



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 817 212 352  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JANAFLATEN NÆRINGSBYGG AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 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: Miriam Bjørgås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### 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, 20.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		7 034 656	6 604 428
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 034 656</b>	<b>6 604 428</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	1 239 480	1 216 345
Annen driftskostnad	2	1 631 783	672 873
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 871 263</b>	<b>1 889 218</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 163 393</b>	<b>4 715 210</b>
Annen finanskostnad		491 051	562 180
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>491 051</b>	<b>562 180</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-491 051</b>	<b>-562 180</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 672 342</b>	<b>4 153 030</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	807 916	913 666
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 864 426</b>	<b>3 239 364</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 864 426</b>	<b>3 239 364</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	2 407 086	2 987 681
Overføringer annen egenkapital	5	457 340	251 683
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 864 426</b>	<b>3 239 364</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	57 241 188	50 803 735
<b>Sum varige driftsmidler</b>	8	<b>57 241 188</b>	<b>50 803 735</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 241 188</b>	<b>50 803 735</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7		2 156
Andre fordringer		427 239	24 663
<b>Sum fordringer</b>		<b>427 239</b>	<b>26 819</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>427 239</b>	<b>26 819</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 668 427</b>	<b>50 830 554</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Overkurs	5	134 467	134 467
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>164 467</b>	<b>164 467</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	16 214 833	15 757 493
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 214 833</b>	<b>15 757 493</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 379 300</b>	<b>15 921 960</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	3 631 720	3 502 726
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 631 720</b>	<b>3 502 726</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	34 116 195	27 431 410
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 116 195</b>	<b>27 431 410</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 747 915</b>	<b>30 934 136</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	40 069	23 578
Annen kortsiktig gjeld	7	3 501 143	3 950 880
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 541 212</b>	<b>3 974 458</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 289 127</b>	<b>34 908 594</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 668 427</b>	<b>50 830 554</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 645720

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 817 212 352  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JANAFLATEN NÆRINGSBYGG AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 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: Miriam Bjørgås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

#### 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, 14.07.2022



Organisasjonsnr: 817 212 352  
JANAFLATEN NÆRINGSBYGG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		7 034 656	6 604 428
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 034 656</b>	<b>6 604 428</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	1 239 480	1 216 345
Annen driftskostnad	2	1 631 783	672 873
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 871 263</b>	<b>1 889 218</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 163 393</b>	<b>4 715 210</b>
Annen finanskostnad		491 051	562 180
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>491 051</b>	<b>562 180</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-491 051</b>	<b>-562 180</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 672 342</b>	<b>4 153 030</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	807 916	913 666
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 864 426</b>	<b>3 239 364</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 864 426</b>	<b>3 239 364</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	2 407 086	2 987 681
Overføringer annen egenkapital	5	457 340	251 683
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 864 426</b>	<b>3 239 364</b>



Organisasjonsnr: 817 212 352  
JANAFLATEN NÆRINGSBYGG AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	57 241 188	50 803 735
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>8</b>	<b>57 241 188</b>	<b>50 803 735</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 241 188</b>	<b>50 803 735</b>

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	7		2 156
Andre fordringer		427 239	24 663
<b>Sum fordringer</b>		<b>427 239</b>	<b>26 819</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>427 239</b>	<b>26 819</b>

**SUM EIENDELER** **57 668 427** **50 830 554**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Overkurs	5	134 467	134 467
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>164 467</b>	<b>164 467</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	16 214 833	15 757 493
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 214 833</b>	<b>15 757 493</b>

**Sum egenkapital** **16 379 300** **15 921 960**

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	3 631 720	3 502 726
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>3 631 720</b>	<b>3 502 726</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	34 116 195	27 431 410
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 116 195</b>	<b>27 431 410</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 747 915</b>	<b>30 934 136</b>



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	40 069	23 578
Annen kortsiktig gjeld	7	3 501 143	3 950 880
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 541 212</b>	<b>3 974 458</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 289 127</b>	<b>34 908 594</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 668 427</b>	<b>50 830 554</b>



Organisasjonsnr: 817 212 352  
JANAFLATEN NÆRINGSBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
6

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	300.00	30000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Norge AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note  
2

#### Lønn og ytelser

Selskapet har ingen egne ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordningen etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

Note

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9200.00	18100.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>





## Janaflaten Næringsbygg AS

Org.nr: 817 212 352

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

#### *Leieinntekter*

Leieinntekter inntektsføres linært over leieperioden.

#### *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.

#### *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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *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.

#### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Janaflaten Næringsbygg AS

Org.nr: 817 212 352

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen egne ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepesjonsordningen etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Revisjon	9 200	18 100

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	57 774 135	1 127 013	8 117 275	0	67 018 423
Tilgang kjøpte driftsmidler	172 000	2 067 842	0	5 619 609	7 859 451
Avgang solgte driftsmidler	0	0	-182 517	0	-182 517
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>57 946 135</b>	<b>3 194 855</b>	<b>7 934 758</b>	<b>5 619 609</b>	<b>74 695 357</b>
<b>Akk.avskrivning 31.12.</b>	<b>-17 241 405</b>	<b>-212 765</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-17 454 170</b>
<b>Balanseført pr. 31.12.</b>	<b>40 704 730</b>	<b>2 982 090</b>	<b>7 934 758</b>	<b>5 619 609</b>	<b>57 241 187</b>
Årets avskrivninger	1 160 768	78 712	0	0	1 239 480
Økonomisk levetid	50 år	20 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			



## Janaflaten Næringsbygg AS

Org.nr: 817 212 352

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	678 922	842 679
Endring utsatt skatt	128 994	70 987
Årets totale skattekostnad	<u>807 916</u>	<u>913 666</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 <b>2021</b>	 <b>2020</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	3 672 342	4 153 030
Endring i midlertidige forskjeller	-586 334	-322 670
Alminnelig inntekt	<u>3 086 008</u>	<u>3 830 360</u>
Ytet konsernbidrag	-3 086 007	-3 830 360
Årets skattegrunnlag	<u>1</u>	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 <b>2021</b>	 <b>2020</b>
Driftsmidler inkl goodwill	16 277 977	15 851 664
Gevinst- og tapskonto	229 846	69 825
Sum	<u>16 507 823</u>	<u>15 921 489</u>
Andre forskjeller	0	-5
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>16 507 823</u>	<u>15 921 484</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	3 631 721	3 502 726
 <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	 <b>2021</b>	
22% skatt av resultat før skatt	<u>807 915</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>807 915</u>	
 Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Janaflaten Næringsbygg AS

Org.nr: 817 212 352

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	30 000	134 467	15 757 493	15 921 960
Årsresultat	0	0	2 864 426	2 864 426
Avgitt konsernbidrag	0	0	-2 407 086	-2 407 086
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>30 000</b>	<b>134 467</b>	<b>16 214 833</b>	<b>16 379 300</b>

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	300	30 000

Aksjekapitalen i Janaflaten Næringsbygg AS består av 100 aksjer pålydende kr 300 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på [www.aars.no](http://www.aars.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Møller Eiendom Norge AS	100	100 %	100 %

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Kundefordringer	0	2 156
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Leverandørgjeld	0	9 922
Annen kortsiktig gjeld	415 135	120 521
Konsernkontoordningen	34 116 195	27 431 410
Avgitt konsernbidrag	3 086 007	3 830 360
Sum	<u>37 617 337</u>	<u>31 392 213</u>

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige.



## Janaflaten Næringsbygg AS

Org.nr: 817 212 352

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Janaflaten 20	57 241 188	50 803 735

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 18 og 19 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS.

#### Note 9 - Effekter av Covid19


Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalkostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.




**Janaflaten Næringsbygg AS**

**Org.nr: 817 212 352**

---

 BankID Signing  
Andreas Jul Røsjo  
2022-06-24

 BankID Signing  
Dagny Stensgård Wik  
2022-06-24

 BankID Signing  
Øyvind Hartveit  
2022-06-24

## Årsrapport for 2021

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning



## Janaflaten Næringsbygg AS

Org.nr: 817 212 352

### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		<u>7 034 656</u>	<u>6 604 428</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	3	<u>1 239 480</u>	<u>1 216 345</u>
Annen driftskostnad	2	<u>1 631 783</u>	<u>672 873</u>
Sum driftskostnader		<u>2 871 263</u>	<u>1 889 218</u>
Driftsresultat		<u>4 163 393</u>	<u>4 715 210</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finanskostnad		<u>491 051</u>	<u>562 180</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>3 672 342</u>	<u>4 153 030</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>807 916</u>	<u>913 666</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>2 864 426</u>	<u>3 239 364</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	<u>2 407 086</u>	<u>2 987 681</u>
Overføringer annen egenkapital	5	<u>457 340</u>	<u>251 683</u>
Sum disponert		<u>2 864 426</u>	<u>3 239 364</u>



## Janaflaten Næringsbygg AS

Org.nr: 817 212 352

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	57 241 188	50 803 735
Sum varige driftsmidler	8	57 241 188	50 803 735
Sum anleggsmidler		57 241 188	50 803 735
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	0	2 156
Andre fordringer		427 239	24 663
Sum fordringer		427 239	26 819
Sum omløpsmidler		427 239	26 819
Sum eiendeler		57 668 427	50 830 554



## Janaflaten Næringsbygg AS

Org.nr: 817 212 352

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Overkurs	5	134 467	134 467
Sum innskutt egenkapital		<u>164 467</u>	<u>164 467</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	<u>16 214 833</u>	<u>15 757 493</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>16 214 833</u>	<u>15 757 493</u>
Sum egenkapital		<u>16 379 300</u>	<u>15 921 960</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	<u>3 631 720</u>	<u>3 502 726</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>3 631 720</u>	<u>3 502 726</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	<u>34 116 195</u>	<u>27 431 410</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>34 116 195</u>	<u>27 431 410</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	40 069	23 578
Annen kortsiktig gjeld	7	<u>3 501 143</u>	<u>3 950 880</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 541 212</u>	<u>3 974 458</u>
Sum gjeld		<u>41 289 127</u>	<u>34 908 594</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>57 668 427</u>	<u>50 830 554</u>

Oslo, 24. juni 2022

Øyvind Hartveit  
styremedlem, daglig leder

Dagny Stensgård Wik  
styremedlem

Andreas Jul Røsjø  
styreleder



## Janaflaten Næringsbygg AS

Org.nr: 817 212 352

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

#### *Leieinntekter*

Leieinntekter inntektsføres linært over leieperioden.

#### *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.

#### *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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *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.

#### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Janaflaten Næringsbygg AS

Org.nr: 817 212 352

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen egne ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepesjonsordningen etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2021	2020
Revisjon	9 200	18 100

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	57 774 135	1 127 013	8 117 275	0	67 018 423
Tilgang kjøpte driftsmidler	172 000	2 067 842	0	5 619 609	7 859 451
Avgang solgte driftsmidler	0	0	-182 517	0	-182 517
Anskaffelseskost 31.12.	57 946 135	3 194 855	7 934 758	5 619 609	74 695 357
Akk.avskrivning 31.12.	-17 241 405	-212 765	0	0	-17 454 170
Balanseført pr. 31.12.	40 704 730	2 982 090	7 934 758	5 619 609	57 241 187
Årets avskrivninger	1 160 768	78 712	0	0	1 239 480
Økonomisk levetid	50 år	20 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			



## Janaflaten Næringsbygg AS

Org.nr: 817 212 352

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2021	2020
Betalbar skatt	678 922	842 679
Endring utsatt skatt	128 994	70 987
Årets totale skattekostnad	<u>807 916</u>	<u>913 666</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	3 672 342	4 153 030
Endring i midlertidige forskjeller	-586 334	-322 670
Alminnelig inntekt	<u>3 086 008</u>	<u>3 830 360</u>
Ytet konsernbidrag	-3 086 007	-3 830 360
Årets skattegrunnlag	<u>1</u>	<u>0</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	16 277 977	15 851 664
Gevinst- og tapskonto	229 846	69 825
Sum	<u>16 507 823</u>	<u>15 921 489</u>
Andre forskjeller	0	-5
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>16 507 823</u>	<u>15 921 484</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)

3 631 721      3 502 726

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2021
22% skatt av resultat før skatt	<u>807 915</u>
Beregnet skattekostnad	<u>807 915</u>

Effektiv skattesats \*)

22 %

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Janaflaten Næringsbygg AS

Org.nr: 817 212 352

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	30 000	134 467	15 757 493	15 921 960
Årsresultat	0	0	2 864 426	2 864 426
Avgitt konsernbidrag	0	0	-2 407 086	-2 407 086
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>30 000</b>	<b>134 467</b>	<b>16 214 833</b>	<b>16 379 300</b>

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	300	30 000

Aksjekapitalen i Janaflaten Næringsbygg AS består av 100 aksjer pålydende kr 300 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på [www.aars.no](http://www.aars.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Møller Eiendom Norge AS	100	100 %	100 %

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Kundefordringer	0	2 156
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Leverandørgjeld	0	9 922
Annen kortsiktig gjeld	415 135	120 521
Konsernkontoordningen	34 116 195	27 431 410
Avgitt konsernbidrag	3 086 007	3 830 360
Sum	<u>37 617 337</u>	<u>31 392 213</u>

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige.



## Janaflaten Næringsbygg AS

Org.nr: 817 212 352

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 8 - Pant og garantier

*Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:*

	2021	2020
Janaflaten 20	57 241 188	50 803 735

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 18 og 19 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS.

#### Note 9 - Effekter av Covid19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalkostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.



Til generalforsamlingen i Janaflaten Næringsbygg AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Janaflaten Næringsbygg AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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.

### 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. Betyggende 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>

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



Oslo, 24. juni 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Stig Lund**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Janaflaten Næringsbygg AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID	2022-06-24 08:20

**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.