



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 842 122  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MELAN INVEST AS  
Forretningsadresse: Anton Tschudis vei 5B  
0583 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: 16.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 09.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		7 291 095	5 980 695
Gevinst ved salg		79 875	1 977 012
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 370 970</b>	<b>7 957 707</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 068 555	563 558
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		3 882 652	1 799 818
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 951 207</b>	<b>2 363 376</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 419 762</b>	<b>5 594 331</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 807	8 110
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 807</b>	<b>8 110</b>
Verd.endr. markedsbaserte oml.midl.(minus=verdiøkkn.)		-5 194 910	-2 204 181
Annen rentekostnad		7 510 403	7 028 820
Annen finanskostnad			355 282
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 315 492</b>	<b>5 179 921</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 304 686</b>	<b>-5 171 812</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>115 076</b>	<b>422 520</b>
Skattekostnad på resultat	2	25 317	92 955
<b>Årsresultat</b>	3	<b>89 759</b>	<b>329 565</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>89 759</b>	<b>329 565</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>89 759</b>	<b>329 565</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		89 759	329 565



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum overføringer og disponeringer		89 759	329 565



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 4	119 250 003	113 852 345
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>119 250 003</b>	<b>113 852 345</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		2 099 414	3 847 164
Investeringer i aksjer og andeler	5, 6		
Andre langsiktige fordringer	7		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 099 414</b>	<b>3 847 164</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>121 349 417</b>	<b>117 699 509</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4		<b>18 820 412</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		500 951	557 797
Andre kortsiktige fordringer	7	50 638	55 718
<b>Sum fordringer</b>	7	<b>551 590</b>	<b>613 515</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5, 6		
Markedsbaserte aksjer	5, 6	60 046	262 794
Markedsbaserte obligasjoner	5, 6		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	5, 6		
<b>Sum investeringer</b>		<b>60 046</b>	<b>262 794</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		27 455	41 516
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>27 455</b>	<b>41 516</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		639 092	19 738 238
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>121 988 509</b>	<b>137 437 747</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		24 465 216	24 375 456
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>24 465 216</b>	<b>24 375 456</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>24 565 216</b>	<b>24 475 456</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	6 825 390	6 800 073
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 825 390</b>	<b>6 800 073</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	86 778 247	102 965 187
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 538 307	1 854 290
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>89 316 555</b>	<b>104 819 477</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>96 141 945</b>	<b>111 619 550</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 959	388 546
Skyldig offentlige avgifter		49 932	64 694
Annen kortsiktig gjeld		1 221 457	889 501
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 281 348</b>	<b>1 342 741</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>97 423 293</b>	<b>112 962 291</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>121 988 509</b>	<b>137 437 747</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 641460

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 842 122  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MELAN INVEST AS  
Forretningsadresse: Anton Tschudis vei 5B  
0583 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: 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: 16.06.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 08.07.2025



Organisasjonsnr: 995 842 122  
MELAN INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		7 291 095	5 980 695
Gevinst ved salg		79 875	1 977 012
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 370 970</b>	<b>7 957 707</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 068 555	563 558
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		3 882 652	1 799 818
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 951 207</b>	<b>2 363 376</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 419 762</b>	<b>5 594 331</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 807	8 110
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 807</b>	<b>8 110</b>
Verd.endr. markedsbaserte oml.midl. (minus=verdiøk.)		-5 194 910	-2 204 181
Annen rentekostnad		7 510 403	7 028 820
Annen finanskostnad			355 282
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 315 492</b>	<b>5 179 921</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 304 686</b>	<b>-5 171 812</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>115 076</b>	<b>422 520</b>
Skattekostnad på resultat	2	25 317	92 955
<b>Årsresultat</b>	3	<b>89 759</b>	<b>329 565</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>89 759</b>	<b>329 565</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>89 759</b>	<b>329 565</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		89 759	329 565
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>89 759</b>	<b>329 565</b>



Organisasjonsnr: 995 842 122  
MELAN INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	1, 4	119 250 003	113 852 345
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	1, 4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>119 250 003</b>	<b>113 852 345</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern			
		2 099 414	3 847 164
Investeringer i aksjer og andeler			
	5, 6		
Andre langsiktige fordringer			
	7		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 099 414</b>	<b>3 847 164</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>121 349 417</b>	<b>117 699 509</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	4		18 820 412
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		500 951	557 797
Andre kortsiktige fordringer			
	7	50 638	55 718
<b>Sum fordringer</b>	<b>7</b>	<b>551 590</b>	<b>613 515</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern			
	5, 6		
Markedsbaserte aksjer			
	5, 6	60 046	262 794
Markedsbaserte obligasjoner			
	5, 6		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter			
	5, 6		
<b>Sum investeringer</b>		<b>60 046</b>	<b>262 794</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		27 455	41 516
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>27 455</b>	<b>41 516</b>



Sum omløpsmidler		639 092	19 738 238
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>121 988 509</b>	<b>137 437 747</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		24 465 216	24 375 456
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>24 465 216</b>	<b>24 375 456</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>24 565 216</b>	<b>24 475 456</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	6 825 390	6 800 073
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>6 825 390</b>	<b>6 800 073</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	86 778 247	102 965 187
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 538 307	1 854 290
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>89 316 555</b>	<b>104 819 477</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>96 141 945</b>	<b>111 619 550</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 959	388 546
Skyldig offentlige avgifter		49 932	64 694
Annen kortsiktig gjeld		1 221 457	889 501
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 281 348</b>	<b>1 342 741</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>97 423 293</b>	<b>112 962 291</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>121 988 509</b>	<b>137 437 747</b>



Organisasjonsnr: 995 842 122  
MELAN INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

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**

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.



# Årsregnskap 2024 Melan Invest AS

**Styrets årsberetning**  
**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Kontantstrøm**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 995 842 122**



## Årsberetning 2024 for Melan Invest AS

### Virksomhetens art

Melan Invest 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

Styret kjenner 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 er 1 ansatt i selskapet. Selskapets styre består av 2 personer, hvorav 0 er kvinner.

### Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

### Årsresultat og disponeringer

I 2024 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 89 759 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	89 759

Oslo, 16.06.2025  
Styret i Melan Invest AS

---

Svein Anders Haugen  
styreleder/daglig leder

---

Trond Haugen  
nestleder



<b>Resultatregnskap</b>			
Melan Invest AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Salgsinntekt		7 291 095	5 980 695
Gevinst ved salg		79 875	1 977 012
Sum driftsinntekter		<u>7 370 970</u>	<u>7 957 707</u>
Lønnskostnad	1	1 068 555	563 558
Annen driftskostnad	1	3 882 652	1 799 818
Sum driftskostnader		<u>4 951 207</u>	<u>2 363 376</u>
Driftsresultat		<u>2 419 762</u>	<u>5 594 331</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 807	8 110
Verd.endr. markedsbaserte oml.midl.(minus=verdiøkkn.)		-5 194 910	-2 204 181
Annen rentekostnad		7 510 403	7 028 820
Annen finanskostnad		0	355 282
Resultat av finansposter		<u>-2 304 686</u>	<u>-5 171 812</u>
Resultat før skattekostnad		115 076	422 520
Skattekostnad på resultat	3	25 317	92 955
Resultat		<u>89 759</u>	<u>329 565</u>
Årsresultat	4	<u>89 759</u>	<u>329 565</u>
<b>Andre resultatkomponenter</b>			
Totalresultat		<b>89 759</b>	<b>329 565</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		89 759	329 565
Sum overføringer		<u>89 759</u>	<u>329 565</u>



<b>Balanse</b>			
Melan Invest AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	119 250 003	113 852 345
Sum varige driftsmidler		<u>119 250 003</u>	<u>113 852 345</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		2 099 414	3 847 164
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 099 414</u>	<u>3 847 164</u>
Sum anleggsmidler		<u>121 349 417</u>	<u>117 699 509</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5	0	18 820 412
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		500 951	557 797
Andre kortsiktige fordringer	8	50 638	55 718
Sum fordringer	8	<u>551 590</u>	<u>613 515</u>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	6, 7	60 046	262 794
Sum investeringer		<u>60 046</u>	<u>262 794</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		27 455	41 516
Sum omløpsmidler		<u>639 092</u>	<u>19 738 238</u>
Sum eiendeler		<u>121 988 509</u>	<u>137 437 747</u>



## Balanse

### Melan Invest AS

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		24 465 216	24 375 456
Sum opptjent egenkapital		<u>24 465 216</u>	<u>24 375 456</u>
Sum egenkapital	4	<u>24 565 216</u>	<u>24 475 456</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	6 825 390	6 800 073
Sum avsetning for forpliktelser		<u>6 825 390</u>	<u>6 800 073</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 8	86 778 247	102 965 187
Øvrig langsiktig gjeld	8	2 538 307	1 854 290
Sum annen langsiktig gjeld		<u>89 316 555</u>	<u>104 819 477</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 959	388 546
Skyldig offentlige avgifter		49 932	64 694
Annen kortsiktig gjeld		1 221 457	889 501
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 281 348</u>	<u>1 342 741</u>
Sum gjeld		<u>97 423 293</u>	<u>112 962 291</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>121 988 509</u>	<u>137 437 747</u>

Oslo, 16.06.2025  
Styret i Melan Invest AS

Svein Anders Haugen  
styreleder/daglig leder

Trond Haugen  
nestleder



## Kontantstrømoppstilling

### Melan Invest AS

	Note	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		115 076	422 520
Endring i varelager		18 820 412	13 256 360
Endring i kundefordringer		56 846	-258 176
Endring i leverandørgjeld		-378 587	199 476
Oppskrivning pr.		-5 397 658	-2 216 781
Endring i andre tidsavgrensningsposter		2 070 024	-833 830
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>15 286 114</u>	<u>10 569 568</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre i		-202 748	-12 600
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>202 748</u>	<u>12 600</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		-15 502 922	3 609 523
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-15 502 922</u>	<u>3 609 523</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-14 061	14 191 691
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy		41 516	6 411
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>27 455</u>	<u>41 516</u>



## Melan Invest AS - Noter til regnskapet

### Note 0 Regnskapsprinsipper

Melan Invest 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:

- Investeringseiendom ved bruk av virkelig verdi modell (det vil si eventuelle gevinster eller tap som resultatføres), slik det er tillatt i henhold til IAS 40 (Investeringseiendom) 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 Invest 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 "investeringsenhet". Endringen i IFRS 10 definerer en investeringsenhet og introduserer et unntak fra konsolidering. Vi mener at vilkårene som er fastsatt i veiledningen gitt av standarden, særlig knyttet til hvordan en investeringsenhet 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



## Melan Invest AS - Noter til regnskapet

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 kontantstrømpoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, flytende plasseringer. Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Kontantstrømpoppstilling 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.



#### Melan Invest AS - Noter til regnskapet

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.



## Melan Invest AS - Noter til regnskapet

### Note 1 Lønn og honorarer til ledende personer

Det er utbetalt lønn og ytelser styreleder i 2024 som følger:

Lønn	825 000
Andre ytelser	16 538

Selskapet er ikke pliktig til å tegne OTP.

### Note 2 Virkning av endring av regnskapsprinsipper

Selskapet har anvendt forenklet IFRS fra 1. januar 2021 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 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	25 317	92 955
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>25 317</b>	<b>92 955</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	115 076	422 520
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-5 170 244	-6 844 165
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-5 055 168</b>	<b>-6 421 645</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	115 076	422 520
Beregnet skatt av resultat før skatt	25 317	92 954



## Melan Invest AS - Noter til regnskapet

<b>Sum</b>	<b>25 317</b>	<b>92 954</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	44 857 504	39 459 846	-5 397 658
Fordringer	-183 800	0	183 800
Gevinst – og tapskonto	174 454	218 068	43 614
<b>Sum</b>	<b>44 848 159</b>	<b>39 677 914</b>	<b>-5 170 244</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 823 660	-8 768 493	5 055 168
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>31 024 498</b>	<b>30 909 422</b>	<b>-115 076</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>6 825 390</b>	<b>6 800 073</b>	<b>-25 317</b>

## Note 4 Egenkapital

	<b>Aksje- kapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Pr. 31.12.2023	100 000	24 375 456	24 475 456
<b>Pr. 01.01.2024</b>	<b>100 000</b>	<b>24 375 456</b>	<b>24 475 456</b>
Årets overskudd		89 759	89 759
<b>Pr. 31.12.2024</b>	<b>100 000</b>	<b>24 465 216</b>	<b>24 565 216</b>

## Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

<b>Driftsmidler:</b>	
Bokført verdi av driftsmidler det er pant i	119 250 003
<b>Varelager:</b>	
Bokført verdi av varelager det er pant i	0
Gjeld som er sikret med pant i driftsmidler og varelager	86 778 247




Melan Invest AS - Noter til regnskapet

Note 6 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi	Markeds- verdi
<b>Omløpsmidler</b>				
Airthing AS (AIRX-ME)	0	0	47 000	47 000
Horde AS			13 046	13 046
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60 046</b>	<b>60 046</b>
<b>Sum markedsbaserte aksjer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note 7 Virkelig verdi justering investeringseiendom

Med virkning fra regnskapsåret 2021 er investeringseiendommer (utleieeiendommene) vurdert til virkelig verdi på balansetidspunktet.

I tråd med prinsippet benyttet i morselskapet Melan Eiendom AS er prisene vurdert å følge SSBs boligprisindeks. Og det innhentes verddivurderinger ved behov eller med jevne mellomrom, minst hvert 5. år. Alle investeringseiendommer er vurdert av eksterne megler dels i desember 2024 og dels i mai 2025. Der hvor vurdering er utført i mai er verdiene er benyttet som startpunkt og regnet tilbake til 31.12.24 basert på boligprisindeksen Q1 2025, som viser en verdistigning første kvartal 2025 på 6,2 til 6,4 % for Oslo 5,9% for Tromsø. I regnskapet er det på bakgrunn av dette innarbeidet en endring i bokførte verdier på NOK 5 397 658 fra fjorårets tall.

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

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

	2024
Pr. 1. januar	113 852 345
Tilgang fra kjøp	0
Tilgang fra virksomhetssammenslutninger	0
Nedskrivning	0
Påkostninger	0
Netto endringer i virkelig verdi	5 397 658
Pr. 31. desember	119 250 003

Alle eiendommene eies av selskapet.

Porteføljeoversikt investeringseiendommer

Eiendom	Bokført verdi 01.01.2024	Nye eiendomm er i 2024	Tilganger i året	Virkelig verdi justering	Avga ng i året	Bokført verdi 31.12.2024
Oskar Braatens Gate 21	7 964 204			35 796		8 000 000
Schous plass 3c	7 184 639			215 361		7 400 000
Oskar Braatens Gate 25	7 679 768			-179 768		7 500 000



## Melan Invest AS - Noter til regnskapet

Lofsrudhøgda 17E	5 130 380			69 620		5 200 000
Lundliveien 28B	14 900 000			400 000		15 300 000
Lillestrømv 1173	5 692 529			-592 529		5 100 000
Snøggveien 8F	7 070 039			325 199		7 395 238
Husebybakken 31B	21 459 594			1 475 005		22 934 599
Silurveien 42	6 521 192			-45 868		6 475 324
Oreliveien 11a	21 000 000			1 000 000		22 000 000
Vikvegen 7b	9 250 000			-358 173		8 891 827
<b>TOTALT</b>	<b>113 852 345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 344 643</b>		<b>116 196 988</b>

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

### Fremtidsutsikter

Selskapet forventer at markedet for eiendom utvikler seg videre i tråd med de siste års utvikling. Usikkerhet mhp. verdi av eiendommene er påvirket av utviklingen i eiendomsmarkedet generelt.

## Note 8 Fordringer og gjeld

	2024	2023
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>		
Andre langsiktige fordringer	2 099 414	3 847 164
<b>Sum</b>	<b>2 099 414</b>	<b>3 847 164</b>
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	86 778 247	102 965 187
Annen langsiktig gjeld	2 538 307	1 854 290
<b>Sum</b>	<b>89 316 555</b>	<b>104 819 477</b>
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 9 Aksjonærtabell

Aksjekapitalen i Melan Invest AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære-aksjer	100	1 000,00	100 000,00
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>1 000,00</b>	<b>100 000,00</b>

### Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel	
Svein Anders Haugen	35	35,0	Daglig leder/styrets leder
Melan Eiendom AS	65	65,0	
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>	



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Melan Invest AS

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Melan Invest AS som viser et overskudd på kr 89 759. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i

---

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



årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 16. juni 2025

Cuentas AS

Wojciech Szczukiewicz  
Statsautorisert revisor