

Norðurslóð 4 ehf.

Samandreginn árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2026

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	4
Efnahagsreikningur	5
Eiginfjárfirlit	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8

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 2026 var í samræmi við áætlanir. Rekstrarhagnaður jókst frá fyrra ári, sem skýrist einkum af því að umfangsmiklum viðhaldsverkefnum er að ljúka. Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildartap af rekstri félagsins 76 millj. kr. Eigið fé félagsins í lok júní var 124 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 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 2026 og rekstrarafkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2026.

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 2026 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 17. september 2026

Í stjórn félagsins:

Guðni Aðalsteinsson

Framkvæmdastjóri:

Guðni Aðalsteinsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2026

	Skýr.	2026 1.1.-30.6.	2025 1.1.-30.6.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur		123	119
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(23)	(65)
Hreinar leigutekjur		100	54
Stjórnunarkostnaður		(8)	(7)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		92	47
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	(68)	31
Rekstrarhagnaður		24	78
Fjármagnsgjöld		(119)	(84)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(119)	(84)
Tap fyrir tekjuskatt		(95)	(6)
Tekjuskattur		19	1
Tap- og heildartap tímabilsins		(76)	(5)

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

Efnahagsreikningur 30. júní 2026

	Skýr.	30.6.2026	31.12.2025
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	2.495	2.451
Krafa á tengd félög	8	1	1
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		22	16
Bundið fé		50	48
Veltufjármunir		73	65
Eignir samtals		2.568	2.516
Eigið fé			
Hlutfé		4	4
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		241	241
Lögbundinn varasjóður		1	1
Óráðstafað eigið fé		(122)	(46)
Eigið fé		124	200
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		397	453
Lán frá móðurfélagi	8	1.413	1.141
Tekjuskattsskuldbinding		232	251
Leiguskuldbinding		112	103
Langtímaskuldir		2.154	1.948
Vaxtaberandi skuldir		145	136
Aðrar skuldir við móðurfélag	8	127	220
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		18	12
Skammtímaskuldir		290	368
Skuldir samtals		2.444	2.316
Eigið fé og skuldir samtals		2.568	2.516

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2026

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur innbargaðs hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 30. júní 2025					
Eigið fé 1. janúar 2025	4	241	1	69	315
Heildarafkoma tímabilsins				(5)	(5)
Eigið fé 30. júní 2025	4	241	1	64	310
1. janúar - 30. júní 2026					
Eigið fé 1. janúar 2026	4	241	1	(46)	200
Heildarafkoma tímabilsins				(76)	(76)
Eigið fé 30. júní 2026	4	241	1	(122)	124

Skýringar á blaðsíðum 8 - 9 eru óaðskiljanlegur hluti af árs hlutareikningnum.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2026

	Skýr.	2026 1.1.-30.6.	2025 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Tap tímabilsins	(	76)	(5)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	68	(31)
Fjármagnsgjöld	6	119	84
Tekjuskattur	(	19)	(1)
		<u>92</u>	<u>47</u>
Skammtímakröfur, breyting	(	6)	(8)
Skammtímaskuldir, breyting		<u>6</u>	<u>6</u>
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		0	(2)
Greidd vaxtagjöld	(	44)	(40)
Handbært fé frá rekstri		<u>48</u>	<u>5</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(	103)	(3)
Bundið fé, breyting	(	1)	3
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(104)</u>	<u>0</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímalána	(	69)	(62)
Staða við tengd félög, breyting		<u>125</u>	<u>57</u>
Fjármögnunarhreyfingar		<u>56</u>	<u>(5)</u>
Breyting 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 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 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 2025.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 17. september 2026.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2025.

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:

	2026 1.1.-30.6.	2025 1.1.-30.6.
Fasteignagjöld	10	10
Viðhald og endurbætur	11	53
Vátryggingar	2	2
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	23	65

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld	(	15)	(	18)
Verðbætur	(	22)	(	17)
Vaxtagjöld innan samstæðu	(	25)	(	19)
Verðbætur innan samstæðu	(	54)	(	28)
Lóðaleiga	(	3)	(	2)
Fjármagnsgjöld alls	(	119)	(	84)
Hrein fjármagnsgjöld	(	119)	(	84)

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	30.6.2026	31.12.2025
Fasteignir	2.383	2.348
Nýtingarréttur lóðaleigusamninga	112	103
Fjárfestingareignir alls	2.495	2.451

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 endurspeгла að mestu þróun í verðlagi.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Lækkun á mati fjárfestingareigna nam 68 millj. kr. á tímabilinu (2025: 31 millj.kr. hækkun).

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	1	1
Lán frá móðurfélag	(1.413)	(1.141)
Skuld við móðurfélag	(127)	(220)

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

	2026 1.1.-30.6.	2025 1.1.-30.6.
Vaxtagjöld	(25)	(19)
Verðbætur	(54)	(28)
Stjórnunarkostnaður	(6)	(6)

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