



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	12.04.2024

Grunnlag for avgivelse

- År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gevinst salg av aksjer		24 805 184	
Sum inntekter		24 805 184	
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	138 044	99 401
Sum kostnader		138 044	99 401
Driftsresultat		24 667 141	-99 401
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	15 570 733	17 942 224
Annen renteinntekt	3	8 862 277	5 979 691
Sum finansinntekter		24 433 010	23 921 915
Annen rentekostnad	3	12 249 568	8 791 380
Sum finanskostnader		12 249 568	8 791 380
Netto finans		12 183 442	15 130 535
Ordinært resultat før skattekostnad		36 850 583	15 031 135
Skattekostnad på resultat	4	2 649 988	3 306 850
Ordinært resultat etter skattekostnad		34 200 595	11 724 285
Årsresultat	5	34 200 595	11 724 285
Årsresultat etter minoritetsinteresser		34 200 595	11 724 285
Totalresultat		34 200 595	11 724 285
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		9 038 403	11 724 285
Avsatt til annen egenkapital		25 162 192	
Sum overføringer og disponeringer		34 200 595	11 724 285



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	126 993 726
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Investeringer i aksjer og andeler	6		
Andre langsiktige fordringer	3	153 648 168	157 607 570
Sum finansielle anleggsmidler		279 674 849	284 601 296
Sum anleggsmidler		279 968 837	284 895 284
Omløpsmidler			
Varer			
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		92 938	3 893
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		92 938	3 893
Sum omløpsmidler		92 938	3 893
SUM EIENDELER		280 061 775	284 899 177
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		83 650	83 650



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		22 305 235	-2 856 957
Sum opptjent egenkapital		22 305 235	-2 856 957
Sum egenkapital	5	82 095 627	56 933 435
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	197 966 148	227 924 492
Sum annen langsiktig gjeld		197 966 148	227 924 492
Sum langsiktig gjeld		197 966 148	227 924 492
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3		41 250
Betalbar skatt	4		
Sum kortsiktig gjeld			41 250
Sum gjeld		197 966 148	227 965 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		280 061 775	284 899 177



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516682

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 12.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 815 852 672
MAYA BOLIG 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gevinst salg av aksjer		24 805 184	
Sum inntekter		24 805 184	
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	138 044	99 401
Sum kostnader		138 044	99 401
Driftsresultat		24 667 141	-99 401
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	15 570 733	17 942 224
Annen renteinntekt	3	8 862 277	5 979 691
Sum finansinntekter		24 433 010	23 921 915
Annen rentekostnad	3	12 249 568	8 791 380
Sum finanskostnader		12 249 568	8 791 380
Netto finans		12 183 442	15 130 535
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	2 649 988	3 306 850
Ordinært resultat etter skattekostnad		34 200 595	11 724 285
Årsresultat	5	34 200 595	11 724 285
Årsresultat etter minoritetsinteresser		34 200 595	11 724 285
Totalresultat		34 200 595	11 724 285
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		9 038 403	11 724 285
Avsatt til annen egenkapital		25 162 192	
Sum overføringer og disponeringer		34 200 595	11 724 285



Organisasjonsnr: 815 852 672
MAYA BOLIG 4 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 293 988 293 988
Sum immaterielle eiendeler 293 988 293 988

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6 126 026 681 126 993 726
Investering i annet foretak i samme konsern 6
Investeringer i tilknyttet selskap 6
Investeringer i aksjer og andeler 6
Andre langsiktige fordringer 3 153 648 168 157 607 570
Sum finansielle anleggsmidler 279 674 849 284 601 296
Sum anleggsmidler 279 968 837 284 895 284

Omløpsmidler

Varer

Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern 6

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 92 938 3 893
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 92 938 3 893
Sum omløpsmidler 92 938 3 893

SUM EIENDELER 280 061 775 284 899 177

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		22 305 235	-2 856 957
Sum opptjent egenkapital		22 305 235	-2 856 957
Sum egenkapital	5	82 095 627	56 933 435
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	197 966 148	227 924 492
Sum annen langsiktig gjeld		197 966 148	227 924 492
Sum langsiktig gjeld		197 966 148	227 924 492
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3		41 250
Betalbar skatt	4		
Sum kortsiktig gjeld			41 250
Sum gjeld		197 966 148	227 965 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		280 061 775	284 899 177



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.



Orgnr. 815 852 672
Maya Bolig 4 AS

Årsrapport for 2023

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap			
Maya Bolig 4 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Gevinst salg av aksjer		24 805 184	0
Sum driftsinntekter		<u>24 805 184</u>	<u>0</u>
Annen driftskostnad	3	138 044	99 401
Sum driftskostnader		<u>138 044</u>	<u>99 401</u>
Driftsresultat		<u>24 667 141</u>	<u>-99 401</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	15 570 733	17 942 224
Annen renteinntekt	3	8 862 277	5 979 691
Annen rentekostnad	3	12 249 568	8 791 380
Resultat av finansposter		<u>12 183 442</u>	<u>15 130 535</u>
Resultat før skattekostnad		36 850 583	15 031 135
Skattekostnad på resultat	4	2 649 988	3 306 850
Resultat		<u>34 200 595</u>	<u>11 724 285</u>
Årsresultat	5	<u>34 200 595</u>	<u>11 724 285</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		9 038 403	11 724 285
Avsatt til annen egenkapital		25 162 192	0
Sum overføringer		<u>34 200 595</u>	<u>11 724 285</u>



Balanse			
Maya Bolig 4 AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
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	126 993 726
Andre langsiktige fordringer	3	153 648 168	157 607 570
Sum finansielle anleggsmidler		<u>279 674 849</u>	<u>284 601 296</u>
Sum anleggsmidler		<u>279 968 837</u>	<u>284 895 284</u>
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		92 938	3 893
Sum omløpsmidler		<u>92 938</u>	<u>3 893</u>
Sum eiendeler		<u>280 061 775</u>	<u>284 899 177</u>



Balanse				
Maya Bolig 4 AS				
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022	
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		22 305 235	-2 856 957	
Sum opptjent egenkapital		<u>22 305 235</u>	<u>-2 856 957</u>	
Sum egenkapital	5	<u>82 095 627</u>	<u>56 933 435</u>	
Gjeld				
Annen langsiktig gjeld				
Øvrig langsiktig gjeld	3	197 966 148	227 924 492	
Sum annen langsiktig gjeld		<u>197 966 148</u>	<u>227 924 492</u>	
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld	3	0	41 250	
Sum kortsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>41 250</u>	
Sum gjeld		<u>197 966 148</u>	<u>227 965 742</u>	
Sum egenkapital og gjeld		<u>280 061 775</u>	<u>284 899 177</u>	
Oslo, 20.03.2024				
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 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Gevinst ved salg av aksjer/finansielle eiendeler innregnes netto i perioden salget er gjennomført og presenteres som driftsinntekt.

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 2023

Note 3 Konsernselskaper

Følgende konserninterne transaksjoner har funnet sted:

Inntekter	2023	2022
Renteinntekter	8 862 277	5 979 691
Sum	8 862 277	5 979 691
Kostnader		
Forvaltningstjenester	62 501	62 500
Rentekostnader	12 249 568	8 791 380
Sum	12 312 069	8 853 880
Mellomværende	2023	2022
Langsiktige fordringer	153 648 168	157 607 570
Kortsiktig gjeld	0	31 250
Langsiktig gjeld	197 966 148	227 924 492

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

Selskapet har mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt på kr. 15 570 733 fra datterselskap. Selskapet har avgitt brutto konsernbidrag kr. 11 505 440 til morselskap og kr. 539 959 til datterselskap. Konsernbidragene er ført mot langsiktig konsernmellomværende.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 649 988	3 306 850
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	2 649 988	3 306 850
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	36 850 583	15 031 135
Permanente forskjeller	-24 805 184	0
Avgitt konsernbidrag	-12 045 399	-15 031 135
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-775 574	-103 130
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 649 988	-3 306 850
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 425 561	3 409 979
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 2023

	2023	2022	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	-2 856 957	56 933 435
Årets resultat				34 200 595	34 200 595
Avgitt konsernbidrag e/skatt				-9 038 403	-9 038 403
Egenkapital pr 31.12	83 650	59 055 721	651 021	22 305 235	82 095 627

Note 6 Aksjer i datterselskaper, pant i aksjer

Selskapsnavn	Orgnr	Balanseført verdi	Årsresultat	Bokført egenkapital
Kongsveien 104 AS*	988 787 809	9 425 701	2 960 197	6 460 252
Nils Hansens Vei 18 AS	910 062 255	9 771 732	255 921	177 243
Maya Tomter AS	989 109 502	442 214	-80 345	-14 751
Tikal Eiendom AS	989 109 472	9 953 700	474 176	18 217 777
Nordbygata 52/54 AS**	816 208 432	10 722 082	-358 061	4 950 917
Thorvald Meyersgate 46 AS*	916 208 626	33 932 590	3 553 057	26 203 557
Prestmoen 28 AS*	912 212 033	51 778 662	3 282 338	3 399 443
Sum		126 026 681	10 087 283	59 394 438

* Aksjene er pantsatt som sikkerhet for låneengasjement i morselskap. Samlede pantstillelser beløper seg til MNOK 250.

** Aksjene er pantsatt som sikkerhet for låneengasjement i morselskap. Samlede pantstillelser beløper seg til MNOK 100.

Side 7



NITSCHKE

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

Til generalforsamlingen i Maya Bolig 4 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Maya Bolig 4 AS som viser et overskudd på kr. 34 200 595. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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, 20. mars 2024
NITSCHKE AS

Håvard Hvideberg Bratlid
statsautorisert revisor