



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 928 194  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KØBENHAVNGT 4 ABC AS  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 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: ELINE FIGENSCHAU  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

### 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, 29.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	1 233 816	1 077 230
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 233 816</b>	<b>1 077 230</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	38 509	72 067
Annen driftskostnad	5,6,7	688 838	724 157
<b>Sum kostnader</b>		<b>727 347</b>	<b>796 224</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>506 469</b>	<b>281 006</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		92	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>92</b>	
Annen rentekostnad		464 397	301 967
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>464 397</b>	<b>301 967</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-464 305</b>	<b>-301 967</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>42 164</b>	<b>-20 961</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>42 164</b>	<b>-20 961</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>42 164</b>	<b>-20 961</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	42 164	-20 961
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>42 164</b>	<b>-20 961</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	10 120 321	10 120 321
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 120 321</b>	<b>10 120 321</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 120 321</b>	<b>10 120 321</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 905	8 929
Forskuddsbetalte	10	21 364	19 354
<b>Sum fordringer</b>		<b>24 269</b>	<b>28 283</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		249 209	337 303
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>249 209</b>	<b>337 303</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>273 478</b>	<b>365 586</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 393 799</b>	<b>10 485 907</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 005	100 005
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 005</b>	<b>100 005</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	1 096 700	1 054 536



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 096 700</b>	<b>1 054 536</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 196 705</b>	<b>1 154 541</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån		327 000	327 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	8 808 071	8 955 223
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 135 071</b>	<b>9 282 223</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 135 071</b>	<b>9 282 223</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		16 765	11 078
Skyldige offentlige avgifter			2 760
Annen kortsiktig gjeld		45 258	35 305
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>62 023</b>	<b>49 143</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 197 094</b>	<b>9 331 366</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 393 799</b>	<b>10 485 907</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	15 120 000	15 120 000



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 668423

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 928 194  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KØBENHAVNGT 4 ABC AS  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 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: ELINE FIGENSCHAU  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 24.07.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 930 928 194  
KØBENHAVNGT 4 ABC AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	1 233 816	1 077 230
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 233 816</b>	<b>1 077 230</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	38 509	72 067
Annen driftskostnad	5,6,7	688 838	724 157
<b>Sum kostnader</b>		<b>727 347</b>	<b>796 224</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>506 469</b>	<b>281 006</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		92	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>92</b>	
Annen rentekostnad		464 397	301 967
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>464 397</b>	<b>301 967</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-464 305</b>	<b>-301 967</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>42 164</b>	<b>-20 961</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>42 164</b>	<b>-20 961</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	42 164	-20 961
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>42 164</b>	<b>-20 961</b>





Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	8 808 071	8 955 223
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 135 071</b>	<b>9 282 223</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 135 071</b>	<b>9 282 223</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		16 765	11 078
Skyldige offentlige avgifter			2 760
Annen kortsiktig gjeld		45 258	35 305
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>62 023</b>	<b>49 143</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 197 094</b>	<b>9 331 366</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 393 799</b>	<b>10 485 907</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	15 120 000	15 120 000



Organisasjonsnr: 930 928 194  
KØBENHAVNGT 4 ABC AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	33750.00	63161.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------





# Årsregnskap 2023

for

## Københavngt 4 Abc AS

Orgnr: 930 928 194

### Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 1.1</b>	<b>316 443</b>	<b>532 181</b>
<b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>		
Årets resultat	42 164	-20 961
Avdrag lån	147 152	194 777
<b>ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>-104 988</b>	<b>-215 738</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>211 454</b>	<b>316 443</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE</b>		
Omløpsmidler	273 478	365 586
Kortsiktig gjeld	62 024	49 143
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>211 454</b>	<b>316 443</b>



Københavngt 4 Abc AS

## Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 232 316	1 071 564	1 232 299	1 417 163
Annen driftsrelatert inntekt	2	1 500	5 666	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 233 816</b>	<b>1 077 230</b>	<b>1 232 299</b>	<b>1 417 163</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Personalkostnader	3	4 759	8 906	10 364	4 230
Styrehonorar/Lønn	4	33 750	63 161	73 500	30 000
Forsikring		92 726	82 709	87 150	93 200
Forretningsførsel		53 763	50 960	53 767	57 100
Kommunale avgifter		240 453	198 690	228 468	282 000
Energi/fyring		182 912	161 396	141 000	110 000
Kabel-TV/internett		3 000	3 000	3 150	3 600
Vedlikehold	5	13 195	116 376	55 000	57 100
Vaktmestertjenester		13 963	30 418	0	5 000
Renhold	6	22 995	32 487	0	43 200
Andre driftskostnader	7	65 833	48 121	93 100	39 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>727 347</b>	<b>796 224</b>	<b>745 499</b>	<b>724 430</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>506 469</b>	<b>281 006</b>	<b>486 800</b>	<b>692 733</b>
<b>FINANSINNETEKT/-KOSTNAD</b>					
Finansinntekter		92	0	0	0
Finanskostnader		464 397	301 967	447 000	580 000
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>464 305</b>	<b>301 967</b>	<b>447 000</b>	<b>580 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>42 164</b>	<b>-20 961</b>	<b>39 800</b>	<b>112 733</b>
<b>DISPONERING</b>					
Udisponert resultat	8	42 164	-20 961		
<b>SUM DISPONERING</b>		<b>42 164</b>	<b>-20 961</b>		



København 4 Abc AS

## Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	9	5 540 790	5 540 790
Rehabilitering	9	4 144 531	4 144 531
Tomter og andre grunnarealer	9	435 000	435 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 120 321</b>	<b>10 120 321</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		2 905	8 929
Forskuddsbetalte kostnader	10	21 364	19 354
Bankinnskudd		249 209	337 303
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>273 478</b>	<b>365 586</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 393 799</b>	<b>10 485 907</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital		100 005	100 005
Annen egenkapital	8	1 096 700	1 054 536
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 196 705</b>	<b>1 154 541</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Obligasjonsinnskudd		327 000	327 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	8 808 071	8 955 223
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 135 071</b>	<b>9 282 223</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		16 765	11 078
Skyldige offentlige avgifter		0	2 760
Påløpt rente		45 259	35 306
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>62 024</b>	<b>49 143</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 393 799</b>	<b>10 485 907</b>
Pantestillelse	12	15 120 000	15 120 000



## Noter

### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligaksjeselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med optjening.

### SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



Københavngt 4 Abc AS

## NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Nøkler/portåpnere	1 500
<b>Sum annen driftsrelatert inntekt</b>	<b>1 500</b>

## NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 4 759.

## NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2022/2023, og beløper seg til kr 33 750.

## NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold elektro	8 774
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	-6 386
Vedlikehold brannsikring	10 807
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>13 195</b>

## NOTE 6 - RENHOLD

Mattleie	3 728
Renhold	19 267
<b>Sum renhold</b>	<b>22 995</b>

## NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	6 705
Lyspærer og sikringer	1 332
Nøkler og låser	43 484
Navnskilt og postkasser	140
Kostnader dugnad	1 381
Annen fremmed tjeneste	3 390
Øredifferanser	-6
Bank og kortgebyrer	2 707
System- og transaksjonskostnader	6 461
Annen kostnad	239
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>65 833</b>

## NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	1 054 536
Overført til/fra annen egenkapital	41 914
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>1 096 450</b>

## NOTE 9 - BYGNINGER, REHABILITERING OG TOMTER

Kostpris bygninger	5 540 790
Kostpris rehabilitering	4 144 531
Kostpris tomter	435 000
<b>Sum bygninger, rehabilitering og tomter</b>	<b>10 120 321</b>

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om vedlikehold.



Københavngt 4 Abc AS

## NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	15 951
Andre forskuddsbetalte kostnader	5 413
<b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>21 364</b>

## NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

<b>Bank</b>	<b>DNB</b>
Lånenummer	1636.47.72975
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2021
Løpetid	29 år
Innfrielseår	2050
Rentesats (nominell)	6,30 %
<b>Opprinnelig lånebeløp</b>	<b>9 150 000</b>
Lånesaldo 01.01	8 955 223
Avdrag i periode	147 152
<b>Lånesaldo 31.12</b>	<b>8 808 071</b>

## NOTE 12 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Obligasjonsinnskudd	120 000
Pantelån	8 808 071
<b>Totalt</b>	<b>8 928 071</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Kostpris bygninger	5 540 790
Kostpris rehabilitering	4 144 531
Kostpris tomter	435 000
<b>Totalt</b>	<b>10 120 321</b>