Norðurslóð 4 ehf.

Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2022

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.

Hækkun verðlags á fyrri hluta árs setur svip sinn á afkomu félagsins, hærri leigutekjum en jafnframt auknum fjármagskostnaði. Væntingar aðila eru um að verðbólga haldist áfram há á síðari hluta ársins. Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildarhagnaður af rekstri félagsins 132 millj. kr. Eigið fé félagsins í lok júní var 602 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 hlutafé 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 2022 og rekstrarafkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2022.

Jafnframt er það álit okkar að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glöggt 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 2022 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 31. ágúst 2022

Í stjórn félagsins:

Guðjón Auðunsson

Framkvæmdastjóri:

Guðjón Auðunsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu
1. janúar til 30. júní 2022

	Skýr.	2022 1.1.-30.6.	2021 1.1.-30.6.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur		95	90
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(12)	(22)
Hreinar leigutekjur		83	68
Stjórnunarkostnaður		(6)	(6)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		77	62
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	185	133
Rekstrarhagnaður		262	195
Fjármunatekjur		0	0
Fjármagnsgjöld		(97)	(60)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(97)	(60)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		165	135
Tekjuskattur		(33)	(27)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		132	108

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

Efnahagsreikningur 30. júní 2022

	Skýr.	30.6.2022	30.12.2021
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	2.377	2.176
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		16	12
Bundið fé		37	51
Veltufjármunir		53	63
Eignir samtals		2.430	2.239
Eigið fé			
Hlutafé		4	4
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár		241	241
Óráðstafað eigið fé		357	345
Eigið fé		602	590
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		738	747
Lán frá móðurfélagi	8	487	384
Tekjuskattsskuldbinding		298	265
Leiguskuldbinding		90	75
Langtímaskuldir		1.613	1.471
Vaxtaberandi skuldir		94	87
Aðrar skuldir við móðurfélag	8	14	10
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		107	81
Skammtímaskuldir		215	178
Skuldir samtals		1.828	1.649
Eigið fé og skuldir samtals		2.430	2.239

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2022

	Hlutafé	Yfirverðs-reikningur innborgaðs hlutafjár	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 30. júní 2021				
Eigið fé 1. janúar 2020	4	241	221	466
Heildarafkoma tímabilsins			108	108
Eigið fé 30. júní 2021	4	241	329	574
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

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

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2022

	Skýr.	2022 1.1.-30.6.	2021 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		132	108
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	(185)	(133)
Fjármagnsgjöld	6	97	60
Tekjuskattur		33	27
		77	62
Skammtímakröfur, breyting		(4)	(4)
Skammtímaskuldir, breyting		3	8
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		(1)	4
Greidd vaxtagjöld		(31)	(25)
Handbært fé frá rekstri		45	41
Fjárfestingarhreyfingar			
Bundið fé, breyting		14	(8)
Fjárfestingarhreyfingar		14	(8)
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímalána		(44)	(39)
Greiddur arður		(120)	0
Staða við tengd félög, breyting		105	6
Fjármögnunarhreyfingar		(59)	(33)
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 2021.

   Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 31. ágúst 2022.

3. **Mikilvægar reikningsskilaaðferðir**
   Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2021.

   Árshlutreikningurinn 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:

	2022 1.1.-30.6.	2021 1.1.-30.6.
Fasteignagjöld	8	7
Viðhald og endurbætur	2	13
Vátryggingar	2	2
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	12	22

6. **Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**
   Fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2022	2021
Vaxtagjöld	(22)	(22)
Verðbætur	(42)	(21)
Vaxtagjöld innan samstæðu	(7)	(6)
Verðbætur innan samstæðu	(24)	(9)
Lóðaleiga	(2)	(2)
Fjármagnsgjöld alls	(97)	(60)
Hrein fjármagnsgjöld	(97)	(60)

7. **Fjárfestingareignir**

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.6.2022	31.12.2021
Fasteignir	2.287	2.101
Nýtingarréttur lóðaleigusamninga	90	75
Fjárfestingareignir alls	2.377	2.176

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 185 millj. kr. á tímabilinu (30.06.2021: 133 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	(487)	(384)
Skuld við móðurfélag	(14)	(81)

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

	2022 1.1.-30.6.	2021 1.1.-30.6.
Vaxtagjöld	(7)	(6)
Verðbætur	(24)	(9)
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.