

Norðurslóð 4 ehf.
Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2019

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 36 millj. kr. Eigið fé félagsins í lok júní var 464 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 alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34.

Samkvæmt bestu vitneskju gefur árshlutareikningur félagsins glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 30. júní 2019 og rekstrarafkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2019.

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 2019 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 19. ágúst 2019

Í stjórn félagsins:



Framkvæmdastjóri:



Könnunaráritun óháðs endurskoðanda



Til stjórnar og hluthafa Norðurslóðar 4 ehf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árslutareikning Norðurslóðar 4 ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar. Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árslutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árslutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árslutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árslutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árslutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árslutareikninginn og er byggð 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.

Reykjavík, 19. ágúst 2019

Jóhann Unnsteinsson
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.

Borgartún 30
105 Reykjavík

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2019

	Skýr.	2019 1.1.-30.6.	2018 1.1.-30.6.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur		82	79
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(11)	(15)
Hreinar leigutekjur		71	64
Stjórnunarkostnaður		(5)	(5)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		66	59
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	21	29
Rekstrarhagnaður		87	88
Fjármunatekjur		1	0
Fjármagnsgjöld		(43)	(39)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(42)	(39)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		45	49
Tekjuskattur		(9)	(10)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		36	39

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti af árslutareikningnum.

Efnahagsreikningur 30. júní 2019

	Skýr.	30.6.2019	31.12.2018
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	1.712	1.616
Krafa á tengd félög	8	8	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		12	11
Bundið fé		31	45
Veltufjármunir		51	56
Eignir samtals		<u>1.763</u>	<u>1.672</u>
Eigið fé			
Hlutfé		4	4
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		241	241
Óráðstafað eigið fé		219	183
Eigið fé		<u>464</u>	<u>428</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		873	893
Tekjuskattskuldbinding		171	162
Leiguskuldbinding	9	75	0
Langtímaskuldir		<u>1.119</u>	<u>1.055</u>
Vaxtaberandi skuldir		70	67
Skuld við móðurfélag	8	16	110
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		94	12
Skammtímaskuldir		<u>180</u>	<u>189</u>
Skuldir samtals		<u>1.299</u>	<u>1.244</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>1.763</u>	<u>1.672</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti af árshlutareikningnum.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2019

Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innbargaðs hlutfjár	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samts
1. janúar - 30. júní 2018				
Eigið fé 1. janúar 2018	4	241	214	459
Heildarafkoma tímabilsins			39	39
Eigið fé 30. júní 2018	4	241	253	498
1. janúar - 30. júní 2019				
Eigið fé 1. janúar 2019	4	241	183	428
Heildarafkoma tímabilsins			36	36
Eigið fé 30. júní 2019	4	241	219	464

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti af árshlutareikningnum.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2019

	Skýr.	2019 1.1.-30.6.	2018 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		36	39
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	7 (	21)	(29)
Fjármagnsgjöld	6	42	39
Tekjuskattur		9	10
		<u>66</u>	<u>59</u>
Skammtímakröfur, breyting		62	47
Skammtímaskuldir, breyting		17	16
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>79</u>	<u>63</u>
Greidd vaxtagjöld .....	(	25)	(26)
Handbært fé frá rekstri		<u>120</u>	<u>96</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Bundið fé, breyting		14	3
Fjárfestingarhreyfingar		<u>14</u>	<u>3</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímalána .....	(	33)	(31)
Staða við tengd félög, breyting .....	(	101)	(68)
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>134)</u>	<u>(99)</u>
Hækkun á handbæru fé		0	0
Handbært fé í ársbyrjun		<u>0</u>	<u>0</u>
Handbært fé í lok tímabils		<u>0</u>	<u>0</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti af árslutareikningnum.

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 reikningsskilastöðum 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 2018.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 19. ágúst 2019.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2018.

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 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:

	2019 1.1.-30.6.	2018 1.1.-30.6.
Fasteignagjöld	7	8
Viðhald og endurbætur	2	5
Vátryggingar	2	1
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	1
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	11	15

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum	1	0
Fjármunatekjur alls	1	0

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld	(26)	(26)
Verðbætur	(15)	(13)
Lóðaleiga	(2)	0
Fjármagnsgjöld alls	(43)	(39)
Hrein fjármagnsgjöld	(42)	(39)

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.6.2019	31.12.2018
Fasteignir	1.637	1.616
Nýtingarréttur lóðaleigusamninga	75	0
Fjárfestingareignir alls	1.712	1.616

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 21 millj. kr. á tímabilinu (30.06.2018: 29 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:

Krafa á tengd félög	8	0
Skuld við móðurfélag	(16)	(110)

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

	2019	2018
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Stjórnunarkostnaður	(5)	(5)

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

9. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil

IFRS 16 Leigusamningar

Félagið hefur innleitt reikningsskilastaða IFRS 16 fyrir reikningsárið sem hófst 1. janúar 2019. IFRS 16 kemur í stað reglna um leigusamninga sem áður var að finna í IAS 17. IFRS 16 kynnir heildstætt líkan sem felur í sér færslu leigusamninga í efnahagsreikning þar sem félagið er leigutaki. Félagið, sem leigutaki, hefur fært til eignar nýtingarrétt af leigusamningum og á móti skuld vegna framtíðarleigugreiðslna. Samkvæmt staðlinum þarf ekki að færa í efnahagsreikning leigusamninga til skemmri tíma en eins árs og leigu á ódýrum eignum.

Félagið hefur innleitt IFRS 16 miðað við aðferð uppsafnaðra áhrifa, þar sem leigueignir eru jafnar leiguskuldum á uppgjörstigi 1.1.2019. Samkvæmt þeirri aðferð hefur samanburðartölum fyrir árið 2018 ekki verið breytt og upptaka IFRS 16 hefur ekki áhrif á eigið fé félagsins, þ.e. þær eru færðar samkvæmt IAS 17.

Leigusamningar þar sem félagið er leigutaki

Samkvæmt IFRS 16 er samningur leigusamningur eða inniheldur leigusamning ef hann veitir rétt til yfirráða yfir skilgreindri eign á tímabili í skiptum fyrir endurgjald.

Skýringar, frh.:

9. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil, frh.:

Leigusamningar þar sem félagið er leigutaki, frh.:

Félagið færir eignir og skuldir vegna lóðaleigusamninga sem félagið leigir frá þriðja aðila undir byggingar og byggingarrétti. Afnotaréttur á eignunum er færður á meðal fjárfestingareigna og leiguskuldbinding er færð í sér línu í efnahagsreikningi.

Leigueignir sem félagið færir vegna þessara leigusamninga eru metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðsla sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör félagsins á nýju lánsfé. Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélags. Eftir upphafsdag er leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, leigugreiðslur eru eingöngu vaxtagjöld, sem færð eru í rekstrarreikning, en engar afborganir eru vegna þessara leiguskuldur.

Leigusamningar þar sem félagið er leigusali

Innleiðing IFRS 16 hefur ekki veruleg áhrif á samninga þar sem félagið er leigusali.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	Lóðir
Leigueignir	
Staða 1.1.19	72
Breyting vegna endurmat leiguskuldur	3
Staða 30.6.19	<u>75</u>
Leiguskuldir	
Staða 1.1.19	72
Breyting vegna endurmat leiguskuldur	3
Staða 30.6.19	<u>75</u>

Áhrif IFRS 16 á rekstrarreikning

Að neðan er að finna samandregna framsetningu á rekstrarreikningi fyrir fyrri hluta ársins 2018 og áhrif á hann miðað við ef IFRS 16 hefði verið innleitt.

	2018 1.1.-30.6.	Áhrif nýs staðals	2018 1.1.-30.6.
Samandreginn rekstrarreikningur			
Leigutekjur	79	0	79
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(15)	2 (	( 13)
	<u>64</u>	<u>2</u>	<u>66</u>
Stjórnunarkostnaður	(5)	0 (	( 5)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	59	2	61
Matsbreyting fjárfestingareigna	<u>29</u>	<u>0</u>	<u>29</u>
Hrein fjármagnsgjöld	(39)	(2)	(41)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	49	0	49
Tekjuskattur	(10)	0 (	( 10)
Hagnaður og heildarhagnaður	<u>39</u>	<u>0</u>	<u>39</u>