



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 11.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		4 856 374	4 426 251
Gevinst ved salg		3 101 333	919 218
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 957 707</b>	<b>5 345 468</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	563 558	16 887
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	1 799 818	1 425 368
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 363 376</b>	<b>1 442 255</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 594 331</b>	<b>3 903 213</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 110	20 428
Annen finansinntekt			108 036
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		2 216 781	1 187 382
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 224 891</b>	<b>1 315 846</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		12 600	197 600
Annen rentekostnad		7 028 820	3 645 511
Annen finanskostnad		355 282	-282 435
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 396 702</b>	<b>3 560 677</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 171 812</b>	<b>-2 244 830</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>422 520</b>	<b>1 658 383</b>
Skattekostnad på resultat	3	92 955	369 618
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>329 565</b>	<b>1 288 765</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>329 565</b>	<b>1 288 765</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>329 565</b>	<b>1 288 765</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>329 565</b>	<b>1 288 765</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		329 565	1 288 765
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>329 565</b>	<b>1 288 765</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	113 852 345	97 478 978
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>113 852 345</b>	<b>97 478 978</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		3 847 164	2 311 289
Investeringer i aksjer og andeler	6, 7		
Andre langsiktige fordringer	8		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 847 164</b>	<b>2 311 289</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>117 699 509</b>	<b>99 790 267</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	5	<b>18 820 412</b>	<b>32 076 772</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		557 797	299 621
Andre kortsiktige fordringer	8	55 718	343 773
<b>Sum fordringer</b>	8	<b>613 515</b>	<b>643 394</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6, 7		
Markedsbaserte aksjer	6, 7	262 794	275 394
Markedsbaserte obligasjoner	6, 7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6, 7		
<b>Sum investeringer</b>		<b>262 794</b>	<b>275 394</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		41 516	6 411
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>41 516</b>	<b>6 411</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		19 738 238	33 001 971
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>137 437 747</b>	<b>132 792 238</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		24 375 456	24 045 891
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>24 375 456</b>	<b>24 045 891</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>24 475 456</b>	<b>24 145 891</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	6 800 073	6 707 118
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 800 073</b>	<b>6 707 118</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 8	102 965 187	94 667 963
Øvrig langsiktig gjeld	8	1 854 290	6 541 990
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>104 819 477</b>	<b>101 209 953</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>111 619 550</b>	<b>107 917 071</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		388 546	189 070
Skyldig offentlige avgifter		64 694	
Annen kortsiktig gjeld		889 501	540 206
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 342 741</b>	<b>729 276</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>112 962 291</b>	<b>108 646 347</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>137 437 747</b>	<b>132 792 238</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 521729

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 11.06.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.06.2024



Organisasjonsnr: 995 842 122  
MELAN INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		4 856 374	4 426 251
Gevinst ved salg		3 101 333	919 218
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 957 707</b>	<b>5 345 468</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	563 558	16 887
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	1 799 818	1 425 368
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 363 376</b>	<b>1 442 255</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 594 331</b>	<b>3 903 213</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 110	20 428
Annen finansinntekt			108 036
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		2 216 781	1 187 382
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 224 891</b>	<b>1 315 846</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		12 600	197 600
Annen rentekostnad		7 028 820	3 645 511
Annen finanskostnad		355 282	-282 435
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 396 702</b>	<b>3 560 677</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 171 812</b>	<b>-2 244 830</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	422 520	1 658 383
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>92 955</b>	<b>369 618</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>329 565</b>	<b>1 288 765</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>329 565</b>	<b>1 288 765</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>329 565</b>	<b>1 288 765</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		329 565	1 288 765



Sum overføringer og  
disponeringer

329 565

1 288 765



Organisasjonsnr: 995 842 122  
MELAN INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	2, 5	113 852 345	97 478 978
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	2, 5		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>113 852 345</b>	<b>97 478 978</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern			
		3 847 164	2 311 289
Investeringer i aksjer og andeler			
	6, 7		
Andre langsiktige fordringer			
	8		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 847 164</b>	<b>2 311 289</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>117 699 509</b>	<b>99 790 267</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	5	18 820 412	32 076 772
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		557 797	299 621
Andre kortsiktige fordringer			
	8	55 718	343 773
<b>Sum fordringer</b>	<b>8</b>	<b>613 515</b>	<b>643 394</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern			
	6, 7		
Markedsbaserte aksjer			
	6, 7	262 794	275 394
Markedsbaserte obligasjoner			
	6, 7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter			
	6, 7		
<b>Sum investeringer</b>		<b>262 794</b>	<b>275 394</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		41 516	6 411
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>41 516</b>	<b>6 411</b>



Sum omløpsmidler		19 738 238	33 001 971
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>137 437 747</b>	<b>132 792 238</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		24 375 456	24 045 891
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>24 375 456</b>	<b>24 045 891</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>24 475 456</b>	<b>24 145 891</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	6 800 073	6 707 118
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 800 073</b>	<b>6 707 118</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 8	102 965 187	94 667 963
Øvrig langsiktig gjeld	8	1 854 290	6 541 990
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>104 819 477</b>	<b>101 209 953</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>111 619 550</b>	<b>107 917 071</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		388 546	189 070
Skyldig offentlige avgifter		64 694	
Annen kortsiktig gjeld		889 501	540 206
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 342 741</b>	<b>729 276</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>112 962 291</b>	<b>108 646 347</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>137 437 747</b>	<b>132 792 238</b>



Organisasjonsnr: 995 842 122  
MELAN INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

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.



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 329 565. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 (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

---

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



hvorvidt informasjon i 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 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. 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Oslo, 14. juni 2024

Cuentas AS

Wojciech Szczukiewicz  
Statsautorisert revisor



# Årsregnskap 2023 Melan Invest AS

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

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



## Årsberetning 2023 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 ingen ansatte 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 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 329 565 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	329 565

Oslo, 11.06.2024  
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>2023</b>	<b>2022</b>
Salgsinntekt		4 856 374	4 426 251
Gevinst ved salg		3 101 333	919 218
Sum driftsinntekter		<u>7 957 707</u>	<u>5 345 468</u>
Lønnskostnad	1	563 558	16 887
Annen driftskostnad	1	1 799 818	1 425 368
Sum driftskostnader		<u>2 363 376</u>	<u>1 442 255</u>
Driftsresultat		<u>5 594 331</u>	<u>3 903 213</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 110	20 428
Annen finansinntekt		0	108 036
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		2 216 781	1 187 382
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		12 600	197 600
Annen rentekostnad		7 028 820	3 645 511
Annen finanskostnad		355 282	-282 435
Resultat av finansposter		<u>-5 171 812</u>	<u>-2 244 830</u>
Resultat før skattekostnad		422 520	1 658 383
Skattekostnad på resultat	3	92 955	369 618
Resultat		<u>329 565</u>	<u>1 288 765</u>
Årsresultat	4	<u>329 565</u>	<u>1 288 765</u>
<b>Andre resultatkomponenter</b>			
Totalresultat		<b>329 565</b>	<b>1 288 765</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		329 565	1 288 765
Sum overføringer		<u>329 565</u>	<u>1 288 765</u>



<b>Balanse</b>			
Melan Invest AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	113 852 345	97 478 978
Sum varige driftsmidler		<u>113 852 345</u>	<u>97 478 978</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		3 847 164	2 311 289
Sum finansielle anleggsmidler		<u>3 847 164</u>	<u>2 311 289</u>
Sum anleggsmidler		<u>117 699 509</u>	<u>99 790 267</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5	18 820 412	32 076 772
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		557 797	299 621
Andre kortsiktige fordringer	8	55 718	343 773
Sum fordringer	8	<u>613 515</u>	<u>643 394</u>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	6, 7	262 794	275 394
Sum investeringer		<u>262 794</u>	<u>275 394</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		41 516	6 411
Sum omløpsmidler		<u>19 738 238</u>	<u>33 001 971</u>
Sum eiendeler		<u>137 437 747</u>	<u>132 792 238</u>
Melan Invest AS			Side 4

**Balanse**

## Melan Invest AS

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</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		24 375 456	24 045 891
Sum opptjent egenkapital		<u>24 375 456</u>	<u>24 045 891</u>
Sum egenkapital	4	<u>24 475 456</u>	<u>24 145 891</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	6 800 073	6 707 118
Sum avsetning for forpliktelser		<u>6 800 073</u>	<u>6 707 118</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 8	102 965 187	94 667 963
Øvrig langsiktig gjeld	8	1 854 290	6 541 990
Sum annen langsiktig gjeld		<u>104 819 477</u>	<u>101 209 953</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		388 546	189 070
Skyldig offentlige avgifter		64 694	0
Annen kortsiktig gjeld		889 501	540 206
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 342 741</u>	<u>729 276</u>
Sum gjeld		<u>112 962 291</u>	<u>108 646 347</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>137 437 747</u>	<u>132 792 238</u>

Oslo, 11.06.2024  
Styret i Melan Invest AS

Svein Anders Haugen  
styreleder/daglig leder

Trond Haugen  
nestleder

**Indirekte kontantstrøm**

## Melan Invest AS

	Note	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		422 520	1 658 383
Endring i varelager		13 256 360	-9 279 786
Endring i kundefordringer		-258 176	299 587
Endring i leverandørgjeld		199 476	302
Oppskrivning pr.		-2 216 781	-1 187 382
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-833 830	-325 536
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>10 569 568</u>	<u>-8 834 432</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		14 156 586	20 462 435
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre f		-12 600	-702 232
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-14 143 986</u>	<u>-19 760 203</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		3 609 523	28 465 153
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>3 609 523</u>	<u>28 465 153</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		35 105	-129 482
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy		6 411	135 893
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>41 516</u>	<u>6 411</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 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.



#### **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 ikke utbetalt lønn eller andre ytelser i 2023. Selskapet er ikke pliktig til å tegne OTP.

#### Revisor

Honorar til revisor er kostnadsført med kr. 65 269 inkl mva. Av dette gjelder bistand kr. 13.750.

### 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>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	92 955	369 618
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>92 955</b>	<b>369 618</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	422 520	1 658 383
Permanente forskjeller	0	21 702
Endring i midlertidige forskjeller	-6 844 165	-1 119 235
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-560 850
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-6 421 645</b>	<b>0</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	422 520	1 658 383
Beregnet skatt av resultat før skatt	92 954	364 844
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	4 774



## Melan Invest AS - Noter til regnskapet

<b>Sum</b>	<b>92 954</b>	<b>369 619</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,3 %

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	39 459 846	32 561 164	-6 898 682
Gevinst – og tapskonto	218 068	272 585	54 517
<b>Sum</b>	<b>39 677 914</b>	<b>32 833 749</b>	<b>-6 844 165</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 768 493	-2 346 847	6 421 645
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>30 909 422</b>	<b>30 486 902</b>	<b>-422 520</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>6 800 073</b>	<b>6 707 118</b>	<b>-92 954</b>

## Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2022	100 000	24 045 891	24 145 891
Pr. 01.01.2023	100 000	24 045 891	24 145 891
Årets overskudd		329 565	329 565
Pr. 31.12.2023	100 000	24 375 456	24 475 456

## Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

<b>Driftsmidler:</b>	
Bokført verdi av driftsmidler det er pant i	113 852 345
<b>Varelager:</b>	
Bokført verdi av varelager det er pant i	18 820 412
Gjeld som er sikret med pant i driftsmidler og varelager	102 965 187

### Varelager:

1 eiendom er definert som varelager, ved at de er kjøpt og eies og utvikles med tanke på videresalg. Dette gjelder:

Adresse	Ansk tidspunkt	Bokført verdi
Via Nova 8	juni 23	18 820 412



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	59 800	59 800
Horde AS			202 994	202 994
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>262 794</b>	<b>262 794</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 for Oslo og Bærum når det gjelder verdiendring. Det innhentes i tillegg verdivurderinger ved behov eller med jevne mellomrom, minst hvert 5. år. Alle investeringseiendommer er vurdert av DNB Eiendom i juni 2021, og disse verdiene er benyttet som startpunkt. Det er med denne basis benyttet prisstigning på 2,6 % for leiligheter og prisnedgang på 3,6% for eneboliger. I regnskapet er det på bakgrunn av dette innarbeidet en endring i bokførte verdier på NOK 2 216 781 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.

	2023
Pr. 1. januar	97 478 978
Tilgang fra kjøp	8 304 210
Tilgang fra virksomhetssammenslutninger	0
Nedskrivning	0
Påkostninger	5 852 375
Netto endringer i virkelig verdi	2 216 781
Pr. 31 desember	113 852 345

Alle eiendommene eies av selskapet.

Porteføljeoversikt investeringseiendommer

Eiendom	Bokført verdi 01.01.2023	Nye eiendomme r i 2023	Tilganger i året	Virkelig verdi justering	Avgang g i året	Bokført verdi 31.12.2023
Oskar Braatens Gate 21	7 765 481			198 723		7 964 204
Schous plass 3c	7 005 368			179 271		7 184 639
Oskar Braatens Gate 25	7 488 142			191 626		7 679 768
Lofsrudhøgda 17E	5 002 367			128 013		5 130 380
Lundliveien 28B	14 678 402			221 598		14 900 000



## Melan Invest AS - Noter til regnskapet

Lillestrømv 1173	5 608 403			84 126		5 692 529
Snøggveien 8F	7 334 065			-264 026		7 070 039
Husebybakken 31B	22 260 989			-801 396		21 459 594
Silurveien 42	6 358 476			162 717		6 521 192
Oreliveien 11a	13 977 284		5 852 375	1 170 341		21 000 000
Vikvegen 7b		8 304 210		975 790		9 250 000
<b>TOTALT</b>	<b>97 478 977</b>	<b>8 304 210</b>	<b>5 852 375</b>	<b>2 246 783</b>		<b>113 852 345</b>

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

### Frømtidsutsikter

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

	2023	2022
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>		
Andre langsiktige fordringer	3 847 164	2 311 289
<b>Sum</b>	<b>3 847 164</b>	<b>2 311 289</b>
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	102 965 187	94 667 963
Annen langsiktig gjeld	1 854 290	6 541 990
<b>Sum</b>	<b>104 819 477</b>	<b>101 209 953</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>	