



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 272 155
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NIELS JUELSGATE 5
Forretningsadresse: c/o Enqvist Boligforvaltning AS
Konghellegata 3
0569 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Enqvist Eiendomsdrift AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		495 000	445 476
Annen driftsinntekt		726 400	90 857
Sum inntekter		1 221 400	536 333
Kostnader			
Lønnskostnad			33 558
Annen driftskostnad		826 909	788 836
Sum kostnader		826 909	822 394
Driftsresultat		394 491	-286 061
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2	12 115
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		10 278	
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-10 276	12 115
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		384 215	-273 946
Totalresultat		384 215	-273 946
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		384 215	-273 946
Sum overføringer og disponeringer		384 215	-273 946



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		21 742	
Andre fordringer		427 642	85 249
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		184 613	378 334
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		184 613	378 334
Sum omløpsmidler		633 997	463 583
SUM EIENDELER		633 997	463 583

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		187 360	-196 855
Sum opptjent egenkapital		187 360	-196 855
Sum egenkapital		187 360	-196 855
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		427 151	650 000
Sum annen langsiktig gjeld		427 151	650 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 136	85
Annen kortsiktig gjeld		5 349	10 352
Sum kortsiktig gjeld		19 485	10 437
Sum gjeld		446 637	660 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		633 997	463 583



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 388143

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 272 155
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NIELS JUELSGATE 5
Forretningsadresse: c/o Enqvist Boligforvaltning AS
Konghellegata 3
0569 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Enqvist Eiendomsdrift AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 971 272 155
SAMEIET NIELS JUELSGATE 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		495 000	445 476
Annen driftsinntekt		726 400	90 857
Sum inntekter		1 221 400	536 333
Kostnader			
Lønnskostnad			33 558
Annen driftskostnad		826 909	788 836
Sum kostnader		826 909	822 394
Driftsresultat		394 491	-286 061
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2	12 115
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		10 278	
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-10 276	12 115
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		384 215	-273 946
Totalresultat		384 215	-273 946
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		384 215	-273 946
Sum overføringer og disponeringer		384 215	-273 946



Organisasjonsnr: 971 272 155
SAMEIET NIELS JUELSGATE 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		21 742	
Andre fordringer		427 642	85 249
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		184 613	378 334
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		184 613	378 334
Sum omløpsmidler		633 997	463 583
SUM EIENDELER		633 997	463 583
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		187 360	-196 855
Sum opptjent egenkapital		187 360	-196 855



Sum egenkapital	187 360	-196 855
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	427 151	650 000
Sum annen langsiktig gjeld	427 151	650 000
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	14 136	85
Annen kortsiktig gjeld	5 349	10 352
Sum kortsiktig gjeld	19 485	10 437
Sum gjeld	446 637	660 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	633 997	463 583



Organisasjonsnr: 971 272 155
SAMEIET NIELS JUELSGATE 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. 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. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet



Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		29754.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		3804.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		33558.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler 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>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>



Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Resultatregnskap

Sameiet Niels Juelsgate 5



	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		495 000	495 000	445 476
Andre inntekter	2	726 400	97 357	90 857
Sum driftsinntekter		1 221 400	592 357	536 333
Andre personalkostnader	3	0	0	33 558
Kommunale avgifter		143 754	137 640	135 956
Vedlikehold	4	321 827	255 250	389 956
Kollektiv avtale TV/bredbånd		79 167	79 167	45 409
Driftskostnader	5	88 057	80 700	50 853
Honorarer	6	82 875	57 825	57 341
Forsikring		107 690	106 488	96 703
Andre kostnader	7	3 539	4 550	12 618
Sum driftskostnader		826 909	721 620	822 394
Driftsresultat		394 491	-129 263	-286 061
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		2	0	12 115
Finanskostnader		10 278	10 250	0
Netto finansresultat		-10 276	-10 250	12 115
Årets resultat		384 215	-139 513	-273 946
Overføringer				
Overført annen egenkapital		384 215	0	-273 946
Sum overføringer		384 215	0	-273 946



Balanse

Sameiet Niels Juelsgate 5

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		21 742	0
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere	8	427 642	0
Andre fordringer	9	40 980	85 249
Bankinnskudd mv.	10	184 613	378 334
Sum omløpsmidler		674 977	463 583
Sum eiendeler		674 977	463 583
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		187 360	-196 855
Sum egenkapital	11	187 360	-196 855
Gjeld			
Langsiktig gjeld		427 151	650 000
Sum langsiktig gjeld	12	427 151	650 000
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		3 452	5 602
Leverandørgjeld		55 117	85
Påløpte kostnader		1 891	632
Annen kortsiktig gjeld	13	6	4 119
Sum kortsiktig gjeld		60 466	10 437
Sum gjeld		487 617	660 437
Sum egenkapital og gjeld		674 977	463 583

OSLO, 31.12.2021
Styret for Sameiet Niels Juelsgate 5

Per Martin Saur
Styrets leder

Julia Tingulstad
Styremedlem

Jom Phan
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Parkering	22 250	18 000	18 000
Andel gjeld	178 333	0	0
Kabel-TV	77 844	79 357	71 357
Andre inntekter	447 973	0	1 500
Sum	726 400	97 357	90 857

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Feriepenger	0	0	2 754
Faste Lønninger	0	0	27 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	3 415
Arb.giv.avg. avs.	0	0	388
Sum	0	0	33 558

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonorar kostnadsføres det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Vedlikehold bygning utv.	0	37 000	131 550
Vedlikehold utearealer	0	5 000	0
Vedlikehold bygning innv.	18 625	0	0
Vedl. nøkler, låser, skilt	9 264	5 000	8 018
Vedlikehold VVS	0	5 000	7 944
Egenandel forsikring	10 000	10 000	15 000
Vedlikehold elektro	269 955	178 750	227 444
Lyspærer, lysrør etc.	0	1 500	0
Brannsikkerhet, sprinkling	13 983	13 000	0
Sum	321 827	255 250	389 956



Note 5 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Strøm fellesanlegg	22 985	20 000	11 408
Renhold	37 320	37 200	36 706
Annen renovasjon	1 313	1 000	1 475
Driftsmaterialer	200	0	893
Vaktmestertjenester	25 428	22 000	0
Dugnad	722	0	0
Porto	89	500	372
Sum	88 057	80 700	50 853

Note 6 Honorarer

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Revisjon	6 375	6 575	6 375
Forretningsførsel	51 250	51 250	50 000
Ekstraarbeid	7 500	0	966
IN-lån adm.gebyr	5 000	0	0
Honorar juridisk bistand	12 750	0	0
Sum	82 875	57 825	57 341

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Styre- og årsmøter	0	0	403
Bankomkostninger	3 484	3 550	11 217
EHF-fakturagebyr	65	0	85
Diverse kostnader	0	1 000	913
Øreavrunding	-10	0	-1
Sum	3 539	4 550	12 618

Note 8 Lån – ikke innfridd fra

Fordring 01.07.	447 973
Akonto renter i løpet av året	-7 147
Rentekostnad lån 2. halvår	7 431
Avregnet renter i løpet av året	-20 615
Akonto avdrag i løpet av året	-
Avregnet avdrag i løpet av året	-
Innfrielse i løpet av året	-
Fordring pr 31.12.	427 642

Lån ikke innfridd fra seksjonseierne pr 31.12.19	427 642
---	----------------

Renter/avdrag som er fakturert seksjonseierne avregnes opptil to ganger hvert år. Forretningsfører har oversikt over hvem som har innfridd sin andel av lånene.



For dette lånet har sameiet vedtatt en administrativ ordning for innfrielse av andel fellesgjeld, og det er signert en administrasjonsavtale med forretningsfører Enqvist Eiendomsdrift AS. Hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av sameiet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets fellelånshovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Eiendomsdrift AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens andel av fellesgjelden pr lån. Innfrielse kan skje pr. 30.06 og 31.12..

Frist for å gi melding om dette er henholdsvis 1.mai og 1. november. Ved innfrielse påløper det et administrasjonsgebyr til forretningsfører.

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Andre fordringer	0	45 666
Forskuddsbet. kostnader	40 980	39 583
Sum	40 980	85 249

Forskuddsbetalte kostnader gjelder betalt TV og Bredbånd for 1. halvår 2022.

Note 10 Kasse/bank

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Dnb 1503 48 05757	178 522	372 240
Bn 9235 17 48534	1 991	1 994
Dnb Sk 1503 48 74619	4 100	4 100
Sum	184 613	378 334

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Egenkapital 01.01.	-196 855	77 091
Tilført fra årets resultat	384 215	-273 946
Egenkapital 31.12.	187 360	-196 855



Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12 Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB
Lånenummer:	1636 31 72842
Lånetype	Annuitet
Opptaksår (refinansiering av tidligere lån i NORDEA)	2020
Rentesats (nom.) pr 31.12.20	3,45 %
Beregnet innfridd	2030
Opprinnelig lånebeløp:	650 000
Lånesaldo 01.01. :	650 000
Ordinære avdrag i løpet av året	-44 516
Ekstraordinære innbetalinger i løpet av året	-178 333
Lånesaldo 31.12.	427 151
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	198 841

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap	Regnskap
	2021	2020
Forskuddstrekk	0	3 041
Skyldig arbeidsgiveravgift	6	1 078
Pål. arb.giv.avg. avs. feriep.	0	0
Sum	6	4 119