

Norðurslóð 4 ehf.
Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2023

Norðurslóð 4 ehf.
Kringlan 4-12
103 Reykjavík

Kt. 670492-2069

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	4
Efnahagsreikningur	5
Eiginfjáryfirlit	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Norðurslóð 4 ehf. er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna á Íslandi.

Rekstur félagsins á fyrri hluta árs 2023 gekk vel. Rekstarhagnaður félagsins vex í takt við verðlag. Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildarhagnaður af rekstri félagsins 86 millj. kr. Eigið fé félagsins í lok júní var 493 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að teknu tilliti til hlutafjár að fjárhæð 4 millj. kr.

Engar breytingar voru á eignarhaldi félagsins á tímabilinu og í lok júní var allt hlutfé félagsins í eigu Reita fasteignafélags hf.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla IAS 34, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Samkvæmt bestu vitneskju gefur árshlutareikningur félagsins glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 30. júní 2023 og rekstrarafkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2023.

Jafnframt er það álit okkar að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og, í samhengi við ársreikning félagsins, lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Norðurslóðar 4 ehf. hafa í dag rætt um árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 24. ágúst 2023

Í stjórn félagsins:

Guðjón Auðunsson

Framkvæmdastjóri:

Guðjón Auðunsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2023

	Skýr.	2023 1.1.-30.6.	2022 1.1.-30.6.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur		105	95
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(13)	(12)
Hreinar leigutekjur		92	83
Stjórnunarkostnaður		(6)	(6)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		86	77
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	139	185
Rekstrarhagnaður		225	262
Fjármagnsgjöld		(117)	(97)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(117)	(97)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		108	165
Tekjuskattur		(22)	(33)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		86	132

Skýringar á blaðsíðum 8 - 9 eru óaðskiljanlegur hluti af árshlutareikningnum.

Efnahagsreikningur 30. júní 2023

	Skýr.	30.6.2023	30.12.2022
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	2.432	2.291
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		18	13
Bundið fé		55	46
Veltufjármunir		73	59
Eignir samtals		2.505	2.350
Eigið fé			
Hlutfé		4	4
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		241	241
Óráðstafað eigið fé		248	162
Eigið fé		493	407
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		700	717
Lán frá móðurfélagi	8	783	506
Tekjuskattsskuldbinding		307	286
Leiguskuldbinding		92	91
Langtímaskuldir		1.882	1.600
Vaxtaberandi skuldir		108	100
Aðrar skuldir við móðurfélag	8	7	233
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		15	11
Skammtímaskuldir		130	344
Skuldir samtals		2.012	1.944
Eigið fé og skuldir samtals		2.505	2.351

Skýringar á blaðsíðum 8 - 9 eru óaðskiljanlegur hluti af árshlutareikningnum.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2023

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samts
1. janúar - 30. júní 2022				
Eigið fé 1. janúar 2022	4	241	345	590
Heildarafkoma tímabilsins			132	132
Greiddur arður			(120)	(120)
Eigið fé 30. júní 2022	4	241	357	602
1. janúar - 30. júní 2023				
Eigið fé 1. janúar 2023	4	241	162	407
Heildarafkoma tímabilsins			86	86
Greiddur arður			0	0
Eigið fé 30. júní 2023	4	241	248	493

Skýringar á blaðsíðum 8 - 9 eru óaðskiljanlegur hluti af árslutareikningnum.

Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. júní 2023

	Skýr.	2023 1.1.-30.6.	2022 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		86	132
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	7 (	139)	(185)
Fjármagnsgjöld	6	117	97
Tekjuskattur		22	33
		<u>86</u>	<u>77</u>
Skammtímakröfur, breyting .....	(	5)	(4)
Skammtímaskuldir, breyting		4	3
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum	(	1)	(1)
Greidd vaxtagjöld .....	(	36)	(31)
Handbært fé frá rekstri		<u>49</u>	<u>45</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Bundið fé, breyting .....	(	9)	14
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>9)</u>	<u>14</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímalána .....	(	51)	(44)
Greiddur arður		0	(120)
Staða við tengd félög, breyting		11	105
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>40)</u>	(59)
Breyting á handbæru fé		0	0
Handbært fé í ársbyrjun		0	0
Handbært fé í lok tímabils		<u>0</u>	<u>0</u>

Skýringar á blaðsíðum 8 - 9 eru óaðskiljanlegur hluti af árshlutareikningnum.

Skýringar

1. Félagið

Norðurslóð 4 ehf. („félagið“) er íslenskt einkahlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík. Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna á Íslandi.

Félagið er dótturfélag Reita fasteignafélags hf. sem er með lögheimili að Kringlunni 4-12 í 103 Reykjavík. Árshlutareikningur félagsins er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur félagsins inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning félagsins fyrir árið 2022.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 21. ágúst 2023.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2022.

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins og eru allar fjárhæðir birtar í milljónum króna. Hann er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst 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.

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	2023 1.1.-30.6.	2022 1.1.-30.6.
Fasteignagjöld	9	8
Viðhald og endurbætur	2	2
Vátryggingar	2	2
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	13	12

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld	(22)	(22)
Verðbætur	(42)	(42)
Vaxtagjöld innan samstæðu	(12)	(7)
Verðbætur innan samstæðu	(39)	(24)
Lóðaleiga	(2)	(2)
Fjármagnsgjöld alls	(117)	(97)
Hrein fjármagnsgjöld	(117)	(97)

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.6.2023	31.12.2022
Fasteignir	2.340	2.201
Nýtingarréttur lóðaleigusamninga	92	90
Fjárfestingareignir alls	2.432	2.291

Við ákvörðun á gangvirði fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söluverð kann að verða frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 Fjárfestingareignir og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 Mat á gangvirði. Allar fjárfestingareignir félagsins falla undir 3. þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar.

Við mat á fjárfestingareignum er notuð sama aðferðarfræði og í samstæðuársreikningi félagsins. Breytingar frá áramótum endurspeglar að mestu þróun í verðlagi.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 139 millj. kr. á tímabilinu (30.06.2022: 185 millj.kr.).

8. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag, hluthafar móðurfélagsins sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, systurfélög, stjórnarmenn og framkvæmdastjóri teljast til tengdra aðila.

Viðskipti tengdra aðila innan samstæðu

Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila innan samstæðu:

Lán frá móðurfélag .....	(	783)	(	506)
Skuld við móðurfélag .....	(	7)	(	233)

Í rekstrarreikningi félagsins eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila innan samstæðu:

	2023	2022		
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.		
Vaxtagjöld .....	(	12)	(	7)
Verðbætur .....	(	39)	(	24)
Stjórnunarkostnaður .....	(	5)	(	6)

Önnur viðskipti við tengda aðila er óverulegur þáttur í starfsemi félagsins. Verðlagning í slíkum viðskiptum er sambærileg og í öðrum viðskiptum þess.