði	945.826
- án ábyrgða/veðs	1.772.121
Skammtímaskuldir samtals	2.717.947

Langtímaskuldir

- með ábyrgðum	0
- með veði	23.318.376
- án ábyrgða/veðs*	3.571.974
Langtímaskuldir samtals	26.890.350

Eigið fé**

Hlutfé	11.127.642
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár	4.894.195
Bundinn hlutdeildarreikningur	2.241.614
Óráðstafað eigið fé	3.575.444
Hlutdeild minnihluta	226.514
Eigið fé samtals	22.065.409

Samtals fjármögnun

51.673.707

*Langtímaskuldir sem teljast án ábyrgða/veða samanstanda af tekjuskattskuldbindingu og leiguskuldbindingu vegna lóðarleigusamninga

**Eigið fé þann 30.09.2023 tekur ekki mið af þeim liðum rekstrar sem krefjast sérstaks mats, svo sem matsbreytingu fjárfestingareigna.

Samkvæmt endurskoðuðu samstæðuhálfsársuppgjöri 2023 var afborgun vaxtaberandi skulda félagsins með þeim hætti að um 80% af vaxtaberandi skuldum félagsins voru á gjalddaga fyrir 30. júní 2028, eða um 20 ma.kr., og þar af voru um 5 ma.kr. á gjalddaga á næstu tveimur árum þ.e. fyrir þann 30. júní 2024 og 2025²². Hluti af lánum

²² Þar af er um 2,7 ma.kr. framkvæmdalán á gjalddaga á þriðja ársfjórðungi 2024 vegna framkvæmda við Köllunarklettsveg 1 sem fyrirhugað er að endurfjármagna þegar framkvæmdum lýkur en það er áætlað í lok árs 2023.

félagsins er óuppgreiðanlegur, annað hvort út allan lánstímann eða á ákveðnu tímabili. Félagið hefur frá júní unnið í endurfjármögnun skulda í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið, sjá kafla „1.3.3 Samningsáhætta og mikilvægir samningar“. Lán á gjalddaga árið 2024 og 2027 voru í kjölfarið endurfjármögnuð í október. Lán á gjalddaga 2024 eru við útgáfu lýsingar 3,8 ma.kr²³.

Fjárhæðir varðandi skammtímaskuldir og langtímaskuldir eru teknar úr bókhaldi Kaldalóns m.v. 30.09.2023 og eru hvorki endurskoðaðar né kannaðar. Á fasteignum Kaldalóns hf. hvíla, auk framangreinds, innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts. Kvaðirnar fyrnast á 10 til 20 árum, eftir því hvenær til þeirra var stofnað, og koma ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattsskyldri starfsemi.

4 Almennar upplýsingar um félagið

4.1 Almennar upplýsingar

Lögformlegt heiti	Kaldalón hf.
Viðskiptaheiti	Kaldalón
Höfuðstöðvar	Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík, Ísland
Kennitala	490617-1320
LEI-númer ("LEI")	254900A1SVOQEMA2WP49
Stofndagur	12.05.2017
Félagsform	Skráð hlutafélag á Íslandi í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög
Stofnunarland	Ísland
Heimilisfang	Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík, Iceland
Símanúmer	+354 419 1414
Vefsíða	www.kaldalon.is ²⁴

4.2 Saga Kaldalóns

Kaldalón hét áður Kaldalón byggingar hf. og var stofnað árið 2017. Félagið var í upphafi skráð sem samlagshlutafélag en samþykktum og félagsformi þess var breytt í hlutafélag í árslok 2017. Tilgangur félagsins var á þeim tíma fjárfestingarstarfsemi þ.m.t. fasteignaþróun, kaup, sala, rekstur, eignarhald, umsýsla og uppbygging fasteigna og fasteignafélaga, lánastarfsemi ásamt kaupum og sölu fasteigna, fjármálagerninga, ýmis konar skuldaviðurkenningar, allt í tengslum við fasteignaviðskipti, fasteignaðróun eða fjármögnun byggingarframkvæmda.

Árið 2018 gerði Kaldalón samning við Kviku banka hf., kt. 540502-2930, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „Kvika“) um eignastýringu og umsjón með daglegum rekstri félagsins. Enginn starfsmaður var á launaskrá hjá

²³ Meðtalið vixill KALD 24 0301 að fjárhæð 1 ma.kr. sem félagið gaf út í ágúst sem og framkvæmdalán að fjárhæð 2,7 ma.kr. vegna framkvæmda við Köllunarklettsveg 1 sem fyrirhugað er að endurfjármagna þegar framkvæmdum lýkur en það er áætlað í lok árs 2023.

²⁴ Upplýsingar á vefsetrinu eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

Kaldalóni á árinu 2018. Árið 2019 og 2020 var félagið með eignastýringarsamning við Gamma Capital Management²⁵.

Árið 2019 var félagið skráð á First North og það sama ár var Jónas Þór Þorvaldsson ráðinn framkvæmdastjóri félagsins, en hann var þá eini starfsmaður félagsins. Jónas Þór Þorvaldsson lét af störfum í júlí 2021 og núverandi forstjóri Kaldalóns, Jón Þór Gunnarsson tók við. Sama ár var Högni Hjálmtýr Kristjánsson ráðinn forstöðumaður eignaumsýslu og fjármála og er hann nú framkvæmdastjóri rekstrar.

Á árunum 2018 til 2020 stóð samstæðan að þróun íbúðarhúsnæðis, á skipulags-, hönnunar- og framkvæmdastigi. Félagið stóð að uppbyggingu og sölu íbúða í Urriðaholti í Garðabæ, Kársnesi í Kópavogi auk Vogabyggðar og Steindórsreitir í Reykjavík. Þá stóð samstæðan að undirbúningi framkvæmda á skipulagsstigi við Vesturbugt, Hnoðraholti í Garðabæ og Kársnesi í Kópavogi. Kaldalón átti jafnframt 50% eignarhlut í Steinsteypunni ehf. sem framleiðir og selur steinsteypu. Gengið var frá samningi um sölu á öllum eignarhlutum félagsins í Steinsteypunni í júní 2022²⁶.

Um mitt árið 2021 hófst umbreytingarferli félagsins í fasteignafélag. Kaldalón var fyrir breytinguna flokkað sem fjárfestingarfélag en er nú flokkað sem fasteignafélag og hefur gert upp sem samstæða frá miðju ári 2021. Nýjar áherslur í rekstri félagsins voru kynntar ásamt nýju stjórnendateymi. Helsta stefnubreytingin fólst í því að félagið hóf að leggja áherslu á að byggja upp eignasafn tekjuberandi fasteigna og eignir sem ekki féllu að nýjum áherslum voru settar í söluferli. Ráðgjafasamningum við Gamma Capital Management og Kvikú var jafnframt sagt upp. Frá því að umbreyting á félaginu hófst um mitt árið 2021 hefur það verið í vaxtarfasa og stefnt hefur verið að skráningu félagsins á aðalmarkað Nasdaq Iceland. Þá hefur félagið selt flestar eignir sem tilheyra ekki kjarnastarfsemi þess sem fasteignafélag, þ.á.m. lóðir fyrir íbúðarhúsnæði, íbúðir í byggingu og eignarhlut í Steinsteypunni ehf. Í lok fyrri hluta árs 2023 nam virði fjárfestingareigna utan kjarnastarfsemi félagsins 755 m.kr. og var að mestu bundið í fullbúnum íbúðum í söluferli. Óseldar íbúðir í lok fyrri hluta árs 2023 hafa verið seldar og afhentar við útgáfu lýsingar utan einnar íbúðar sem félagið hefur undirritað kaupboð sem er háð hefðbundum fyrirvörum kaupanda sem ekki hafa verið felldir niður. Félagið á byggingarrétt á þremur lóðum sem metinn er á kaupverði, eða 394 m.kr. Þá á félagið atvinnuhúsalóðina að Þorraholti 6 í Garðabæ sem metin er á 435,9 m.kr.

Frá árinu 2021 hefur félagið fjárfest í tekjuberandi fasteignum sem það annast rekstur á og leigir út til fyrirtækja, opinberra aðila og annarra lögaðila. Sjá frekari upplýsingar um fasteignir félagsins í kafla „4.5 Fasteignasafnið“.

4.3 Starfsemi

Kaldalón er fasteigna- og leigufélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði sem leigt er út til fyrirtækja, opinberra aðila og annarra lögaðila í gegnum dótturfélagin sín.

Starfsemi Kaldalóns fer fram í Kaldalóni hf., sem er móðurfélag samstæðunnar, og dótturfélagum þess.

Móðurfélag samstæðunnar; Kaldalón hf., sér um daglegan rekstur og stjórnun fyrir sig og dótturfélag sín. Auk þeirra verkefna sem falla undir daglegan rekstur, annast móðurfélag samstæðunnar meðal annars bókhald, reikningsskil og mat á virði eigna dótturfélagaásamt greiningu á fjárfestingartækifærum. Móðurfélag samstæðunnar sér um gerð leigusamninga skv. ferlum, hefur umsjón með viðhaldi og endurbótum og gerð rekstraráætla. Félagið notast við utanaðkomandi verktaka til að sinna viðhaldi og endurbótum á fasteignum, en engir iðnaðarmenn starfa hjá félaginu. Félagið nýtir sér aðkeypta sérfræðiþjónustu eftir því sem þörf er á, s.s. þjónustu iðnaðarmanna, lögfræðiráðgjöf og aðra sérfræðiráðgjöf. Móðurfélagið útbýr jafnframt gögn fyrir

²⁵ Gamma Capital Management er dótturfélag Kvikú banka hf.

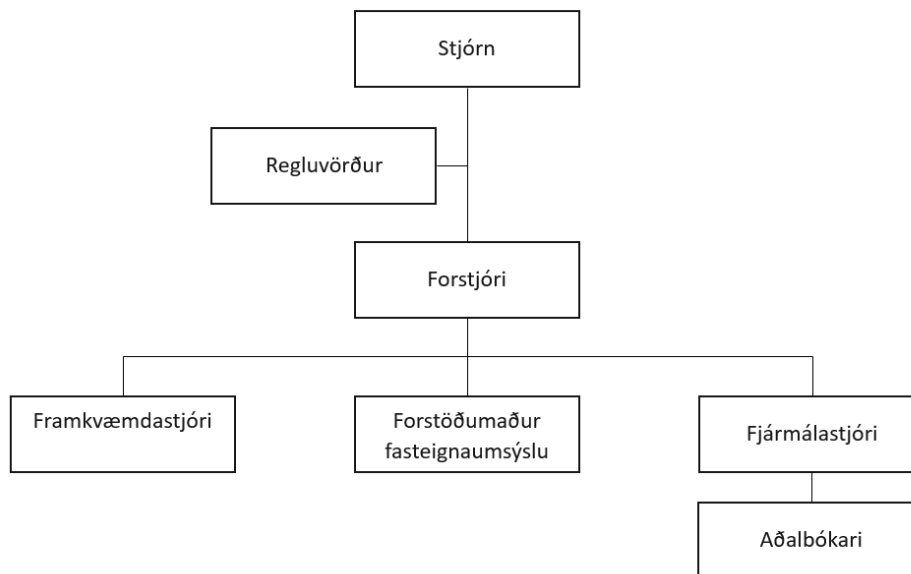
²⁶ Sjá nánar um sölu Kaldalóns á eignarhlut í Steinsteypunni ehf: [Kaldalón hf.: Sala á eignarhlut í Steinsteypunni ehf. – Kaldalón \(kaldalon.is\)](#).

stjórnar- og hluthafafundi og sér um samskipti við utanaðkomandi aðila svo sem endurskoðendur og lögfræðinga. Nánari upplýsingar er að finna í kaflanum „4.4.1 Dótturfélög Kaldalóns“.

4.3.1 Skipurit

Hjá samstæðunni starfar forstjóri, framkvæmdastjóri rekstrar, fjármálastjóri, forstöðumaður fasteignaumsýslu og aðalbókari. Stöðugildi hjá samstæðunni eru því fimm á útgáfudegi þessarar lýsingar. Allt starfsfólk félagsins heyrir undir forstjóra.

Mynd 1: Skipurit



Forstjóri Kaldalóns er Jón Þór Gunnarsson. Forstjóri ber ábyrgð á daglegum rekstri félagsins og fer með ákvörðunarvald í málefnum sem ekki eru falin öðrum eða falla undir verksvið stjórnar eðli málsins samkvæmt. Daglegur rekstur tekur ekki til ráðstafana sem eru óvenjulegar eða mikilsháttar. Slík mál getur forstjóri því aðeins tekið ákvörðun um, hafi hann til þess heimild frá stjórn, nema ekki sé unnt að bíða ákvörðunar stjórnar án verulegs óhagræðis fyrir starfsemi félagsins. Í slíkum tilvikum skal forstjóri hafa samráð við stjórnarformann ef þess er nokkur kostur. Skal stjórn tilkynnt um afgreiðslu málsins svo fljótt sem kostur er og hún færð í fundargerð næsta stjórnarfundar. Forstjóri annast ráðningu starfsfólks og ákvarðar verksvið og ráðningarkjör annars starfsfólks félagsins. Forstjóri sér um að bókhald félagsins sé fært í samræmi við lög og venjur og að meðferð eigna félagsins sé með tryggilegum hætti. Jafnframt skal hann koma á framfæri við endurskoðanda þeim upplýsingum og gögnum sem hafa þýðingu vegna endurskoðunar og veita endurskoðanda þær upplýsingar, gögn, aðstöðu og aðstoð sem endurskoðandi telur nauðsynlega vegna starfs síns. Forstjóri skal tryggja að stjórn félagsins fái reglulegar og greinargóðar upplýsingar um rekstur, skipulag og starfsemi félagsins. Á stjórnarfundum skal forstjóri leggja fyrir stjórn félagsins yfirlit um rekstur frá síðasta stjórnarfund. Stjórnin getur krafist þess að forstjóri útvegi viðbótarskjöl og upplýsingar í tengslum við tiltekin verkefni stjórnar.

Högni Hjálmtýr Kristjánsson er framkvæmdastjóri rekstrar. Framkvæmdastjóri rekstrar er stjórnandi hjá félaginu og ber ábyrgð á viðskiptaþróun eignasafns félagsins, þar með talið fjárfestingu í nýjum fasteignum og greiningu fasteignasafnsins í heild, í samstarfi við forstjóra. Framkvæmdastjóri rekstrar hefur umsjón með markaðssetningu félagsins og leggur mat á fjárfestingarkosti þess í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins. Jafnframt hefur hann

umsjón með samningsgerð félagsins, þar með talið kaup og sölu fasteigna, fasteignasafna og leigusamninga. Framkvæmdastjóri rekstrar ber ábyrgð á tryggingamálum félagsins og dótturfélaga. Uppsetningu og rýni samninga er úthýst til lögfræðings félagsins ef við á. Framkvæmdastjóri rekstrar tekur virkan þátt í viðskiptatengslum félagsins og tengslum við helstu haghafa.

Sigurbjörg Ólafsdóttir er fjármálastjóri félagsins og einn af stjórnendum félagsins. Fjármálastjóri hefur yfirumsjón með fjárreiðum og fjárstýringu félagsins og tengdra félaga, einkum umsjón og ábyrgð á bókhaldi, innheimtuaðgerðum, uppgjöri, fjármögnun, fjárhagsáætlanagerð og áhættustýringu. Fjármálastjóri tekur virkan þátt í að viðhalda tengslum við fjárfesta og aðra haghafa, þ.m.t. kröfuhafa.

Albert Leó Haagensen er forstöðumaður fasteignaumsýslu. Forstöðumaður fasteignaumsýslu hefur umsjón með og ber ábyrgð á framkvæmdaverkefnum, svo sem viðhaldi og endurbótum fasteigna, mati á fasteignum m.t.t. til ástands-, viðhalds- og rekstrarkostnaðar auk þess að meta ástand og gæði fasteigna sem félagið hefur til skoðunar að fjárfesta í. Forstöðumaður fasteignaumsýslu annast gerð kostnaðar- og rekstraráætlana er snúa að framkvæmdum og viðhaldi fasteigna félagsins og hefur umsjón með móttöku nýrra fasteigna í fasteignasafn félagsins. Þá ber forstöðumaður fasteignaumsýslu ábyrgð á leyfismálum fasteigna og vottunarferlum þegar við á. Forstöðumaður eignaumsýslu kemur að skipulagsþróun þróunarreita félagsins í samstarfi við forstjóra félagsins.

Helga Sif Halldórsdóttir er aðalbókari. Aðalbókari hefur umsjón með daglegu reikningshaldi félagsins og verkefnum því tengdu. Þá annast aðalbókari verkefni er varða uppgjör félagsins og dótturfélaga, auk tilfallandi skýrslugerðar úr fjárhagsgögnum félagsins. Aðalbókari annast, í samstarfi við annað starfsfólk, -skjalavörslu, innkaup og umsjón með rekstri skrifstofu.

4.4 Skipulag samstæðunnar

Kaldalón er móðurfélag samstæðunnar, en hún byggist upp á dótturfélögum sem eru sjálfstæðir lögaðilar og halda á eignasafni félagsins. Unnið er að sameiningu dótturfélaga til einföldunar á rekstri samstæðunnar sem mun auka hagræði rekstursins og efla og styðja við tilgang félaganna.

4.4.1 Dótturfélög Kaldalóns

Dótturfélög útgefanda eru 17 talsins, við útgáfu þessarar lýsingar. Móðurfélagið Kaldalón hf. er háð dótturfélögum sínum að því leyti að þau eiga tekjuberandi eignir félagsins og greiðslustreymi tekna er frá dótturfélögum til Kaldalóns. Félagið er í samrunaferli með hluta dótturfélaga, sem félagið áætla að ljúki á næstu mánuðum.

Dótturfélög Kaldalóns er í öllum tilfellum félög sem eiga fasteignir í rekstri og skilgreinir félagið dótturfélögin sem fjárfestingareignir. Dótturfélög Kaldalóns eru rekstrarfélög fasteigna, þau eru lögformlegir eigendur fasteigna, þau gera leigusamninga við leigutaka, móttaka leigutekjur og aðrar tekjur samkvæmt samningum og bera kostnað af rekstri þeirra. Með því að dótturfélög Kaldalóns séu eigendur fasteigna fæst fram skýr aðgreining eininga sem gefur félaginu sveigjanleika þegar kemur að umsýslu og rekstri fasteigna sem og kaupum, fjármögnun og sölu þeirra²⁷.

Hlutdeildarfélag eru rekstrareiningar sem samstæðan hefur veruleg áhrif á en hefur ekki yfirráð yfir. Til hlutdeildarfélaga Kaldalóns teljast þau félög sem Kaldalón hefur fjárfest í og þar sem eignarhlutur er umtalsverður en þó aldrei meiri en 50%. Við útgáfudag þessarar lýsingar eru engin hlutdeildarfélag í samstæðunni en félagið seldi eignarhlut sinn í Kársnesbyggð ehf. á árinu 2022²⁸.

Tafla 2: Dótturfélög Kaldalóns m.v. 17.10.2023

²⁷ Félagið er með þjónustusamninga við dótturfélög, en móðurfélagið annast alla umsýslu vegna dótturfélaga.

²⁸ Sjá skýringu 18 „Hlutdeildarfélag“ í ársreikningi félagsins 2022, þar sem Kársnesbyggð ehf. var tilgreint sem hlutdeildarfélag“.

Nafn	Starfsemi félagsins	Eignarhluti
Faðmlag ehf.	Fasteignafélag	100%
Lónseyri ehf. (áður Fasteignastýring ehf.)	Fasteignafélag	100%
Hafnagarður ehf.	Fasteignafélag	37,5%
Hellubbyggð ehf.	Fasteignafélag	100%
Hvannir ehf.	Fasteignafélag	100%
Hvannir atvinnurekstur ehf.	Fasteignafélag	100%
Kaupangur fasteignafélag ehf.	Fasteignafélag	100%
Kaldalón þróunareignir ehf.	Fasteignafélag	100%
Klettagarðar 8-10 ehf.	Fasteignafélag	100%
Koparhella ehf.	Fasteignafélag	100%
U 14-20 ehf.	Fasteignafélag	100%
U 14-20 atvinnurekstur ehf.	Fasteignafélag	100%
Vallarbyggð ehf.	Fasteignafélag	100%
Vesturbugt eignarhaldsfélag ehf.	Eignarhaldsfélag	59,5%
Vesturbugt ehf.	Fasteignafélag	59,5%
Vesturhraun ehf.	Fasteignafélag	100%
Víkurhvarf 1 ehf.	Fasteignafélag	100%

Við útgáfu lýsingar þessar hafa eftirfarandi dótturfélög verið sameinuð.

Nafn dótturfélags	Afhendingardagur	Nafn yfirtökufélags	Uppgjörsdagur
VMT ehf.	1.6.2021	U 14-20 ehf.	1.7.2022
Lantan ehf.	1.6.2021	U 14-20 ehf.	1.7.2022

Við útgáfu lýsingar þessar hefur verið tilkynnt um fyrirhugaðan samruna eftirfarandi dótturfélaga til Skattsins samkvæmt samrunaáætlun dags. 20.9.2023.

Nafn dótturfélags	Afhendingardagur	Nafn yfirtökufélags	Uppgjörsdagur
Vallarbyggð ehf.	31.12.2021	Hellubbyggð ehf.	1.7.2023
Víkurhvarf 1 ehf.	31.12.2021	Hellubbyggð ehf.	1.7.2023
Hvannir atvinnurekstur ehf.	1.7.2022	Hellubbyggð ehf.	1.7.2023
U 14-20 atvinnurekstur ehf.	31.12.2022	Hellubbyggð ehf.	1.7.2023

Við útgáfu lýsingar þessar hefur verið tilkynnt um fyrirhugaðan samruna eftirfarandi dótturfélaga til Skattsins samkvæmt samrunaáætlun dags. 8.9.2023.

Nafn dótturfélags	Afhendingardagur	Nafn yfirtökufélags	Uppgjörsdagur
U 14-20 ehf.	21.07.2017	Hvannir ehf.	1.7.2023

Helstu fjárfestingar félagsins sem gerðar hafa verið í kjölfar breyttrar stefnu á árinu 2021 hafa verið tekjuberandi fasteignir. Félagið hefur ýmist keypt fasteignir beint eða keypt hlutafé í fasteignafélögum sem eiga tekjuberandi fasteignir. Hér á eftir er yfirlit yfir nýjustu fasteignir eða fasteignafélög sem félagið hefur keypt og tilheyra samstæðu félagsins.

Félagið Hafnagarður ehf. stendur í stórframkvæmdum á helstu eign sinni Köllunarklettsvegi 1. Kaupsamningur var undirritaður þann 17. október 2022 um kaup á öllu hlutafé Hafnagarðs ehf. í áföngum á grundvelli samþykktis kauptilboðs frá 26. ágúst 2022. Kaupverð alls hlutafjár Hafnagarðs ehf., á verðlagi kaupsamnings, er 4.000 m.kr., byggt á þeirri forsendu að Hafnagarður ehf. sé skuldlaus og áætlanir fyrirtækisins gangi eftir. Samstæðan hefur þegar greitt 1.500 m.kr. til seljanda með nýju útgefnu hlutafé í Kaldalóni. Í síðasta lagi 1. janúar 2024, þegar áætlað er að fasteign Hafnagarðs ehf. verði afhent og tekjuberandi í samræmi við skilalýsingu, greiðast 2.000²⁹ m.kr. með reiðufé eða yfirtöku lána, auk 100²⁹ m.kr. í nýju útgefnu hlutafé í Kaldalóni. Eigi síður en 1. október 2024 eru greiddar 400 m.kr. með nýju útgefnu hlutafé í Kaldalóni en fjárhæðin tekur breytingum m.t.t. til leigutekna fasteignarinnar við Köllunarklettsveg 1 á afhendingardegi auk stöðu álagðra fasteignagjalda á þeim tíma. Í samræmi við kaupsamning og hluthafasamkomulag hefur Kaldalón yfirráð yfir Hafnagarði ehf. og er því að fullu tekið inn í samstæðu félagsins, sem dótturfélag, í árshlutareikningreikningi 2023. Endanlegt kaupverð er háð árangri í rekstri Hafnagarðs ehf s.s. tekjum á afhendingardegi og fasteignagjöldum. Afhending félagsins byggist á þeirri forsendu að lágmarksviðmiði um leigutekjur í samningi sé náð á afhendingardegi.

Koparhella ehf. var í 50% eigu Kaldalóns hf. Fasteign Koparhelli ehf. er að Tangavegi 7 á Grundartanga. Kaldalón náði samkomulagi um kaup á 50% eignarhlut annarra eigenda, þannig að eignarhlutur félagsins er nú orðinn 100%.

Kaldalón á 59,5% af heildarhlutafé í flokki A í Vesturbugt eignarhaldfélagi ehf., en 26,9% af heildarhlutafé. Atkvæðisréttur fylgir eingöngu A hlutum og hefur hlutafé í A flokki forgangsávöxtun samkvæmt samþykktum

²⁹ Fjárhæð er verðtryggð með vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnildi 528,8 stig

félagsins. Því er Vesturbugt eignarhaldsfélag ehf. flokkað sem dótturfélag Kaldalóns á grundvelli 59,5% eignarhlutar. Vesturbugt ehf. er 100% í eigu Vesturbugar eignarhaldsfélags ehf. Vísast til frekari umfjöllunar í kaflanum „1.5.3 Ágreiningsmál og málaferli“.

4.4.2 Stefna og stefnumótun

Almenn stefnumótun Kaldalóns er í höndum stjórnar og forstjóra. Stefnur félagsins eru að jafnaði endurskoðaðar að minnsta kosti árlega og staðfestar á stjórnarfundum. Endurskoðun þeirra er á starfsáætlun stjórnar hvert ár.

4.4.3 Fjárfestingarstefna

Kaldalón fjárfestir í atvinnueignum á Íslandi. Félagið fjárfestir í fjölbreyttum eignaflokkum atvinnueigna með það að markmiði að minnka áhættu einstaka eignaflokka. 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 iðnaður og vöruhús, verslun og þjónusta auk hótela. Fjárfestingar miða að því að safnið sé með hátt útleiguhlutfall, langtímaleigusamninga og sterkt sjóðstreymi. Jafnframt mun félagið íhuga að fjárfesta í virðisaukandi tækifærum sem geta skilað hærrí ávöxtun, svo sem eignum sem þarf að þróa eða endurnýja til að ná hámarksarðsemi. Félagið mun leitast við að halda fjölbreytni í eignasafni sínu með fjárfestingum í eignum á mismunandi atvinnusvæðum og atvinnugreinum. Jafnframt hyggst félagið viðhalda hóflegu skuldahlutfalli til að stýra áhættu og tryggja stöðugleika félagsins. Félagið stýrir eignasafni sínu með virkum hætti og þannig kann stjórn félagsins að taka ákvörðun um sölu eigna sem félagið telur ekki henta eignasafni til lengri tíma. Fjárfestingarstefna Kaldalóns var síðast samþykkt 17. apríl 2023. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins <https://kaldalon.is/fjarfestar/>

4.4.4 Eftirlit og áhættustjórnun

Stjórn skal tryggja fullnægjandi innra eftirlit og áhættustjórnun. Hún skal jafnframt tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins og að félagið starfi í samræmi við gildandi lög og reglur. Árlega skal stjórnin skilgreina þá áhættuþætti sem félagið þarf að takast á við. Starfsreglur stjórnar Kaldalóns voru síðast samþykktar þann 31. október 2022. Reglurnar eru birtar á vefsíðu félagsins <https://kaldalon.is/fjarfestar/>

Í endurskoðuðum samstæðuársreikningi 2022,³⁰ er fjallað um helstu áhættur félagsins og þær skilgreindar, sem 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 tryggt skilvirkní í starfsemi félagsins, áreiðanleiki upplýsinga og hlítni við lög.

4.4.5 Persónuverndarstefna

Persónuverndarstefnu útgefanda er ætlað að lýsa því hvernig félagið meðhöndlar persónuupplýsingar leigutaka, þjónustuaðila, hluthafa, starfsfólks, umsækjenda um störf og annarra einstaklinga sem félagið á í viðskiptum eða samskiptum við. Persónuverndarstefna Kaldalóns var síðast samþykkt þann 21. nóvember 2022. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: <https://kaldalon.is/fjarfestar/>

4.4.6 Starfskjarastefna

Starfskjarastefnu útgefanda er ætlað að styðja við tilgang félagsins með því að bjóða stjórnendum og öðru starfsfólki félagsins samkeppnishæf kjör og starfsumhverfi á við það sem býðst í hliðstæðum störfum hér á landi. Þá er stefnunni ætlað að treysta langtímahagsmuni hluthafa, starfsfólks og annarra hagsmunaaðila. Við ákvörðun um starfskjör skal horft til ábyrgðar og árangurs og gætt að viðurkenndum jafnréttissjónarmiðum.

Stjórn félagsins er heimilt að semja við starfsfólk (þ.m.t. forstjóra og annað lykilstarfsfólk félagsins) um kaupauka og hvatagreiðslur sem taka mið af frammistöðu viðkomandi starfsmanns, umsvifum, afkomu félagsins, mikilvægum áföngum í rekstri og starfsemi félagsins að öðru leyti, þ.m.t. hvort settum markmiðum hafi verið

³⁰ Skýring nr. 21 í endurskoðuðum samstæðuársreikningi 2022 í kafla „2.5 Skjöl til sýnis, skjöl felld inn með tilvísun og aðgangur að lýsingu“.

nád. Stjórn Kaldalóns er heimilt að setja á stofn langtímahvatakerfi í formi kauprétta sem hefur það að markmiði að tengja saman hagsmuni alls starfsfólks félagsins við afkomu og langtímamarkmið félagsins og hluthafa þess og laða að hæft starfsfólk. Í því skyni getur félagið sett sér kaupréttaráætlun sem uppfyllir skilyrði 10. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt.

Starfskjarastefna útgefanda er gerð af starfskjaranefnd og skal hún hafa umsjón með innleiðingu á starfskjarastefnu félagsins. Starfskjarastefna er samþykkt á aðalfundi. Nefndin skal vera stjórn og forstjóra ráðgefandi um starfskjör stjórnenda félagsins. Nefndin skal einnig fylgjast með því að starfskjör æðstu stjórnenda séu innan ramma stefnu þessarar. Sjá frekari umfjöllun í kafla „4.6.1 Stjórnarhættir“. Starfskjarastefna Kaldalóns var síðast samþykkt þann 23. mars 2023. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins <https://kaldalon.is/fjarfestar/>

4.4.7 Upplýsingastefna

Upplýsingastefna útgefanda tekur mið af reglum markaðar með það að markmiði að veita hagsmunaaðilum áreiðanlegar upplýsingar á jafnræðisgrundvelli. Upplýsingar eru veittar í samræmi við þau lög, reglugerðir og reglur sem gilda um upplýsingaskyldu félaga skráðra á vaxtamarkað First North. Upplýsingastefna Kaldalóns var síðast samþykkt þann 15. febrúar 2022. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: www.kaldalon.is/fjarfestar

4.4.8 Siðareglur og sjálfbærnistefna

Siðareglum og sjálfbærnistefnu útgefanda er ætlað að tryggja að starfsemi félagsins sé stunduð af heilindum og að orðspor þess og hagaðila sé í heiðri haft. Í fyrrgreindum reglum og stefnu koma fram grundvallarviðmið fyrir stjórn og starfsfólk félagsins að því er varðar góða viðskiptahætti og siðferði. Þeim er einnig ætlað að stuðla að því að starfsemi félagsins einkennist af fagmennsku og heiðarleika og að traust ríki á milli félagsins, starfsfólks, viðskiptavina, stjórnvalda, eftirlitsstofnana, hluthafa og samfélagsins alls. Siðareglurnar og sjálfbærnistefna útgefanda eru meðal annars settar með vísan í 2.9 gr. í „Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja“, ³¹ sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, 6. útgáfa 2021 (hér eftir „Leiðbeiningar um stjórnarhætti“).

Það er á ábyrgð stjórnar og forstjóra félagsins að hafa forgöngu um innleiðingu og eftirfylgni með reglum þessum. Siðareglur og sjálfbærnistefna Kaldalóns var síðast samþykkt þann 7. desember 2022. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: www.kaldalon.is/fjarfestar

4.4.9 Stefna í aðgerðum gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka

Kaldalón er tilkynningarskyldur aðili í skilningi laga nr. 140/2018 um peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka og er félaginu skylt að gera ráðstafanir í þeim tilgangi að styrkja varnir félagsins og koma í veg fyrir að starfsemi félagsins sé misnotuð í slíkum tilgangi. Til að ná markmiðum sínum hefur félagið framkvæmt áhættumat á rekstri sínum, sett sér stefnur og innri reglur og sérstaka verkferla. Þá hefur ábyrgðarmaður aðgerða gegn peningaþvætti verið skipaður hjá félaginu. Ábyrgðarmaður ber ábyrgð á framkvæmd aðgerða félagsins skv. lögum nr. 140/2018 og samsvarandi innri reglum. Félagið leggur mikla áherslu á að starfsfólk þess þekki viðskiptavinum sína og starfsemi þeirra. Í því skyni skal framkvæmd viðeigandi áreiðanleikakönnun á viðskiptavinum í upphafi samningssambands og viðhaft er virkt og áhættumiðað eftirlit með viðskiptavinum og viðskiptum þeirra. Lögbærum yfirvöldum er án tafar tilkynnt um grun og eða vitneskju um peningaþvætti eða fjármögnun hryðjuverka. Félagið viðhefur reglulega fræðslu fyrir starfsfólk um gildandi lög og reglur. Stefna þessi gildir um allt starfsfólk félagsins, þ.m.t. stjórn og framkvæmdastjóra, eftir því sem við á. Stefna Kaldalóns í aðgerðum gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka var samþykkt 3. febrúar 2023. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: www.kaldalon.is/fjarfestar

³¹ Grein 2.9 um sjálfbærni, fjölbreytileiki og siðferði, fjallar um að með því að stjórn setji sér stefnu um sjálfbærni félagsins og skrifleg viðmið um siðferði fyrir stjórn, stjórnendur og starfsfólk félagsins, stuðli félagið að heilbrigðara atvinnulífi og bættum samskiptum við hagsmunaaðila. Þannig treystir félagið einnig rekstrargrundvöll sinn með aukinni ásýnd trausts og trúverðugleika, bættri áhættuvitund, ánægðara starfsfólki og aukinni samkeppnishæfni. Með því að setja sér stefnu um fjölbreytileika eykur félag jafnframt líkur á því að það búi yfir fjölbættri þekkingu, reynslu og innsýn sem nauðsynleg er til farsællrar framtíðarþróunar félagsins.

4.5 Fasteignasafnið

Fjárfestingareignir eru fasteignir sem eru í eigu samstæðunnar til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru ekki til nota í framleiðslu, framboði á vöru og þjónustu, eigin nota eða til sölu í reglubundinni starfsemi félagsins. Til lengri tíma litið mun félagið leitast við að halda því þannig að enginn einn eignaflokkur, samkvæmt skilgreiningu félagsins, sé stærri en 50% af heildartekjum. Það er þó viðbúið að í vaxtafasa félagsins muni samsetning safnsins taka töluverðum breytingum.

Heildarstærð fasteigna miðað við tilkynnt viðskipti við útgáfu árshlutareiknings samstæðunnar vegna 2023 var 102.500 m² og en við lok uppgjörstímabils var heildarstærð fasteigna um 91.500 m² og matsverð um 49,2 ma.kr. (við útgáfu ársreiknings 2022 hafði félagið undirritað kaupsamninga, að hluta háð fyrirvörum, þannig að heildarstærð safnsins nam 90.700 m² við afhendingu eigna og bókfært matsverð³² nam 42,8 ma.kr. Kaldalón er félag með dreift eignasafn þar sem áhersla er lögð á fjárfestingar í mismunandi atvinnugreinaflokkum. Samstæðan flokkar fjárfestingareignir sínar í fimm flokka: Skrifstofur, verslunar- og þjónustuhúsnaði; vöruhús, iðnaðarhúsnaði og geymslur, hótél og þróunareignir. Sjá skiptingu á 102.500 m² eignasafni samstæðunnar við útgáfu árshlutareiknings vegna 2023 í töflu hér fyrir neðan. Á dagsetningu lýsingarinnar er fjöldi fasteigna 44³³, þar af 41 tekjuberandi og heildarstærð fasteigna 102.500 m²³⁴.

Tafla 3: Dreifing fasteignasafnsins eftir flokkum³⁵

Samsetning fasteignasafnsins eftir starfsemi	Hlutfall af heildar fasteignasafni miðað við fjölda m ²
Skrifstofur	8%
Verslun og þjónusta	15%
Vöruhús, iðnaður og geymslur	43%
Hótél	15%
Þróunareignir	18%

Samstæðan hefur undirritað kaupsamninga og kauptilboð, að hluta háð fyrirvörum, þannig að heildarstærð safnsins verður um 102.500 m² þegar allar eignirnar hafa verið afhentar. Köllunarklettsvegur 1 (12.500 m²) verður, samkvæmt samningi, afhentur útgefanda undir lok árs 2023. Þá er viðbúið að fullbúið vöru- og þjónustuhúsnaði að Einhellu 1 í Hafnarfirði (5.761 m²) verði afhent í lok árs 2023.

Tafla 4: Yfirlit yfir fasteignasafn félagsins miðað við 31. október 2023

³² Matsverð er nálgáð sem gangverð 31.12.2022, fjárfesting auk kaupverðs eigna sem samkomulag er um kaup á.

³³ Félagið telur samtengdar eignir sem eina eign, sbr. Laugavegur 32B, 34, 34A, 34B, 36, Grettisgötu 19B og 13A; Þorraholt 6, 6A og 6B. Ótekjuberandi eignir eru Urriðaholtsstræti 24, Sólvallagata 79 og Þorraholt 6,6A,6B

³⁴ Heildarstærð inniheldur einnig Einhellu 1, sem Kaldalón hf. er með kaupsamning um háð fyrirvörum.

³⁵ Upplýsingar miðast við október 2023.

Eignasafn	Pnr.	Byggingarár	Brúttó stærð (m ²)	Fasteignamat ³⁶ (þús.kr.)	Brunabótamat ³⁷ (þús.kr.)
Höfuðborgarsvæðið					
Fiskislóð 29	101	2008	631	221.900	440.100
Laugavegur 32B	101	1905	4.133	1.981.700	1.991.000
Laugavegur 34	101	1920			
Laugavegur 34A	101	1930			
Laugavegur 34B	101	1923			
Laugavegur 36	101	1925			
Grettisgata 19B	101	1905			
Grettisgata 13A	101	1922			
Fiskislóð 23-25	101	2008	4.351	833.300	1.003.750
Vegamótastígur 7	101	2019	1.895	975.600	947.150
Sólvallagata 79 ³⁸	101	N/A	573	12.050	0
Hlíðarfótur 11	102	2020	423	77.000	25.650
Köllunarklettsvegur 1 ³⁹	104	1962	12.300	1.986.900	2.357.300
Borgartún 32	105	1997	6.649	1.691.150	2.926.600
Miklabraut 100	105	1965	95	42.450	39.350
Þórunnartún 4	105	1981	2.953	999.300	1.751.650
Skógarhlíð 18	105	1989	1937	440.050	772.250
Miklabraut 101	108	1962	109	78.980	47.750
Bústaðavegur 20	108	1989	692	166.750	134.100
Grjótháls 8	110	1985	880	319.800	570.070
Suðurfell 4	111	1976	612	148.750	163.450
Gylfafiöt 1	112	1995	512	168.632	175.300
Fossaleyfir 19-23 ⁴⁰	112	1999	5.476	1.297.500	1.632.500
Dalvegur 20	201	1990	269	106.470	110.650
Hagasmári 9	201	1999	494	178.300	280.000
Hæðasmári 2 ⁴¹	201	2005	91	37.160	4.360
Hæðasmári 6 ⁴²	201	1999	1.292	344.200	514.150
Hæðasmári 4 ⁴³	201	1998	653	227.100	271.900
Víkurhvarf 1	203	2007	6.212	1.567.600	2.583.700
Víkurhvarf 7	203	2013	4.014	655.550	1.622.050
Suðurhraun 2	210	1998	251	67.950	93.600
Suðurhraun 10	210	2019	7.147	1.640.050	1.846.100
Vesturhraun 5 ⁴⁴	210	1989	3.864	1.049.050	1.004.150
Þorraholt 6A ⁴⁵	210	N/A	0	416	0

³⁶ Fasteignamat 2023.

³⁷ Upplýsingar miðast við 31.10.2023.

³⁸ Þróunareignir innan kjarnastarfsemi í byggingu.

³⁹ Þróunareignir innan kjarnastarfsemi í byggingu. Hluti fasteignar þegar afhentur leigutökum.

⁴⁰ Þróunareign að hluta, innan kjarnastarfsemi - byggingarréttir.

⁴¹ Þróunareignir innan kjarnastarfsemi að hluta - byggingarréttir (metinn framtíðarbyggingarréttur).

⁴² Þróunareignir innan kjarnastarfsemi að hluta - byggingarréttir (metinn framtíðarbyggingarréttur).

⁴³ Þróunareignir innan kjarnastarfsemi að hluta - byggingarréttir (metinn framtíðarbyggingarréttur).

⁴⁴ Þróunareign að hluta, innan kjarnastarfsemi - byggingarréttir.

⁴⁵ Þróunareignir innan kjarnastarfsemi - byggingarréttir.

Þorraholt 6B ⁴⁶	210	N/A	0	8.670	0
Þorraholt 6 ⁴⁷	210	N/A	0	14.750	0
Urriðaholtsstræti 24 ⁴⁸	210	2022	160	93.050	96.010
Óseyrarbraut 2	220	1988	141	25.750	57.850
Íshella 1	221	2020	7.623	1.272.850	2.190.250
Einhella 1 ⁴⁹	221	N/A	5.762	133.300	0
Hringhella 9	221	2001	1.851	280.900	595.250
Hringhella 9A	221	2019	1.378	318.700	623.900
Álfhella 5 ⁵⁰	221	2023	1.235	203.800	0
Þverholt 1	270	1982	710	163.000	336.350
Völuteigur 31A	270	2007	2.737	499.200	986.850
Klettagarðar 8-10	104	2001	4.393	1.200.100	2.008.950
Laugavegur 18	101	1961	2.001	838.430	733.950
Landsbyggðin					
Fitjar 1	260	1983	221	33.150	98.930
Skagabraut 43	300	1983	515	84.830	127.200
Tangavegur 7	301	2013	4.492	441.800	1.048.100
Brúartorg 6	310	2012	311	77.700	178.900
Hjalteyrargata 8	600	1971	668	116.500	304.050

Gildandi fasteignamat safnsins á árinu 2023 við útgáfu þessarar lýsingar er 23.122 m.kr. og heildar brunabótarmat er 32.695 m.kr. Allar eignir eru tryggðar með húseigenda- og brunabótatryggingum.

4.5.1 Landfræðileg dreifing

Allar fjárfestingareignir samstæðunnar eru staðsettar á Íslandi, að stærstum hluta á höfuðborgarsvæðinu, en einnig á völdum svæðum á landsbyggðinni.

Tafla 5: Yfirlit yfir landfræðilega dreifingu fasteignasafnsins⁵¹

Landfræðileg dreifing fasteignasafnsins	Hlutfall miðað við fjölda m ²
Höfuðborgarsvæðið ⁵²	94%
Landsbyggðin	6%

4.5.2 Þróunareignir

Þróunareignum sem flokka má utan kjarnastarfsemi félagsins hefur fækkað verulega í samræmi við stefnu félagsins og var bókfært virði þeirra þann 30. júní 2023 755 m.kr.⁵³ (í lok árs 2022: 995 m.kr.). Saman standa þær eignir aðallega af fullbúnum óseldum íbúðum, eða íbúðum með samþykktum kautilboðum sem bíða kaupsamnings. Við útgáfu lýsingar eru allar íbúðir seldar og afhentar, utan einnar íbúðar þar sem í gildi er samþykkt kautilboð háð fyrirvörum. Félagið á byggingarrétti á þremur lóðum sem metnir eru á kaupverði, eða

⁴⁶ Þróunareignir innan kjarnastarfsemi - byggingarréttir.

⁴⁷ Þróunareignir innan kjarnastarfsemi - byggingarréttir.

⁴⁸ Þróunareignir utan kjarnastarfsemi – fullbúin íbúð.

⁴⁹ Þróunareignir innan kjarnastarfsemi í byggingu.

⁵⁰ Þróunareignir innan kjarnastarfsemi í byggingu.

⁵¹ Upplýsingar miðast við október 2023

⁵² Skilgreining á höfuðborgarsvæðinu: Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Mosfellsbær, Hafnarfjörður og Garðabær.

⁵³ Byggingarréttur að íbúðum í Vesturbugt og óseldar íbúðir í Urriðaholtsstræti 24.

sem samtals nemur 394 m.kr.⁵⁴ Þá á félagið atvinnuhúsaloðina Þorraholt 6, Garðabæ,⁵⁵ sem metin er á 435,9 m.kr. við lok fyrri hluta árs 2023.

Stærsta einstaka þróunareign félagsins í byggingu er fasteignin að Köllunarklettsvegi 1, en áætlað er að framkvæmdum ljúki í lok árs 2023. Leigusamningar fyrir um 69% af fasteigninni hafa þegar verið undirritaðir og 53% leiguréma þegar verið afhent til leigutaka. Félagið greiddi fullnaðargreiðslu vegna fasteignarinnar að Álfhelli 5 eftir lok uppgjörstímabils, en fyrir útgáfu árshlutareiknings sbr. skýring 15 í árshlutareikningi samstæðunnar 2023.

4.5.3 Mat á virði fasteigna

Á árinu 2021 var stefnu Kaldalóns breytt og er nú félagið skilgreint sem fasteignafélag í stað fjárfestingarfélags. Við þá breytingu hóf félagið að gera upp sem samstæða og hafði sú breyting áhrif á efnahagsreikning samstæðunnar. Ársreikningur félagsins fyrir árið 2022 er því ekki að fullu samanburðarhæfur við ársreikninginn fyrir árið 2021.

Eignir samstæðunnar eru fasteignir sem ætlaðar eru til að afla félaginu leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja.

Tekjuberandi fjárfestingareignir eru almennt bókfærðar á gangvirði, séu eignirnar þegar afhentar. Þróunareignir eru í upphafi bókaðar á kostnaðarverði,⁵⁶ sem er samsett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þar með talið kostnaður vegna kaupa á fasteigninni⁵⁷. Eignir utan kjarnastarfsemi félagsins eru metnar á væntu söluverði að frádreginni viðunandi varúðarfjárhæð að mati stjórnenda félagsins.

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. Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði fjárfestingareigna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdartíma. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar og er öll matsbreyting eignanna óinnleyst.

Tekjuberandi fjárfestingareignir samstæðunnar eru færðar á gangvirði skv. IFRS 13. Verðmatsaðferð samstæðunnar er núvirt framtíðarsjóðsflæði og flokkast allar eignir í þrjú þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Helstu forsendur sem notaðar eru við mat á virði allra eigna eru áætlun um leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður ásamt áætlun leigutekna miðað við gildandi leigusamninga. Spátímabil áætlaðs frjáls sjóðstreymis er 25 ár. Við mat á leigutekjum að loknum leigutíma er stuðst við áætlaða markaðsleigu og nýtingahlutfall upp á 97,5%. Veginn fjármagnskostnaður (WACC) er byggður á ávöxtunarkröfu fyrir ríkistryggð skuldabréf, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi fyrir hverja fasteign. Við mat á áhættulausum vöxtum hefur félagið byggt á 12 mánaða meðaltali RIKS 33. Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar, IFRS, kveða á um að gangvirði skuli endurspegla núverandi markaðsaðstæður. Staðalinn veitir staðallinn stjórnendum nokkuð svigrúm við að meta aðferðarfræði við mat á markaðsaðstæðum. Þegar vextir taka miklum breytingum á skömmum tíma getur það haft töluverð áhrif gangvirðismat hvort miðað er við meðaltöl eða punktstöður í uppgjörum. Vísað er til skýringar 9 í ársreikningi félagsins fyrir árið 2022 þar sem næmni gangvirði fjárfestingareigna fyrir forsendum eru greindar. Stjórnendur hafa metið markaðsvexti fyrir fasteignasafnið í heild, en ekki markaðsvexti einstakra eigna við ákvörðun raunávöxtunarkröfu lánsfjár. Gert er ráð fyrir 30%

⁵⁴ Byggingarréttur við Fossaleyni 19-23 er metinn á 252 m.kr., byggingarréttur við Vesturhraun 5 er metinn á 60 m.kr. og framtíðarvirði byggingarréttis við Hæðasmára 2-6 metin á 82 m.kr.

⁵⁵ Um er að ræða atvinnuhúsaloð og metin innan kjarnastarfsemi félagsins.

⁵⁶ Að teknu tilliti til þess að eignir dótturfélaga sem voru hluti af samstæðunni við upphaf samstæðunnar 1. júlí 2021 voru upprunalega færðar á gangvirði. Því endurspeglar kostnaðarverðið á einstaka eldri þróunareignum gangvirðið á þeim tíma sem þær voru teknar í samstæðu félagsins.

⁵⁷ Bókfærðar á gangvirði þegar þær eru tekjuberandi.

eiginfjárhlutfalli og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu.

4.5.4 Leigusamningar

Fasteignir félagsins eru að stórum hluta í langtímaleigu, en leigutími leigusamninga er að jafnaði á bilinu 3-20 ár og eru samningarnir flestir verðtryggðir með vísitölu neysluverðs, eða 91% og 2% með byggingarvísitölu miðað við dagsetningu lýsingar. Fjöldi leigusamninga afhentra fasteigna eru 67 við útgáfu lýsingar þessarar. Þar af eru nokkrir leigutakar félagsins með fleiri en einn leigusamning. Fjöldi leigutaka voru 47 þann 30. júní 2023 en eru 49 við útgáfu þessarar lýsingar. Áætlað er að þeir verði um 58 þegar allar eignir hafa verið afhentar skv. fyrirbyggjandi kaupsamningum.

Tafla 6: Leigusamningar eftir tekjum⁵⁸

Lengd leigusamninga eftir tekjum ⁵⁹	Hlutfall af heildartekjum	Fjöldi samninga
0-3 ár	2%	8
3-7 ár	6%	9
7-10 ár	19%	16
10-15 ár	36%	12
>15 ár	37%	22

Tekjuvegin meðallengd leigusamninga félagsins þann 30.6.2023 er 11,3 ár (lok árs 2022: 12 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma en væri miðað við slíka uppsögn lækkar tekjuvegin meðallengd leigusamninga í 10,7 ár (lok árs 2022: 11,5 ár). Tekjuvegið útleiguhlutfall afhentra eigna í samstæðunni í heild þann 30.6.2023 var 98,3%⁶⁰.

Tafla 7: Leigusamningar eftir starfsemi leigutaka⁶¹

Leigusamningar eftir starfsemi leigutaka ⁶²	Leigjanlegt rými (m ²)	Útleiguhlutfall	Tekjuvegin meðallengd	Meðalleiga (kr./m ²)
Vöruhús og iðnaður	44.062	100%	7,8	2.377
Verslun og þjónusta	15.594	89%	15,4	4.694
Skrifstofur	7.914	100%	8,8	2.829

⁵⁸ Upplýsingar miðast við dagsetningu lýsingar.

⁵⁹ Eignir í þróun, þ.e. Köllunarklettsvegur 1 og Einhella 1 eru ekki í þessari töflu.

⁶⁰ Tekjuvegið útleiguhlutfall í eftirfarandi flokkum fjárfestingareigna; Skrifstofur, verslun- og þjónusta, vöruhús, iðnaður og geymslur og hótél. Tekjuberandi þróunareignir í byggingu eru ekki reiknaðar í tekjuvegið útleiguhlutfall fyrr en eign er fullbúin og afhent til rekstrar.

⁶¹ Upplýsingar miðast við útgáfu 31.10.2023.

⁶² Eignir í þróun eru ekki í þessari töflu.

Hótel	15.667	100%	12,5	6.464
Samtals	83.327	98%	11,3	2.971

4.5.5 Ferli við val á leigutökum

Í upphafi leiguvíðræðna berst félaginu leigutilboð, sem framkvæmdastjóri rekstrar tekur við og skjalir. Í framhaldinu er stærð fyrirhugaðs leigusamnings metin út frá því hvor um er að ræða umfangsmikinn eða umfangslítinn leigusamning m.t.t. veltu samstæðunnar og öðrum einstökum áhættuþáttum. Ef um umfangslítinn leigusamning er að ræða þá er meðal annars farið yfir tryggingar, lánsþæfismat og rekstrarsögu viðkomandi leigutaka. Í framhaldi fer fram mat á tryggingum og lengd leigusamnings. Það mat er m.a. byggt á þeim stofnkostnaði sem þarf að leggja til af hendi leigusala og mati stjórnenda á gæðum leiguverðs og möguleika til hækkunar á næstu árum. Framkvæmdastjóri rekstrar ber ábyrgð á gerð leigusamningsins sem forstjóri rýnir og samþykkir með undirritun sinni samhliða undirritun framkvæmdstjóra rekstrar. Ef um umfangsmikinn leigusamning er að ræða er stuðst við sama ferli, en að auki er framkvæmd áreiðanleikakönnun á viðkomandi leigutaka og er samningurinn borinn undir stjórn Kaldalóns til samþykktar, auk þess sem álit lögfræðinga og annara sérfræðinga er fengið við gerð stærri samninga.

4.5.6 Leigutekjur

Samkvæmt endurskoðuðum samstæðuárshlutareikningi 2023 vegna rekstrartímabilsins 1. janúar 2023 til 30. júní 2023, nam hagnaður af rekstri samstæðunnar 1.674 milljónum króna, samanborið við 1.421 milljóna króna hagnað vegna árshlutauppgjörs samstæðunnar árið áður. Hagnaður af rekstri samstæðunnar vegna ársins 2022 nam 2.097 milljónum króna samanborið við 1.339 milljónir króna árið 2021. Rekstratekjur samstæðunnar námu 1.438 milljónir króna í hálfársuppgjöri samstæðunnar 2023, samanborið við 586 milljónir króna fyrir sama tímabil árið 2022. Rekstratekjur samstæðunnar námu 1.761 milljón króna árið 2022, samanborið við 232 milljónir króna árið 2021.

Stærstur hluti rekstrartekna samstæðunnar eru fastar leigutekjur. Veltutengdar tekjur í árshlutareikningi félagsins 2023 eru tengdar ferðaþjónustueignum í Vestmannaeyjum sem nú hafa verið seldar og við IHC ehf., rekstraraðila Room With a View Hotels/Apartments, sem varða leigu á fasteignunum Vegamótastíg 7 og Laugavegi 18.

Til að mæta samþjöppunaráhættu hefur félagið sett sér fjárfestingastefnu.⁶³ Þar kemur m.a. fram að félagið fjárfestir í fjölbreyttum eignaflokkum atvinnueigna með markmið að minnka áhættu einstaka eignaflokka. Félagið horfir. m.a. til fjárfestinga á höfuðborgarsvæðinu, og í nágreni helstu innviða s.s. hafnir og flughafnir. Þeir eignaflokkar sem félagið leggur áherslu á eru iðnaður, verslun og þjónusta auk hótela. Fjárfestingar miða við að safnið sé með hátt útleiguhlutfall, langtímaleigusamninga og sterkt sjóðstreymi. Félagið miðar við að eiga dreift eignarsafn þar til lengri tíma verður enginn flokkur yfir 50% af tekjum. Samkvæmt skilmálum almenna tryggingafyrirkomulagsins, til tryggingarhluta af skuldum félagsins skal 75% af eignum félagsins vera á höfuðborgarsvæði eða við helstu hafnir eða flughafnir landsins. Þann 30.6.2023 var 94% af fermetrafjöldi eignasafnsins á höfuðborgarsvæðinu.

Leigutakar Kaldalóns eru 49 talsins. Tíu stærstu leigutakar miðað við 30. júní 2023 eru Orkan IS, Cabin ehf., Sand hótel, IHC ehf., Storm hótel, Ghost production, Miklatorg ehf., ORF Líftækni, Krókur ehf. og Klettur. Miðað við gildandi leigusamninga og leigufjárhæðir í október 2023 stafa um 65% heildarleigutekna frá tíu stærstu leigutökum félagsins.

Aðrar tekjur eru tekjur af sölu innanstokksmuna úr einni af fasteignum samstæðunnar.

⁶³ Fjárfestingastefna Kaldalóns, dagsett 17. apríl 2023, <https://kaldalon.is/fjarfestar>

4.5.7 Viðhald, endurbætur og framkvæmdir

Viðhald fasteigna í safni Kaldalóns er á ábyrgð leigusala og leigutaka. Skipting ábyrgðar á viðhaldi er mismunandi milli einstakra leigusamninga. Almenn má segja, í einfaldaðri mynd, að leigutaki annast viðhald innanhúss, þ.á.m. á húsbúnaði, lýsingu, tækjum, rafbúnaði, ofnum, málun o.þ.h. Leigusali annast viðhald utanhúss, s.s. útveggi, þak og glugga og heildstæðar endurbætur og meiriháttar viðgerðir sem ekki geta talist hefðbundnar. Þó er hluti leigusamninga sem gerðir hafa verið til lengri tíma þess eðlis að leigutaki annast allt viðhald og endurbætur, innan- og utanhúss. Í þeim tilfellum hefur leigusali rétt til að framkvæma viðhald á kostnað leigutaka vanræki hann skyldur sínar í viðhaldi. Þá er hluti leigusamninga félagsins við opinbera aðila þar sem leigusali tekur að sér ríkari viðhaldsskyldur innanhúss en almennt í leigusamningum.

Viðhaldskostnaður eignar er metinn út frá gerð, ástandi og aldurs viðkomandi eignar. Þar sem leigusali ber ábyrgð á viðhaldi utanhúss er algengt að árlegur viðhaldskostnaður leigusala sé metinn á bilinu 0,5-1,0% af brunabótamati. Forstöðumaður eignaumsýslu sér um áætlanagerð, skipulag og framkvæmd viðhalds fasteigna sem er á ábyrgðarsviði leigusala skv. leigusamningi eignar.

Verklegum framkvæmdum félagsins, þ.m.t. viðhaldsverkefnum, er útvistað til fagaðila, sem er almennt stýrt af starfsfólki félagsins en í umfangsmeiri viðhaldsverkefnum er stýringu framkvæmda útvistað til þriðja aðila. Endurnýjun húsnæðis eða einstaka byggingarluta þess, s.s. vegna umsaminna framkvæmda við gerð nýrra leigusamninga, er eignfærð.

4.6 Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur

4.6.1 Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Kaldalóns eru markaðir af lögum nr. 2/1995, um hlutafélög, samþykktum félagsins og leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja 6. Útgáfu útgefnum af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins í febrúar 2021 (hér eftir „**Leiðbeiningar um stjórnarhætti**“). Gildandi samþykktir félagsins eru dagsettar 2. nóvember 2023.

Í samræmi við lög og samþykktir félagsins fer stjórn félagsins með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Samþykktir félagsins, dagsettar 2. nóvember 2023, kveða á um aðalfundi í 3.1 gr. – 3.15 gr., um félagastjórn í 4.1 gr. – 4.13 gr., um framkvæmdastjórn í 5.1 – 5.2 gr. og um reikningshald og endurskoðun í 6.1 gr. – 6.5. gr. samþykta. Sjá nánar umfjöllun í kafla „2.5 Skjöl til sýnis, skjöl felld inn með tilvísun og aðgangur að lýsingu“

Kaldalón tekur mið af og fylgir að stærstu leyti „Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja“. Félagið er með starfandi starfskjaranefnd og í framhaldi af aðalfundi félagsins sem haldinn var þann 23. mars 2023, hefur stjórn þess skipað nefndarmenn í endurskoðunarnefnd og tilnefningarnefnd. Það skal tekið fram að félagið hefur enn sem komið er ekki tileinkað sér að fullu alla þá þætti sem leiðbeiningarnar kveða á um svo sem nánar er skýrt hér að neðan:

1. Stjórn hefur ekki sett félaginu sérstaka stefnu um fjölbreytileika í tengslum við stjórn, framkvæmdastjórn og æðstu stjórnendur og rætt árlega aðgerðir félagsins til að framfylgja henni, sbr. grein 2.9.2. Hjá félaginu starfa fáir starfsmenn og hefur ekki verið talin þörf á að setja sérstaka stefnu um fjölbreytileika. Í siðareglum og sjálfbærnistefnu Kaldalóns er þó mælt fyrir um að leitast sé við að tryggja fjölbreytta samsetningu starfsmannahópsins og stjórnar með tilliti til kyns, menntunar, faglegs bakgrunns, aldurs og annarra þátta eins og kostur er að teknu tilliti til stærðar félagsins.
2. Félagið hefur birt ófjárhagslega upplýsingagjöf í ársreikningi sínum. Upplýsingagjöfin hefur þó ekki verið jafn ítarleg og mælt er fyrir um í grein 6.2. Stærð félagsins og starfsemi hefur hingað til ekki kallað á slíka upplýsingagjöf.

Stjórn Kaldalón hefur sett sér skriflegar starfsreglur. Í starfsreglum er meðal annars kveðið á um hlutverk og ábyrgð stjórnar og forstjóra, skiptingu starfa innan stjórnar, boðun og tíðni stjórnarfunda, framkvæmd og fundarsköp, undirnefndir stjórnar, hæfi stjórnarmanna, innra eftirlit og árangursmat. Gildandi starfsreglur

stjórnar voru samþykktar þann 31. október 2022 og eru birtar á vefsíðu félagsins, <http://www.kaldalon.is/fjarfestar/>

Stjórn félagsins skal skipuð þremur til fimm stjórnarmönnum og allt að tveimur varamönnum til vara, þó alltaf þannig að fjöldi stjórnarmanna uppfylli tilskilið lágmark samkvæmt lögum og reglum sem gilda um félagið hverju sinni. Skulu þeir kosnir á aðalfundi til eins árs í senn. Hvort kyn skal hafa fulltrúa í stjórn og þegar stjórnarmenn eru fleiri en þrír skal tryggt að hlutfall hvors kyns sé ekki lægra en 40%.

4.6.2 Stjórn

Stjórn félagsins fer með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda. Allar ákvarðanir sem telja má óvenjulegar eða mikilsháttar falla undir verksemi stjórnar en forstjóri framfylgir mótaðri stefnu og ákvörðun stjórnar. Stjórn Kaldalóns er skipuð þremur konum og tveimur körlum. Stjórnin er skipuð tveimur varamönnum, einni konu og einum karli. Núverandi stjórn félagsins var kosin á aðalfundi félagsins sem haldinn var þann 23. mars 2023.

Nafn	Ásgeir Helgi Reykfyörð Gylfason, stjórnarformaður
Fæðingarár	1982
Starfsstöð	Kalkofnsvegi 2, 101 Reykjavík
Menntun og reynsla	Ásgeir er með lögmannsréttindi, ML og BA gráðu í lögum frá Háskólanum í Reykjavík. Ásgeir starfar sem forstjóri SKEL fjárfestingarfélags hf. frá 2022. Áður starfaði hann sem aðstoðarbankastjóri Arion banka, framkvæmdastjóri fyrirtækjasviðs Kviku banka, í framkvæmdahóp um losun fjármagnshafna, hjá LOGOS lögmannsþjónusta í Reykjavík og London, og þar áður í Straumi fjárfestingarbanka.
Fyrst kjörinn	Maí 2022
Núverandi seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða er sameigandi fyrirtækja	Vátryggingafélag Íslands hf. (meðstjórnandi), Skel fjárfestingafélag hf. (framkvæmdastjórn, prókúruhafi), Orkan IS ehf. (stjórnarformaður), Skeljungur ehf. (stjórnarformaður), Gallon ehf. (stjórnarformaður), Reykfyörð ehf. (stjórnarformaður, prókúruhafi, framkvæmdastjórn), BBL VII ehf. (stjórnarformaður, prókúruhafi), Kaldalón hf. (stjórnarformaður), Íslenska vetnisfélagið ehf. (meðstjórnandi).
Seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða verið sameigandi fyrirtækja undanfarin fimm ár	AB 19 hf. (meðstjórnandi), Bæjarsker ehf. (varamaður), EFAV ehf. (stjórnarformaður), Fí Fasteignafélag GP ehf. (meðstjórnandi), Fí Fasteignafélag slhf. (meðstjórnandi), Gallon ehf. (meðstjórnandi), Gamli Byr (meðstjórnandi, prókúruhafi), Gamli Byr eignarhaldsfélag ehf. (meðstjórnandi), Klettur – sala og þjónusta ehf. (meðstjórnandi), Orkan IS ehf. (meðstjórnandi), Skeljungur ehf. (meðstjórnandi), Styrkás ehf. (stjórnarformaður), Öxl fasteignir ehf. (stjórnarformaður).

Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	<p>Ásgeir á 1.000.000 hluti í Kaldalóni í gegnum félagið BBL VII ehf. Vísað er til skýringar 16 í samstæðureikningi félagsins 2022.</p> <p>Ásgeir starfar sem forstjóri SKEL fjárfestingafélags hf. frá árinu 2022. SKEL fjárfestingafélag er stærsti hluthafi Kaldalóns, en félagið er eigandi að yfir 10% af útgefnu hlutfjár í Kaldalóni. Jafnframt eru félög í eigu SKEL fjárfestingarfélags (Orkan, Klettur og Löður) leigutakar hjá Kaldalóni. Engin hagsmunatengsl eru við helstu samkeppnisaðila Kaldalóns.</p>
---	---

Nafn	Álfheiður Ágústsdóttir, meðstjórnandi
Fæðingarár	1981
Starfsstöð	Grundartangi, 301 Akranes
Menntun og reynsla	<p>Álfheiður er með B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskólanum á Bifröst og meistaragráðu í forystu og stjórnun frá sama skóla. Auk þess hefur hún lokið námskeiði á meistarastigi í reikningsskilum og endurskoðun frá Háskóla Íslands.</p> <p>Álfheiður starfar sem forstjóri Elkem Ísland ehf. (hér eftir „Elkem Ísland“) frá 2020. Hún hefur unnið hjá Elkem Ísland frá árinu 2006 meðal annars sem sérfræðingur í fjármálum og sem framkvæmdastjóri fjármála og innkaupa.</p>
Fyrst kjörin	Apríl 2022
Núverandi seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða er sameigandi fyrirtækja	Birta lífeyrissjóður (meðstjórnandi), Elkem Ísland ehf. (framkvæmdastjórn, prókúruhafi), Kaldalón hf. (meðstjórnandi).
Seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða verið sameigandi fyrirtækja undanfarin fimm ár	Eignarhaldsfélagið Carbfix ohf. (meðstjórnandi), Elkem Ísland ehf. (varamaður) og Klafi ehf. (varamaður, stjórnarformaður).
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	<p>Álfheiður á 11.696 hluti í Kaldalóni hf.</p> <p>Álfheiður starfar sem forstjóri Elkem Ísland sem er einn af leigutökum félagsins. Hún hefur engin hagsmunatengsl við helstu samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa félagsins sem eiga meira en 10% hlut í Kaldalóni.</p>

Nafn	Haukur Guðmundsson, meðstjórnandi
Fæðingarár	1977
Starfsstöð	Hlíðarsmári 6, 201 Kópavogur
Menntun og reynsla	Haukur er með B.Sc. í byggingarverkfræði frá Háskóla Íslands. Haukur starfar sem framkvæmdastjóri Hafnagarðs ehf. og hefur gert frá 2019. Hann hefur reynslu af framkvæmda- og verkefnastýringu á fasteignamarkaði en auk þess hefur hann sinnt eigin fjárfestingum og veitt ráðgjöf á fasteignamarkaði.
Fyrst kjörinn	Mars 2023
Núverandi seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða er sameigandi fyrirtækja	Epi-Invest ehf. (stjórnarformaður), Bronz Charm ehf. (stjórnarformaður, prókúruhafi, framkvæmdastjórn), Fellasmári ehf. (stjórnarmaður, prókúruhafi), Frambúð ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi), G604 ehf. (stofnandi, meðstjórnandi), Gráberg ehf. (stjórnarmaður, framkvæmdastjórn), Sedrus ehf. (stjórnarformaður, prókúruhafi), HK fjárfestingar ehf. (stjórnarmaður, prókúruhafi), Kaldalón hf. (meðstjórnandi) og Hafnagarður ehf. (prókúruhafi, framkvæmdastjórn).
Seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða verið sameigandi fyrirtækja undanfarin fimm ár	Austurhraun 3 ehf. (stjórnarmaður, prókúruhafi), Hafnagarður ehf. (meðstjórnandi, stjórnarmaður), HOOS 1 ehf. (framkvæmdastjórn, prókúruhafi, meðstjórnandi), JG Byggingar ehf. (stjórnarmaður, prókúruhafi), Lindarvatn ehf. (varamaður) og Viðarhöfði 3 ehf. (stjórnarmaður, prókúruhafi).
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Haukur er framkvæmdastjóri Hafnagarðs ehf., en Kaldalón festi kaup á Hafnagarði ehf. árið 2022. Engir hagsmunaárekstrar. Haukur á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu samkeppnisaðila eða hluthafa sem eiga yfir 10% hlutfjár útgefnu af Kaldalóni.

Nafn	Kristín Erla Jóhannsdóttir, meðstjórnandi
------	---

Fæðingarár	1979
Starfsstöð	Austurstræti 10a, 101 Reykjavík
Menntun og reynsla	<p>Kristín Erla er með B.Sc. í viðskiptafræði með áherslu á fjármál frá Háskóla Íslands. Hún er með próf í verðbréfavíðskiptum og ACI (gjaldeyris- og afleiðumiðlun) og er að ljúka M.Sc. námi í fjármálum fyrirtækja frá Háskólanum í Reykjavík. Auk þess lauk hún Diplómanámi í spænskum fræðum frá Háskólanum í Salamanca.</p> <p>Kristín Erla starfaði sem forstöðumaður Eignastýringar Landsbankans 2015 til 2021. Áður starfaði hún við miðlun, í eigin viðskiptum, í fjárfstýringu, á fjármálasviði og hagdeild Arion banka/Kaupþings.</p>
Fyrst kjörin	Maí 2022
Núverandi seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða er sameigandi fyrirtækja	Ankora Invest hf. (framkvæmdastjórn, prókúruhafi), HS veitur (meðstjórnandi), Innviðir fjárfestingar II slhf. (meðstjórnandi), Hlér ehf. (meðstjórnandi), Kaldalón hf. (meðstjórnandi) og Perluskel ehf. (stofnandi, stjórnarmaður, prókúruhafi, framkvæmdastjórn).
Seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða verið sameigandi fyrirtækja undanfarin fimm ár	Engin afskipti undanfarin 5 ár.
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Engir hagsmunaárekstrar. 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.

Nafn	María Björk Einarsdóttir, meðstjórnandi
Fæðingarár	1989
Starfsstöð	Sundabakki 2, 104 Reykjavík

Menntun og reynsla	<p>María Björk er með B.Sc. í rekstrarverkfræði frá Háskólanum í Reykjavík og er einnig með próf í verðbréfavíðskiptum.</p> <p>María Björk starfar sem fjármálastjóri Eimskips frá árinu 2021. Áður starfaði hún sem framkvæmdastjóri Ölmú íbúðafélags (áður Almenna leigufélagið), sem sérfræðingur í sérhæfðum fjárfestingum hjá GAMMA Capital Management og sem sérfræðingur hjá Íslandsbanka.</p>
Fyrst kjörin	Mars 2023
Núverandi seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða er sameigandi fyrirtækja	A – Orange ehf. (framkvæmdastjórn, stjórnarmaður, prókúruhafi), Eimskipafélag Íslands hf. (prókúruhafi), Eimskip Ísland ehf. (framkvæmdastjórn, meðstjórnandi, prókúruhafi), Eyjarslóð ehf. (prókúruhafi), Heimagisting Bjarkargötu 12 ehf. (varamaður), Kaldalón hf. (meðstjórnandi).
Seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða verið sameigandi fyrirtækja undanfarin fimm ár	Alma C ehf. (stjórnarmaður, prókúruhafi, stjórnarformaður), Alma E ehf. (stjórnarmaður, prókúruhafi, stjórnarformaður), Alma hótélíbúðir ehf. (framkvæmdastjórn, prókúruhafi, stjórnarmaður), Alma íbúðafélag hf. (framkvæmdastjórn, prókúruhafi), Alma K ehf. (prókúruhafi, stjórnarmaður), Alma langtímaleiga ehf. (stjórnarmaður, prókúruhafi), Alma RED ehf. (stjórnarformaður, prókúruhafi), Alma S21 ehf. (stjórnarmaður, prókúruhafi), Alma S23 ehf. (stjórnarmaður, prókúruhafi), Alma SKB ehf. (stjórnarmaður, prókúruhafi), C1 ehf. (stjórnarmaður, prókúruhafi), Domus eignir 2 slhf. (prókúruhafi), Domus eignir slhf. (prókúruhafi), E1 ehf. (stjórnarmaður, prókúruhafi), L56 ehf. (stjórnarformaður, prókúruhafi, framkvæmdastjórn), LL04 ehf. (prókúruhafi), Vesturhryna ehf. (stjórnarmaður, prókúruhafi), Ylma ehf. (stjórnarformaður, prókúruhafi).
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Engir hagsmunaárekstrar. María 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.

Nafn	Gunnar Henrik Gunnarsson, varamaður
Fæðingarár	1974
Starfsstöð	Stekkjjarflöt 22, 210 Garðabæ

Menntun og reynsla	Gunnar er sjóntækniþræðingur frá Stuttgart. Gunnar er sjálfstætt starfandi fjárfestir. Hann hefur margra ára starfsreynslu sem fjárfestir á markaði og sem stjórnarmaður í fyrirtækjum. Hann er jafnframt einn af stofnendum Kaldalóns.
Fyrst kjörinn	Maí 2019
Núverandi seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða er sameigandi fyrirtækja	Augað ehf. (meðstjórnandi, framkvæmdastjórn), GG optic ehf. (meðstjórnandi, framkvæmdastjórn), Kaldalón hf. (varamaður), Kaldalón þróunareignir ehf. (varamaður), Rekstrarfélag Kringlunnar (varamaður), Augað ehf., Prooptik ehf., Trausttak ehf., Investar ehf. (stjórnarmaður), RES 9 ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi), RES II ehf. (stjórnarmaður), RES 3 ehf. (meðstjórnandi), Edra ehf. (stjórnarformaður, prókúruhafi), Sólr Invest ehf. (stjórnarformaður, prókúruhafi) Strada ehf. (stjórnarmaður), Lov&co ehf. (varamaður, stofnandi), Prooptik ehf. (stjórnarmaður, framkvæmdastjórn), Trausttak ehf. (varamaður).
Seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða verið sameigandi fyrirtækja undanfarin fimm ár	A.M.W. ehf. (stjórnarmaður, framkvæmdastjórn), Dual ehf. (meðstjórnandi), GGR ehf. (meðstjórnandi), Henrik ehf. (stjórnarformaður), HIM ehf. (meðstjórnandi), Kaldalón hf. (varamaður, meðstjórnandi), Lyfjaval ehf. (meðstjórnandi), Res 9 ehf. (stjórnarmaður), Res ehf. (prókúruhafi), Res II ehf. (prókúruhafi), Smárahvammur ehf. (stjórnarformaður), Sólr Invest ehf. (stjórnarmaður), Próunarfélagið Hnoðraholt ehf. (varamaður).
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Eignarhlutur Gunnars í Kaldalóni er 17.127 þúsund hlutir. Vísað er til skýringar 16 í samstæðureiknings félagsins 2022, sem finna má í kafla „2.5 Skjöl til sýnis og skjöl felld inn með tilvísun“. Gunnar er hluthafi í Streng hf. sem á yfir 50% hlutfjár í Skel fjárfestingafélagi. Skel fjárfestingarfélag er stærsti hluthafi Kaldalóns, en félagið er eigandi að yfir 10% af útgefnu hlutfjár í Kaldalóni. Engin hagsmunatengsl eru við helstu samkeppnisaðila Kaldalóns.

Nafn	Hildur Leifsdóttir, varamaður
Fæðingarár	1983
Starfsstöð	Suðurlandsbraut 52, 108 Reykjavík
Menntun og reynsla	Hildur er með meistaraþróf í lögfræði frá lagadeild Háskóla Íslands. Hún hefur einnig málflytningsréttindi fyrir héraðsdómstólum. Hildur starfar sem lögmaður á Mörkinni lögmannsstofu hf. frá 2013.
Fyrst kjörin	Apríl 2022

Núverandi seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða er sameigandi fyrirtækja	Ernir ehf. (varamaður), Eldsneytisafgreiðslan á Keflavíkurflugvelli EAK ehf. (varamaður), Kaldalón hf. (varamaður), Kvinnakórinn Katla (meðstjórnandi), THS lögmannspjónusta ehf. (varamaður).
Seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða verið sameigandi fyrirtækja undanfarin fimm ár	EBK ehf. (varamaður), Emmessís ehf. (stjórnarformaður), Genuity Science (Iceland) ehf. (meðstjórnandi), Lyfjaval ehf. (meðstjórnandi), Phoenix Seafood ehf. (varamaður), Sjávarsteinn ehf. (varamaður).
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Engir hagsmunaárekstrar. Hildur 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.

Enginn stjórnarmaður hefur verið starfsmaður félagsins eða unnið önnur launuð störf fyrir félagið að frátalinni stjórnarsetu.

4.6.3 Lykilstjórnendur Kaldalóns

Nafn	Jón Þór Gunnarsson, forstjóri
Staða	Forstjóri frá árinu 2021
Fæðingarár	1985
Starfsstöð	Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík
Menntun og reynsla	Jón Þór er með B.Sc. í umhverfis- og byggingarverkfræði frá Háskóla Íslands og hefur lokið meistaraþrófi í byggingarverkfræði frá tækniháskólanum í Danmörku, DTU. Jón Þór hefur starfað sem forstjóri Kaldalóns frá 2021. Áður hjá Mannvit sem sérfræðingur í áætlanagerð og verkefnastjórnun, hjá Kvik banka og dótturfélaginu GAMMA, meðal annars sem sérfræðingur í eignastýringu og sem forstöðumaður framkvæmda.
Núverandi seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða er sameigandi fyrirtækja	Vesturbugt ehf. (stjórnarformaður), Vesturbugt Eignarhaldsfélag hf. (stjórnarformaður), Kaldalón hf. (framkvæmdastjórn), Kaldalón þróunareignir ehf. (stjórnarformaður), U 14-20 ehf. (stjórnarformaður), Hvannir ehf. (stjórnarformaður), Hvannir atvinnurekstur ehf. (stjórnarformaður, prókúruhafi), Koparhella ehf. (stjórnarformaður), Kaupangur fasteignafélag ehf. (stjórnarformaður), Lónseyri ehf. (stjórnarformaður), Víkurhvarf 1 ehf. (stjórnarformaður), Vallarbyggð ehf. (stjórnarformaður), Hellubbyggð ehf.

	(stjórnarformaður), Nauteyri ehf. (stjórnarformaður), Faðmlag ehf. (stjórnarformaður), Hafnagarður ehf. (meðstjórnandi), Vesturhraun ehf. (stjórnarformaður), Skátagildið Skýjaborgir (meðstjórnandi), Grænir skátar ehf. (meðstjórnandi), Klettagarðar 8-10 ehf. (stjórnarformaður).
Seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða verið sameigandi fyrirtækja undanfarin fimm ár	AGROS ehf. (meðstjórnandi), AK1533 ehf. (varamaður), Björgunarsveit Hafnarfjarðar (varamaður), Heild fasteignafélag hf. (meðstjórnandi), IHC ehf. (stjórnarformaður), Kársnesbyggð ehf. (meðstjórnandi), Lambafell ehf. (meðstjórnandi), Lantan ehf. (stjórnarformaður, prókúruhafi), LL04 ehf. (meðstjórnandi), LL06 ehf. (meðstjórnandi), LL08 ehf. (meðstjórnandi), LL09 ehf. (meðstjórnandi), NMM ehf. (meðstjórnandi), Opus fasteignafélag ehf. (meðstjórnandi), S11-13 ehf. (varamaður), Skátabúðin ehf. (meðstjórnandi), Skátamót ehf. (meðstjórnandi), Steindór ehf. (stjórnarformaður), Steinsteypa ehf. (stjórnarformaður), U26 ehf. (stjórnarformaður), Upphaf fasteignir ehf. (meðstjórnandi), Vesturbugt ehf. (meðstjórnandi), Vesturbugt Eignarhaldsfélag hf. (meðstjórnandi), VMT ehf. (stjórnarformaður, prókúruhafi), ÞAM ehf. (meðstjórnandi), Þróunarfélagið ehf. (meðstjórnandi) og Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf. (stjórnarformaður).
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Jón Þór á 670.000 hluti í félaginu auk áskriftarréttinda og kaupréttta. Sjá nánar í „2.14.2 Áskriftarréttindi“ og „2.14.3 Kaupréttasamningar“ í lýsingu þessari. Einnig er vísað til skýringa 12 og 18 í samstæðuárshlutareikningi félagsins 2023. Jón Þór hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa félagsins sem eiga meira en 10% hlut í Kaldalóni.

Nafn	Högni Hjálmtýr Kristjánsson
Staða	Framkvæmdastjóri rekstrar
Fæðingarár	1994
Starfsstöð	Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík
Menntun og reynsla	Högni er með B.Sc. gráðu í hagfræði frá Háskóla Íslands og er með próf í verðbréfavíðskiptum. Högni starfar sem framkvæmdastjóri rekstrar hjá Kaldalóni. Hann hefur starfað hjá félaginu frá 2021. Áður starfaði hann hjá GAMMA Capital Management hf. og tengdum félögum, lengst af sem sérfræðingur í rekstri og fjármálastjórn fasteignasjóða. Högni hefur einnig sinnt kennslu við Hagfræðideild Háskóla Íslands.
Núverandi seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða	Faðmlag ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi, framkvæmdastjórn), Hellubýggð ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi, framkvæmdastjórn), Hvannir atvinnurekstur

eftirlitsstjórn eða er sameigandi fyrirtækja	ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi, framkvæmdastjórn), Hvannir ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi, framkvæmdastjórn), Kaldalón þróunareignir ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi, framkvæmdastjórn), Kaupangur fasteignafélag ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi, framkvæmdastjórn), Koparhella ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi, framkvæmdastjórn), Lónseyri ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi, framkvæmdastjórn), SKI Capital ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi, stofnandi), U 14-20 ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi, framkvæmdastjórn), Vallarbyggð ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi, framkvæmdastjórn), Vesturbugt ehf. (meðstjórnandi), Vesturbugt Eignarhaldsfélag hf. (meðstjórnandi), Vesturhraun ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi, framkvæmdastjórn) og Víkurhvarf 1 ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi, framkvæmdastjórn), Klettagarðar 8-10 ehf. (meðstjórnandi).
Seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða verið sameigandi fyrirtækja undanfarin fimm ár	AGROS: Fiskislóð 37 ehf. (varamaður), IHC ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi, framkvæmdastjórn), Kársnesbyggð ehf. (meðstjórnandi), Lantan ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi, framkvæmdastjórn), Steindór ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi, framkvæmdastjórn), Steinsteypan ehf. (meðstjórnandi), U26 ehf. (varamaður, prókúruhafi, framkvæmdastjórn), VMT ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi, framkvæmdastjórn) og Þróunarfélagið Hnoðraholt ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi, framkvæmdastjórn).
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Högni á 267.000 hluti í félaginu auk kaupréttta. Sjá nánar í „2.14.3 Kaupréttasamningar“ í lýsingu þessari. Vísað er til skýringar 18 í samstæðuárshlutareikningi félagsins 2023. Engir hagsmunaárekstrar. Högni hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa félagsins sem eiga meira en 10% hlut í Kaldalóni.

Nafn	Sigurbjörg Ólafsdóttir
Staða	Fjármálastjóri
Fæðingarár	1978
Starfsstöð	Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík
Menntun og reynsla	Sigurbjörg er með B.Sc í véla- og iðnaðarverkfræði frá Háskóla Íslands og hefur lokið löggildingu í verðbréfavíðskiptum Sigurbjörg tók til starfa sem fjármálastjóri Kaldalóns í ágúst 2023. Áður starfaði hún fyrir Arion banka sem forstöðumaður fasteigna- og innviðateymis á fyrirtækjasviði við fjármögnun fasteigna og fasteignapróunarverkefna, viðskiptastjóri á fyrirtækjasviði og forstöðumaður í áhættustýringu. Sigurbjörg er með 21 árs starfsreynslu á fjármálamarkaði þar af 14 ára stjórnunarreynslu.

	Sigurbjörg sat í stjórn fasteignafélagsins Landfesta ehf. á árunum 2011-2014.
Núverandi seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða er sameigandi fyrirtækja	Koparhella ehf. (prókúruhafi). HD ehf. (meðstjórnandi). Hamar ehf. (meðstjórnandi). Dælur ehf. (meðstjórnandi). Vélar ehf. (meðstjórnandi). Idea ehf. (meðstjórnandi), Klettagarðar 8-10 ehf. (prókúruhafi).
Seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða verið sameigandi fyrirtækja undanfarin fimm ár	Engin afskipti undanfarin 5 ár.
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Sigurbjörg á kauprétti í félaginu. Sjá nánar í „2.14.3 Kaupréttasamningar“ í lýsingu þessari. Vísað er til skýringar 18 í samstæðuárshlutareikningi félagsins 2023.

Nafn	Albert Leó Haagensen
Staða	Forstöðumaður fasteignauskýslu
Fæðingarár	1977
Starfsstöð	Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík
Menntun og reynsla	Albert er með B.Sc. og M.Sc. í umhverfis- og byggingarverkfræði frá Háskóla Íslands. Albert starfar sem forstöðumaður fasteignauskýslu hjá Kaldalóni frá febrúar 2023. Albert hefur víðtæka reynslu af fasteignum, bæði hönnun, framkvæmdum, stjórnun og viðhaldi. Áður starfaði hann sem burðarþolshönnuður hjá Ferli ehf., verkfræðistofu, við ýmis verkefni hjá Ístaki hf., sem verkefnisstjóri hjá Upphafi fasteignafélagi og nú síðast starfaði Albert sem sviðsstjóri framkvæmdasviðs hjá Landeldi hf. í Þorlákshöfn.
Núverandi seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða er sameigandi fyrirtækja	Engin núverandi stjórnarseta.
Seta í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn eða verið	LL08 ehf. (prókúruhafi, framkvæmdastjórn) og Þróunarfélagið ehf. (prókúruhafi og framkvæmdastjórn).

sameigandi fyrirtækja undanfarin fimm ár	
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	<p>Albert á 230.000 hluti í félaginu auk kaupréttá. Sjá nánar í „2.14.3 Kaupréttasamningar“ í lýsingu þessari. Vísað er til skýringar 18 í samstæðuárshlutareikningi félagsins 2023.</p> <p>Engir hagsmunaárekstrar. Albert hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa félagsins sem eiga meira en 10% hlut í Kaldalóni.</p>

4.6.4 Aðrar upplýsingar um stjórn og lykilstjórnendur

Stjórnarmenn og framangreindir lykilstjórnendur hafa á síðastliðnum fimm árum ekki verið sakfelldir vegna svikamála og ekki verið dæmdir vanhæfir til að starfa sem aðilar að stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn útgefanda eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá einhverjum útgefanda, né heldur sætt opinberri ákæru eða viðurlögum lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsaðila á tímabilinu. Þeir hafa ekki verið framkvæmdastjórnar, stjórnendur eða stjórnarmenn fyrirtækja sem hafa orðið gjaldþrota eða farið í skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum. Engin fjölskyldutengsl eru á milli stjórnarmanna og/eða lykilstjórnenda félagsins.

4.6.5 Tengdir aðilar

Hluthafar sem hafa veruleg áhrif á starfsemi útgefanda, dótturfélög hans, stjórnarmenn, forstjóri, helstu stjórnendur og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra og félög sem þeir ráða yfir, teljast til tengdra aðila. Skilgreining þessi er byggð á alþjóðlegum reikningsskilastaðli númer 24 (IAS24), sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002 sem innleidd hefur verið með lögum, sbr. 88. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga.

Viðskipti við tengda aðila á tímabilinu frá 30. júní 2023 eru óverulegur þáttur í starfsemi útgefanda utan launagreiðslna til stjórnarmanna, forstjóra og framkvæmdastjóra félagsins. Viðskipti útgefanda við tengda aðila frá 30. júní 2023 til dagsetningu lýsingar þessarar eru þannig að kaup nema samtals 0 kr. og sala nemur samtals 0 kr. Viðskiptin eru tekin úr bókhaldi útgefanda og eru hvorki endurskoðuð né könnuð.

Þrír af leigutökum félagsins, þar á meðal stærsti leigutaki félagsins, Orkan IS ehf., ásamt Löðri ehf. og Lyfjaval ehf., eru í eigu stærsta hluthafa Kaldalóns, SKEL fjárfestingarfélag hf. Leigugreiðslur frá félögunum þremur nemur samtals 15% af leigutekjum Kaldalóns m.v. árs hlutareikning þann 30.06.2023. SKEL á 15,37% hlut í Kaldalóni hf. í dag og er forstjóri SKEL einnig stjórnarformaður Kaldalóns. Orkan IS og SKEL falla ekki undir skilgreiningu tengds aðila samkvæmt IFRS.

4.7 Undirnefndir stjórnar auk tilnefningarnefndar

Tvær undirnefndir stjórnar sem stjórn skipar eru starfandi í félaginu, en það er starfskjaranefnd og endurskoðunarnefnd. Auk þess hefur stjórn Kaldalóns skipað nefndarmenn í tilnefningarnefnd félagsins.

4.7.1 Starfskjaranefnd

Formaður stjórnar er formaður starfskjaranefndar. Starfskjaranefnd félagsins er ætlað að sinna ráðgjafar- og eftirlitshlutverki í tengslum við starfskjör hjá félaginu og hafa umsjón með innleiðingu á starfskjarastefnu félagsins. Meginhlutverk starfskjaranefndar er að móta, útbúa og endurskoða starfskjarastefnu sem lögð er fyrir stjórn félagsins og aðalfund til samþykktar. Nefndina skipa: Ásgeir Helgi Reykfjörð Gylfason, stjórnarformaður í Kaldalóni, Haukur Guðmundsson, stjórnarmaður í Kaldalóni og Kristín Erla Jónsdóttir, stjórnarmaður í Kaldalóni, sjá frekari umfjöllun í kafla „4.6.2 Stjórn“.

4.7.2 Endurskoðunarnefnd

Í kjölfar aðalfundar félagsins 2023 skipaði stjórn Kaldalóns nefndarmenn í endurskoðunarnefnd félagsins. Nefndin er skipuð tveimur aðilum úr stjórn félagsins og einum utanaðkomandi. Endurskoðunarnefnd félagsins er ætlað að sinna ráðgjafar- og eftirlitshlutverki fyrir stjórn félagsins, m.a. með því að hafa eftirlit með og tryggja gæði ársreikninga og annarra fjármálaupplýsinga félagsins og óhæði við endurskoðun þess. Nefndina skipa: Álfheiður Ágústsdóttir, stjórnarmaður í Kaldalóni, María Björk Einarsdóttir, stjórnarmaður í Kaldalóni (sjá frekari umfjöllun í kafla „4.6.2 Stjórn“) og Harpa Vífilisdóttir, fjármálastjóri Norvik hf., en Norvik hf. á 7,86 % hlut í Kaldalóni á degi lýsingar þessarar.

4.7.3 Tilnefningarnefnd

Í kjölfar aðalfundar félagsins 2023 skipaði stjórn Kaldalóns nefndarmenn í tilnefningarnefnd félagsins. Nefndarmenn tilnefningarnefndar skulu vera að minnsta kosti þrír. Meirihluti tilnefningarnefndar skal vera óháður félaginu og daglegum stjórnendum þess. Tilnefningarnefnd skal hafa ráðgefandi hlutverk í tengslum við kosningu til stjórnar félagsins. Nefndina skipa: Ásgeir Sigurður Ágústson, lögmaður og framkvæmdastjóri lögfræðisviðs Rapyd í Evrópu, Margrét Sveinsdóttir, sjálfstætt starfandi stjórnarkona og ráðgjafi og Unnur Lilja Hermannsdóttir, lögmaður og eigandi Landslaga⁶⁴. Á hluthafafundi félagsins þann 2. nóvember 2023 var samþykkt að tilnefningarnefnd sé kosin á aðalfundi, í samræmi við leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja gefnar út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins.

4.7.4 Regluvörður

Regluvörslu félagsins er útvistað til LEX ehf., kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík. Regluvörður félagsins er Stefán Orri Ólafsson, lögmaður hjá LEX og staðgengill regluvarðar er Kristinn Ingi Jónsson, lögfræðingur hjá LEX.

4.8 Lagaumhverfi

Kaldalón er hlutafélag, skráð og starfrækt í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög, og dótturfélög félagsins eru einkahlutafélög, skráð og starfrækt í samræmi við lög nr. 138/1994, um einkahlutafélög. Starfsemi félagsins lýtur fjölmörgum lögum og reglugerðum og er starfsemi einnig þess eðlis að nauðsynlegt er að afla ýmissa leyfa og heimilda frá þar til bærum yfirvöldum, til að mynda byggingarleyfa eða annarra leyfa frá opinberum aðilum vegna framkvæmda. Um bókhald og reikningsskil félagsins gilda lög nr. 3/2006, um ársreikninga, og lög nr. 145/1994, um bókhald. Skattalög svo sem lög nr. 90/2003, um tekjuskatt, lög nr. 50/1988, um virðisaukaskatt, lög nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna og reglugerðir þeim tengdar gilda einnig um félagið. Ársreikningar félagsins eru útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (hér eftir nefnt „**International Financial Reporting Standard**“, eða „**IFRS**“). Í daglegri starfsemi félagsins þarf jafnframt að huga að ýmsum lagareglum er lúta að samkeppnismálum, fasteignum og skipulagsmálum. Má þar nefna samkeppnislög nr. 44/2005 (hér eftir „**Samkeppnislög**“), húsaleigulög nr. 36/1994, lög um brunavarnir nr. 75/2000, lög um fjöleignahús nr. 26/1994, lög um fasteignakaup nr. 40/2002, lög um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015, lög um mannvirki nr. 160/2010 og skipulagslög nr. 123/2010. Starfsemi félagsins lýtur einnig að lögum nr. 140/2018, um aðgerðir gegn peningþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Viðskiptavinir félagsins lúta að sama skapi ýmsum lögum, reglum og leyfisveitingum opinberra aðila. Sjá nánar umfjöllun í kafla „1.5.2 Laga- og regluáhætta“.

Breytingar á aðal- og deiliskipulagi geta leitt til breytinga á ýmsum þáttum sem hafa áhrif á fasteignamat og leiguverð. Reglur geta breyst er lúta að friðun fasteigna, varðveislu götummyndar, vernd listrænnar, menningarlegrar eða sögulegrar arfleifðar á svæðum sem félagið á fasteignir á.

Félagið er skráð á vaxtamarkað First North og það kann að gefa út skuldaskjöl sem tekin verða til viðskipta á aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. Þarf félagið jafnframt að lúta lögum nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur fjármálagerninga á First North og reglur sem

⁶⁴ Frekari upplýsingar um endurskoðunarnefnd og tilnefningarnefnd má finna á eftirfarandi vefslóð: [Kaldalón hf.: Skipun endurskoðunar- og tilnefningarnefndar \(globenewswire.com\)](#).

gilda um útgefendur fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði, eins og þau eru á hverjum tíma.

Engin sérlög gilda um starfsemi félagsins.

4.9 Regluleg upplýsingagjöf og aðrar upplýsingar til markaðarins

Þessi hluti inniheldur samantekt á þeim upplýsingum sem birtar eru samkvæmt reglugerð (ESB) Nr. 596/2014 um markaðssvik (reglugerð um markaðssvik) undanfarna 12 mánuði sem á við miðað við dagsetningu þessarar lýsingar.

Fjárfestinga- og fjármálahreyfingar

Þann 17. október 2022 tilkynnti Kaldalón um frágang viðskipta um fasteignina Köllunarklettsveg 1 og hækkun hlutafjár.

Þann 9. desember 2022 tilkynnti Kaldalón um kaup á fasteignum.

Þann 30. desember 2022 tilkynnti Kaldalón að gengið hefði verið frá sölu á eignarhlut í Steinsteypunni ehf.

Þann 25. apríl 2023 tilkynnti Kaldalón um kaup dótturfélag Kaldalóns á fasteigninni Borgartún 32 í heild sinni.

Þann 12. maí 2023 tilkynnti Kaldalón um frágang viðskipta um fasteignina Borgartún 32.

Þann 30. júní 2023 tilkynnti Kaldalón um að riftun Reykjavíkurborgar á samningi um Vesturbugt hefði óveruleg áhrif á Kaldalón hf.

Þann 7. júlí 2023 birti Kaldalón grunnlýsingar í tengslum við 30 ma.kr. útgáfuramma skuldabréfa og víxla félagsins.

Þann 25. júlí 2023 tilkynnti Kaldalón um úthlutun kaupprétta.

Þann 24. ágúst 2023 tilkynnti Kaldalón að félagið hafði lokið sölu á sex mánaða víxlum í nýjum flokki KALD 24 0301, að fjárhæð 1 ma.kr.

Þann 19. október 2023 tilkynnti Kaldalón um frágang viðskipta um Klettagarða 8-10 ehf.

Þann 7. nóvember 2023 tilkynnti Kaldalón um fyrsta viðskiptadag með hluti Kaldalóns eftir öfuga skiptingu.

Viðskipti tengdra aðila

Þann 13. október 2022 tilkynnti Kaldalón um viðskipti nákominna aðila stjórnanda.

Þann 26. október 2022 tilkynnti Kaldalón um viðskipti nákomins aðila stjórnanda.

Þann 2. nóvember 2022 tilkynnti Kaldalón um viðskipti nákomins aðila stjórnanda.

Þann 7. nóvember 2022 tilkynnti Kaldalón um viðskipti nákomins aðila stjórnanda.

Þann 3. mars 2023 tilkynnti Kaldalón um viðskipti fjárhagslega tengdra aðila.

Þann 6. mars 2023 tilkynnti Kaldalón um viðskipti nákomins aðila stjórnanda.

Þann 12. maí 2023 tilkynnti Kaldalón um viðskipti nákomins aðila stjórnanda.

Þann 1. september 2023 tilkynnti Kaldalón um viðskipti fjárhagslega tengds aðila.

Árs- og árshlutareikningar

Þann 2. mars 2023 birti Kaldalón ársreikning 2022.

Þann 3. mars 2023 birti Kaldalón fjárfestakynningu vegna ársuppgjörs 2022.

Þann 31. ágúst 2023 birti Kaldalón hálfársuppgjör 2023.

Þann 1. september 2023 birti Kaldalón fjárfestakynningu hálfársuppgjörs 2023.

Hluthafafundir

Þann 2. mars 2023 birti Kaldalón boðun aðalfundar

Þann 19. mars 2023 birti Kaldalón framboð til stjórnar fyrir aðalfund félagsins.

Þann 23. mars 2023 birti Kaldalón niðurstöður aðalfundar sem haldinn var sama dag.

Þann 10. september 2023 birti Kaldalón boðun hluthafafundar.

Þann 19. september 2023 birti Kaldalón niðurstöður hluthafafundar sem haldinn var sama dag.

Þann 26. október 2023 birti Kaldalón boðun til hluthafafundar.

Þann 2. nóvember 2023 birti Kaldalón niðurstöðu hluthafafundar sem haldinn var sama dag.

5 Fjárhagsupplýsingar

5.1 Mikilvægar breytingar á fjárhagsstöðu og fjárhagslegri afkomu frá lokum síðasta fjárhagstímabils

Í þessum kafla er farið yfir mikilvæga atburði í þróun og rekstri félagsins frá lokum síðasta fjárhagstímabils sem var til 30.06.2023 fram að staðfestingu lýsingar.

Rekstur á fyrri hluta ársins 2023 var í takti við væntingar félagsins og gerir félagið ráð fyrir áframhaldandi tekjuvexti en vel hefur gengið í endurnýjun og gerð nýrra leigusamninga sem skila auknum tekjum.

Ekki hafa átt sér stað neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil útgefanda voru birt, þann 31. ágúst 2023. Það skal athuga að við mat á áhættulausum vöxtum hefur félagið byggt á 12 mánaða meðaltali RIKS 33. Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar, IFRS, kveða á um að gangvirði skuli endurspegla núverandi markaðsaðstæður. Staðallinn veitir stjórnendum nokkuð svigrúm við að meta aðferðarfræði við mat á markaðsaðstæðum. Þegar vextir taka miklum breytingum á skömmum tíma getur það haft töluverð áhrif gangvirðismat hvort miðað er við meðaltöl eða punktstöður í uppgjörum. Vísað er til skýringar 9 í ársreikningi félagsins fyrir árið 2022 þar sem næmni gangvirði fjárfestingareigna fyrir forsendum eru greindar.

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2023 fram til dagsetningu lýsingar þessarar, aðrar en fram koma í þessum kafla. Þá hafa ekki átt sér stað neinar verulegar breytingar á fjárhagslegri afkomu útgefanda frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2023.

Kaldalón hf. hefur selt félagið Nauteyri ehf. en helsta eign þess fyrirtækis eru ferðaþjónustutengdar fasteignir í Vestmannaeyjum. Afhendingardagur var 1. júlí 2023.

Þann 30. júní 2023 rifti Reykjavíkurborg samningi við dótturfélag Kaldalóns, Vesturbugt ehf. um uppbyggingu á svæði sem ber heitið Vesturbugt við Reykjavíkurhöfn. Byggingarétturinn var á lóðunum Hlésgötu 1 og Hlésgötu 2. Reykjavíkurborg ber fyrir sig m.a. vanefndir þar sem að framkvæmdir hófust ekki á lóðunum innan tilsetts tíma. Stjórn Vesturbugar ehf. telur riftunina ólögmeeta, meðal annars vegna þess að deiliskipulag fyrir svæðið hefur ekki enn verið gefið út af Reykjavíkurborg. Reykjavíkurborg hefur áður samþykkt deiliskipulagið og auglýst, en ekki gefið deiliskipulagið út sem er forsenda þess að hægt sé að hefja framkvæmdir. Þá hefur Reykjavíkurborg krafist aukinna trygginga umfram það sem áður hafði verið samþykkt, sem gerir fjármálastofnunum ókleift að fjármagna verkefnið. Riftun á samningi mun hafa engin eða óveruleg áhrif á rekstur og efnahag Kaldalóns hf. Sjá nánar umfjöllun um Vesturbugt ehf. í kafla „4.4.1 Dótturfélög Kaldalóns“.

Félagið gaf út kauprétti í Kaldalóni hf. eftir lok hálfárs uppgjörs 2023 til stjórnenda og lykilstarfsmanna fyrir kr. 222.500.000 að nafnvirði í samræmi við starfskjarastefnu félagsins sem samþykkt var á aðalfundi 2023. Ávinnslutími kaupréttar 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 hlutfélög nr. 2/1995. Veittir hlutir skv. kaupréttakerfi eru 22.250.000 eftir ófuga skiptingu sem ákveðin var á hluthafafundi 2. nóvember 2023, hver að nafnvirði kr. 10 eins og nánar er útskýrt í þessum kafla.

Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands staðfesti grunnlýsingu félagsins í tengslum við 30 milljarða króna útgáfuramma skuldabréfa og víxla félagsins þann 7. júlí 2023. Félagið hefur nú aðgang að markaðsfjármögnun og ráðgerir að vera reglubundinn útgefandi á skuldabréfamarkaði. Kostnaður vegna ráðgjafar Landsbankans varðandi grunnlýsingu útgáfuramma fellur til á seinni hluta ársins 2023.

Félagið lauk sölu á sex mánaða víxlum í nýjum flokki KALD 24 0301 að fjárhæð 1.000 milljónir króna þann 24. ágúst. Víxlarnir voru seldir á 10,888% flötum vöxtum sem jafngildir um 1,00% álagi ofan á 6 mánaða REIBOR millibankavexti. Víxlarnir eru gefnir út í 20 milljón króna nafnverðseiningum. Um er að ræða fyrstu útgáfu félagsins undir ofangreindum útgáfuramma. Kjörin á óveðtryggðum víxli voru umtalsvert hagstæðari en núverandi óveðtryggð lán félagsins.

Félagið hefur frá júní unnið í endurfjármögnun skulda í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið, sjá kafla „1.3.3 Samningsáhætta og mikilvægir samningar“. Í tengslum við það voru hluti af lánum á gjalddaga á árinu 2024 og 2027 endurfjármögnuð með nýju verðtryggðu láni á gjalddaga í lok árs 2028. Lán á gjalddaga á árinu 2024 eru við útgáfu lýsingar 3,8 ma.kr.⁶⁵. Lán á gjalddaga á árinu 2027 eru við útgáfu lýsingar 1,9 ma.kr. Lán á gjalddaga fyrir lok árs 2028 eru við útgáfu lýsingar 10 ma.kr. Hlutfall verðtryggða lána er við útgáfu lýsingar 58%.

Félagið keypti 50% hlutfjár Koparhelli ehf. í júlí, en fyrir átti félagið 50% eignarhlut í Koparhelli ehf. Helsta eign Koparhelli ehf. er fasteignin Tangavegur 7 á Grundartanga sem er nú að fullu í eigu félagsins. Kaupverð hlutarins nam 263 m.kr. og var greitt með handbæru fé í viðskiptunum. Félagið stefnir á að auka lánshlutfall á eignina með endurfjármögnun í tengslum við markaðsfjármögnun.

Félagið keypti allt hlutfé Klettagarða 8-10 ehf. í október 2023. Helstu eignir eru Klettagarðar 8-10 í Reykjavík, Suðurhraun 2 í Garðabæ og Hjalteyrargata 8 á Akureyri, alls 5.311 m² af þjónustuhúsnæði. Kaupverð félagsins á hlutfé Klettagarða 8-10 ehf. nam 1.925 m.kr. auk yfirtöku á tekjuskattsskuldbindingu Klettagarða 8-10 ehf. Félagið hefur 60 daga þar til lokagreiðsla á sér stað frá afhendingardegi og áætlað að fjármagna eignina til framtíðar með langtímaláni. Afhending hlutfjár átti sér stað þann 17. október síðastliðinn.

Á hluthafafundi félagsins sem fram fór þann 2. nóvember 2023 var samþykkt tillaga stjórnar Kaldalóns um öfuga skiptingu hluta (e. reverse share split) í félaginu, miðað við hlutfallið 10:1, sem felur 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. Var stjórn félagsins falið að ákveða nánari dagsetningar í ferlinu að höfðu samráði við fyrirtækjaskrá Skattsins og Kauphöllina.

Réttindadagur hinnar öfugu skiptingar (hin öfuga skipting mun miðast við hlutaskrá félagsins eins og hún verður í lok réttindadags) var 8. nóvember

Í kjölfar hinnar öfugu skiptingar fór fjöldi hluta í félaginu úr 11.128.216.470 hlutum, hver að nafnvirði 1. kr. á hlut, í 1.112.821.647 hluti, hver að nafnvirði 10 kr. á hlut. ISIN-númer hlutabréfa í Kaldalóni hefur tekið breytingum samhliða hinni öfugu skiptingu og var fyrsti viðskiptadagur með hlutabréf félagsins á nýju ISIN-númeri þann 7. nóvember 2023.

Til þess að fjöldi hluta félagsins verði deilanlegur með tíu (10) þegar hin öfuga skipting á sér stað hefur stjórn félagsins nýtt sér heimild samkvæmt grein 2.4 í samþykktum til þess að hækka hlutfé félagsins um eina (1) krónu – úr kr. 11.128.216.469 í kr. 11.128.216.470 að nafnvirði – á genginu 1,60 kr. á hlut. Var hluturinn gefinn út til Hvanna ehf., dótturfélags Kaldalóns, samhliða greiðslu fyrir hlutinn með reiðufé.

Gerðar voru breytingar á samþykktum sem endurspeglar framangreinda öfuga skiptingu hluta sem hafa áhrif á grein 2.1, 2.2., 2.3 og 2.4 og jafnframt var felld niður grein 2.5.

⁶⁵ Meðtalið víxill KALD 24 0301 að fjárhæð 1 ma.kr. sem félagið gaf út í ágúst sem og framkvæmdalán vegna framkvæmda við Köllunarklettsveg 1 að fjárhæð 2,7 ma.kr.

5.2 Fjárhagsupplýsingar

Ársreikningar samstæðunnar fyrir árið 2022 og árshlutareikningur samstæðunnar vegna rekstrartímabilsins frá 1. janúar 2023 til 30. júní 2023 voru gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðeigandi ákvæði í lögum um ársreikninga. Reikningarnir voru endurskoðaðir af PricewaterhouseCoopers ehf., Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík.

Byggt á bestu vitneskju, er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstri samstæðunnar árið 2022, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2022. Þá telur stjórn og forstjóri að samstæðuársreikningurinn, ásamt skýrslu stjórnar og forstjóra, gefi glögga mynd af þróun og rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og áhættum. Hið sama gildir um samstæðuárshlutareikning félagsins þann 30. júní 2023.

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 í tengslum við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Samandreginn samstæðuársreikningur

Samandreginn rekstrarreikningur	31.12.2021	31.12.2022
<i>Fjárhæðir í þúsundum króna</i>		
Rekstrartekjur	232.932	1.761.400
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	23.290	1.306.014
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.188.296	2.490.477
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins	1.339.250	2.097.158
Heildarafkoma sem tilheyrir hluthöfum	1.150.403	1.966.937
Hagnaður á hlut	0,26	0,24
Samandreginn efnahagsreikningur	31.12.2021	31.12.2022
Heildar eignir	21.734.307	45.482.018
Eigið fé	8.359.005	20.716.924
Eiginfjárlutfall	38,5%	45,5%
Samandregið sjóðstremisýfirlit	31.12.2021	31.12.2022
Veltufé frá rekstri	25.201	1.306.014
Handbært fé frá rekstri	-77.869	386.321

Fjárfestingahreyfingar	-267.475	-9.808.827
Fjármögnunarhreyfingar	1.563.648	10.402.950

Samandreginn samstæðuárshlutareikningur

Samandreginn rekstrarreikningur	30.06.2022	30.06.2023
<i>Fjárhæðir í þúsundum króna</i>		
Rekstrartekjur	586.017	1.437.978
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	345.233	1.154.219
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.971.316	2.013.282
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins	1.420.918	1.674.083
Heildarafkoma sem tilheyrir hluthöfum	1.310.739	1.637.462
Hagnaður á hlut*	0,18	0,15

Samandreginn efnahagsreikningur	30.06.2022	30.06.2023
Heildar eignir	45.482.018	52.531.932
Eigið fé	20.716.924	22.145.549
Eiginfjárlutfall	45,5%	42,2%

Samandregið sjóðstreymisfirlit	30.06.2022	30.06.2023
Veltufé frá rekstri	336.720	1.064.219
Handbært fé frá rekstri	103.291	352.719
Fjárfestingahreyfingar	-5.433.459	-4.825.490
Fjármögnunarhreyfingar	4.676.787	3.854.119

*Hagnaður á hlut gerir ekki ráð fyrir þynntum hagnaði í krónum á hlut og ekki er horft til vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu heldur til fjölda hluta á uppgjörstegi, 30. júní ár hvert.

5.3 Fjárhagsdagatal

Fjárhagsdagatal

Ársuppgjör 2023	7. mars 2024
Aðalfundur 2024	4. apríl 2024

5.4 Fjárfestakynning



KALDALÓN

Skráning á Aðalmarkað Nasdaq Iceland

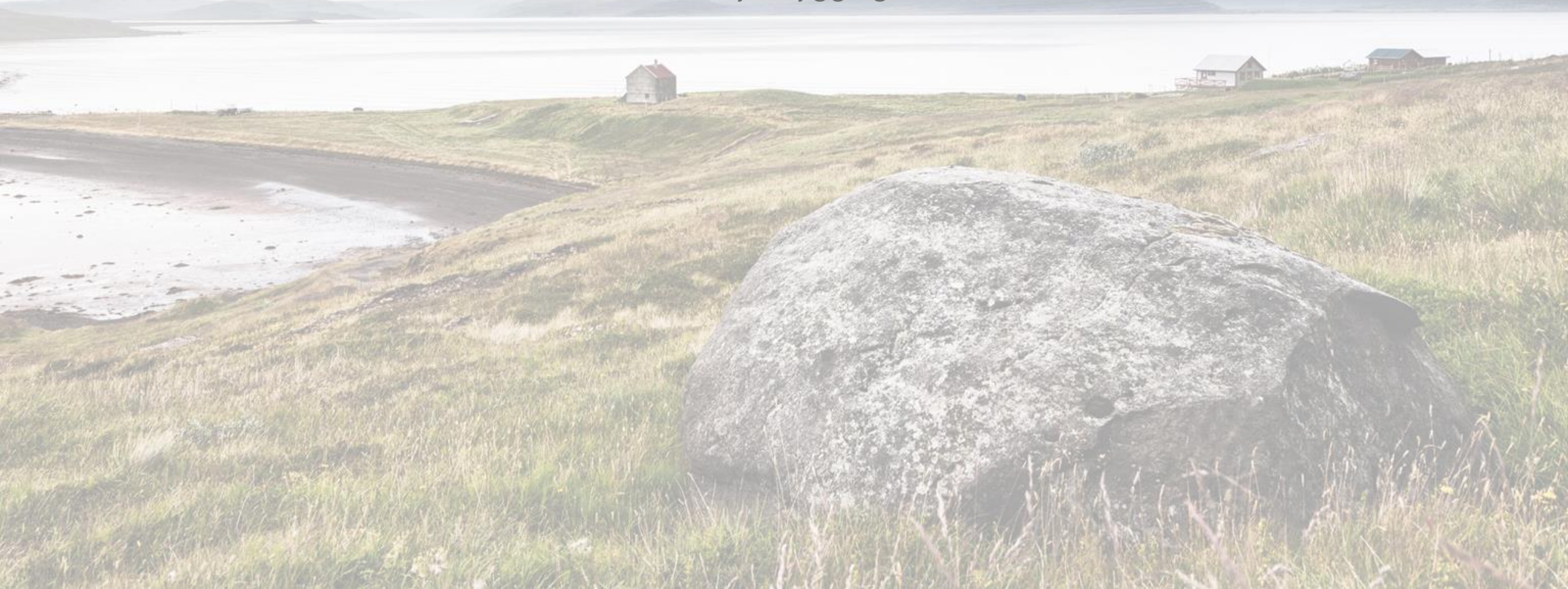
Kynning fyrir markaðsaðila

Október 2023

KALDALÓN

Kaldalón er vaxandi **fasteignafélag** með **dreift eignasafn** á höfuðborgarsvæðinu og nálægt helstu höfnum og flughöfnum landsins.

Stefna Kaldalóns er að reka arðbært fasteignafélag með því að leggja áherslu á einfaldan rekstur og léttu yfirbyggingu.



Einfalt félag með skýrar áherslur

Fjárfestingartækifærið



Einstakar áherslur

Kaldalón leggur áherslu á vöru- og iðnaðarhúsnæði, verslunar- og þjónustuhúsnæði auk þess sem félagið hefur séð tækifæri í ferðaþjónustutengdum eignum. Eignasafnið samanstendur af heilum eignum sem taldar eru skynsamur í rekstri til lengri tíma.



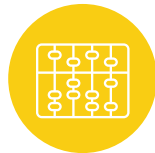
Einfalt félag í vaxtaferli

Kaldalón hefur gert kaupsamninga eða fengið samþykkt kautilboð um stækkun eignasafns í 102.500 m². Frekari vöxtur fasteignasafns er fyrirhugaður. Rekstrarmódel félagsins er einfalt og yfirbygging létt.



Stefna um hóflega skuldsetningu

Kaldalón miðar við að í hefðbundnum rekstri sé veðsetningarhlutfall um 55%. Grunnlýsing félagsins gerir ráð fyrir að félagið geti gripið tækifæri á markaði og aukið skuldahlutfall tímabundið.



Tækifæri í endurfjármögnun

Kaldalón fékk samþykktu grunnlýsingu vegna 30 ma.kr. útgáfuramma í júlí 2023 og hefur félagið nú aðgang að markaðsfjármögnun fyrir fasteignasafn félagsins.



Skráning á aðalmarkað

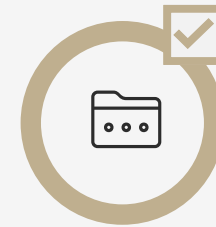
- Félagið hefur verið skráð á First North markaðinn frá árinu 2019. Síðan hefur verið unnið að undirbúningi innviða hjá félaginu fyrir skráningu á aðalmarkað.
- Stjórn félagsins setti fram fjögur markmið árið 2022 og ákvað að hefja undirbúning að skráningu á aðalmarkað þegar þremur af fjórum markmiðum hefði verið náð.
- Öll markmið félagsins hafa nú verið uppfyllt.
- Með skráningu á aðalmarkað Nasdaq Iceland nær félagið til breiðari hóps fjárfesta og lýtur kröfum um aukna upplýsingagjöf í samræmi við kröfur til félaga á skráðum verðbréfamarkaði.
- Félagið uppfyllir nú þegar kröfur aðalmarkaðar er snúa að fjölda hluthafa, starfsháttum, umgjörð o.fl.
- **Skráning á aðalmarkað er yfirstandandi.**



50 ma. kr.

Fjárfestingareignir

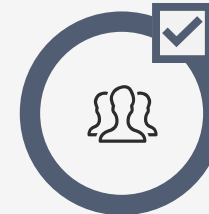
Verðmæti fjárfestingaeigna umfram 50 milljarða króna.



3.5 ma. kr.

Tekjur

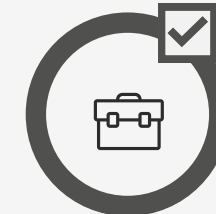
Leigutekjur félagsins á ársgrundvelli, áætlaðar til næstu 12 mánaða, hærrí en 3,5 milljarðar króna.



Ársreikningur

Rekstrarsaga

Árshlutareikningur með hreinan rekstur fasteignasafns hafi verið gefinn út og endurskoðaður.



Skuldir

Skuldabréf

Félagið hafi gefið út grunnlýsingu vegna útgáfu skuldabréfa og annarra skuldaskjala.



Kaldalón

Fasteignasafnið

Fjárhagsupplýsingar

Fasteignamarkaðurinn

Kaldalón til framtíðar

Viðauki

Stefnumörkun frá 2021 hefur gengið eftir

Vegferðin

- Kaldalón er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði til fyrirtækja, opinberra aðila og annarra lögaðila.
- Forstjóri Kaldalóns, Jón Þór Gunnarsson, tók við rekstri félagsins árið 2021. Í dag starfa 5 starfsmenn hjá félaginu.
- Um 90% af bókfærðu virði fasteigna Kaldalóns í dag eru tekjuberandi eignir. Eignir utan kjarnastarfsemi félagsins hafa að mestu verið seldar. Félagið leggur áherslu á áframhaldandi fjárfestingar og stækkun safnsins á tekjuberandi eignum.

2017

Kaldalón stofnað

Upprunalega stofnað sem fasteignapróunarfélag innan Kviku banka en að mestu í eigu einkafjárfesta.



2021

Umbreyting Kaldalóns

Ný stjórn, nýr forstjóri tekur við og nýjar áherslur í fjárfestingum og rekstri.



2023

Skráning á aðalmarkað

Útgáfa vixla hafin undir útgáfuramma félagsins og færsla á aðalmarkað fyrir lok árs.



2019

Skráning á First North

Kaldalón hf. skráð á First North markaðinn þann 30. ágúst 2019.



2022-2023

Kaldalón setur skýr markmið fyrir skráningu á aðalmarkað

Kaldalón nær markmiðum sínum og setur stefnu að skráningu á aðalmarkað.



Kröftugur vöxtur Kaldalóns



Rekstrarhagnaðarlutfall 80,2% sem er um 36% hækkun frá 2022.



Tekjuaukning upp á 145% samanborið við 1H 2022. Einfalt viðskiptamódel skilar 19,8% kostnaðarlutfalli á tímabilinu.



Tekjuvegið nýtingarlutfall er 98,3% og meðallengd samninga 11,3 ár.

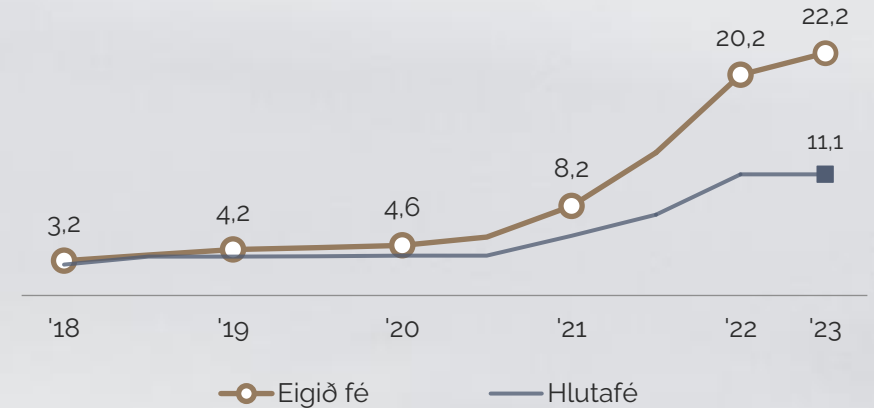


Frá árinu 2021 hafa fjárfestingareignir félagsins aukist um 41% á fjórðungi að meðaltali og standa í rúmlega 49 ma.kr.

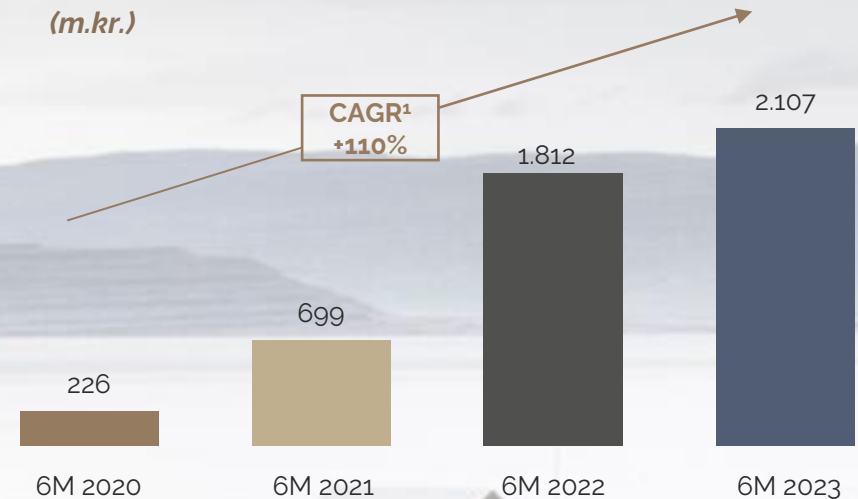


Hagnaður fyrir skatta nam 2,1 milljarði og arðsemi eigin fjár 17,2%.

Sterk eiginfjárstaða þrátt fyrir hraðan vöxt
(ma.kr.)

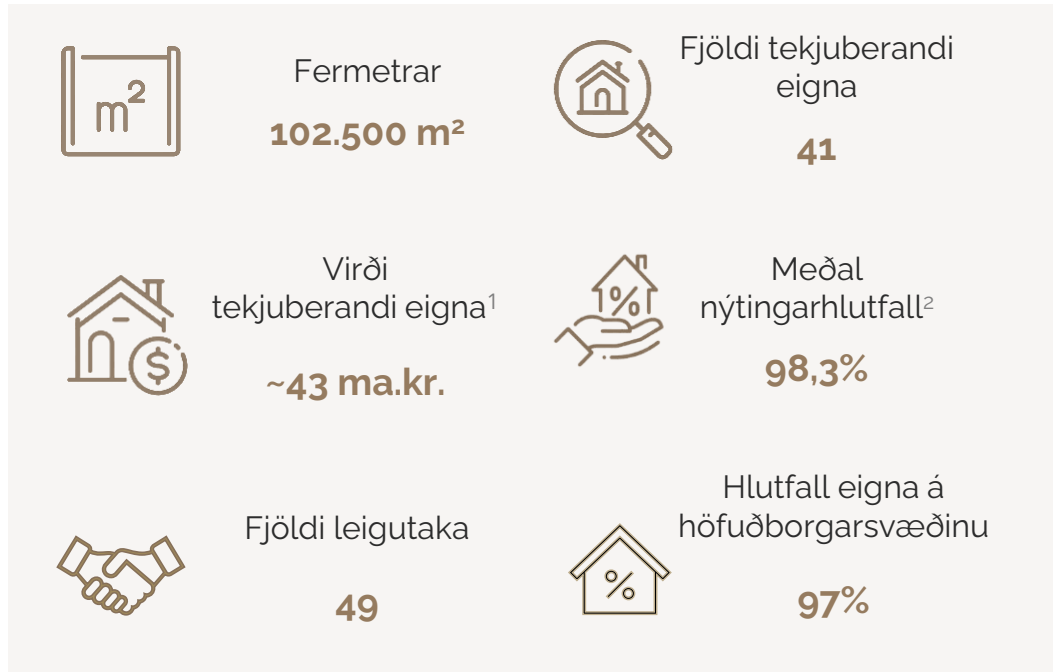


Hagnaður fyrir skatta
(m.kr.)

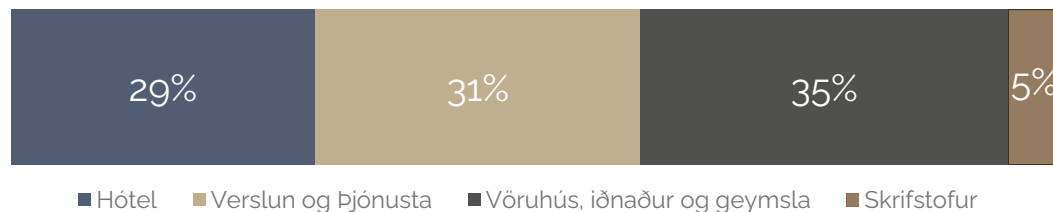


Arðbærar eignir og framúrskarandi staðsetningar

Fasteignasafn Kaldalóns



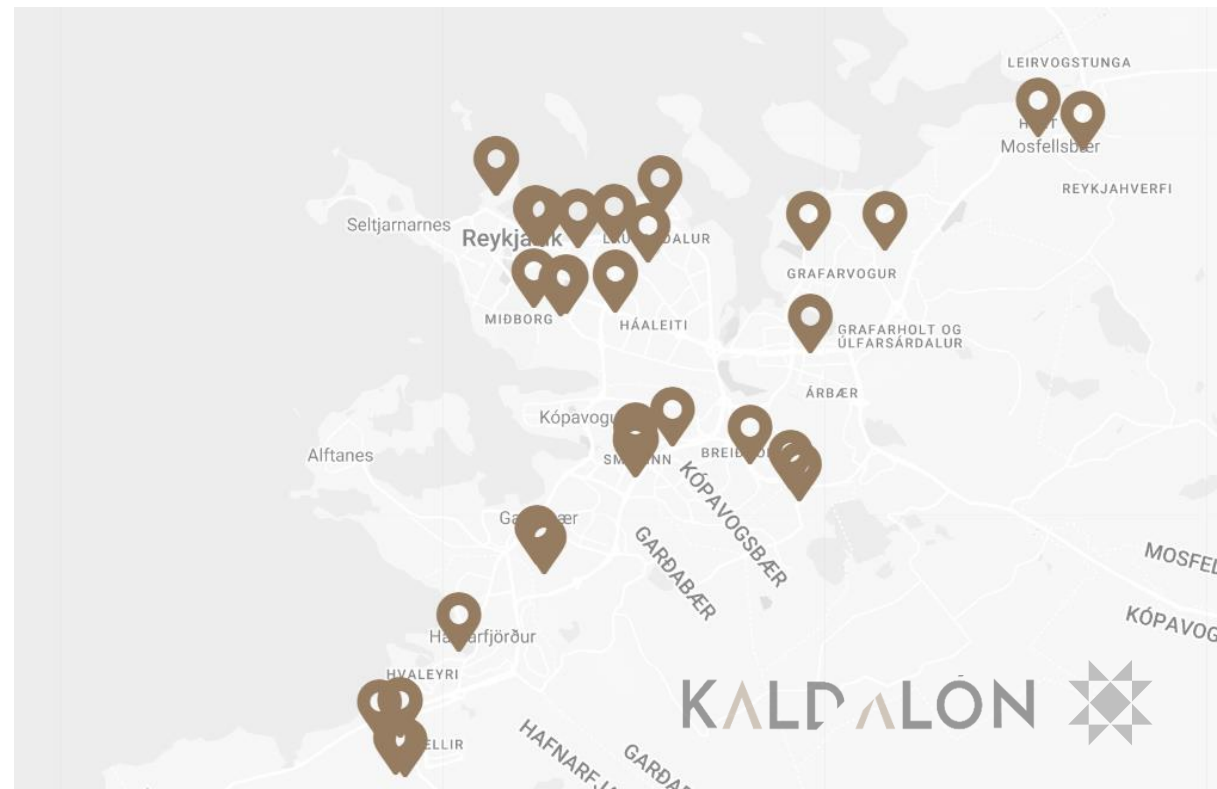
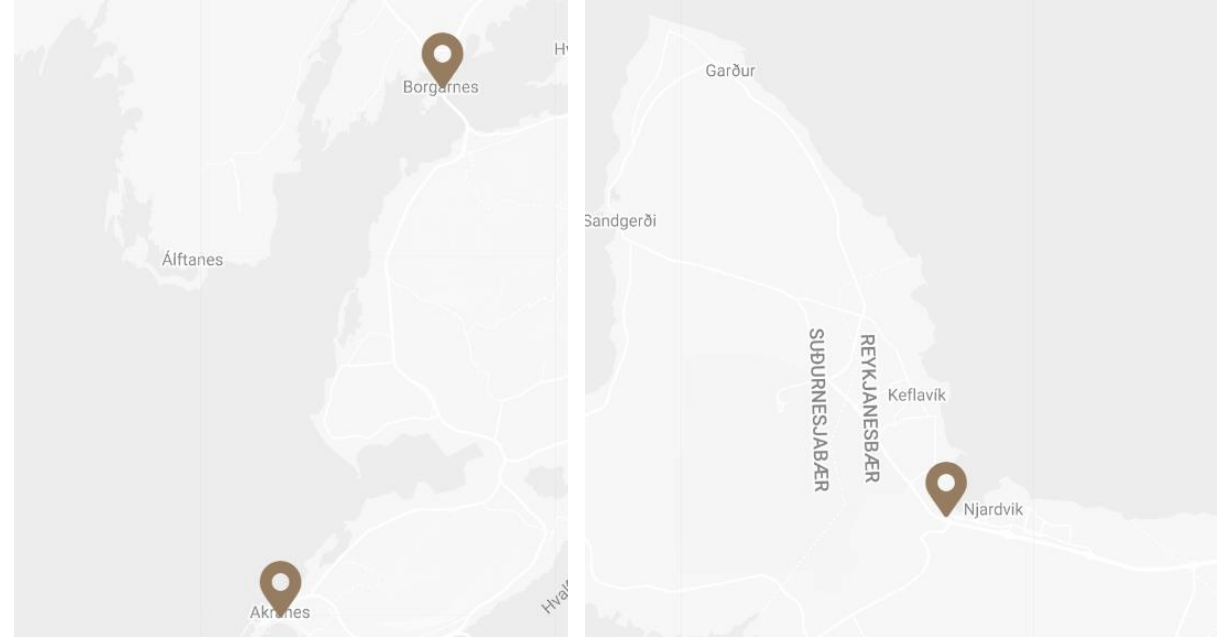
Skýr stefna skilar sér í vel samsettu eignasafni³



1) M.v 30.6.2023

2) M.v 30.6.2023

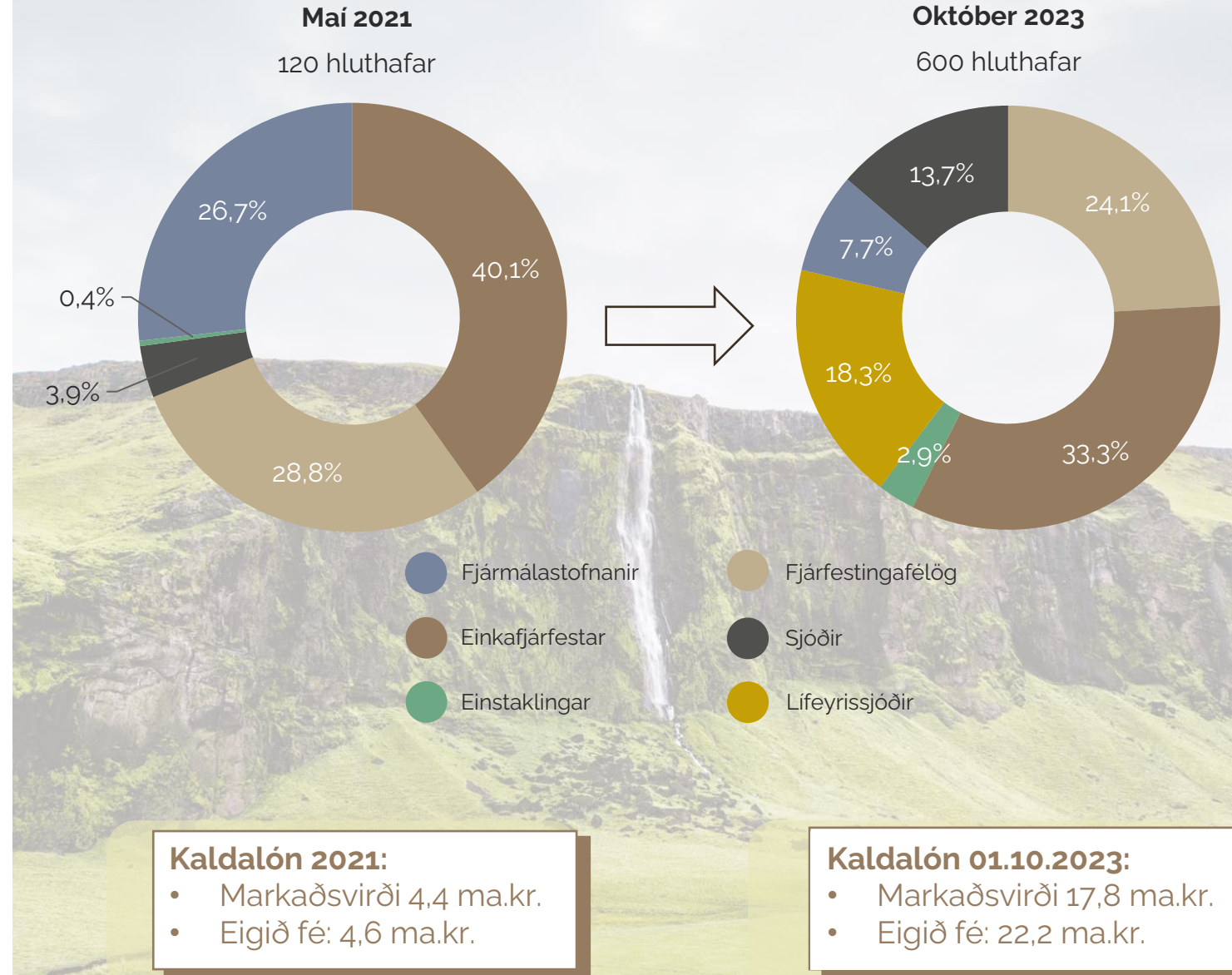
3) Hlutfall fjárfestingareigna eftir leigutekjum m.v. 30.06.2023



Fjöldi hluthafa aukist umtalsvert á tveimur árum

Dreift eignarhald

- Hluthafar eru um 600 talsins en voru 120 í maí 2021.
- Félagið er nú í **dreifðri eigu** einkafjárfesta, einstaklinga, **lífeyrissjóða**, fjárfestingafélaga, fjármálastofnana og sjóða.
- Fimm stærstu hluthafar félagsins eru Skel fjárfestingafélag, Stapi lífeyrissjóður, Norvik, Stefnir og Iceland Rent.
- 20 stærstu hluthafar fara samanlagt með um 80% hlut í félaginu.



Öflugt teymi með yfirgripsmikla þekkingu og um 55 ára samanlagða reynslu á fasteignamarkaði

Stjórnendur



Forstjóri

Jón Þór Gunnarsson

Jón Þór er Umhverfis- og Byggingarverkfræðingur frá Háskóla Íslands og hefur lokið meistaraþrófi í Byggingarverkfræði frá tækniháskólanum í Danmörku, DTU. Áður starfaði Jón Þór m.a. hjá Mannvit, Kviku banka og Gamma. Jón Þór hefur verið forstjóri Kaldalóns frá júní 2021.



Fjármálastjóri

Sigurbjörg Ólafsdóttir

Sigurbjörg er með B.Sc í véla- og iðnaðarverkfræði frá Háskóla Íslands og hefur lokið löggildingu í verðbréfavíðskiptum. Sigurbjörg hóf störf hjá Kaldalóni í ágúst 2023 en áður starfaði hún sem forstöðumaður fasteigna- og innviðateymis á fyrirtækjasviði Arion banka. Sigurbjörg sat í stjórn fasteignafélagsins Landfesta á árunum 2011-2014.



Framkvæmdarstjóri rekstrar

Högni Hjálmtýr Kristjánsson

Högni er hagfræðingur frá Háskóla Íslands og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Frá 2016 – 2021 starfaði Högni hjá Gamma og tengdum félögum, lengst af sem sérfræðingur í rekstri og fjármálastjórn fasteignasjóða. Högni hefur einnig sinnt kennslu við Hagfræðideild Háskóla Íslands. Högni hefur starfað hjá Kaldalóni frá júlí 2021.



Forstöðumaður fasteignausýslu

Albert Leó Haagensen

Albert Leó Haagensen er Umhverfis- og byggingarverkfræðingur frá Háskóla Íslands. Albert hefur víðtæka reynslu af fasteignum, bæði hönnun, framkvæmdum, stjórnun og viðhaldi. Albert hóf störf hjá Kaldalóni í febrúar 2023 en áður starfaði hann m.a. hjá Ferli, Ístaki og sem verkefnastjóri hjá Upphafi fasteignafélagi.

Stjórn



Formaður
Ásgeir Helgi R. Gylfason

Ásgeir er forstjóri SKEL fjárfestingafélags og stjórnarformaður Kaldalóns. Hann situr einnig í stjórn VÍS, Styrkás, Orkunnar o.fl. Ásgeir er með lögmannsréttindi og hefur starfað á fjármálamarkaði, síðast sem aðstoðarbankastjóri Arion banka hf.



Meðstjórnandi
Álfheiður Ágústsdóttir

Álfheiður starfar sem forstjóri Elkem Ísland. Auk þess situr hún í stjórnnum innan þeirrar samstæðu og hjá Birtu lífeyrissjóði. Álfheiður útskrifaðist úr meistaranámi í forystu og stjórnun frá Háskólanum á Bifröst 2020.



Meðstjórnandi
Haukur Guðmundsson

Haukur er framkvæmdastjóri í Hafnargarði og situr m.a. í stjórnnum Epi-Invest, Bronz Charm, Fellasmára, Frambúð, og HK fjárfestinga. Haukur er með B.Sc. gráðu í byggingarverkfræði frá Háskóla Íslands og hefur mikla reynslu af byggingu, þróun og rekstri fasteigna.



Meðstjórnandi
Kristín Erla Jóhannsdóttir

Kristín situr í stjórn HS veitna og Innviðasjóðs II. Hún er með B.Sc. gráðu í viðskiptafræði frá HÍ, próf í verðbréfavíðskiptum og ACI (gjalddeyrismiðlun og afleiður) og er að ljúka M.Sc. námi í fjármálum fyrirtækja frá HR. Kristín starfaði áður m.a. sem forstöðumaður eignastýringar Landsbankans.



Meðstjórnandi
María Björk Einarsdóttir

María er fjármálastjóri Eimskips og situr í stjórnnum ýmissa félaga sem tengjast samstæðunni. Þar áður var hún framkvæmdastjóri Ölmú íbúðafélags. María er með B.Sc. gráðu í rekstrarverkfræði, með áherslu á fjármál, frá Háskólanum í Reykjavík og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum

Umhverfismál er vaxandi þáttur í stefnu Kaldalóns

Grænu skrefin



Félagið hyggst stiga sín fyrstu skref í umhverfissvottun bygginga á árinu. Fyrirhugað er að yfir tíma aukist hlutfall vottaðra bygginga í safni félagsins. Hjálpar það félaginu að mæla árangur yfir tíma.



Umhverfissvottun er jafnframt grundvöllur fyrir grænni útgáfu skuldabréfa en aukin eftirspurn er eftir þeirri vöru á markaði.



Félagið er í samstarfi við þriðja aðila um græna vottun fyrstu byggingar félagsins. Þá vinnur félagið með ráðgjafa á markaði vegna fyrstu skráningar.





Kaldalón

Fasteignasafnið

Fjárhagsupplýsingar

Fasteignamarkaðurinn

Kaldalón til framtíðar

Viðauki

Dreift fasteignasafn með öflugra leigutaka



Hótel

Eignasafnið samanstendur af hlutfallslega mörgum herbergjum á fermetra. Dæmi um eignir í flokknum eru Hótel Cabin, Sand Hótel og STORM Hótel.



Verzlun og þjónusta

Áframhaldandi áhersla á fjárfestingar í þessum flokki. Stærstu eignir í flokknum eru m.a. Fiskislóð 23-25 og Skógarhlíð 18.



Vöruhús, iðnaður og geymsla

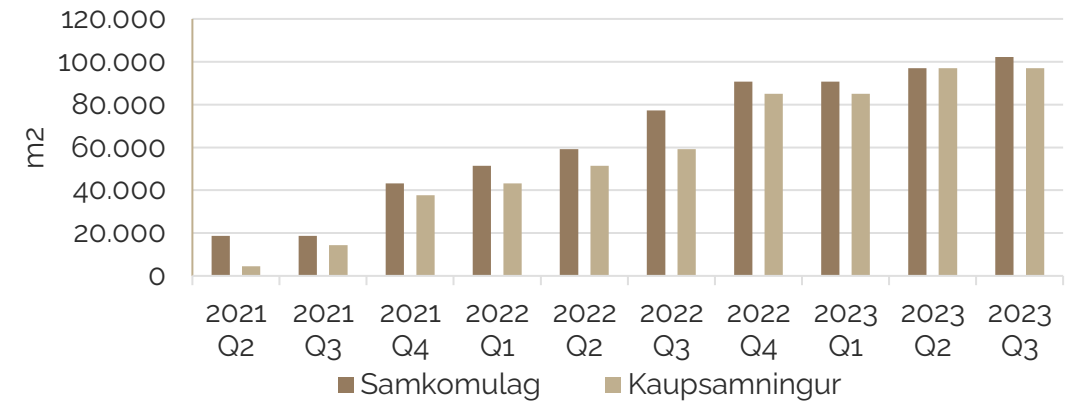
Eignir í þessum flokki í grennd við hafnir og flughafnir verða áfram áhersluatriði félagsins. Á meðal stærstu eigna í flokknum eru Íshella 1, Fossaleynir 19-23, Suðurhraun 10 og Víkurhvarf 1.



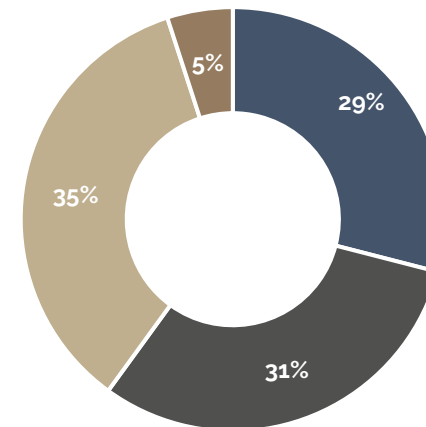
Skrifstofur

Skrifstofur er lítill hluti af eignasafni félagsins, en tengist oft öðrum rekstri í sama húsnæði.

Stöðugur vöxtur á fasteignasafni félagsins (m²)



Hlutfall tekjuberandi eigna¹



- Dreift eignasafn byggt á traustum stöðum.
- Fjárfestingastefna félagsins til lengri tíma felur í sér að enginn einstakur flokkur vegi umfram 50% af heildartekjum félagsins.

Kaldalón – flokkar fjárfestingaeigna

Hóteleignir

- Hóteleignir Kaldalóns eru staðsettar miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu.
- Leigusamningar eru langir, ýmist til 10 eða 20 ára og rennur sá fyrsti út 2033.



Laugavegur 18



Sand hótél



Storm hótél



Hotel Cabin



Vegamótastígur

Fermetrar

┌ 16.230 ┐

Fjöldi eigna

┌ 5 ┐

Virði eigna

┌ 16,1 ma.kr. ┐

Hlutfall eigna¹

┌ 29% ┐

Kaldalón – flokkar fjárfestingaeigna

Verzlun & þjónusta

- Kaldalón leggur mikla áherslu á að fjárfesta í eignum sem eru einfaldar í rekstri, með sterkum leigutökum og langtíma leigusamningum.
- Dæmi um slíka viðskiptavinum undir verzlun og þjónustu eru Orkan, Lyfjaver og Heilsugæslan.

Fermetrar

┌ 22.239 ┘

Fjöldi eigna

┌ 21 ┘

Virði eigna

┌ 13,1 ma.kr. ┘

Hlutfall eigna¹

┌ 31% ┘



Bústaðavegur 20



Þverholt 1



Hringhella 9A



Fiskislóð 23-25



Skógarhlíð 18



Brúartorg 6

Kaldalón – flokkar fjárfestingaeigna

Vöruhús & iðnaður

- Félagið leggur áframhaldandi áherslu á fjárfestingu í iðnaðarhúsnæðum, sér í lagi á svæðum háð grunnþjónustu eins og í grennd við hafnir og flughafnir.

Fermetrar

┌ 37.511 ┐

Fjöldi eigna

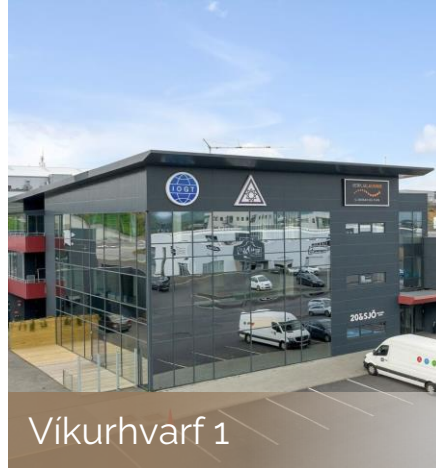
┌ 13 ┐

Virði eigna¹

┌ 12,1 ma.kr. ┐

Hlutfall eigna²

┌ 35% ┐



Víkurbær 1



Fossaleynir 19-23



Tangavegur 7



Klettagarðar 8-10



Íshella 1



Suðurhraun 10

1) Köllunarklettsvegur 8-10, Suðurraun 2, Hjalteyrargata 8 og Einhella 1 eru utan við þetta virði.

2) Hlutfall fjárfestingareigna eftir leigutekjum m.v. 30.06.2023

Sífelld fleiri tekjuberandi eignir í eignasafninu

Nýjustu viðskipti

- Félagið hefur gengið frá kaupum á um **13.600 m²** það sem af er þessu ári, nú síðast með kaupum á Klettagörðum 8-10 í Reykjavík, Suðurhrauni 2 Garðabæ og Hjalteyrargötu 8 á Akureyri.
 - Þær eignir eru í **fullri útleigu** og áætlað að verði tekjuberandi í lok árs.
- Bókfært virði þróunarreita og ótekjuberandi eigna var rúmlega 6 ma.kr. þann 30.06.23. og fer lækkandi við verklokum þróunareigna, sem verða þá tekjuberandi í safni og sölu eigna utan kjarnastarfsemi.
- Félagið hefur byggingarrétti við Fossaleyni 19-23, Vesturhraun 5 og Þorraholti 6.

Útleiguhlutfall þann 31.10.2023¹



100%



100%



100%



100%



100%



69%





Kaldalón

Fasteignasafnið

Fjárhagsupplýsingar

Fasteignamarkaðurinn

Kaldalón til framtíðar

Viðauki

Umfang starfseminnar hefur aukist verulega frá árinu 2021

Rekstrarreikningur

- Í kjölfar þess að Kaldalón varð að fasteignafélagi árið 2021, hafa rekstrartekjur félagsins farið úr 233 m.kr. á árinu 2021 í 1.438 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2023.
- Rekstrarhagnaður rúmlega þrefaldaðist milli fyrsta árshluta 2022 og 2023 og rekstrarhagnaðarlutfall (NOI hlutfall) nam **rúmlega 80%**.
- Útleiguhlutfall Kaldalóns hefur verið hátt eða á bilinu **98,3% - 99,0%**¹
- Matsbreyting fjárfestingareigna var 2.013 m.kr. í síðasta árshlutauppgjöri en stærsti hluti matsbreytinga stafar af virðismati eigna sem koma í fyrsta sinn í matið, verðlagshækkana auk endurnýjun á eldri leigusamningum. Hækkun raunvaxta vegur töluvert til lækkunar.
- Félagið skilaði góðri rekstrarniðurstöðu eftir fjármagnsliði í síðasta árshlutauppgjöri með arðsemi eigin fjár upp á **17,2%**.

Rekstrarreikningur (m.kr)	30.6.2023	30.6.2022	▲ %	31.12.2022	31.12.2021
Rekstrartekjur	1.438	586	145%	1.761	233
Rekstrarkostnaður. fjárfestingareigna	(184)	(127)	45%	(235)	(30)
Stjórnunarkostnaður	(97)	(62)	58%	(166)	(124)
Annar rekstrarkostnaður	(2)	(52)	-96%	(54)	(55)
Rekstrargjöld samtals	(284)	(241)	18%	(455)	(210)
Rekstrarhagn. fyrir matsbr.	1.154	345	234%	1.306	23
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.013	1.971	2%	2.490	1.188
Rekstrarhagnaður	3.168	2.317	37%	3.796	1.212
Hrein fjármagnsgjöld	(971)	(504)	93%	(1.183)	579
Áhrif af rekstri dóttur- og hlutdeildafélaga	(90)	0		(2)	(11)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.107	1.812	16%	2.611	1.779
NOI hlutfall	80,2%	58,9%	36%	74,2%	74,1%
Útleiguhlutfall	98,3%	98,9%	-1%	98,4%	99,0%
Arðsemi eigin fjár	17,2%	16,2%	6%	33,0%	20,6%

Lykiltölur efnahags

- Fjárfestingareignir félagsins hafa nær tvöfaldast á milli árshluta 1H 2022 og 1H 2023 en þær námu um 49,3 ma.kr. í lok júní 2023.
- Langtíma- og skammtímakröfur námu um 1,6 ma.kr. og eru að stærstum hluta tengdar sölu á fjárfestingareignum. Þær eru að stóru leyti tryggðar með veði í fasteignaverkefnum.
- Auk handbærs fjár, sem nam um 1,7 ma.kr. í lok tímabils, hefur félagið aðgengi að ónýtttri lánalínu upp á 600 m.kr.
- Eiginfjárlutfall félagsins er sterkt og nam um 42% í lok júní 2023.
- Vaxtaberandi skuldir félagsins hafa vaxið í takt við kaup félagsins á nýjum fjárfestingareignum og standa í 27,2 ma.kr. í nóvember 2023.
 - Vegnir meðalvextir samstæðunnar í nóvember 2023 nema 4,2% á verðtryggðum skuldum og 11,9% á óverðtryggðum skuldum.

Efnahagsreikningur (m.kr.)	30.06.2023	30.6.2022	31.12.2022	31.12.2021
Fjárfestingareignir	49.255	28.625	41.711	17.827
Viðskipta- og aðrar sk.t.kröfur	781	249	825	360
Langtímakröfur	838	741	669	554
Eignir í dóttur- og hlutdeildarfélagum	0	101	0	101
Eignir haldið til sölu	0	1.237	0	1.341
Handbært fé	1.658	643	2.277	1.296
Eignir samtals	52.532	31.596	45.482	21.479
Eigið fé	22.146	13.355	20.717	8.359
Vaxtaberandi skuldir	25.028	14.767	19.836	9.734
Tekjuskattsskuldbinding	3.173	2.135	2.567	1.553
Aðrar langtímaskuldir	377	157	429	133
Aðrar skammtímaskuldir	1.808	683	1.934	1.233
Skuldir haldið til sölu	0	498	0	467
Skuldir og eigið fé samtals	52.532	31.596	45.482	21.479
Skuldahlutfall*	51%	52%	48%	55%
Eiginfjárlutfall	42%	42%	46%	39%

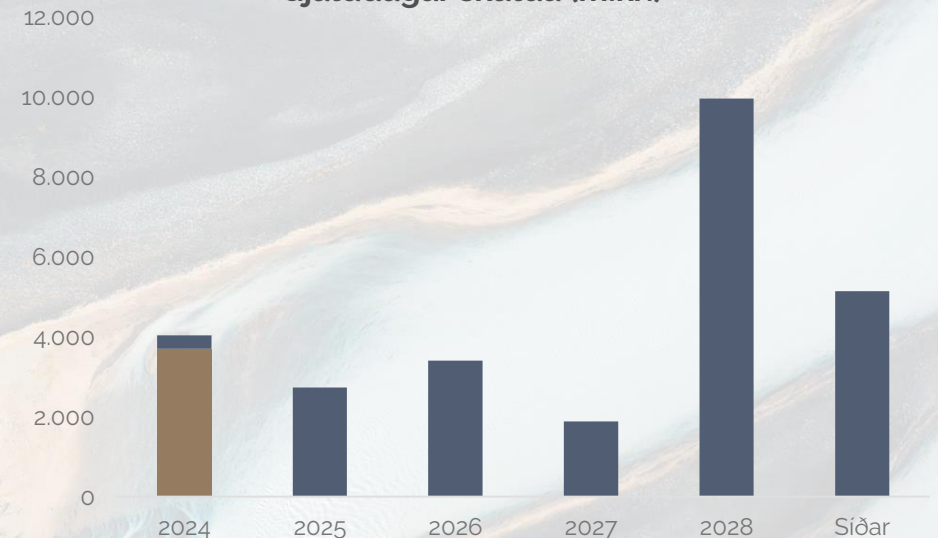
Útgáfurammi Kaldalóns

- Félagið stefnir á að vera reglulegur útgefandi skuldabréfa, bæði í víxlaútgáfu og skuldabréfaflokkum. Einnig er félagið að stíga sín fyrstu skref að grænni fjármögnunarumgjörð.
- Kaldalón fékk samþykka grunnlýsingu vegna **30 ma.kr. Útgáfuramma** félagsins í júlí 2023 og hefur félagið nú aðgang að markaðsfjármögnun fyrir fasteignasafn félagsins.
- Tilfni útgáfurammans er m.a. fjölbreytileiki í fjármögnun og tilstuðlan að auknu aðgengi að bættri fjármögnun félagsins til framtíðar.
- Félagið gekk nýlega frá nýjum lánum í október m.a. vegna kaupa á Klettagörðum en einnig var hluti óverðtryggðra skulda endurfjármagnaður.
- Heildarendurfjármögnunarpörf á næsta ári nemur tæpum 4 ma.kr. Þar af um **2,7 ma.kr. framkvæmdafjármögnun** sem er á gjalddaga haustið 2024 **og víxill að fjárhæð 1,0 ma.kr.** sem er gefinn út til 6 mánaða í senn.

Vaxtaberandi skuldir 27,2 ma.kr.¹



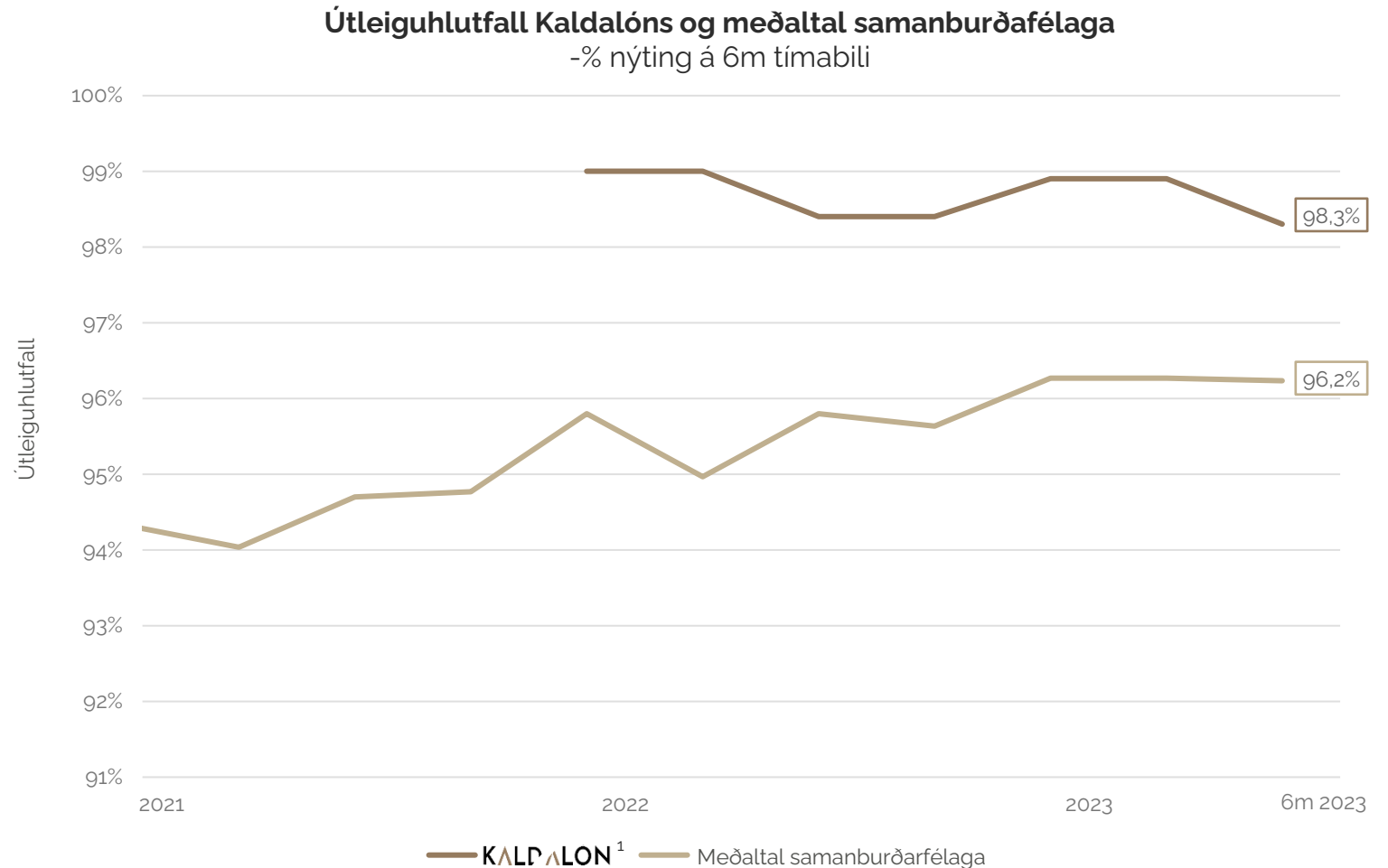
Gjalddagar skulda (m.kr.)



Traustar eignir sem skila sér í háu útleiguhlutfalli

Útleiguhlutfall yfir meðaltali

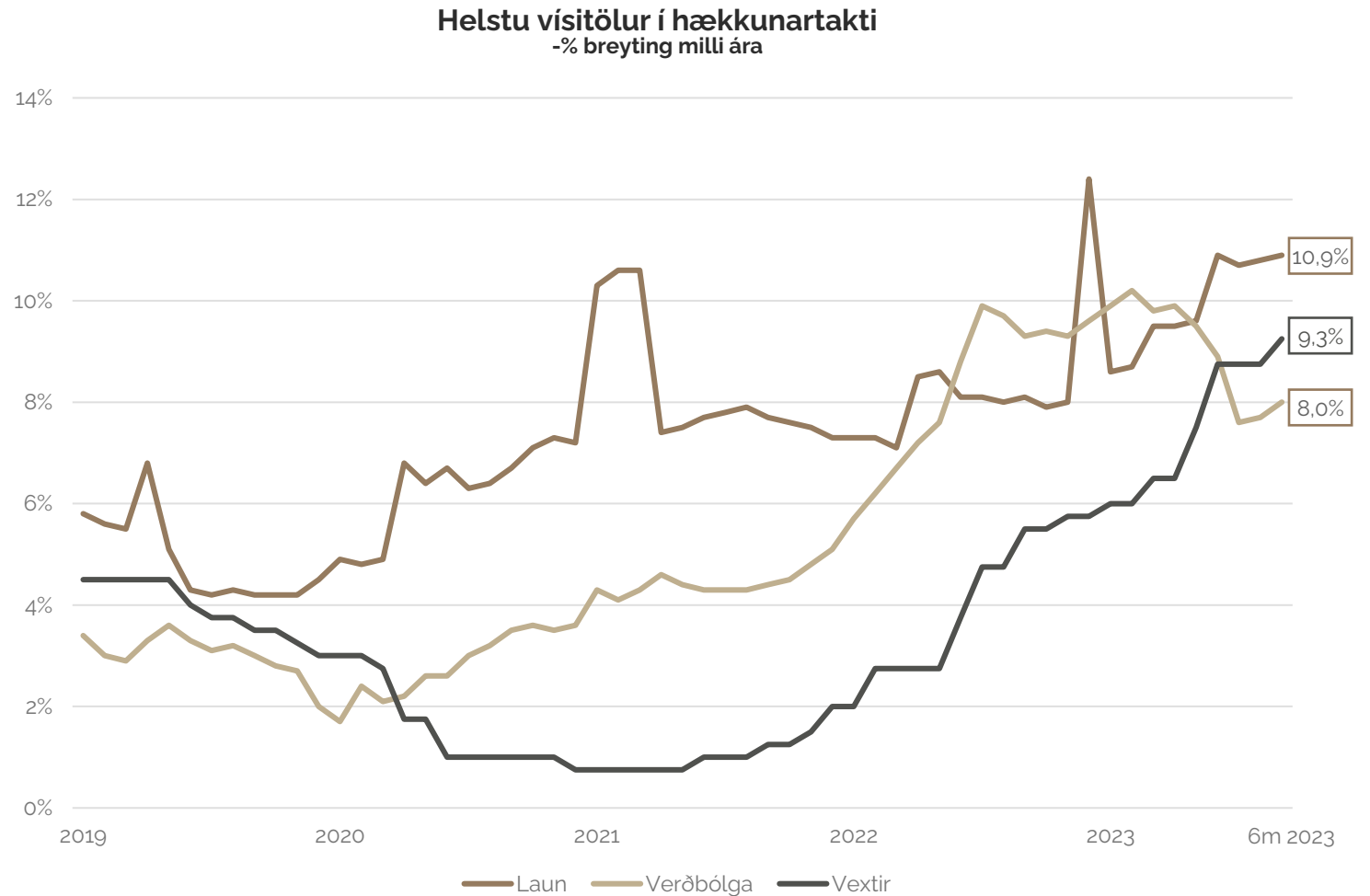
- Kaldalón samstæðan er með 41 tekjuberandi fasteign í útleigu til 49 leigutaka
- Tekjuvegið leiguhlutfall Kaldalóns m.v. afhentar eignir í lok síðasta uppgjörstímabils var **98,3%**.
- Meðaltal samanburðarfélaga² frá 1.1.2021 til 1.6.2023 er **95,4%**.
- Fjárfestingarstefna Kaldalóns miðar að því að safnið sé með hátt útleiguhlutfall, langtíma-leigusamninga við trausta mótaðila og stöndugt sjóðstreymi.



Einfaldur rekstur og lág skuldsetning hentar vel í núverandi umhverfi

Kaldalón vel í stakk búið fyrir kostnaðarhækkunir

- Lág skuldsetning Kaldalóns og aðgengi að fjölbreytilegri fjármögnun mun hjálpa félaginu að halda áfram að stækka og skila heilbrigðum rekstri í núverandi fjárhagsumhverfi.
- Yfirbygging Kaldalóns er einföld en aðeins 5 starfsmenn eru hjá félaginu.
- Verðbólga hefur bæði áhrif á rekstur og efnahag félagsins. 91% af leigusamningum félagsins eru verðtryggðir m.v. vísitölu neysluverðs og um helmingur núverandi skulda eru verðtryggðar.



Sviðsmynd – Allar eignir tekjuberandi

- Kaldalón er í örum vexti. Þróunareignum sem flokkast utan kjarnastarfsemi hefur fækkað verulega í samræmi við stefnu félagsins og tekjuberandi fasteignum fjölgað til muna.
- Hér til hliðar er sett fram sviðsmynd sem sýnir hvernig lykiltölur hálfársuppgjörs hefðu verið með fjárfestingareignir í fullum rekstri og fyrirhuguðum fasteignakaupum lokið.
- Í sviðsmynd er gert ráð fyrir að fjármögnun eigna vegna tilkynntra viðskipta eru 15-20% fjármagnaðar með handbæru fé.

Forsendur

- 1 Sala á þróunareignum utan kjarnastarfsemi lokið og kröfur því tengt greiddar.
- 2 Frágangur viðskipta vegna keyptrar fasteigna og útgáfa hlutafjár vegna kaupa á Köllunarklettsvegi 1.
- 3 Þróunareignir orðnar tekjuberandi í 97,5% útleiguhlutfalli og aðrar eignir með fullt rekstrartímabil.

Rekstrarreikningur (m.kr.)	1.1-30.6.2023	Sala eigna	Fullt rekstrartímabil	M.v. full áhrif
Rekstrartekjur	1.438	(33)	678	2.083
Rekstrargjöld	(284)	16	(131)	(400)
Rekstrarhagn. án matsbr.	1.154	(18)	547	1.683
Hrein fjármagnsgjöld	(971)	28	(197)	(1.139)
Rekstrarniðurstaða	184	10	350	544

Efnahagsreikningur (m.kr.)	30.6.2023	Sala eigna	Frágangur viðskipta	M.v. full áhrif
Fjárfestingareignir	49.255	(755)	3.985	52.485
Aðrar eignir	1.619	(934)	(452)	233
Handbært fé	1.658	1.299	(1.432)	1.524
Samtals eignir	52.532	(390)	2.101	54.243
Eigið fé	22.146		500	22.646
Tekjuskattsskuldbinding	3.173		320	3.493
Vaxtaberandi skuldir	25.028	(381)	2.491	27.138
Aðrar skuldir	2.185	(9)	(1.210)	966
Samtals skuldir og eigið fé	52.532	(390)	2.101	54.243



Kaldalón

Fasteignasafnið

Fjárhagsupplýsingar

Fasteignamarkaðurinn

Kaldalón til framtíðar

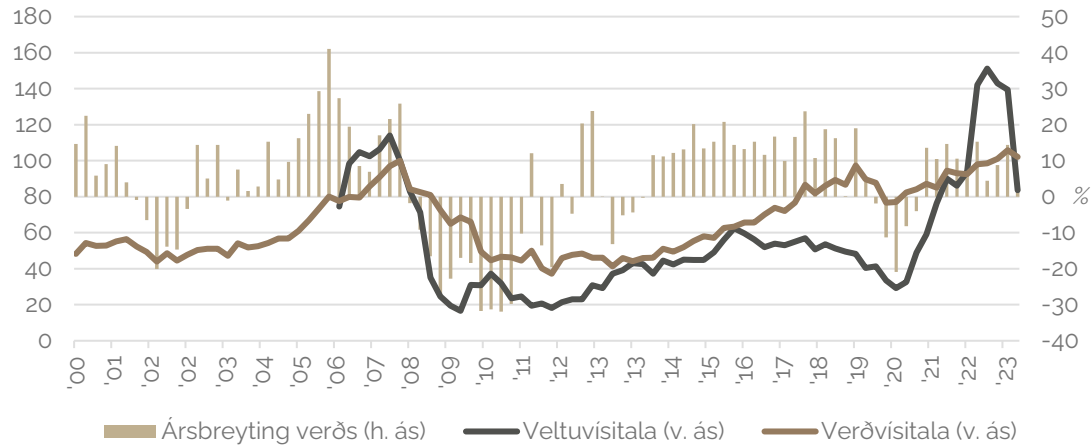
Viðauki

Vísbendingar um mikla eftirspurn á atvinnuhúsnæði

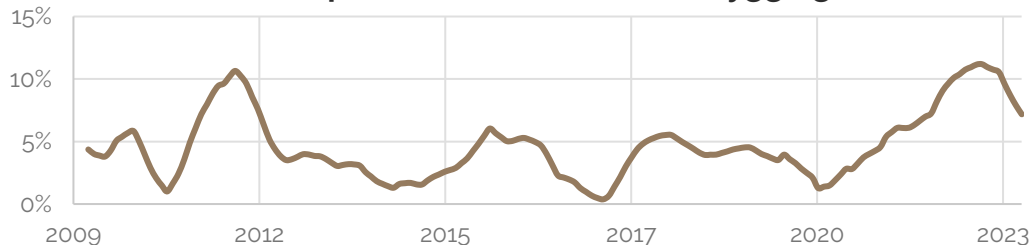
Verðþróun atvinnuhúsnæðis hefur þróast jákvætt í hlutfalli við tengdar hagstærðir. Mikill hagvöxtur og vöxtur einkaneyslu ýta undir eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði.

Vöruhús og iðnaður nema um þriðjung af fasteignasafni Kaldalóns¹. Minnkandi vöxtur atvinnuhúsnæðisstofns og stöðug eftirspurn hefur einkennt undanfarin ár.

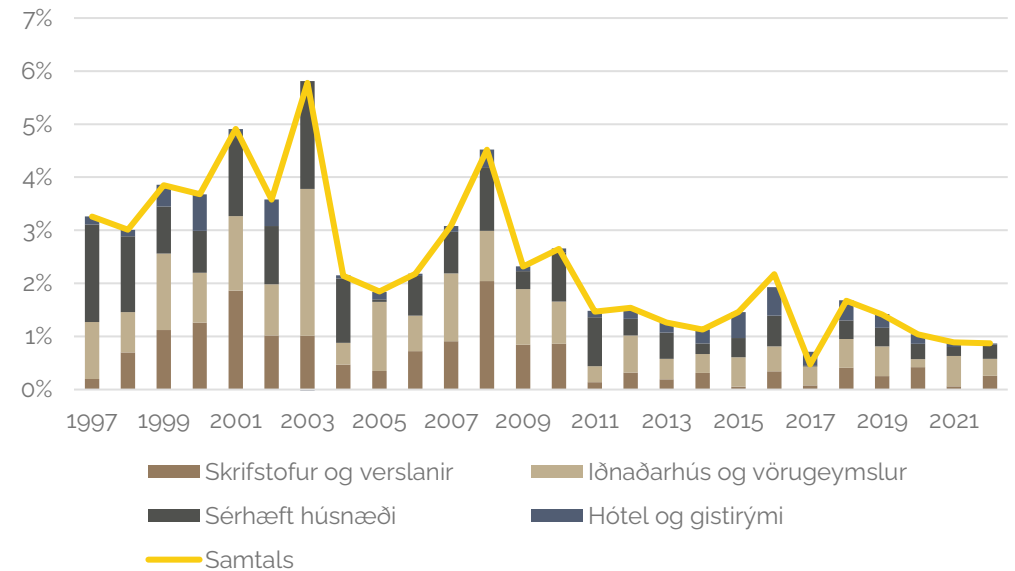
Raunverð og -velta atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



12 mánaða hlaupandi meðaltalshækkun byggingarvísitölu



Vöxtur atvinnuhúsnæðisstofns og framlag hvers flokks

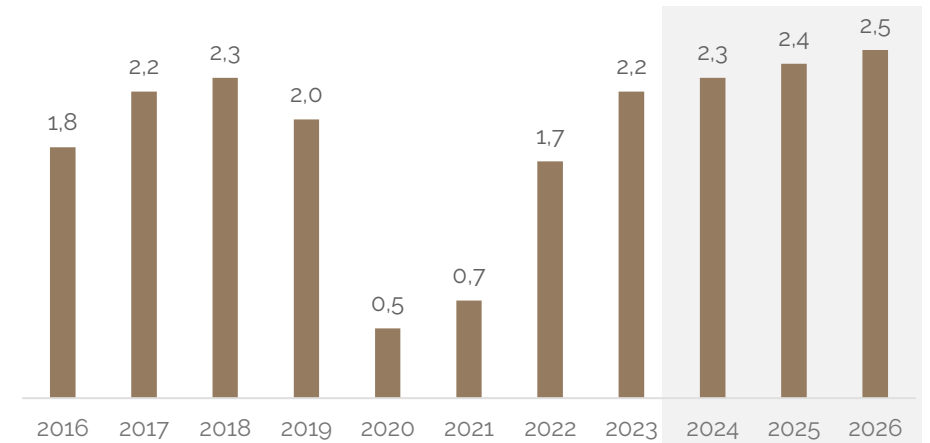


Nýting hótélherbergja er há og takmörkuð framboðs aukning er í kortunum

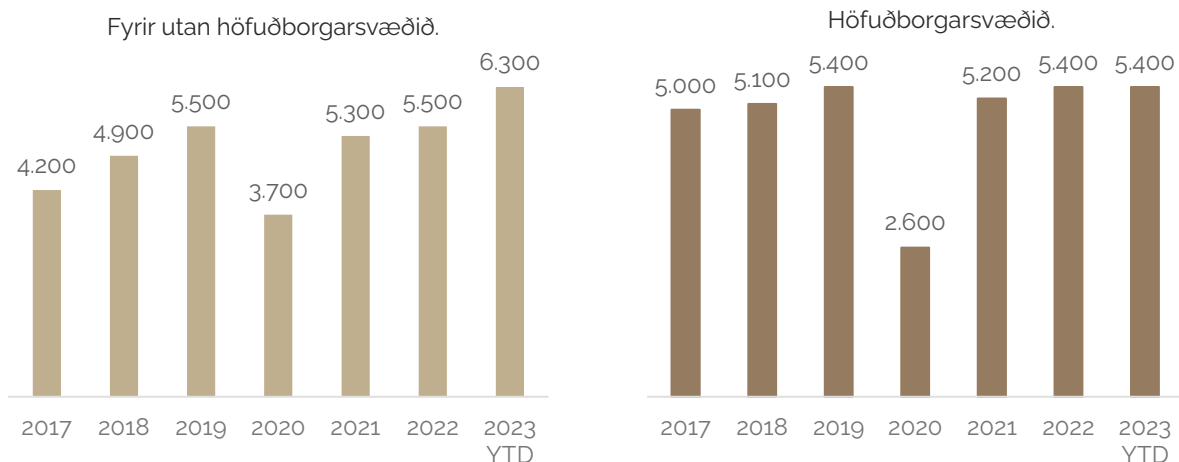
Vöxtur í ferðapjónustu

- Nýting hótélgestinga og annarra innviða eru komin í mjög góð gildi og lítil framboðs aukning hótélherberja í kortunum.
- Hótel eignir Kaldalóns eru vel staðsettar í og við miðborgarsvæði Reykjavíkur. Félagið einblínir á hótél með hlutfallslega mörg herbergi á hvern m² sem endurspeglast í góðum leigutekjum/m².
- Árið 2018 setti Reykjavíkurborg þak á fjölda hótélherbergja í miðbæ Reykjavíkur sem nú er að fyllast. Því eru hótél eignir Kaldalóns með sérstöðu til framtíðar.
- Þessi áhrif má sjá í framboði hótélherbergja, þar sem miðbærinn færir nær þakinu sem leiðir til aukins framboðs á öðrum stöðum á Íslandi.

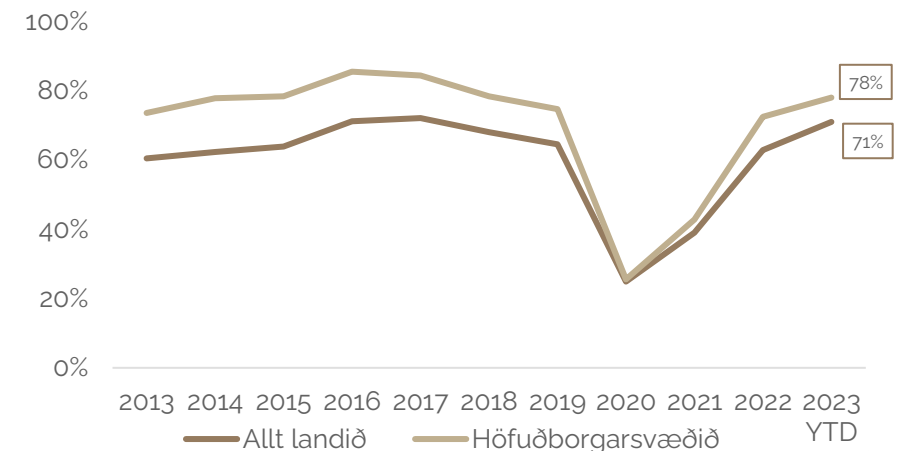
Útlit fyrir áframhaldandi aukningu í fjölda ferðamanna
- Brottfarir erlendra ferðamanna um Keflavíkurflugvöll (milljónir)



Hægst hefur á fjölgun gistirýma á höfuðborgarsvæðinu
- Fjöldi gistirýma efir árum



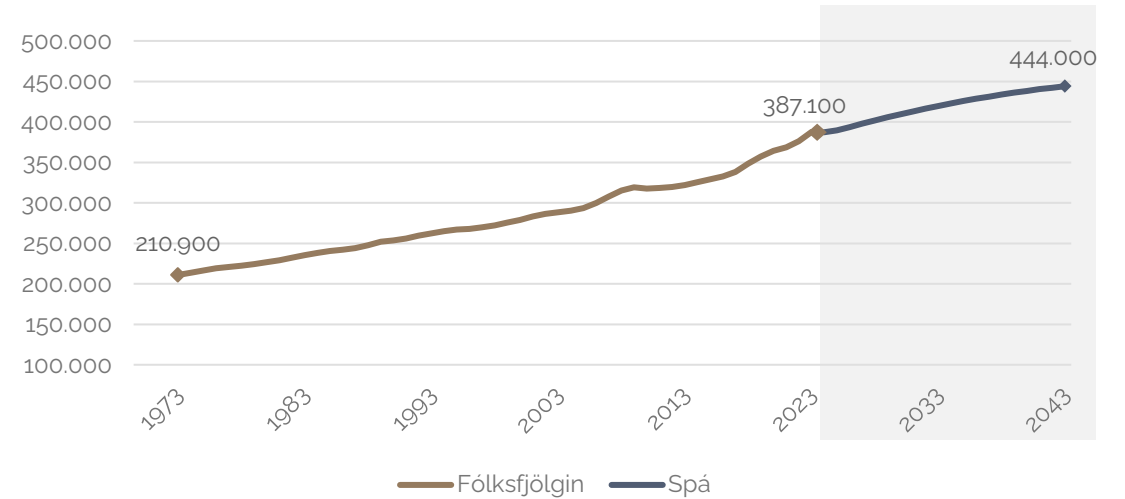
Nýting hótélherbergja er hærri á höfuðborgarsvæðinu
- Nýting hótélherbergja (%)



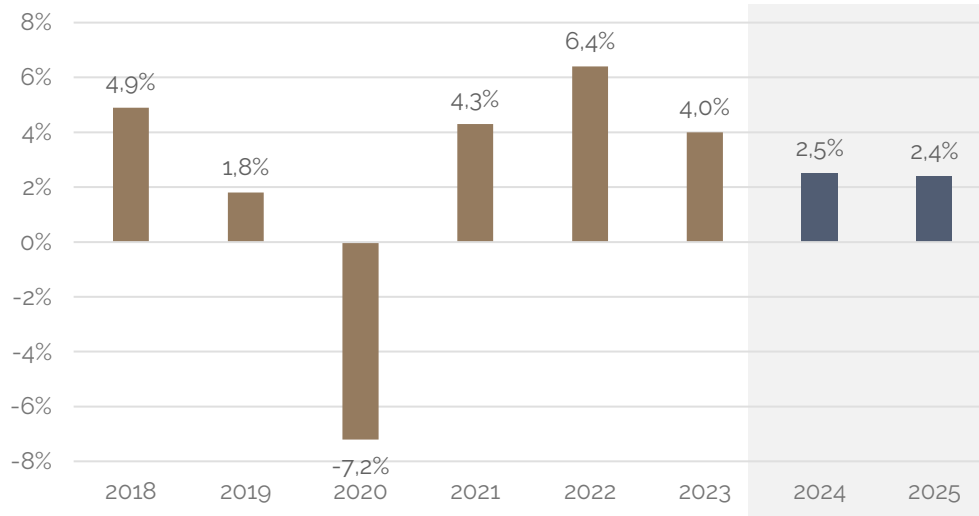
Kröftugur hagvöxtur í ár

- Mannfjöldaspá áætlað um 14,7% fjölgun á komandi 20 árum.
- Hátt atvinnustig, hækkun nafnlauna og hagvöxtur halda áfram að styðja við greiðslugetu heimila og fyrirtækja.
- Það styður við áframhaldandi hátt útleiguhlutfall félagsins, trausta leigutaka og lágmarks vanskil.

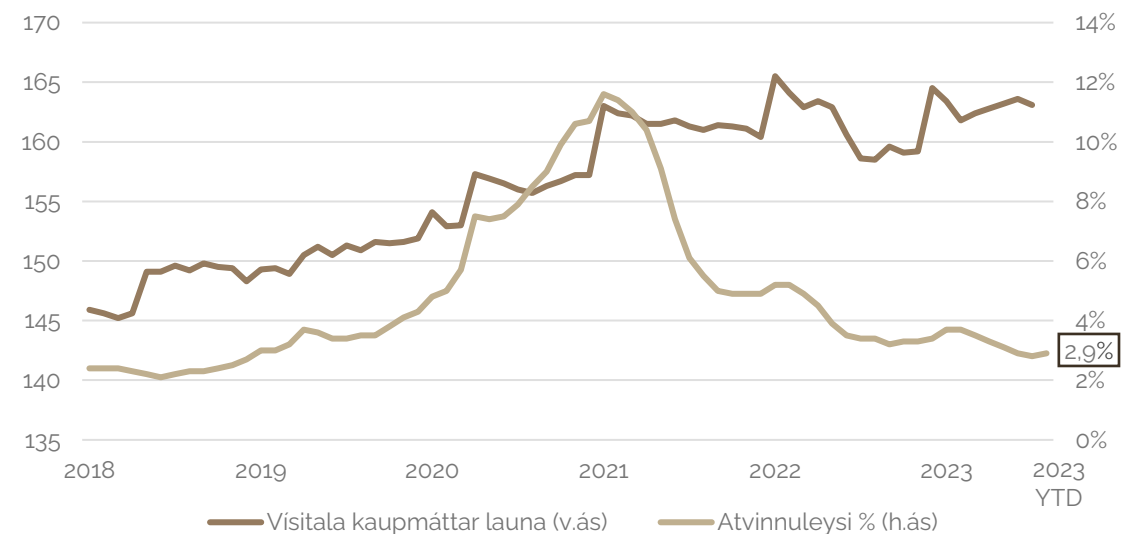
Gert er ráð fyrir 14,7% vexti í fólksfjölgun næstu 20 ár



Útlit fyrir áframhaldandi hagvöxt á komandi árum

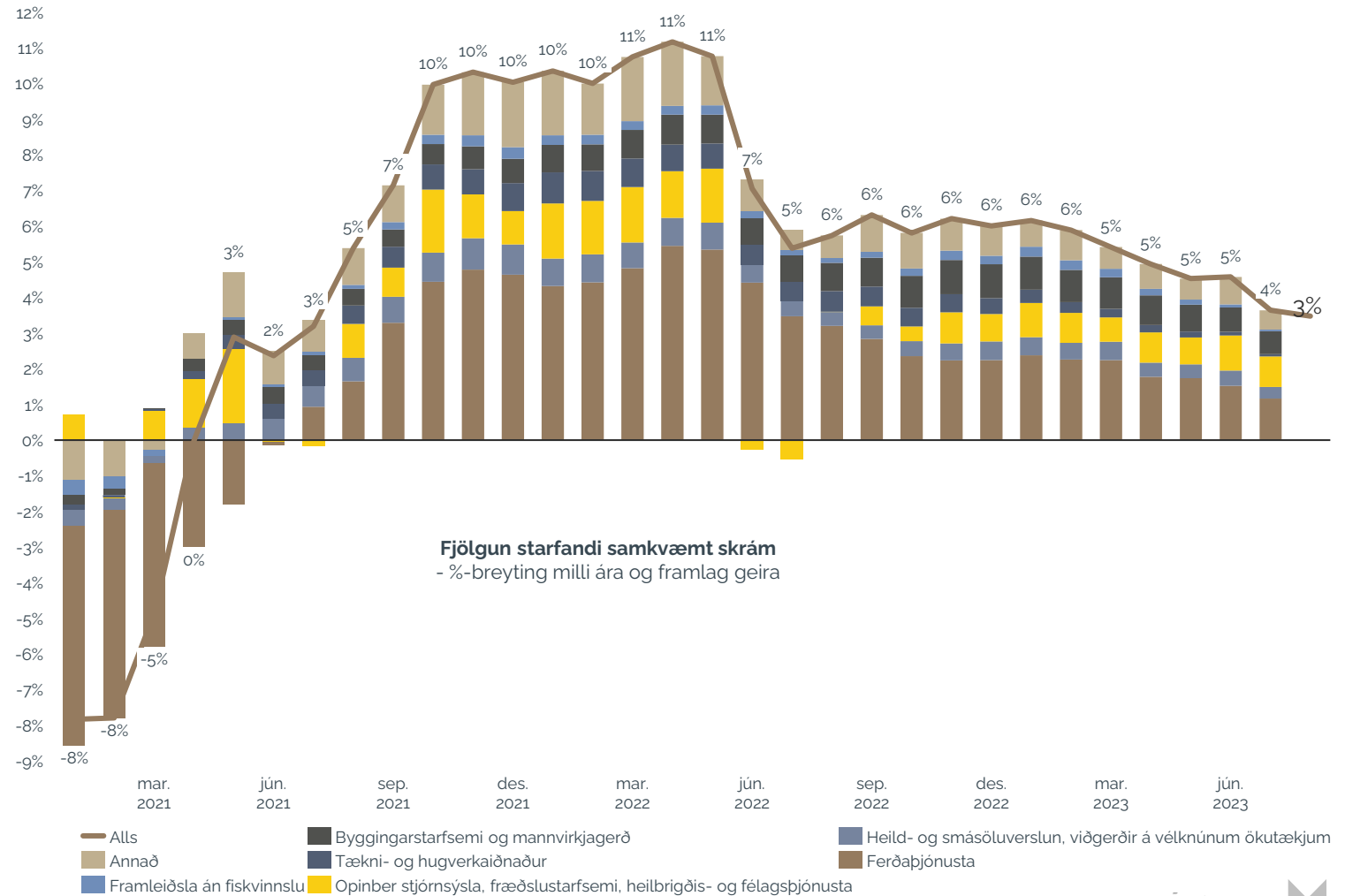


Atvinnuleysi hefur minnkað og kaupmáttur aukist jafn og þétt



Fjölgun á vinnumarkaði styður við einkaneyslu

- Skortur á starfsfólki hefur verið viðvarandi á vinnumarkaði nú um nokkurt skeið og atvinnuleysi mælst um 3%, sem telst afar lítið.
- Fjölgun á vinnumarkaði styður við einkaneyslu, kallar eftir aukinni þjónustu og framleiðslu sem ýtir undir eftirspurn af atvinnuhúsnæði.
- Samsetning fjölgunar starfa er drifin áfram af kröftum sem henta fjárfestingastefnu Kaldalóns vel, þ.e. ferðapjónustu, byggingastarfsemi og hinu opinbera.

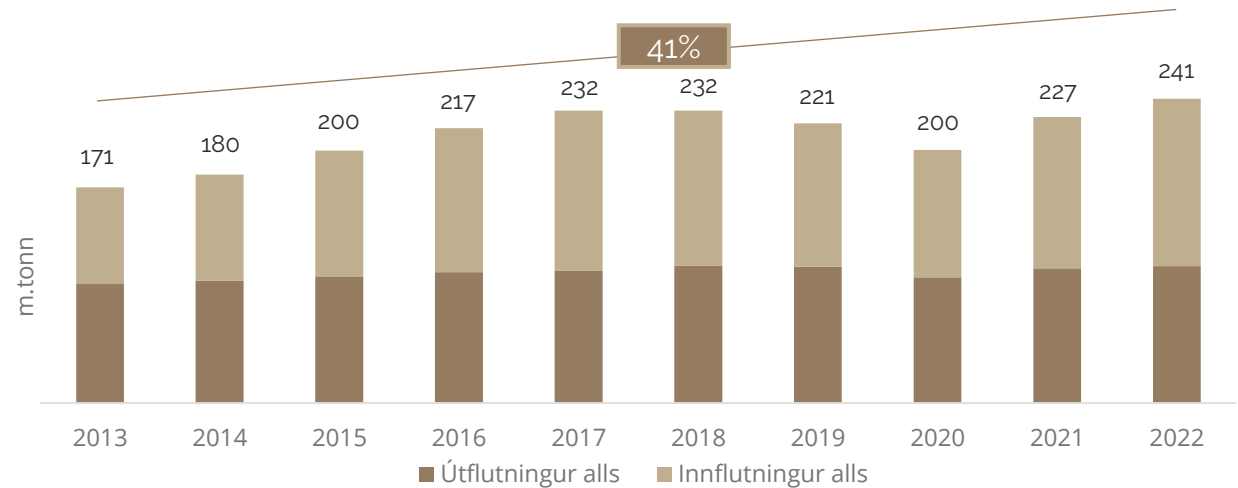


Mikil spurn er eftir vöruhúsum hérlendis en árlegt framboð nýrra vöruhúsa eykst lítið

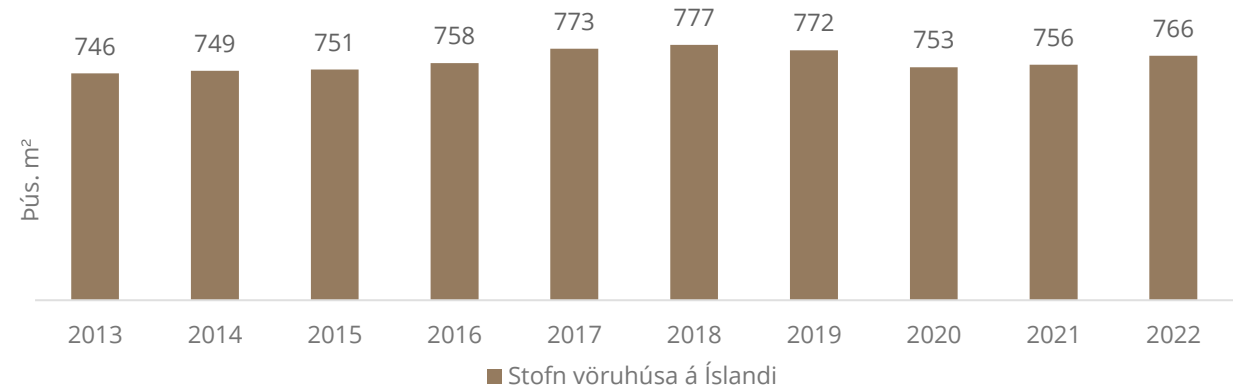
Vöruhúsnæði heldur ekki í við vöxt inn- og útflutnings

- Innflutningur og útflutningur hér á landi hefur vaxið mikið undanfarin ár. Sjá má að vöxtur iðnaðarhúsnæðis hefur ekki haldið í við vöxt innflutnings og útflutnings.
- Kaldalón leggur mikla áherslu á iðnaðarhúsnæði og vörugeymslur í sínum fjárfestingum, sér í lagi í grennd við hafnir og flughafnir.
- Samtals vöxtur í innfluttu og útfluttu magni síðastliðin 10 ár nemur um **41%**¹
- Þrátt fyrir þennan mikla vöxt í inn og útfluttu magni hefur stofn vöruhúsa einungis vaxið um **2,6%** síðastliðin 10 ár.
- Aukin eftirspurn hefur því myndast undir aukið umfang af vörum sem flæða hér inn og út úr landinu.

Vöxtur Inn- og útflutnings eykst hratt...



...en lítil breyting er á framboði nýrra vöruhúsa





Kaldalón

Fasteignasafnið

Fjárhagsupplýsingar

Fasteignamarkaðurinn

Kaldalón til framtíðar

Viðauki

Skýr stefna til framtíðar



Kaldalón hf. leggur áherslu á einfaldan rekstur og léttu yfirbyggingu, kvika ákvarðanatöku og að skapa sér stöðu til að nýta tækifæri á markaði.



Áhersla í vexti félagsins er á verslun og þjónustu og iðnaðar- og vöruhúsnæði, m.a. í grennd við hafnir og flughafnir



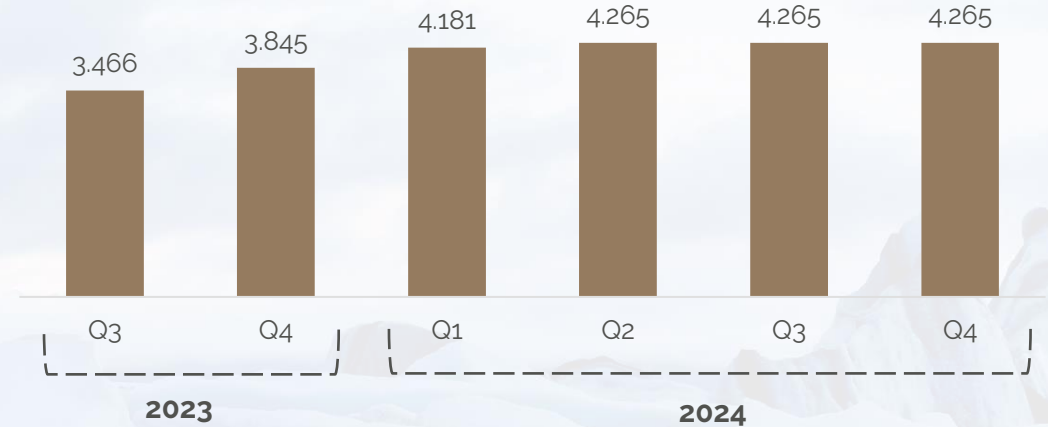
Kaldalón mun halda áfram að fjárfesta í fjölbreyttum eignaflokkum atvinnueigna sem taka mið af háu útleiguhlutfalli, langtíma leigusamningum og sterku sjóðstreymi.

Kaldalón færirst nær því að fullnýta eignasafn sitt og vaxa frekar

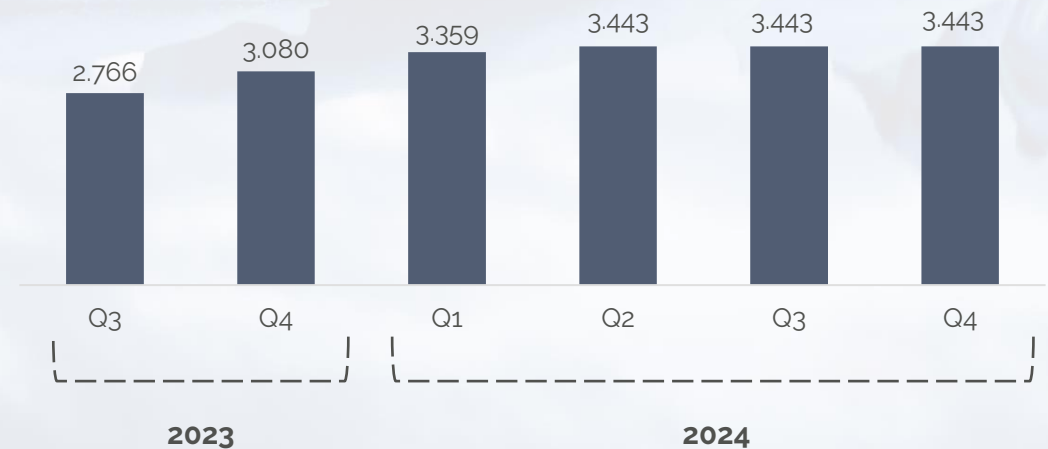
Horfur í rekstri 2023 & 2024

- Áætlanir stjórnenda gera ráð fyrir að safn fjárfestingareigna félagsins frá 30. júní 2023 verði fullbúið til útleigu frá öðrum ársfjórðungi 2024.
- Sviðsmyndirnar hér til hliðar miða við **100% tekjuvegjið útleiguhlutfall** og 12 mánaða rekstur (NTM) í lok hvers fjórðungs.
- Útleiga eigna á framkvæmda- eða afhendingarstigi gengur samkvæmt áætlun.
- Leigurýmnd eignasafns er tæplega 4,3 ma.kr. við fulla útleigu¹.
- Endurbætur og uppbygging þróunareigna eru á áætlun.
- Helstu framkvæmdaverkefni sem lokið var á tímabilinu eru Skógarhlíð 18 (lokið Q2 23) og Álfhella 5 (lokið Q3 23).

Leigutekjur til 12 mánaða frá hverjum árshluta (m.kr.)



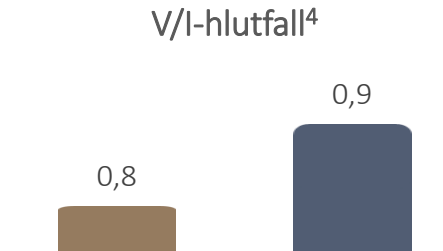
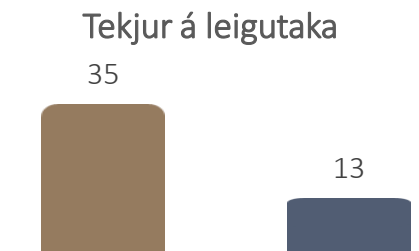
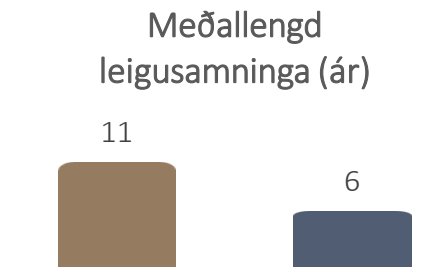
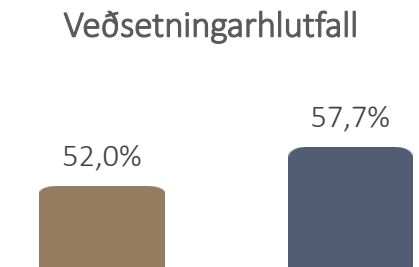
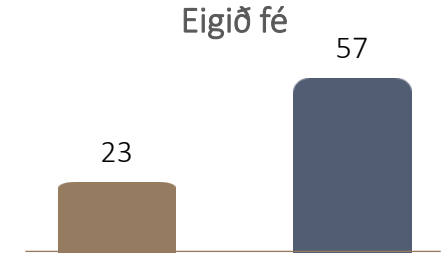
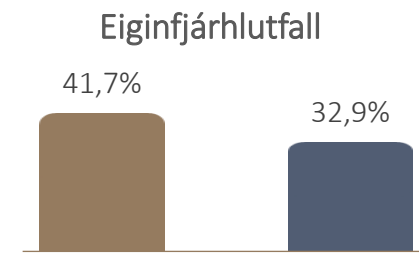
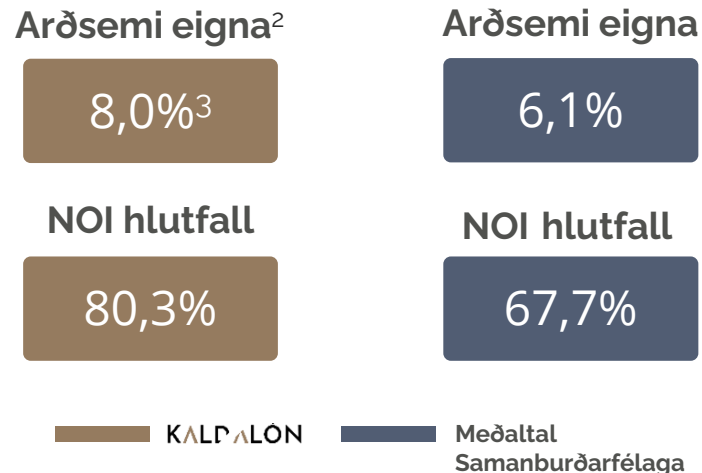
Leigutekjur til 12 mánaða frá hverjum árshluta (m.kr.)



Kaldalón er vel í stakk búið fyrir áframhaldandi vöxt

Helstu samanburðartölur

- Áherslur í rekstri Kaldalóns sýna sig þegar horft er til samanburðarfélaga á markaðnum. Fjárfestingarstefna og létt yfirbygging félagsins varpar ljósi á möguleika félagsins til frekari stækkunar.
- Gögn miðast við nýjustu upplýsingar¹ hvers samanburðarfélags skv. opinberum gögnum og Kaldalón í fullu rekstrartímabili miðað við sviðsmynd um fulla nýtingu sem kemur fram í kynningu.



Heimildir: S&P Capital IQ.

1) M.v. árshlutauppgjör 30.06.2023

2) e. NOI yield

3) Reiknast miðað við rekstrarspá félagsins og fulla nýtingu allra eigna á árinu óháð tímasetningu innkomu á efnahagsreikning

4) Reiknast miðað við dagslokagengi 07.11.2023

Einfalt félag með skýrar áherslur

Fjárfestingartækifærið



Einstakar áherslur

Kaldalón leggur áherslu á vöru- og iðnaðarhúsnæði, verslunar- og þjónustuhúsnæði auk þess sem félagið hefur séð tækifæri í ferðaþjónustutengdum eignum. Eignasafnið samanstendur af heilum eignum sem taldar eru skynsamur í rekstri til lengri tíma.



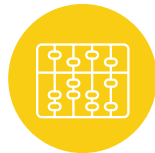
Einfalt félag í vaxtaferli

Kaldalón hefur gert kaupsamninga eða fengið samþykkt kauptilboð um stækkun eignasafns í 102.500 m². Frekari vöxtur fasteignasafns er fyrirhugaður. Rekstrarmódel félagsins er einfalt og yfirbygging létt.



Stefna um hóflega skuldsetningu

Kaldalón miðar við að í hefðbundnum rekstri sé veðsetningarhlutfall um 55%. Grunnlýsing félagsins gerir ráð fyrir að félagið geti gripið tækifæri á markaði og aukið skuldahlutfall tímabundið.



Tækifæri í endurfjármögnun

Kaldalón fékk samþykktu grunnlýsingu vegna 30 ma.kr. útgáfuramma í júlí 2023 og hefur félagið nú aðgang að markaðsfjármögnun fyrir fasteignasafn félagsins.





Kaldalón

Fasteignasafnið

Fjárhagsupplýsingar

Fasteignamarkaðurinn

Kaldalón til framtíðar



Viðauki

Fasteignir Kaldalóns

Höfuðborgarsvæðið

Eign	Pnr.	Byggingarár	Brúttó stærð (m ²)
Fiskislóð 29	101	2008	631
Laugavegur 32B	101	1905	4.133 ¹
Laugavegur 34	101	1920	
Laugavegur 34A	101	1930	
Laugavegur 34B	101	1923	
Laugavegur 36	101	1925	
Grettisgata 19B	101	1905	
Grettisgata 13A	101	1922	
Fiskislóð 23-25	101	2008	4.351
Vegamótastígur 7	101	2019	1.895
Sólvallagata 79	101		573
Hlíðarfótur 11	102	2020	423
Köllunarklettsvegur 1	104	1962	12.300
Borgartún 32	105	1992	6.649
Miklabraut 100	105	1965	95
Þórunnartún 4	105	1981	2.953
Skógarhlíð 18	105	1989	1937
Miklabraut 101	108	1962	109
Bústaðavegur 20	108	1989	692
Grjótháls 8	110	1985	880
Suðurfell 4	111	1976	612
Gylfaflöt 1	112	1995	512
Fossaleynir 19-23	112	1999	5.476
Dalvegur 20	201	1990	269
Hagasmári 9	201	1999	494
Hæðasmári 2	201	2005	91
Hæðasmári 6	201	1999	1.292
Hæðasmári 4	201	1998	653

Höfuðborgarsvæðið

Eign	Pnr.	Byggingarár	Brúttó stærð (m ²)
Víkurhvarf 1	203	2007	6.212
Víkurhvarf 7	203	2013	4.014
Suðurhraun 2	210	1998	251
Suðurhraun 10	210	2019	7.147
Vesturhraun 5	210	1989	3.864
Þorraholt 6A ²	210		
Þorraholt 6B	210		
Þorraholt 6	210		
Urriðaholtsstræti 24	210	2022	160
Óseyrarbraut 2	220	1988	141
Íshella 1	221	2020	7.623
Einhella 1	221		5.762
Hringhella 9	221	2001	1.851
Hringhella 9A	221	2019	1.378
Álfhella 5	221	2023	1.235
Þverholt 1	270	1982	710
Völuteigur 31A	270	2007	2.737
Klettagarðar 8-10	104	2001	4.393
Laugavegur 18	101	1961	2.001

Landsbyggðin

Eign	Pnr.	Byggingarár	Brúttó stærð (m ²)
Fitjar 1	260	1983	221
Skagabraut 43	300	1983	515
Tangavegur 7	301	2013	4.492
Brúartorg 6	310	2012	311
Hjalteyrargata 8	600	1971	668

Þróunareignir

- Almennt eru þróunareignir Kaldalóns bókfærðar á kostnaðarverði, og niður-/varúðarfærslur færðar ef tilefni er til að mati stjórnenda. Þegar eignirnar verða tekjuberandi eru þær bókfærðar á gangvirði byggt á framtíðarsjóðstreymi.
- Þróunareignum utan kjarnastarfsemi félagsins (óseldar íbúðir) hefur fækkað umtalsvert frá 2021 og er í dag hverfandi hluti fjárfestingareigna.
- Félagið á byggingarrétti við Fossaleyni 19-23, Hæðasmára 6, Þorraholt 6 og Vesturhraun 5, sem eru metnir á kostnaðarverði og var heildarandvirði þeirra um 374 m.kr. í lok júní 2023.
- Á tímabilinu var andvirði 1,5 ma.kr. af þróunareignum félagsins endurflokkað í kjölfar þess að framkvæmdum lauk og eignirnar fóru að afla tekna.
- Stærsta þróunareign félagsins er Köllunarklettsvegur 1, en áætlað er að framkvæmdum ljúki í lok árs 2023. Leigusamningar fyrir um 69% af fasteigninni hafa þegar verið undirritaðir og 53% leigurýma hafa þegar verið afhent til leigutaka.

Yfirlit yfir þróunareignir og byggingarrétti

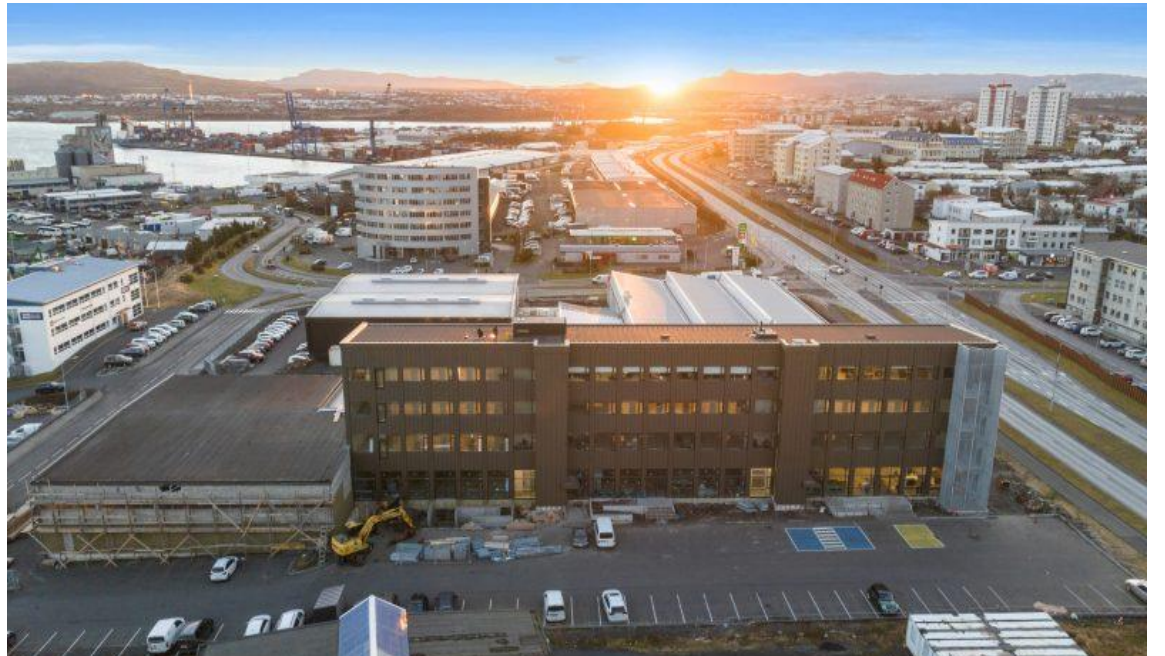
	Bókfært verð (30.6.2023)	Fasteignamat 2023	Brunabótamat (30.06.2023)
Köllunarklettsvegur 1	4.281	1.987	2.341
Urriðaholtsstræti 24	610	467	487
Þorraholt 6	436	24	
Fossaleynir 19-23 (byggingarréttur)	252		
Sólvallagata 79	172	12	
Vesturbugt	145		
Hæðasmári 6 (byggingarréttur)	82		
Grettisgata 13A	75		
Samtals	6.053	2.490	2.828

Viðauki - Þróunareignir

Þróunareignir



Þorraholt 6



Köllunarklettsvegur 1

Sjóðstreymi

- Kjarnarekstur Kaldalóns hefur verið að styrkjast undanfarin ár í kjölfar stefnubreytingar félagsins, aukningu tekjuberandi eigna og fækkunar á þróunareignum.
- Veltufé frá rekstri nam um 1,1 ma.kr. eftir fyrstu sex mánuði ársins 2023 samanborið við um 340 m.kr. fyrstu sex mánuði árið á undan.
- Handbært fé í lok tímabils nam um 2.277 m.kr. árið 2022 en ef bornir eru saman árshlutar 2022 og 2023, hækkar handbært fé úr 643 m.kr. vegna 1H 2022 í 1.658 m.kr. vegna 1H 2023.
- Á fyrri hluta árs 2023 námu fjárfestingar í fjárfestingareignum um 5,4 ma.kr. en eftir innborgunum frá seldum fjárfestingareignum og innborgunum frá sölu á dóttur- og hlutdeildarfélögum námu fjárfestingahreyfingar samtals um 4,8 ma.kr.
- Fjármögnunarahreyfingar námu samtals um 3,9 ma.kr í lok uppgjörstímabils en þar af var tekið nýtt lán frá lánastofnunum fyrir 4,3 ma.kr. og um 400 m.kr. greitt í lán frá lánastofnunum.

Sjóðstreymi (m.kr.)	2021	2022	30.6.2022	30.06.2023
Rekstrarhreyfingar				
Hagnaður og heildarafkoma tímabils	1.339	2.097	1.421	1.674
Matsbreyting fjárfestingareigna	(1.188)	(2.490)	(1.971)	(2.013)
Áhrif hlutdeildarféлага	11	2	0	0
Hrein fjármagnsgjöld	(579)	1.183	504	971
Tekjuskattur	442	513	383	433
Veltufé frá rekstri	25	1.306	337	1.064
Breyting á rekstrartengdum eignum	(65)	10	(1)	(82)
Breyting á rekstrartengdum skuldum	4	1	(10)	64
Innheimtar vaxtatekjur	4	89	2	15
Greidd vaxtagjöld	(44)	(786)	(219)	(695)
Greiddir vextir af leiguskuldu (lóðaleiga)	(2)	(19)	(6)	(13)
Greiddur tekjuskattur	0	(214)	0	0
Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)	(78)	386	103	353
Fjárfestingahreyfingar				
Greiddar fjárfestingar í fjárfestingarfasteignum	(176)	(10.621)	(5.545)	(5.362)
Innborganir frá seldum fjárfestingarfasteignum	257	714	182	292
Innborgað frá sölu dóttur- og hlutdeildarféлага	436	99	0	245
Áhrif upphaf samstæðu	(823)	0	0	0
Yfirtekið handbært fé dótturféлага	40	0	0	0
Lánveitingar	0	0	(70)	0
Fjárfestingahreyfingar samtals	(267)	(9.809)	(5.433)	(4.826)
Fjármögnunarahreyfingar				
Innborgað hlutafé	1.789	4.446	110	0
Tekin ný lán frá lánastofnunum	171	7.928	6.071	4.251
Greidd lán frá lánastofnunum	(396)	(1.838)	(1.322)	(396)
Greitt til dóttur- og hlutdeildarféлага	0	(133)	0	0
Greidd önnur lán	0	0	(182)	0
Fjármögnunarahreyfingar samtals	1.564	10.403	4.677	3.854
Breyting á handbæru fé af áframhaldandi starfsemi	1.218	980	0	0
Breyting á handbæru fé af starfsemi haldið til sölu	(5)	0	0	0
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	1.214	980	(653)	(619)
Handbært fé í ársbyrjun	82	1.296	1.296	2.277
Handbært fé í lok tímabils	1.296	2.277	643	1.658

Fyrirvari

Fjárfestakynning þessi er útbúin af fyrirtækjaráðgjöf Arion banka hf. („**bankinn**“) fyrir Kaldalón hf. („**félagið**“) í tengslum við töku hlutabréfa félagsins til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Kynningin byggir á opinberum gögnum um félagið og gögnum frá félaginu sjálfu sem bankinn hefur ekki sannreynt nema annað sé sérstaklega tekið fram. Allar upplýsingar sem birtar eru í kynningu þessari eru samkvæmt bestu vitund stjórnenda félagsins á þeim tíma sem kynningin er sett fram. Ábyrgist bankinn ekki réttmæti upplýsinganna sem birtar eru í kynningu þessari, hvort sem þær stafa frá félaginu eða þriðja aðila.

Kynning þessi er aðeins til upplýsinga og skal ekki líta á hana sem boð eða ráðleggingu um að kaupa, halda eða selja hvers konar fjármálagerninga eða taka einhvers konar fjárfestingarákvörðun. Þá felur kynningin ekki í sér fjármögnunartilboð frá bankanum. Bera viðtakendur einir ábyrgð á þeim fjárfestingarákvörðunum sem teknar eru á grundvelli upplýsinga sem birtar eru í kynningu þessari. Hvorki bankinn, félagið né starfsmenn félagsins bera í neinum tilvikum ábyrgð á tjóni sem kann að hljótast af upplýsingum sem birtar eru í kynningu þessari né tjóni sem rekja má beint eða óbeint til notkunar hennar. Er bankinn ekki skuldbundinn til að uppfæra kynningu þessa, veita frekari upplýsingar né leiðrétta villur sem kunna að koma í ljós.

Sérstök athygli er vakin á því að margir þættir hafa áhrif á rekstrarumhverfi félagsins sem ómögulegt er að sjá fyrir. Þannig getur afkoma eða spár geta breyst og þróun félagsins orðið með öðrum hætti en kynningin gefur til kynna. Jafnframt er vakin á því athygli að í kynningunni er að finna staðhæfingar eða önnur framsett gögn, s.s. sviðsmyndir, sem byggja á mati og áætlunum stjórnenda félagsins, fyrirfram gefnum forsendum og utanaðkomandi þáttum. Ábyrgist bankinn hvorki nákvæmni né heilleika þeirra upplýsinga sem settar eru fram í kynningunni og sérstök athygli er vakin á því að sviðsmyndir eru ekki tekjuspár félagsins, heldur settar fram til að sýna dreifingu milli fasteignaflokka og fulla útleigu. Fjárfesting í fjármálagerningum felur í sér margvíslega áhættuþætti og er viðtakandi hvattur til að greina og leggja eigið mat á fjárfestinguna og setja fram eigin áætlanir á grundvelli þeirra greininga.

Bankinn á höfundarrétt á öllum þeim upplýsingum sem fram koma í kynningunni, nema annað sé sérstaklega tekið fram eða leiða megir af eðli máls. Skriflegt samþykki bankans þarf til að endurbirta upplýsingar sem fram koma í kynningunni, dreifa þeim eða afrita þær. Ekki skiptir máli hvers eðlis þær upplýsingar eru né í hvaða tilgangi ætlunin er að endurbirta þær, afrita þær eða dreifa þeim.

Með móttöku þessarar kynningar fellst viðtakandi á framangreinda ábyrgðarfyrirvara.

KALDALÓN



Undirritunarsíða

F.h. Kaldalóns hf.,
Jón Þór Gunnarsson

F.h. Kaldalóns hf.,
Ásgeir Helgi Reykþjörð Gylfason