



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	815 852 672
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	MAYA BOLIG 4 AS
Forretningsadresse:	Brynsveien 16B 0667 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kjell Kristoffersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

- År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gevinst salg av aksjer			24 805 184
Sum inntekter			24 805 184
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	224 272	138 044
Sum kostnader		224 272	138 044
Driftsresultat		-224 272	24 667 141
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	17 171 404	15 570 733
Annen renteinntekt	3	9 404 990	8 862 277
Sum finansinntekter		26 576 394	24 433 010
Annen rentekostnad	3	12 345 876	12 249 568
Sum finanskostnader		12 345 876	12 249 568
Netto finans		14 230 518	12 183 442
Resultat før skattekostnad		14 006 246	36 850 583
Skattekostnad på resultat	4	3 081 375	2 649 988
Årsresultat	5	10 924 871	34 200 595
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 924 871	34 200 595
Totalresultat		10 924 871	34 200 595
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		10 850 473	9 038 403
Avsatt til annen egenkapital		74 398	25 162 192
Sum overføringer og disponeringer		10 924 871	34 200 595



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	293 988	293 988
Sum immaterielle eiendeler		293 988	293 988
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	126 026 681	126 026 681
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Investeringer i aksjer og andeler	6		
Andre langsiktige fordringer	3	152 087 741	153 648 168
Sum finansielle anleggsmidler		278 114 422	279 674 849
Sum anleggsmidler		278 408 410	279 968 837
Omløpsmidler			
Varer			
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		39 678	92 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 678	92 938
Sum omløpsmidler		39 678	92 938
SUM EIENDELER		278 448 088	280 061 775
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		83 650	83 650



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overkurs		59 055 721	59 055 721
Annen innskutt egenkapital		651 021	651 021
Sum innskutt egenkapital		59 790 392	59 790 392
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 305 234	22 305 235
Sum opptjent egenkapital		22 305 234	22 305 235
Sum egenkapital	5	82 095 626	82 095 627
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	196 352 462	197 966 148
Sum annen langsiktig gjeld		196 352 462	197 966 148
Sum langsiktig gjeld		196 352 462	197 966 148
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3		
Betalbar skatt	4		
Sum gjeld		196 352 462	197 966 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		278 448 088	280 061 775



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 629566

Enheten

Organisasjonsnummer: 815 852 672
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MAYA BOLIG 4 AS
Forretningsadresse: Brynsveien 16B
0667 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjell Kristoffersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.07.2025



Organisasjonsnr: 815 852 672
MAYA BOLIG 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gevinst salg av aksjer			24 805 184
Sum inntekter			24 805 184
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	224 272	138 044
Sum kostnader		224 272	138 044
Driftsresultat		-224 272	24 667 141
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	17 171 404	15 570 733
Annen renteinntekt	3	9 404 990	8 862 277
Sum finansinntekter		26 576 394	24 433 010
Annen rentekostnad	3	12 345 876	12 249 568
Sum finanskostnader		12 345 876	12 249 568
Netto finans		14 230 518	12 183 442
Resultat før skattekostnad		14 006 246	36 850 583
Skattekostnad på resultat	4	3 081 375	2 649 988
Årsresultat	5	10 924 871	34 200 595
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 924 871	34 200 595
Totalresultat		10 924 871	34 200 595
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		10 850 473	9 038 403
Avsatt til annen egenkapital		74 398	25 162 192
Sum overføringer og disponeringer		10 924 871	34 200 595



Organisasjonsnr: 815 852 672
MAYA BOLIG 4 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	293 988	293 988
Sum immaterielle eiendeler		293 988	293 988
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	126 026 681	126 026 681
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Investeringer i aksjer og andeler	6		
Andre langsiktige fordringer	3	152 087 741	153 648 168
Sum finansielle anleggsmidler		278 114 422	279 674 849
Sum anleggsmidler		278 408 410	279 968 837
Omløpsmidler			
Varer			
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		39 678	92 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 678	92 938
Sum omløpsmidler		39 678	92 938
SUM EIENDELER		278 448 088	280 061 775
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		83 650	83 650
Overkurs		59 055 721	59 055 721
Annen innskutt egenkapital		651 021	651 021
Sum innskutt egenkapital		59 790 392	59 790 392



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 305 234	22 305 235
Sum opptjent egenkapital		22 305 234	22 305 235
Sum egenkapital	5	82 095 626	82 095 627
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	196 352 462	197 966 148
Sum annen langsiktig gjeld		196 352 462	197 966 148
Sum langsiktig gjeld		196 352 462	197 966 148
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3		
Betalbar skatt	4		
Sum gjeld		196 352 462	197 966 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		278 448 088	280 061 775



Organisasjonsnr: 815 852 672
MAYA BOLIG 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



NITSCHKE

Til generalforsamlingen i Maya Bolig 4 AS

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of GGI
www.nitschke.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Maya Bolig 4 AS som viser et overskudd på kr. 10 924 871. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



NITSCHKE

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 17. mars 2025
NITSCHKE AS

Håvard Hvideberg Bratlid
statsautorisert revisor



Orgnr. 815 852 672
Maya Bolig 4 AS

Årsrapport for 2024

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap				
Maya Bolig 4 AS				
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023	
Gevinst salg av aksjer		0	24 805 184	
Sum driftsinntekter		<u>0</u>	<u>24 805 184</u>	
Annen driftskostnad	3	224 272	138 044	
Sum driftskostnader		<u>224 272</u>	<u>138 044</u>	
Driftsresultat		<u>-224 272</u>	<u>24 667 141</u>	
Finansinntekter og finanskostnader				
Inntekt på investering i datterselskap	3	17 171 404	15 570 733	
Annen renteinntekt	3	9 404 990	8 862 277	
Annen rentekostnad	3	12 345 876	12 249 568	
Resultat av finansposter		<u>14 230 518</u>	<u>12 183 442</u>	
Resultat før skattekostnad		14 006 246	36 850 583	
Skattekostnad på resultat	4	3 081 375	2 649 988	
Resultat		<u>10 924 871</u>	<u>34 200 595</u>	
Årsresultat	5	<u>10 924 871</u>	<u>34 200 595</u>	
Overføringer				
Avsatt konsernbidrag		10 850 473	9 038 403	
Avsatt til annen egenkapital		74 398	25 162 192	
Sum overføringer		<u>10 924 871</u>	<u>34 200 595</u>	



Balanse			
Maya Bolig 4 AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	293 988	293 988
Sum immaterielle eiendeler		<u>293 988</u>	<u>293 988</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	126 026 681	126 026 681
Andre langsiktige fordringer	3	152 087 741	153 648 168
Sum finansielle anleggsmidler		<u>278 114 422</u>	<u>279 674 849</u>
Sum anleggsmidler		<u>278 408 410</u>	<u>279 968 837</u>
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		39 678	92 938
Sum omløpsmidler		<u>39 678</u>	<u>92 938</u>
Sum eiendeler		<u>278 448 088</u>	<u>280 061 775</u>

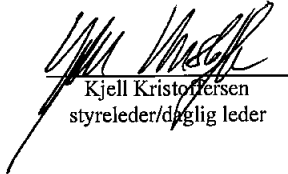

Maya Bolig 4 AS

Side 3



Balanse			
Maya Bolig 4 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		83 650	83 650
Overkurs		59 055 721	59 055 721
Annen innskutt egenkapital		651 021	651 021
Sum innskutt egenkapital		<u>59 790 392</u>	<u>59 790 392</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 305 234	22 305 235
Sum opptjent egenkapital		<u>22 305 234</u>	<u>22 305 235</u>
Sum egenkapital	5	<u>82 095 626</u>	<u>82 095 627</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	196 352 462	197 966 148
Sum annen langsiktig gjeld		<u>196 352 462</u>	<u>197 966 148</u>
Sum gjeld		<u>196 352 462</u>	<u>197 966 148</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>278 448 088</u>	<u>280 061 775</u>

Oslo, 17.03.2025
Styret i Maya Bolig 4 AS

 Kjell Kristoffersen styreleder/daglig leder	 Bjørn-Erik Indahl styremedlem
---	--

Maya Bolig 4 AS Side 4



Maya Bolig 4 AS

Noter 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Konsernforhold

Selskapet inngår i konsernet IK Gruppen AS. Morselskapets forretningskontor er Brynsveien 16B, 0667 Oslo.

Note 2 Antall ansatte, årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.



Maya Bolig 4 AS

Noter 2024

Note 3 Konsernselskaper

Følgende konserninterne transaksjoner har funnet sted:

Inntekter	2024	2023
Renteinntekter	9 403 977	8 862 277
Sum	9 403 977	8 862 277

Kostnader	2024	2023
Forvaltningstjenester	62 500	62 501
Rentekostnader	12 345 876	12 249 568
Sum	12 408 376	12 312 069

Mellomværende	2024	2023
Langsiktige fordringer	152 087 741	153 648 168
Langsiktig gjeld	196 352 462	197 966 148

Konsernmellomværende er klassifisert som langsiktig. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for mellomværendet.

Selskapet har mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt på kr. 17 171 404 fra datterselskap. Selskapet har avgitt brutto konsernbidrag kr. 13 910 863 til morselskap og kr. 95 383 til datterselskap. Konsernbidragene er ført mot langsiktig konsernmellomværende.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 081 375	2 649 988
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	3 081 375	2 649 988

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	14 006 246	36 850 583
Permanente forskjeller	0	-24 805 184
Avgitt konsernbidrag	-14 006 246	-12 045 399
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-696 335	-876 268
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 081 374	-2 549 293
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 777 709	3 425 561
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

Side 6



Maya Bolig 4 AS	Noter 2024		
	2024	2023	Endring
Avskåret rentefradrag	-1 336 307	-1 336 307	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 336 307	-1 336 307	0
Utsatt skattefordel (22 %)	-293 988	-293 988	0

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.	83 650	59 055 721	651 021	22 305 235	82 095 627
Årets resultat				10 924 871	10 924 871
Avgitt konsernbidrag e/skatt				-10 924 872	-10 924 872
Egenkapital pr 31.12	83 650	59 055 721	651 021	22 305 234	82 095 626

Note 6 Aksjer i datterselskaper, pant i aksjer

Selskapsnavn	Orgnr	Balansført verdi	Årsresultat	Bokført egenkapital
Kongsveien 104 AS*	988 787 809	9 425 701	3 156 683	6 464 030
Nils Hansens Vei 18 AS	910 062 255	9 771 732	984 296	184 887
Maya Tomter AS	989 109 502	442 214	-86 328	-27 952
Tikal Eiendom AS	989 109 472	9 953 700	948 868	17 320 487
Nordbygata 52/54 AS**	816 208 432	10 722 082	319 499	4 952 947
Thorvald Meyersgate 46 AS*	916 208 626	33 932 590	3 831 243	26 320 650
Prestmoen 28 AS*	912 212 033	51 778 662	3 481 728	3 501 494
Sum		126 026 681	12 635 989	58 716 543

* Aksjene er pantsatt som sikkerhet for låneengasjement i morselskap. Samlede pantstillelser beløper seg til MNOK 435,9

** Aksjene er pantsatt som sikkerhet for låneengasjement i morselskap. Samlede pantstillelser beløper seg til MNOK 32