

Norðurslóð 4 ehf. (áður Reitir II ehf.)
Samandreginn árshlutareikningur
30. júní 2017

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. (áður Reitir II ehf.) er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna á Íslandi.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildarhagnaður af rekstri félagsins 96 millj. kr. Eigið fé félagsins í lok júní var 442 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.

Í upphafi árs var félaginu skipt upp þannig að stærsti hluti efnahagsreikningi félagsins var skipt yfir til Reita X ehf. sem var síðan skipt yfir í fimm ný systurfélög. Frá áramótum þá er félagið aðeins með eignarhald á fasteigninni Norðurslóð 4 og annarst rekstur og umsýlu á henni. Í skýringu 9 koma fram áhrif skiptingar á efnahagsreikningi félagsins.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Samkvæmt bestu vitneskju gefur árshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 30. júní 2017 og rekstrarafkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2017.

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 Norðurslóð 4 ehf. hafa í dag rætt um árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 21. ágúst 2017

Í stjórn félagsins:



Framkvæmdastjóri:



Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Norðurslóða 4 ehf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árslutareikning Norðurslóð 4 ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, 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

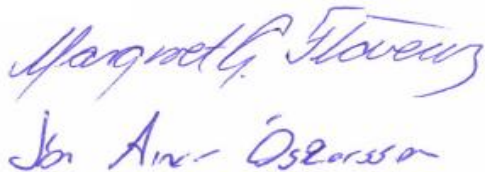
Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um „Könnun óháðs endurskoðanda á árslutareikningum“. Könnun árslutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur 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 á

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að meðfylgjandi samandreginn árslutareikningur sé ekki í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árslutareikningar“.

Reykjavík, 21. ágúst 2017

KPMG ehf.



Magna Elvén
Jon Arni Óskarsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2017

	Skýr.	2017 1.1.-30.6.	2016 1.1.-30.6.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur		74	890
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	(	12)	(258)
Hreinar leigutekjur		62	632
Stjórnunarkostnaður .....	(	3)	(50)
Rekstrarhagnaður		59	582
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	98	182
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		157	764
Fjármunatekjur		0	83
Fjármagnsgjöld .....	(	37)	(43)
(Hrein fjármagnsgjöld) hreinar fjármunatekjur	6	(37)	40
Hagnaður fyrir tekjuskatt		120	804
Tekjuskattur .....	(	24)	(161)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		96	643

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

Efnahagsreikningur 30. júní 2017

	Skýr.	30.6.2017	31.12.2016
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	1.566	20.159
Fyrirframgreiddur kostnaður		2	0
Krafa á móðurfélagið	8	15	3.343
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		11	34
Bundið fé		31	54
Veltufjármunir		59	3.431
Eignir samtals		<u>1.625</u>	<u>23.590</u>
 Eigið fé			
Hlutfé		4	35
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		241	15.175
Óráðstafað eigið fé		197	6.390
Eigið fé		<u>442</u>	<u>21.600</u>
 Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		955	975
Tekjuskattsskuldbinding		153	865
Langtímaskuldir		<u>1.108</u>	<u>1.840</u>
Vaxtaberandi skuldir		60	58
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		15	92
Skammtímaskuldir		<u>75</u>	<u>150</u>
Skuldir samtals		<u>1.183</u>	<u>1.990</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>1.625</u>	<u>23.590</u>

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2017

Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 30. júní 2016					
Eigið fé 1. janúar 2016	35	15.175	3.956	1.259	20.425
Heildarhagnaður tímabilsins				643	643
Millifært			(3.956)	3.956	0
Eigið fé 30. júní 2016	35	15.175	0	5.858	21.068
1. janúar - 30. júní 2017					
Eigið fé 1. janúar 2017	35	15.175	0	6.390	21.600
Áhrif skiptingar	(31)	(14.934)	0	(6.289)	(21.254)
Heildarhagnaður tímabilsins				96	96
Eigið fé 30. júní 2017	4	241	0	197	442

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

Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. júní 2017

	Skýr.	2017 1.1.-30.6.	2016 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		96	643
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	7 (	98)	(182)
Fjármagnsgjöld (hreinar fjármunatekjur)	5	37	(40)
Tekjuskattur	9	24	161
		<u>59</u>	<u>582</u>
Skammtímakröfur, breyting .....	(	11)	(20)
Skammtímaskuldir, breyting		5	25
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	6)	5
Innheimtar vaxtatekjur		0	2
Greidd vaxtagjöld .....	(	27)	(28)
Handbært fé frá rekstri		<u>26</u>	<u>561</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	5)	(37)
Bundið fé, breyting		23	(7)
Aðrar kröfur, breyting		0	2
Fjárfestingarhreyfingar		<u>18</u>	<u>(42)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímalána .....	(	29)	(27)
Krafa á móðurfélag, breyting .....	(	15)	(493)
Fjármögnunarhreyfingar	(	44)	(520)
Lækkun á handbæru fé		0	(1)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>0</u>	<u>1</u>
Handbært fé í lok tímabils		<u>0</u>	<u>0</u>

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

Skýringar

1. Félagið

Norðurslóð 4 ehf. (áður Reitir II ehf.) („félagið“) er íslenskt einkahlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, 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 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. 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 2016.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 21. ágúst 2017.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2016.

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:

	2017 1.1.-30.6.	2016 1.1.-30.6.
Fasteignagjöld	8	158
Viðhald og endurbætur	3	76
Vátryggingar	1	8
Virðisrýrnun krafna	0	6
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	10
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	12	258

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur innan samstæðu	0	82
Aðrar vaxtatekjur	0	1
Fjármunatekjur alls	0	83

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld	(26)	(28)
Verðbætur	(11)	(15)
Fjármagnsgjöld alls	(37)	(43)
Hrein (fjármagnsgjöld) fjármunatekjur	(37)	40

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.6.2017	31.12.2016
Fasteignir	1.566	19.539
Byggingaréttir	0	620
Fjárfestingareignir alls	1.566	20.159

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 ársreikningi félagsins. Helstu breytingar frá áramótum eru hækkun á metinni markaðsleigu, hærri fasteignagjöld í samræmi við hækkað fasteignamat og hærri veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC) (2017 6M: 6,4%, 2016 12M: 6,8%) í ljósi hækkunar á ávöxtunarkröfu verðtryggðra skuldabréfa á markaði á sama tíma.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 98 millj. kr. á tímabilinu (30.06.2016: 182 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 móðurfélag	15	3.343
--------------------------	----	-------

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

	2017	2016
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Vaxtatekjur	0	82
Stjórnunarkostnaður	(2)	(46)

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

Skýringar, frh.:

9. Áhrif skiptingar

	Reitir II ehf. 31.12.2016	Útskipt til Reita X ehf. 31.12.2016	Norðurslóða 4 ehf. eftir skiptingu 31.12.2016
Eignir			
Fjárfestingareignir	20.159	18.695	1.464
Krafa á móðurfélagið	3.322	3.322	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	34	34	0
Bundið fé	54	0	54
Veltufjármunir	3.410	3.356	54
Eignir samtals	23.569	22.051	1.518
Eigið fé			
Hlutfé	35	31	4
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár	15.175	14.934	241
Óráðstafað eigið fé	6.390	6.289	101
Eigið fé	21.600	21.254	346
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	974	0	974
Tekjuskattsskuldbinding	844	715	129
Langtímaskuldir	1.818	715	1.103
Vaxtaberandi skuldir	58	0	58
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	93	82	11
Skammtímaskuldir	151	82	69
Skuldir samtals	1.969	797	1.172
Eigið fé og skuldir samtals	23.569	22.051	1.518