



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 394 337
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NIELS JUELS GATE 28 SAMEIE
Forretningsadresse: Innspurten 11C
0663 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: Berit Kvam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2024

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, 17.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	961 198	1 180 108
Sum inntekter		961 198	1 180 108
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	34 230	34 230
Annen driftskostnad	2,5,6,7	842 662	630 997
Sum kostnader		876 892	665 227
Driftsresultat		84 306	514 881
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	22 764	9 198
Sum finansinntekter		22 764	9 198
Annen rentekostnad	9	133 207	96 150
Annen finanskostnad	10	-4 401	-4 146
Sum finanskostnader		-106 041	-82 806
Netto finans		-106 042	-82 806
Ordinært resultat før skattekostnad		-21 736	432 075
Ordinært resultat etter skattekostnad		-21 736	432 075
Årsresultat	11	133 842	432 075



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 018	-5 156
Andre fordringer	12	143 016	131 185
Sum fordringer		155 034	126 029
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		675 349	859 860
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		675 349	859 860
Sum omløpsmidler		830 382	985 889
SUM EIENDELER		830 382	985 889
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-1 270 948	-1 404 790
Sum opptjent egenkapital		-1 270 948	-1 404 790
Sum egenkapital	13	-1 270 948	-1 404 790
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 939 040	2 181 692
Sum annen langsiktig gjeld		1 939 040	2 181 692
Sum langsiktig gjeld		1 939 040	2 181 692
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 929	91 653
Annen kortsiktig gjeld		106 361	117 333
Sum kortsiktig gjeld		162 290	208 987
Sum gjeld		2 101 330	2 390 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		830 382	985 889



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 641490

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 394 337
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NIELS JUELS GATE 28 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBF AS
Sandakerveien 64
0484 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: Berit Kvam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2024

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, 06.08.2024



Organisasjonsnr: 983 394 337
NIELS JUELS GATE 28 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	961 198	1 180 108
Sum inntekter		961 198	1 180 108
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	34 230	34 230
Annen driftskostnad	2,5,6,7	842 662	630 997
Sum kostnader		876 892	665 227
Driftsresultat		84 306	514 881
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	22 764	9 198
Sum finansinntekter		22 764	9 198
Annen rentekostnad	9	133 207	96 150
Annen finanskostnad	10	-4 401	-4 146
Sum finanskostnader		-106 041	-82 806
Netto finans		-106 042	-82 806
Ordinært resultat før skattekostnad		-21 736	432 075
Ordinært resultat etter skattekostnad		-21 736	432 075
Årsresultat	11	133 842	432 075



Organisasjonsnr: 983 394 337
NIELS JUELS GATE 28 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 018	-5 156
Andre fordringer	12	143 016	131 185
Sum fordringer		155 034	126 029
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		675 349	859 860
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		675 349	859 860
Sum omløpsmidler		830 382	985 889
SUM EIENDELER		830 382	985 889
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-1 270 948	-1 404 790
Sum opptjent egenkapital		-1 270 948	-1 404 790
Sum egenkapital	13	-1 270 948	-1 404 790
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 939 040	2 181 692
Sum annen langsiktig gjeld		1 939 040	2 181 692
Sum langsiktig gjeld		1 939 040	2 181 692
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 929	91 653



Annen kortsiktig gjeld	106 361	117 333
Sum kortsiktig gjeld	162 290	208 987
Sum gjeld	2 101 330	2 390 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	830 382	985 889



Organisasjonsnr: 983 394 337
NIELS JUELS GATE 28 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3,4

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

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

Fordringer

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.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	961 198	1 180 108	922 495	928 444
Sum		961 198	1 180 108	922 495	928 444
Sum		961 198	1 180 108	922 495	928 444
Forretningsførsel og revisjon	2	70 000	74 740	61 450	63 850
Lønn og honorar	3, 4	34 230	34 230	34 230	34 230
Vedlikehold	5	171 505	-52 405	100 000	100 000
Eksterne tjenester	6	50 772	60 352	52 000	80 000
Kabel-tv og bredbånd		70 294	57 671	66 000	75 000
Forsikring		50 848	46 574	51 000	55 000
Kommunale avgifter		163 785	139 051	163 000	198 000
Brensel og strøm		245 656	251 108	230 000	230 000
Andre driftsutgifter	7	19 802	53 906	20 000	20 000
Sum		876 892	665 227	777 680	856 080
Driftsresultat før individuell innbetaling		84 306	514 881	144 815	72 364
Individuell innbetaling fra eiere		155 578	0	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		239 884	514 881	144 815	72 364
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	22 764	9 198	0	0
Rentekostnad	9	133 207	96 150	111 964	130 472
Andre finansposter	10	-4 401	-4 146	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-106 041	-82 806	-111 964	-130 472
Årsresultat	11	133 842	432 075	32 851	-58 108
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-242 652	-263 576	-93 486	-80 927
Endring i disponible midler	11	-108 810	168 499	-60 635	-139 035



Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 018	-5 156
Til gode av forretningsfører		0	65
Forskuddsbetalte kostnader	12	127 900	116 462
Andre fordringer		15 116	14 658
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		154 052	355 138
Innestående på særtilkøp		521 297	504 722
Sum omløpsmidler		830 382	985 889
SUM EIENDELER		830 382	985 889

316 Niels Juels Gate 28 Sameie



Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 404 790	-1 836 865
Årets resultat	11	133 842	432 075
Sum egenkapital	13	-1 270 948	-1 404 790
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	1 939 040	2 181 692
Sum langsiktig gjeld		1 939 040	2 181 692
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 378	1 084
Leverandørgjeld		55 929	91 653
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		34 230	34 230
Påløpne renter		34 385	29 025
Annen kortsiktig gjeld		32 368	52 994
Sum kortsiktig gjeld		162 290	208 987
Sum gjeld		2 101 330	2 390 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		830 382	985 889

Oslo 31.12.23

Styret i Niels Juels Gate 28 Sameie

Sted: _____, dato: _____

Berit Kvam
Styreleder

Jens R. Jenssen
Styremedlem

Kjartan Hervig
Styremedlem

316 Niels Juels Gate 28 Sameie



Noter 316 Niels Juels Gate 28 Sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	637 908	637 908	627 037	627 037
3605 Leieinntekter fellesarealer	1 200	1 200	1 200	1 200
3607 Renter og avdrag	0	183 948	205 450	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	129 198	405	0	130 472
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	87 838	495	0	80 927
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	0	260 160	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	47 466	37 504	35 000	35 000
3646 Leie Garasjer	53 808	53 808	53 808	53 808
3690 Andre inntekter	900	1 800	0	0
3692 Inntekt vaskeri	2 880	2 880	0	0
Sum	961 198	1 180 108	922 495	928 444

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	4 250	3 875	4 100	4 500
Forretningsførerhonorar	51 780	48 432	52 000	54 000
Annen regnskapsførsel	13 970	22 433	5 350	5 350
Sum	70 000	74 740	61 450	63 850

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon av regnskapsåret 2022. Revisjon er fravalgt for regnskapsåret 2023.



Noter 316 Niels Juels Gate 28 Sameie

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	4 230
Sum	34 230	34 230	34 230	34 230

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøtet. Det utbetalte styrehonorar gjelder for perioden 2022-2023. Det er avsatt styrehonorar for forrige periode som ikke er utbetalt grunnet manglende fordelingsliste.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	41 636	-64 200	0	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	12 286	6 195	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	29 437	5 600	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	88 145	0	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	100 000	100 000
Sum	171 505	-52 405	100 000	100 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	0	28 461	25 000	55 000
6360 Renhold	22 873	0	0	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	21 775	23 001	27 000	25 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	6 125	8 890	0	0
Sum	50 772	60 352	52 000	80 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	864	1 408	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	364	462	0	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	16 029	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 897	2 369	0	0
7772 Andre gebyrer	1 184	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	12 503	31 749	20 000	20 000
Sum	19 802	53 906	20 000	20 000

Noter 316 Niels Juels Gate 28 Sameie Orgnr: 983394337



Noter 316 Niels Juels Gate 28 Sameie

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt driftskonto	22 764	9 076	0	0
8055 Renteinntekt særtilkær 3	0	123	0	0
Sum	22 764	9 198	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8145 Låneer 1213 64 40487	133 207	96 150	111 964	130 472
Sum	133 207	96 150	111 964	130 472

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	-4 401	-4 146	0	0
Sum	4 401	4 146	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	776 902	608 403
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	133 842	432 075
Avdrag langsiktig lån	-242 652	-263 576
B. Årets endring i disponible midler	-108 810	168 499
C. Disponible midler 31.12	668 092	776 902

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalte forsikring	53 785	50 848
1749 Forskuddsbetalte kostnader	74 115	65 614
Sum	127 900	116 462

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Da verdien av sameiets eiendomsmasse ikke er balanseført i regnskapet anses ikke sameiets reelle verdi å vises her. Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.



Noter 316 Niels Juels Gate 28 Sameie

Note 14 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12136440487
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	6.90 %
Beregnet innfridd:	01.04.2038
Opprinnelig lånebeløp:	2 800 000
Lånesaldo 01.01:	2 181 692
Avdrag i perioden:	242 652
Lånesaldo 31.12:	1 939 040
Saldo 5 år frem i tid:	1 473 179
Andelssaldo 01.01:	156 391
Innbetalt IN i perioden:	155 578
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	6 242
Andelssaldo 31.12:	305 727
Sum pantegjeld for lån:	2 244 767

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136440487	11	163 884	1 802 724
	1	122 577	122 577
	1	13 735	13 735



Resultat og balanse med noter for Niels Juels Gate 28 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Niels Juels Gate 28 Sameie

Styreleder	Berit Kvam (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Kjartan Hervig (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Jens R. Jenssen (sign.)	20.02.2024