



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 896 203 452
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KØBENHAVNGATA 10 AS
Forretningsadresse: Storgata 53A
0182 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Svein Hov Skjelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 08.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		34 043	65 749
Salgsinntekt	1	58 119 476	57 177 930
Sum inntekter		58 153 518	57 243 679
Kostnader			
Varekostnad		1 438 060	1 195 213
Lønnskostnad	2	171 722	167 420
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	7 109 870	7 047 941
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1, 2	28 686 125	25 996 608
Sum kostnader		37 405 777	34 407 181
Driftsresultat		20 747 742	22 836 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 180	136
Annen finansinntekt		3 530	3 857
Sum finansinntekter		6 710	3 993
Annen rentekostnad		8 181 254	6 575 492
Annen finanskostnad		754 265	431 561
Sum finanskostnader		8 935 519	7 007 053
Netto finans		-8 928 809	-7 003 060
Ordinært resultat før skattekostnad		11 818 933	15 833 437
Skattekostnad på resultat	4	2 606 123	3 481 306
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 212 810	12 352 131
Årsresultat	5	9 212 810	12 352 131
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 212 810	12 352 131
Totalresultat		9 212 810	12 352 131



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		9 212 810	12 352 131
Sum overføringer og disponeringer		9 212 810	12 352 131



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	3		
Konsesjoner, patenter o.l.	3		
Utsatt skattefordel	3, 4		
Goodwill	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	414 338 375	410 711 835
Maskiner og anlegg	3	19 415 249	2 288 554
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 192 103	1 406 699
Sum varige driftsmidler		434 945 727	414 407 088
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		434 945 727	414 407 088
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer			33 091
Fordringer			
Kundefordringer		1 176 449	702 360
Andre kortsiktige fordringer		841 240	856 412
Konsernfordringer	7, 7, 8	67 336 862	83 206 432
Sum fordringer		69 354 551	84 765 204
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	91 429	152 254
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 429	152 254
Sum omløpsmidler		69 445 980	84 950 549
SUM EIENDELER		504 391 707	499 357 637



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	15 100 000	15 100 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		15 100 000	15 100 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	80 831 087	80 424 203
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		80 831 087	80 424 203
Sum egenkapital		95 931 087	95 524 203
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	18 846 657	18 724 257
Sum avsetninger for forpliktelser		18 846 657	18 724 257
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	364 990 464	374 923 075
Sum annen langsiktig gjeld		364 990 464	374 923 075
Sum langsiktig gjeld		383 837 121	393 647 332
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 015 816	1 155 901
Betalbar skatt	4		3 481 799
Kortsiktig konserngjeld	7	11 289 649	4 348 869
Annen kortsiktig gjeld		1 318 034	1 199 533
Sum kortsiktig gjeld		24 623 499	10 186 102
Sum gjeld		408 460 620	403 833 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		504 391 707	499 357 637



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 500412

Enheten

Organisasjonsnummer: 896 203 452
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KØBENHAVNGATA 10 AS
Forretningsadresse: Storgata 53A
0182 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Svein Hov Skjelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 896 203 452
KØBENHAVNGATA 10 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		34 043	65 749
Salgsinntekt	1	58 119 476	57 177 930
Sum inntekter		58 153 518	57 243 679
Kostnader			
Varekostnad		1 438 060	1 195 213
Lønnskostnad	2	171 722	167 420
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	7 109 870	7 047 941
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1, 2	28 686 125	25 996 608
Sum kostnader		37 405 777	34 407 181
Driftsresultat		20 747 742	22 836 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 180	136
Annen finansinntekt		3 530	3 857
Sum finansinntekter		6 710	3 993
Annen rentekostnad		8 181 254	6 575 492
Annen finanskostnad		754 265	431 561
Sum finanskostnader		8 935 519	7 007 053
Netto finans		-8 928 809	-7 003 060
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		11 818 933	15 833 437
Skattekostnad på resultat	4	2 606 123	3 481 306
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 212 810	12 352 131
Årsresultat	5	9 212 810	12 352 131
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 212 810	12 352 131
Totalresultat		9 212 810	12 352 131
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		9 212 810	12 352 131



Sum overføringer og
disponeringer

9 212 810

12 352 131



Organisasjonsnr: 896 203 452
KØBENHAVNGATA 10 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	3		
Konsesjoner, patenter o.l.	3		
Utsatt skattefordel	3, 4		
Goodwill	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	414 338 375	410 711 835
Maskiner og anlegg	3	19 415 249	2 288 554
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	1 192 103	1 406 699
Sum varige driftsmidler		434 945 727	414 407 088
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		434 945 727	414 407 088
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer			33 091
Fordringer			
Kundefordringer		1 176 449	702 360
Andre kortsiktige fordringer		841 240	856 412
Konsernfordringer	7, 7, 8	67 336 862	83 206 432
Sum fordringer		69 354 551	84 765 204
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	91 429	152 254
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 429	152 254
Sum omløpsmidler		69 445 980	84 950 549
SUM EIENDELER		504 391 707	499 357 637

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	15 100 000	15 100 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		15 100 000	15 100 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	80 831 087	80 424 203
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		80 831 087	80 424 203
Sum egenkapital		95 931 087	95 524 203
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	18 846 657	18 724 257
Sum avsetninger for forpliktelser		18 846 657	18 724 257
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	364 990 464	374 923 075
Sum annen langsiktig gjeld		364 990 464	374 923 075
Sum langsiktig gjeld		383 837 121	393 647 332
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 015 816	1 155 901
Betalbar skatt	4		3 481 799
Kortsiktig konserngjeld	7	11 289 649	4 348 869
Annen kortsiktig gjeld		1 318 034	1 199 533
Sum kortsiktig gjeld		24 623 499	10 186 102
Sum gjeld		408 460 620	403 833 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		504 391 707	499 357 637
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 896 203 452
KØBENHAVNGATA 10 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

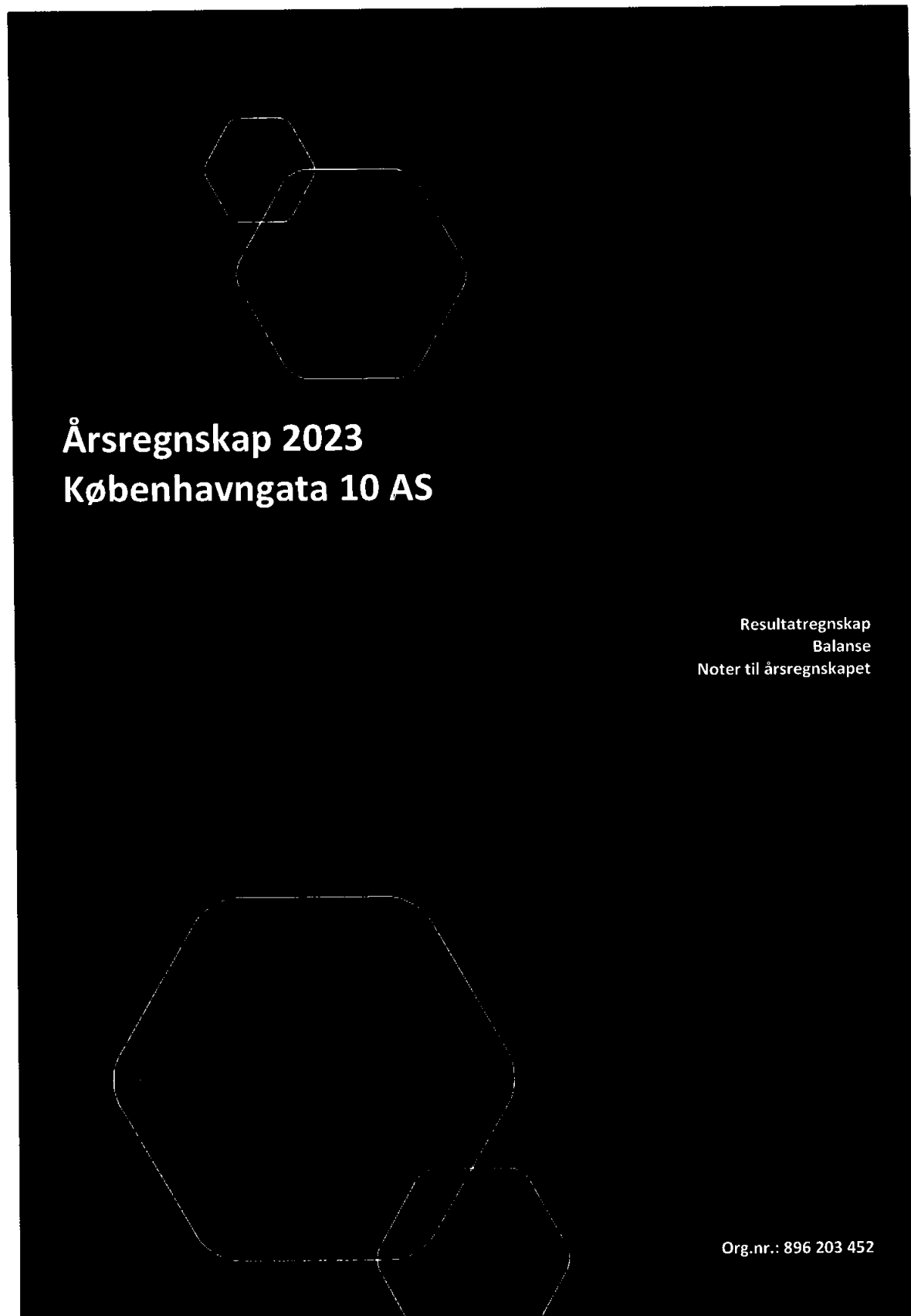
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

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.





RESULTATREGNSKAP

KØBENHAVNGATA 10 AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	58 119 476	57 177 930
Annen driftsinntekt		34 043	65 749
Sum driftsinntekter		58 153 518	57 243 679
Varekostnad		1 438 060	1 195 213
Lønnskostnad	2	171 722	167 420
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	7 109 870	7 047 941
Annen driftskostnad	1, 2	28 686 125	25 996 608
Sum driftskostnader		37 405 777	34 407 181
Driftsresultat		20 747 742	22 836 498
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		3 180	136
Annen finansinntekt		3 530	3 857
Annen rentekostnad		8 181 254	6 575 492
Annen finanskostnad		754 265	431 561
Resultat av finansposter		-8 928 809	-7 003 060
Resultat før skattekostnad		11 818 933	15 833 437
Skattekostnad på resultat	4	2 606 123	3 481 306
Årsresultat	5	9 212 810	12 352 131
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		9 212 810	12 352 131
Sum overføringer		9 212 810	12 352 131



BALANSE

KØBENHAVNGATA 10 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	414 338 375	410 711 835
Maskiner og anlegg	3	19 415 249	2 288 554
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 192 103	1 406 699
Sum varige driftsmidler		434 945 727	414 407 088
Sum anleggsmidler		434 945 727	414 407 088
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning		0	33 091
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 176 449	702 360
Andre kortsiktige fordringer		841 240	856 412
Konsernfordringer	7	2 314 825	0
Mellomværende konsernkontoordning	7, 8	65 022 037	83 206 432
Sum fordringer		69 354 551	84 765 204
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	91 429	152 254
Sum omløpsmidler		69 445 980	84 950 549
Sum eiendeler		504 391 707	499 357 637




BALANSE

KØBENHAVNGATA 10 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 9	15 100 000	15 100 000
Sum innskutt egenkapital		15 100 000	15 100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	80 831 087	80 424 203
Sum opptjent egenkapital		80 831 087	80 424 203
Sum egenkapital		95 931 087	95 524 203
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	18 846 657	18 724 257
Sum avsetning for forpliktelser		18 846 657	18 724 257
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	364 990 464	374 923 075
Sum annen langsiktig gjeld		364 990 464	374 923 075
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 015 816	1 155 901
Betalbar skatt	4	0	3 481 799
Konserngjeld	7	11 289 649	4 348 869
Annen kortsiktig gjeld		1 318 034	1 199 533
Sum kortsiktig gjeld		24 623 499	10 186 102
Sum gjeld		408 460 620	403 833 434
Sum egenkapital og gjeld		504 391 707	499 357 637

15.04.2024

Styret i Københavngata 10 AS


Svein Hov Skjelle
Styremedlem/Daglig leder


Svein Tørløff Spilling
Styreleder



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet eier eiendommen Kjøbenhavngata 10 i Oslo. Virksomheten består av drift av hostel, og utleie av studentboliger, næringslokaler og parkeringsplasser. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Konsolidering

Selskapet inngår i konsolideringen til Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI), org. nr 966 891 750, Storgata 55, 0182 Oslo.

Konsernregnskapet er tilgjengelig på selskapets adresse.

Inntekter

Inntektsføring av utleie av hostelrommene skjer i takt med utleien. Inntektsføring ved salg av varer og øvrige tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varebeholdning

Varebeholdningen er vurdert til den laveste av kostpris og virkelig verdi. Virkelig verdi er netto salgsverdi på fremtidig salgstidspunkt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Note 1 Transaksjoner med nærstående

Mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 7.

SELSKAPETS TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER:	2023	2022
A) SALG AV TJENESTER		
Leieinntekter	26 021 632	24 996 072
Renteinntekter konsernkontoordning	617	136
B) KJØP AV TJENESTER		
Administrativt fee	12 889 846	9 834 660

Boligdelen i bygget leies i sin helhet ut til morselskapet i konsernet, Anker STI, som sørger for utleie til studentene.

Københavngata 10 AS er belastet med et administrativt fee fra Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI) for ledelse og fellestjenester. Administrativt fee omfatter alle ansatte som jobber i Københavngata, ref. note 2.

Note 2 Ytelser/godtgjørelser til administrerende direktør, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte utover administrerende direktør som også er ansatt i Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI). Selskapet er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Administrerende direktør er lønnet av Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI) og inngår i Stiftelsens pensjonsordning. En andel av lønnskostnaden er viderefakturert i form av et administrativt fee. Det foreligger ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning.

Øvrige som jobber for Københavngata 10 AS er også lønnet av Anker STI og inngår i Stiftelsens pensjonsordning. Deres lønnskostnad blir viderefakturert gjennom administrativt fee.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon	63 703	71 900
Andre attestasjonstjenester	15 000	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	35 000	38 577
Sum	113 703	110 477

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg og anl under utførelse	Maskiner og anlegg	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	36 340 525	435 507 874	2 406 552	3 574 526	477 829 477
Tilgang	0	10 150 181	17 394 072	104 256	27 648 509
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	36 340 525	445 658 055	19 800 624	3 678 782	505 477 986
Akkumulerte avskrivninger	0	67 660 205	385 376	2 486 679	70 532 260
Bokført verdi per 31.12.2023	36 340 525	377 997 850	19 415 249	1 192 103	434 945 727
Årets avskrivninger	0	6 523 641	267 377	318 852	7 109 870
Forventet økonomisk levetid		67 år	20 år	10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær	

Note 4 Skatt

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	85 666 625	85 110 261	-556 363
Sum	85 666 625	85 110 261	-556 364
Utsatt skatt (22 %)	18 846 657	18 724 257	-122 400
Årets skattekostnad		2023	2022
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		11 818 933	15 833 437
Permanente forskjeller		27 080	17 038
Endring i midlertidige forskjeller		-556 364	505 811
Avgitt konsernbidrag		-11 289 649	0
Avskåret rentefradrag		0	-529 930
Skattepliktig inntekt		0	15 826 357
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		2 483 723	3 481 799
Endring i utsatt skattefordel		122 400	5 306
Korreksjon betalbar skatt tidligere år		0	-5 798
Skattekostnad ordinært resultat		2 606 123	3 481 306



Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	11 818 933	15 833 437
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 600 165	3 483 356
Skatteeffekt av permanente forskjeller	5 958	3 748
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	0	-5 798
Sum	2 606 123	3 481 306
Effektiv skattesats	22,1 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 483 723	3 481 799
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 483 723	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	3 481 799

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	15 100 000	80 424 203	95 524 203
Årets resultat	0	9 212 810	9 212 810
Avgitt konsernbidrag	0	-8 805 926	-8 805 926
Egenkapital 31.12.2023	15 100 000	80 831 087	95 931 087

Note 6 Lån og sikkerhetsstillelser

Husbanken har ytet Københavngata 10 AS et langsiktig rentebærende lån som nedbetales over 30 år. Renten justeres i takt med Husbankens rentendringer på lån til Stiftelsen. Københavngata 10 AS har også et langsiktig rentebærende lån i Bank1 Østlandet.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	364 990 464	374 923 075
herav langsiktig gjeld med forfall > 5 år	313 884 134	324 599 045

BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER PANTSATT FOR EGEN GJELD

Tomter, bygninger	414 338 375	410 711 835
-------------------	-------------	-------------

Københavngata 10 AS har følgende sikkerhetsstillelser per 31.12.2023:

Husbanken har panterrett pålydende kr. 115 632 000 i eiendommen
Husbanken har panterett pålydende kr. 206 800 000 i eiendommen
Sparebank 1 Østlandet har panterett pålydende kr. 87 869 763 i eiendommen
Oslo Kommune har panterett pålydende kr. 23 900 i eiendommen.

Sparebank1 Østlandet har stilt bankgaranti pålydende kr. 2 784 084 for kontrakt Bergvarme i henhold til kontrakt av 01.10.21.



Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Andre fordringer		Konsernkontoordning	
			2023	2022
Foretak i samme konsern	2 314 825	0	65 022 037	83 206 432

	Skyldig konsernbidrag		Annen kortsiktig gjeld	
			2023	2022
Foretak i samme konsern	11 289 649	4 210 560	0	138 309

Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.2023.

Selskapet tar del i en konsernkontoordning med Anker STI og bankbeholdningen klassifiseres derfor som kortsiktig fordring. Stiftelsen Anker Studentboliger og Hotel (Anker STI) administrerer konsernkontoordningen, hvor konsernet har fått bevilget en kreditt på MNOK 10. Selskapene i konsernet er solidarisk ansvarlige for bankgjelden. På balansedagen vil positiv beholdning klassifiseres som andre kortsiktige fordringer, mens negativ beholdning klassifiseres som annen kortsiktig gjeld.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 15 100 000 består av 15 100 aksjer à kr. 1 000. Det er kun én aksjeklasse. Selskapet eies 100 % av Anker STI Holding AS.



Til generalforsamlingen i Københavngata 10 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Københavngata 10 AS som 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 resultater 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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 avvirket.

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 avgi 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 15. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Therese Thoresen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Thoresen, Therese	BANKID	2024-05-08 23:49

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.