Norðurslóð 4 ehf.

Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2020

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra 3

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda 4

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu 5

Efnahagsreikningur 6

Eiginfjáryfirlit 7

Sjóðstreymisyfirlit 8

Skýringar 9

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Norðurslóð 4 ehf. er fasteignafélag með starfsemi á Íslandi.

Afkoma ársins og fjárhagsleg staða
Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildarhagnaður af rekstri félagsins 16 millj. kr. Eigið fé félagsins í lok júní var 599 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.

Covid-19 hefur ekki haft nein áhrif á rekstur fyrirtækisins þar sem leigutaki félagsins er opinber aðili.

Norðurslóð 4 ehf. er hluti af samstæðu Reita fasteignafélags hf. (móðurfélag) og úthýsir félagið öllum rekstri sínum til móðurfélagsins. Engin laun voru greidd á árinu.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra
Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Árshlutareikningurinn er kannaður af endurskoðendum félagsins.

Samkvæmt bestu vitneskju gefur árshlutareikningur félagsins glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 30. júní 2020 og rekstrarafkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2020.

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 2020 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 24. ágúst 2020

Í stjórn félagsins:

Guðjón Auðunsson

Framkvæmdastjóri:

Guðjón Auðunsson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Norðurslóðar 4 ehf.

Inngangur
Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning Norðurslóðar 4 ehf. fyrir tímabilið 1. Janúar til 30. Júní 2020. Samandreginn árshlutareikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar.

Stjórn og framkvæmdastjóri bera ábyrgð á gerð og framsetningu samandregna árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, 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 árshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar
Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. 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.

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

Reykjavík, 24. ágúst 2020

Jóhann Unnsteinsson
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.
Borgartún 30
105 Reykjavík

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu
1. janúar til 30. júní 2020

	Skýr.	2020 1.1.–30.6.	2019 1.1.–30.6.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur		84	82
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(14)	(11)
Hreinar leigutekjur		70	71
Stjórnunarkostnaður		(5)	(5)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		65	66
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	(6)	21
Rekstrarhagnaður		59	87
Fjármunatekjur		0	1
Fjármagnsgjöld		(39)	(43)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(39)	(42)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		20	45
Tekjuskattur		(4)	(9)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		16	36

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

Efnahagsreikningur 30. júní 2020

	Skýr.	30.6.20	31.12.2019
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	1.929	1.935
Fastafjármunir		1.929	1.935
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		13	11
Bundið fé		42	34
Veltufjármunir		55	45
Eignir samtals		1.984	1.980
Eigið fé			
Hlutafé		4	4
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár		241	241
Óráðstafað eigið fé		354	338
Eigið fé		599	583
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		820	845
Tekjuskattsskuldbinding		217	213
Leiguskuldbinding		74	74
Langtímaskuldir		1.111	1.132
Vaxtaberandi skuldir		75	72
Skuldir við tengd félög	8	96	179
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		103	14
Skammtímaskuldir		274	265
Skuldir samtals		1.385	1.397
Eigið fé og skuldir samtals		1.984	1.980

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2020

	Skýr.	Hlutafé	Yfirverðs–reikningur innborgaðs hlutafjár	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
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
1. janúar – 30. júní 2020					
Eigið fé 1. janúar 2020		4	241	338	583
Heildarafkoma tímabilsins				16	16
Eigið fé 30. júní 2020		4	241	354	599

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

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2020

	Skýr.	2020 1.1.–30.6.	2019 1.1.–30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		16	36
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	6	(21)
Hrein fjármagnsgjöld	6	39	42
Tekjuskattur		4	9
		65	66
Skammtímakröfur, breyting		76	62
Skammtímaskuldir, breyting		12	17
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		88	79
Innheimtar vaxtatekjur		0	0
Greidd vaxtagjöld		(25)	(25)
Handbært fé frá rekstri		128	120
Fjárfestingarhreyfingar			
Bundið fé, breyting		(8)	14
Fjárfestingarhreyfingar		(8)	14
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímalána		(36)	(33)
Skuld við móðurfélag, breyting	8	(84)	(101)
Fjármögnunarhreyfingar		(120)	(134)
Hækkun á handbæru fé		0	0
Handbært fé í ársbyrjun		0	0
Handbært fé í lok tímabilsins		0	0

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 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 2019.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 24. ágúst 2020.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2019.

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 gangvirði.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur sem eru ógreinanlegar á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það þrep sem slíkt mat myndi falla undir.

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:

	2020 1.1.-30.6.	2019 1.1.-30.6.
Fasteignagjöld	7	7
Viðhald og endurbætur	5	2
Vátryggingar	2	2
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	14	11

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum	0	1
Fjármunatekjur alls	0	1

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld, frh.:

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2020 1.1.–30.6.	2019 1.1.–30.6.
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(23)	(26)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(14)	(15)
Lóðarleiga	(2)	(2)
Fjármagnsgjöld alls	(39)	(43)
Hrein fjármagnsgjöld	(39)	(42)

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

	30.6.2020	31.12.2019
Fasteignir	1.855	1.861
Nýtingarréttur lóðaleigusamninga	74	74
	1.929	1.935

Mat fjárfestingareigna

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 6 millj. kr. á tímabilinu (30.6.2019: 21 millj.kr.).

8. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Viðskipti við stjórn og stjórnendur

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnarmenn, framkvæmdastjóra eða félög sem þessir aðilar eru tengdir.

Viðskipti tengdra aðila innan félagsins

Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila innan félagsins:

	30.6.2020	31.12.2019
Skuld við móðurfélag	(96)	(179)

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

	2020 1.1.–30.6.	2019 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.