Norðurslóð 4 ehf.

Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2024

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

Rafrænar undirritanir 10

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 2024 var nokkuð góðurl. Rekstarhagnaður félagsins lækkar nokkuð vegna viðhaldsframkvæmda. Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildarhagnaður af rekstri félagsins 28 millj. kr. Eigið fé félagsins í lok júní var 346 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 2024 og rekstrarafkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2024.

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 2024 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 11. september 2024

Í stjórn félagsins:

Guðni Aðalsteinsson

Framkvæmdastjóri:

Guðni Aðalsteinsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu
1. janúar til 30. júní 2024

	Skýr.	2024 1.1.-30.6.	2023 1.1.-30.6.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur		107	105
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(37)	(13)
Hreinar leigutekjur		70	92
Stjórnunarkostnaður		(7)	(6)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		63	86
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	65	139
Rekstrarhagnaður		128	225
Fjármagnsgjöld		(93)	(117)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(93)	(117)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		35	108
Tekjuskattur		(7)	(22)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		28	86

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

Efnahagsreikningur 30. júní 2024

	Skýr.	30.6.2024	31.12.2023
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	2.362	2.276
Krafa á tengd félög	8	0	6
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		19	15
Bundið fé		44	44
Veltufjármunir		63	65
Eignir samtals		2.425	2.341
Eigið fé			
Hlutafé		4	4
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár		241	241
Óráðstafað eigið fé		101	74
Eigið fé		346	319
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		624	661
Lán frá móðurfélagi	8	894	803
Tekjuskattsskuldbinding		286	279
Leiguskuldbinding		98	92
Langtímaskuldir		1.902	1.835
Vaxtaberandi skuldir		120	113
Aðrar skuldir við móðurfélag	8	35	63
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		22	11
Skammtímaskuldir		177	187
Skuldir samtals		2.079	2.022
Eigið fé og skuldir samtals		2.425	2.341

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2024

	Hlutafé	Yfirverðs-reikningur innborgaðs hlutafjár	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 30. júní 2023				
Eigið fé 1. janúar 2023	4	241	162	407
Heildarafkoma tímabilsins			86	86
Eigið fé 30. júní 2023	4	241	248	493
1. janúar - 30. júní 2024				
Eigið fé 1. janúar 2024	4	241	73	318
Heildarafkoma tímabilsins			28	28
Eigið fé 30. júní 2024	4	241	101	346

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

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2024

	Skýr.	2024 1.1.-30.6.	2023 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		28	86
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	(65)	(139)
Fjármagnsgjöld	6	93	117
Tekjuskattur		7	22
		63	86
Skammtímakröfur, breyting		(2)	(5)
Skammtímaskuldir, breyting		20	4
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		18	(1)
Greidd vaxtagjöld		(36)	(36)
Handbært fé frá rekstri		45	49
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum		(15)	0
Bundið fé, breyting		0	(9)
Fjárfestingarhreyfingar		(15)	(9)
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímalána		(57)	(51)
Staða við tengd félög, breyting		27	11
Fjármögnunarhreyfingar		(30)	(40)
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 2023.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 11. september 2024.

3. **Mikilvægar reikningsskilaaðferðir**

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2023.

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:	2024 1.1.-30.6.	2023 1.1.-30.6.
Fasteignagjöld	9	9
Viðhald og endurbætur	26	2
Vátryggingar	2	2
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	37	13

6. **Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2024	2023
Vaxtagjöld	(20)	(22)
Verðbætur	(26)	(42)
Vaxtagjöld innan samstæðu	(14)	(12)
Verðbætur innan samstæðu	(31)	(39)
Lóðaleiga	(2)	(2)
Fjármagnsgjöld alls	(93)	(117)
Hrein fjármagnsgjöld	(93)	(117)

7. **Fjárfestingareignir**

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	30.6.2024	31.12.2023
Fasteignir	2.264	2.183
Nýtingarréttur lóðaleigusamninga	98	93
Fjárfestingareignir alls	2.362	2.276

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 65 millj. kr. á tímabilinu (30.06.2023: 139 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	0	6
Lán frá móðurfélag	(894)	(803)
Skuld við móðurfélag	(35)	(63)

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

	2024 1.1.-30.6.	2023 1.1.-30.6.
Vaxtagjöld	(14)	(12)
Verðbætur	(31)	(39)
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.

Rafrænar undirritanir

Fullgild rafræn undirskrift

GUÐNI STIHOLT AÐALSTEINSSON
Kennitala: 270667-3929
2024-09-11 12:00:08 GMT