

Norðurslóð 4 ehf.
Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2025

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
Eiginfjárfirlit	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 2025 voru í takt við áætlanir félagsins. Samdráttur í rekstarhagnaður félagsins skýrist af áframhaldandi viðhaldsverkefnum. Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildartap af rekstri félagsins 5 millj. kr. Eigið fé félagsins í lok júní var 310 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að teknu tilliti til hlutafjárs 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 2025 og rekstrarafkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2025.

Jafnframt er það álit okkar að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg 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 2025 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 21. ágúst 2025

Í stjórn félagsins:

Guðni Aðalsteinsson

Framkvæmdastjóri:

Guðni Aðalsteinsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2025

	Skýr.	2025 1.1.–30.6.	2024 1.1.–30.6.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur		119	107
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(65)	(37)
Hreinar leigutekjur		54	70
Stjórnunarkostnaður		(7)	(7)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		47	63
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	31	65
Rekstrarhagnaður		78	128
Fjármagnsgjöld		(84)	(93)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(84)	(93)
(Tap–) hagnaður fyrir tekjuskatt		(6)	35
Tekjuskattur		1	(7)
(Tap–) hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		<u>(5)</u>	<u>28</u>

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

Efnahagsreikningur 30. júní 2025

	Skýr.	30.6.2025	31.12.2024
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	2.470	2.436
Krafa á tengd félög	8	0	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		23	16
Bundið fé		46	49
Veltufjármunir		69	65
Eignir samtals		2.539	2.501
Eigið fé			
Hlutfé		4	4
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		241	241
Lögbundinn varasjóður		1	1
Óráðstafað eigið fé		64	70
Eigið fé		310	316
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		516	568
Lán frá móðurfélagi	8	1.128	905
Tekjuskattsskuldbinding		278	279
Leiguskuldbinding		98	98
Langtímaskuldir		2.020	1.850
Vaxtaberandi skuldir		131	125
Aðrar skuldir við móðurfélag	8	59	197
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		19	13
Skammtímaskuldir		209	335
Skuldir samtals		2.229	2.185
Eigið fé og skuldir samtals		2.539	2.501

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2025

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar – 30. júní 2024					
Eigið fé 1. janúar 2024	4	241	0	73	318
Heildarafkoma tímabilsins				28	28
Eigið fé 30. júní 2024	4	241	0	101	346
1. janúar – 30. júní 2025					
Eigið fé 1. janúar 2025	4	241	1	69	315
Heildarafkoma tímabilsins				(5)	(5)
Eigið fé 30. júní 2025	4	241	1	64	310

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

Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. júní 2025

	Skýr.	2025 1.1.–30.6.	2024 1.1.–30.6.
Rekstrarhreyfingar			
(Tap-) hagnaður tímabilsins	(	5)	28
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	7 (	31)	(65)
Fjármagnsgjöld	6	84	93
Tekjuskattur	(	1)	7
		47	63
Skammtímakröfur, breyting	(	8)	(2)
Skammtímaskuldir, breyting		6	20
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum	(	2)	18
Greidd vaxtagjöld	(	40)	(36)
Handbært fé frá rekstri		5	45
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(	3)	(15)
Bundið fé, breyting		3	0
Fjárfestingarhreyfingar		0	(15)
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímalána	(	62)	(57)
Staða við tengd félög, breyting		57	27
Fjármögnunarhreyfingar	(	5)	(30)
Breyting á handbæru fé		0	0
Handbært fé í ársbyrjun		0	0
Handbært fé í lok tímabils		0	0

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 2024.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 21. ágúst 2025.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2024.

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 aanavirði.

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. Endanleaar niðurstöður kunna að verða frábruaðnar þessu mati.

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	2025 1.1.–30.6.	2024 1.1.–30.6.
Fasteignagjöld	10	9
Viðhald og endurbætur	53	26
Vátryggingar	2	2
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	65	37

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld	(	18)	(	20)
Verðbætur	(	17)	(	26)
Vaxtagjöld innan samstæðu	(	19)	(	14)
Verðbætur innan samstæðu	(	28)	(	31)
Lóðaleiga	(	2)	(	2)
Fjármagnsgjöld alls	(	84)	(	93)
Hrein fjármagnsgjöld	(	84)	(	93)

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	30.6.2025	31.12.2024
Fasteignir	2.372	2.338
Nýtingarréttur lóðaleigusamninga	98	98
Fjárfestingareignir alls	2.470	2.436

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 endurspegla að mestu þróun í verðlagi.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 31 millj. kr. á tímabilinu (30.06.2024: 65 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	(	1.128)	(	905)
Skuld við móðurfélag	(	59)	(	197)

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

		2025		2024
		1.1.–30.6.		1.1.–30.6.
Vaxtagjöld	(	19)	(	14)
Verðbætur	(	28)	(	31)
Stjórnunarkostnaður	(	6)	(	6)

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