



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	997 886 887
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	MELAN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Anton Tschudis vei 5B 0583 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Svein Anders Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	16.03.2022

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, 30.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 486 098	4 545 885
Sum inntekter		4 486 098	4 545 885
Kostnader			
Lønnskostnad	3	964 452	693 639
Annen driftskostnad	3	1 322 363	1 886 773
Sum kostnader		2 286 815	2 580 412
Driftsresultat		2 199 283	1 965 472
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			379
Annen finansinntekt		2 630	3 388
Markedverdi økning av investeringseiendommer		5 332 936	5 912 786
Sum finansinntekter		5 335 566	5 916 553
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler			493 544
Annen rentekostnad		1 257 773	1 683 531
Sum finanskostnader		1 257 773	2 177 075
Netto finans		4 077 793	3 739 478
Ordinært resultat før skattekostnad		6 277 076	5 704 950
Skattekostnad på ordinært resultat	2	1 380 956	1 363 669
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 896 120	4 341 281
Årsresultat	5	4 896 120	4 341 281
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 896 120	4 341 281
Totalresultat		4 896 120	4 341 281
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		4 896 120	4 341 281



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		4 896 120	4 341 281



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		87 378 058	82 045 122
Sum varige driftsmidler	6	87 378 058	82 045 122
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Investeringer i aksjer og andeler	9		
Andre langsiktige fordringer	7	4 125	4 125
Sum finansielle anleggsmidler		4 125	4 125
Sum anleggsmidler		87 382 183	82 049 247
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	200 916	265 599
Andre kortsiktige fordringer	7	15 494	26 492
Sum fordringer		216 410	292 091
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9	2 100 000	2 100 000
Markedsbaserte aksjer	9		
Markedsbaserte obligasjoner	9		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	9		
Sum investeringer		2 100 000	2 100 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		396 381	444 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		396 381	444 810



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		2 712 791	2 836 901
SUM EIENDELER		90 094 974	84 886 149
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 400 000	1 400 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Annen innskutt egenkapital		870 000	870 000
Sum innskutt egenkapital		2 270 000	2 270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 287 255	19 391 135
Sum opptjent egenkapital		24 287 255	19 391 135
Sum egenkapital	5	26 557 255	21 661 135
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	6 863 701	5 482 745
Sum avsetninger for forpliktelser		6 863 701	5 482 745
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 800 000	49 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 261 836	7 477 650
Sum annen langsiktig gjeld		56 061 836	56 877 650
Sum langsiktig gjeld		62 925 537	62 360 395
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	4 209	11 546
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter		46 672	29 589
Annen kortsiktig gjeld	7	561 301	823 484
Sum kortsiktig gjeld		612 183	864 619



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		63 537 719	63 225 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 094 974	84 886 149
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Årsregnskap 2021 Melan Eiendom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 997 886 887



Årsberetning 2021 for Melan Eiendom AS

VIRKSOMHETENS ART

Melan Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter kjøp, salg og utleie av fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET 2021

I forbindelse med regnskapsavleggelsen 2017 gikk selskapet over til å rapportere iht. regnskapspråket "Forenklet IFRS". I tråd med bestemmelsene her er investeringseiendommer vurdert til markedsverdi. Årets resultat er som følge av dette påvirket av verdiutvikling av eiendommer. Styret kjenner ellers ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Det var i 2021 1 ansatt i Melan Eiendom AS. Selskapets styre består av 2 personer, hvorav 0 er kvinner.

MILJØRAPPORTERING

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet ut over hva som er normalt for denne type virksomhet.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 4 896 120 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	4 896 120

Styret i Melan Eiendom AS

Svein Anders Haugen
styreleder/daglig leder

Trond Haugen
nestleder



RESULTATREGNSKAP

MELAN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		4 486 098	4 545 885
Sum driftsinntekter		4 486 098	4 545 885
Lønnskostnad	3	964 452	693 639
Annen driftskostnad	3	1 322 363	1 886 773
Sum driftskostnader		2 286 815	2 580 412
Driftsresultat		2 199 283	1 965 472
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	379
Annen finansinntekt		2 630	3 388
Markedverdi økning av investeringseiendommer		5 332 936	5 912 786
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		0	493 544
Annen rentekostnad		1 257 773	1 683 531
Resultat av finansposter		4 077 793	3 739 478
Ordinært resultat før skattekostnad		6 277 076	5 704 950
Skattekostnad på ordinært resultat	2	1 380 956	1 363 669
Ordinært resultat		4 896 120	4 341 281
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	5	4 896 120	4 341 281
ANDRE RESULTATKOMPONENTER			
KOMPONENTER SOM IKKE SKAL REKLASSIFISERES OVER RESULTATET			
KOMPONENTER SOM KAN REKLASSIFISERES OVER RESULTATET			
Totalresultat		4 896 120	4 341 281
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		4 896 120	4 341 281
Sum overføringer		4 896 120	4 341 281



BALANSE

MELAN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		87 378 058	82 045 122
Sum varige driftsmidler	6	87 378 058	82 045 122
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer	7	4 125	4 125
Sum finansielle anleggsmidler		4 125	4 125
Sum anleggsmidler		87 382 183	82 049 247
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	200 916	265 599
Andre kortsiktige fordringer	7	15 494	26 492
Sum fordringer		216 410	292 091
INVESTERINGER			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9	2 100 000	2 100 000
Sum investeringer		2 100 000	2 100 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		396 381	444 810
Sum omløpsmidler		2 712 791	2 836 901
Sum eiendeler		90 094 974	84 886 149



BALANSE

MELAN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	1 400 000	1 400 000
Annen innskutt egenkapital		870 000	870 000
Sum innskutt egenkapital		2 270 000	2 270 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		24 287 255	19 391 135
Sum opptjent egenkapital		24 287 255	19 391 135
Sum egenkapital	5	26 557 255	21 661 135
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	2	6 863 701	5 482 745
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 800 000	49 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 261 836	7 477 650
Sum annen langsiktig gjeld		56 061 836	56 877 650
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	7	4 209	11 546
Skyldig offentlige avgifter		46 672	29 589
Annen kortsiktig gjeld	7	561 301	823 484
Sum kortsiktig gjeld		612 183	864 619
Sum gjeld		63 537 719	63 225 014
Sum egenkapital og gjeld		90 094 974	84 886 149

Oslo, 16.03.2022
Styret i Melan Eiendom AS

Svein Anders Haugen
styreleder/daglig leder

Trond Haugen
nestleder



INDIREKTE KONTANTSTRØM

MELAN EIENDOM AS

	Note	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad		6 277 076
Oppskrivning pr.		-5 332 936
Endring i kundefordringer		64 683
Endring i leverandørgjeld		-7 337
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-1 960 864
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-959 378
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		910 949
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		910 949
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-48 429
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		444 810
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		396 381

MELAN EIENDOM AS

SIDE 6



Note 0 - Regnskapsprinsipper

Melan Eiendom AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor ligger i Oslo. Denne årsrapporten omfatter selskapsregnskapet.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven § 3-9 og forskriften om forenklet IFRS (2014) som vedtatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette betyr at måling og anerkjennelse er i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og offentliggjøring er i norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart i note 2. Regnskapet er basert på prinsippene for en historisk kostnadsregnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investerings eiendom ved bruk av virkelig verdi modell (det vil si eventuelle gevinster eller tap som resultatføres), slik det er tillatt i henhold til IAS 40 (Investerings eiendom) og IFRS 13 (Fair Value Measurement). Spesifikke detaljer om virkelig verdi måling er blitt forklart lenger ned i note 2 (endring i prinsipper) og note 9.

Regnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og total finansiell stilling når selskapet Melan Eiendom AS og dets kontrollerte eierinteresser i andre selskaper presenteres som en investering i datterselskaper. Selskapet utarbeider ikke konsernregnskap som tillatt i henhold til IFRS 10, noe som gir enkelte enheter et unntak fra å konsolidere kontrollerte investeringer i henhold til endringer i IFRS 10 "Konsolidert regnskap". Veiledningen gjelder for en "investerings enhet". Endringen i IFRS 10 definerer en investerings enhet og introduserer et unntak fra konsolidering. Vi mener at vilkårene som er fastsatt i veiledningen gitt av standarden, særlig knyttet til hvordan en investerings enhet er definert og sett med typiske egenskaper derav, er oppfylt, og konsolideringsfritakelsen gjelder som sådan. Som sådan regnskapsføres investeringen i datterselskap til virkelig verdi over resultatet.

AVGIFT

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatteforpliktelse og utsatt skattefordel beregnes ut fra de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskaps- og skattemessige verdier, samt skattemessige underskudd ved utgangen av regnskapsåret.

KLASSIFISERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler klassifiseres som omløpsmidler når selskapet forventer å realisere eiendelen eller har til hensikt å selge eller konsumere det i selskapets ordinære driftssyklus. Videre betraktes eiendeler som primært holdes for handel eller forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, også som omløpsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som nåværende når de forventes avregnet i selskapets ordinære driftssyklus når de primært holdes for handel eller hvis forpliktelsen forfaller for avregning innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har noen ubetinget rett til å utsette oppgjør av ansvaret i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som kan føre til oppgjør av egenkapitalinstrumenter av motparten, påvirker ikke klassifiseringen av forpliktelsen. Alle andre forpliktelser er klassifisert som langsiktige.

NEDSKRIVNING AV IKKE-FINANSIELLE EIENDELER

Selskapet vurderer på hver rapporteringsdato om det foreligger indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Hvis slike indikasjoner eksisterer, estimeres eiendelens gjenvinnbart beløp.

Gjenvinnbart beløp betraktes som høyeste verdi av virkelig verdi minus salgsutgifter og bruksverdi og beregnes for en enkelt eiendel med mindre aktiva ikke genererer innkommende kontantstrømmer som i hovedsak er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når balanseført verdi overstiger gjenvinnbart beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap på verdifall som er registrert i resultatet.

Selskapet vurderer på hver rapporteringsdato om det foreligger indikasjoner på at et verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år ikke lenger er tilstede eller redusert. Hvis slike indikasjoner er tilgjengelige, estimeres eiendelens gjenvinnbart beløp, og tidligere nedskrivninger reverseres til et beløp som høyst svarer til gjenvinnbart beløp minus akkumulert avskrivning.



FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer måles til førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til effektiv rentemetode justert for avsetning for estimert tap. Avsetninger for estimerte tap beregnes ut fra historisk erfaring for ulike kundegrupper. Fordringer som forventes avregnet innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, ellers klassifiseres de som anleggsmidler.

VIRKELIG VERDI MED VERDIENDRINGER OVER RESULTATET

Finansielle instrumenter til virkelig verdi ved første innregning kategoriseres som virkelig verdi over resultatet. Endringer i virkelig verdi på finansielle instrumenter utpekt til virkelig verdi med verdiendringer i resultatregnskapet resultatføres og presenteres som finansielle inntekter / kostnader.

KONTANT OG KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontanter og kontantekvivalenter inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, flytende plasseringer. Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontantstrømoppstilling er trukket fra kontanter og kontantekvivalenter.

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Ny informasjon etter balansedagen angående selskapets økonomiske stilling på balansedagen er tatt i betraktning i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden, avsløres dersom dette er vesentlig.

DATTERSELSKAP (SELSKAPSREGNSKAP)

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Slike investeringer er målt til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført i selskapsregnskapet samme år som det er avsatt i givers regnskap. Det er gjennomført en påfølgende nedskrivningsvurdering for investeringen.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler omfatter eiendom, anlegg og utstyr som er beregnet for produksjon, levering av varer eller administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres.

Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp. Gjenvinnbart beløp anses som den høyeste verdi av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi, og beregnes for en enkelt eiendel, med mindre eiendelen ikke genererer inngående kontantstrømmer som i all vesentlighet er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler. En eiendel har falt i verdi når dens balanseførte verdi overstiger dens gjenvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap ved verdifall som føres i resultatet. Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at et tap ved verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år, ikke lenger finnes eller er redusert. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres denne eiendelens gjenvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarer tidligere det gjenvinnbare beløp med fradrag for akkumulerte avskrivninger.



Note 1 Virkning av endring av regnskapsprinsipper m.v.

Selskapet har anvendt forenklet IFRS fra 1. januar 2017 og har benyttet både obligatoriske og frivillige unntak for etterfølgende søknad.

Selskapet benytter IFRS 40 Investeringseiendom som grunnlag for innregning av investeringseiendommer. Investeringseiendommer som definert i standarden er eiendom brukt til å tjene utleie eller kapitalvurdering eller begge deler. De investerte eiendommene er "eiendomsoppkjøp" og ikke ansett som anskaffelse av virksomhet.

Etterfølgende måling av investeringseiendommer er utført i samsvar med IFRS 13 og følger konsistent med alle investeringseiendommer i selskapet. Alle eiendommer måles til virkelig verdi, med eventuell gevinst eller tap som resultatføres i resultatregnskapet. Vi har brukt markedsbasert tilnærming til vurderingen av virkelig verdi. Det vises til note 9.

I henhold til IFRS 10 unntak har selskapet valgt å ikke utarbeide konsernregnskap. Betingelsene fastsatt i standarden med hensyn til Investeringseenhet anses å være oppfylt.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 380 956	1 363 669
Skattekostnad ordinært resultat	1 380 956	1 363 669
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	6 277 076	5 704 950
Permanente forskjeller	0	493 544
Endring i midlertidige forskjeller	-5 269 482	-5 425 719
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 007 594	-772 775
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	6 277 076	5 704 950
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 380 957	1 255 089
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	108 580
Sum	1 380 957	1 363 669
Effektiv skattesats	22,0 %	23,9 %

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	37 256 120	31 923 184	-5 332 936
Gevinst – og tapskonto	253 805	317 259	63 454
Sum	37 509 925	32 240 443	-5 269 482



Akkumulert fremførbart underskudd	-6 311 283	-7 318 877	-1 007 594
Grunnlag for utsatt skatt	31 198 642	24 921 566	-6 277 076
Utsatt skatt (22 %)	6 863 701	5 482 745	-1 380 957

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Styrets leder har mottatt kr 825 725 i lønn og andre ytelser i 2021.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 44 784.

Herav utgjør honorar for andre tjenester kr 19 250.

Note 4 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I MELAN EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 400	1 000,0	1 400 000
Sum	1 400		1 400 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Svein Anders Haugen	1 400	100,0	100,0

AKSJER OG OPSJONER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
Svein Anders Haugen	styreleder/daglig leder	1 400
Totalt antall aksjer		1 400

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	1 400 000	0	870 000	19 391 135	21 661 135
Pr 01.01.2021	1 400 000	0	870 000	19 391 135	21 661 135
Årets resultat				4 896 120	4 896 120
Pr 31.12.2021	1 400 000	0	870 000	24 287 255	26 557 255



Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Tinglyste panteheftelser	63 400 000	63 400 000
Bokført verdi pantsikret eiendeler	87 378 058	82 045 122

Note 7 Fordringer og gjeld

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Sum	0	0	0	0
	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Gjeld til Melan Invest	0	0	-2 242 725	-3 969 488
Gjeld til Svein Anders Haugen			-19 111	-3 508 162
Sum	0	0	-2 261 836	-7 477 650

Note 8 Datterselskap

Melan Eiendom AS eier 65% av aksjene i Melan Invest AS, som gir Melan Eiendom AS 65% av stemmene i selskapet. Årsresultatet for perioden 01.01-31.12.2021 var på kr. . Balanseført egenkapital var pr 31.12.2021 kr. .

Selskapet eier følgende datterselskap:

Selskap	Hovedkontor	Eierandel	Årsresultat 2021	Egenkapital 31.12.2021
Melan Invest AS	Oslo	65%	20 202 294	22 857 127

Note 9 Virkelig verdi justering Investeringseiendom

For regnskapsåret 2021 er utleieeiendommene som tidligere perioder vurdert å følge SSBs boligprisindeks for Oslo og Bærum når det gjelder verdistigning. I regnskapet er det på bakgrunn av dette innarbeidet en økning i markedsverdier på 6,5% fra fjorårets tall.

	2021	2020
Pr. 1. januar	82 045 122	
Tilgang fra kjøp	0	0
Tilgang fra virksomhetssammenslutninger	0	



Nedskrivning	0	-
Påkostninger	0	327 386
Netto endringer i virkelig verdi		5 912 786
	5 332 936	
Pr. 31 desember	87 378 058	82 045 122

Alle eiendommene eies av selskapet.

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på en verdsettelse utført av Eiendomstakst AS i 2017

, justert med SSBs bolig pris indeks for Oslo og Bærum i etterfølgende perioder. Eiendommene ble verdijustert med en økning på 6,5 % i 2021.

De verdier som framkommer tilsvarer antatte markedsverdier, i transaksjoner mellom villige parter.

Porteføljeoversikt investerings eiendommer

Eiendom	Bokført verdi 01.01.2021	Nye eiendomme r i 2021	Tilgang i året	Virkelig verdi justering	Avgang i året	Bokført verdi 31.12.2021
Oskar Braatens Gate 21	5 297 408			344 332		5 641 740
Jens Bjelkesgt 82E	4 708 808			306 073		5 014 881
Oskar Braatens Gate 23, 4.etasje	5 886 009			382 591		6 268 600
Lunden 15A	4 120 207			267 813		4 388 020
Munkebekken 414B	4 708 808			306 073		5 014 881
Borggata 12D	5 886 009			382 591		6 268 600
Borggata 12A 2.etasje	5 886 009			382 591		6 268 600
Magnus gate 7	7 063 211			459 109		7 522 320
Norbygata 9	6 474 610			420 850		6 895 460
Granliveien 13, seksjon 1	9 491 720			616 962		10 108 682
Granliveien 13, seksjon 2	4 466 692			290 335		4 757 027
Lyngveien 40	18 055 630			1 173 616		19 229 246
Sum	82 045 122	0	0	5 332 936		87 378 058

Investerings eiendommene er regnskapsført iht IAS 40. Virkelig verdi vurdering er utført iht IFRS 13 ved å benytte markeds verdi tilnærming.





||| Cuentas

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Melan Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Melan Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 896 120. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3–9.

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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

stats.aut.revisor Wojciech Szczukiewicz
wojciech.szczukiewicz@cuentas.no

cuentas.no
tlf. 932 96 051

org.nr 918 764 216
Herslebs gate 47B, 0578 Oslo



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 avviklet.

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 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Oslo, 26. april 2022
Cuentas AS

Wojciech Szczukiewicz
Statsautorisert revisor