

**Norðurslóð 4 ehf.**  
**Samandreginn árshlutareikningur**  
**1. janúar til 30. júní 2021**

Norðurslóð 4 ehf.  
Kringlan 4-12  
103 Reykjavík

Kt. 670492-2069

# Efnisyfirlit

---

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Eiginfjárfirlit .....	7
Sjóðstreymisyfirlit .....	8
Skýringar .....	9

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

---

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

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildarhagnaður af rekstri félagsins 108 millj. kr. Eigið fé félagsins í lok júní var 574 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 hlutafé félagsins í eigu Reita fasteignafélags hf.

Áhrif kórónuveirufaraldursins á árshlutareikning félagsins eru óveruleg.

## **Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra**

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34.

Samkvæmt bestu vitneskju gefur árshlutareikningur félagsins glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 30. júní 2021 og rekstrarafkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2021.

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 2021 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 23. ágúst 2021

Í stjórn félagsins:

Guðjón Auðunsson

Framkvæmdastjóri:

Guðjón Auðunsson

# Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

---



Til stjórnar og hluthafa Norðurslóðar 4 ehf.

## Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árslutareikning Norðurslóðar 4 ehf. fyrir tímabilið 1. Janúar til 30. Júní 2021. Samandregni árslutareikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar.

Stjórn og framkvæmdastjóri bera ábyrgð á gerð og framsetningu samandregna árslutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árslutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um samandregna árslutareikninginn sem byggir á könnuninni.

## Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árslutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem bera ábyrgð á fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit um endurskoðun.

## Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að meðfylgjandi samandreginn árslutareikningur sé ekki í öllum meginatriðum í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árslutareikninga IAS 34, eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006

Reykjavík, 23. ágúst 2021

Jóhann Unnsteinsson  
löggiltur endurskoðandi

## **Ernst & Young ehf.**

Borgartún 30  
105 Reykjavík

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar til 30. júní 2021

	Skýr.	2021 1.1.-30.6.	2020 1.1.-30.6.
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>			
Leigutekjur .....		90	84
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5	( 22)	( 14)
<b>Hreinar leigutekjur</b> .....		68	70
Stjórnunarkostnaður .....		( 6)	( 5)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b> .....		62	65
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7	133	( 6)
<b>Rekstrarhagnaður</b> .....		195	59
Fjármunatekjur .....		0	0
Fjármagnsgjöld .....		( 60)	( 39)
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b> .....	6	( 60)	( 39)
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b> .....		135	20
Tekjuskattur .....		( 27)	( 4)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins</b> .....		108	16

Skýringar á blaðsíðum 9 - 10 eru óaðskiljanlegur hluti af árshlutareikningnum.

## Efnahagsreikningur 30. júní 2021

	Skýr.	30.6.2021	31.12.2020
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	7	2.170	2.035
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		15	12
Bundið fé .....		43	35
Veltufjármunir		58	47
<b>Eignir samtals</b>		<u>2.228</u>	<u>2.082</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		4	4
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár .....		241	241
Óráðstafað eigið fé .....		329	221
Eigið fé		<u>574</u>	<u>466</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....		773	795
Lán frá móðurfélagi .....	8	376	0
Tekjuskattsskuldbinding .....		262	235
Leiguskuldbinding .....		75	74
Langtímaskuldir		<u>1.486</u>	<u>1.104</u>
Vaxtaberandi skuldir .....		83	79
Aðrar skuldir við móðurfélag .....	8	66	420
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		19	13
Skammtímaskuldir		<u>168</u>	<u>512</u>
Skuldir samtals		<u>1.654</u>	<u>1.616</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>2.228</u>	<u>2.082</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 10 eru óaðskiljanlegur hluti af árshlutareikningnum.

# Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2021

---

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innbogaðs hlutfjár	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samts
<b>1. janúar - 30. júní 2020</b>				
Eigið fé 1. janúar 2020 .....	4	241	338	583
Heildarafkoma tímabilsins .....			16	16
Eigið fé 30. júní 2020 .....	4	241	354	599
<b>1. janúar - 30. júní 2021</b>				
Eigið fé 1. janúar 2021 .....	4	241	221	466
Heildarafkoma tímabilsins .....			108	108
Eigið fé 30. júní 2021 .....	4	241	329	574

Skýringar á blaðsíðum 9 - 10 eru óaðskiljanlegur hluti af árshlutareikningnum.

# Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. júní 2021

	Skýr.	2021 1.1.-30.6.	2020 1.1.-30.6.
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður tímabilsins .....		108	16
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7 (	133)	6
Fjármagnsgjöld .....	6	60	39
Tekjuskattur .....		27	4
		<u>62</u>	<u>65</u>
Skammtímakröfur, breyting .....	(	4)	76
Skammtímaskuldir, breyting .....		8	12
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		4	88
Greidd vaxtagjöld .....	(	25)	( 25)
Handbært fé frá rekstri		<u>41</u>	<u>128</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Bundið fé, breyting .....	(	8)	( 8)
Fjárfestingarhreyfingar	(	8)	( 8)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir langtímalána .....	(	39)	( 36)
Staða við tengd félög, breyting .....		6	( 84)
Fjármögnunarhreyfingar	(	33)	( 120)
<b>Breyting á handbæru fé</b> .....		0	0
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Handbært fé í lok tímabils</b> .....		<u>0</u>	<u>0</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 10 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. Félagið innleiddi í ársbyrjun nýja alþjóðlega reikningsskilastaðla IFRS 16 Leigusamningar. Innleiðingin hafði engin áhrif á félagið. 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 2020.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 23. ágúst 2021.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2020.

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:

	2021 1.1.-30.6.	2020 1.1.-30.6.
Fasteignagjöld .....	7	7
Viðhald og endurbætur .....	13	5
Vátryggingar .....	2	2
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls .....	22	14

## 6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld .....	(	22)	(	23)
Verðbætur .....	(	21)	(	14)
Vaxtagjöld innan samstæðu .....	(	6)		0
Verðbætur innan samstæðu .....	(	9)		0
Lóðaleiga .....	(	2)	(	2)
Fjármagnsgjöld alls .....	(	60)	(	39)
Hrein fjármagnsgjöld .....	(	60)	(	39)

## Skýringar, frh.:

### 7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.6.2021	31.12.2020
Fasteignir .....	2.095	1.961
Nýtingarréttur lóðaleigusamninga .....	75	74
Fjárfestingareignir alls .....	2.170	2.035

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. Helsta breyting frá áramótum er breyting á ávöxtunarkröfu og verðlagsbreyting.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 133 millj. kr. á tímabilinu (30.06.2020: 6 millj.kr. lækkun).

### 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 .....	(	376)		0
Skuld við móðurfélag .....	(	66)	(	420)

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

		2021		2020
		1.1.-30.6.		1.1.-30.6.
Vaxtagjöld .....	(	6)		0
Verðbætur .....	(	9)		0
Stjórnunarkostnaður .....	(	6)	(	5)

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