



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 16.03.2022

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, 11.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 470 209	2 179 475
Gevinst ved salg		2 698 723	1 345 436
Sum inntekter		6 168 932	3 524 911
Kostnader			
Lønnskostnad	3	2 044	14 412
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		363 333
Annen driftskostnad	3	990 566	871 232
Sum kostnader		992 610	1 248 977
Driftsresultat		5 176 322	2 275 934
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 771	3 658
Annen finansinntekt		3 108	
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		22 683 481	
Sum finansinntekter		22 689 359	3 658
Annen rentekostnad		1 965 304	1 227 592
Sum finanskostnader		1 965 304	1 227 592
Netto finans		20 724 055	-1 223 934
Ordinært resultat før skattekostnad		25 900 377	1 052 000
Skattekostnad på ordinært resultat	2	5 698 083	231 347
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 202 294	820 653
Årsresultat	5	20 202 294	820 653
Årsresultat etter minoritetsinteresser		20 202 294	820 653
Totalresultat		20 202 294	820 653
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Avsatt til annen egenkapital		20 202 294	820 653
Sum overføringer og disponeringer		20 202 294	820 653



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	75 829 161	37 304 503
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 6		
Sum varige driftsmidler		75 829 161	37 304 503
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		2 242 725	3 969 488
Investeringer i aksjer og andeler	8, 9		
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum finansielle anleggsmidler		2 242 725	3 969 488
Sum anleggsmidler		78 071 886	41 273 991
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	22 796 986	11 469 816
Fordringer			
Kundefordringer		599 208	335 835
Andre kortsiktige fordringer	7	28 380	160 400
Sum fordringer	7	627 588	496 235
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8, 9		
Markedsbaserte aksjer	8, 9	977 626	280 000
Markedsbaserte obligasjoner	8, 9		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	8, 9		
Sum investeringer		977 626	280 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		135 893	50 421
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		135 893	50 421



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		24 538 093	12 296 471
SUM EIENDELER		102 609 979	53 570 462
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 757 127	2 554 833
Sum opptjent egenkapital		22 757 127	2 554 833
Sum egenkapital	5	22 857 127	2 654 833
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	6 337 500	639 417
Sum avsetninger for forpliktelser		6 337 500	639 417
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	61 080 000	46 872 553
Øvrig langsiktig gjeld	7	11 664 800	2 651 492
Sum annen langsiktig gjeld		72 744 800	49 524 046
Sum langsiktig gjeld		79 082 300	50 163 463
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		188 768	176 517
Annen kortsiktig gjeld		481 785	575 650
Sum kortsiktig gjeld		670 552	752 167
Sum gjeld		79 752 852	50 915 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 609 979	53 570 462



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 233890

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 16.03.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2022



Organisasjonsnr: 995 842 122
MELAN INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 470 209	2 179 475
Gevinst ved salg		2 698 723	1 345 436
Sum inntekter		6 168 932	3 524 911
Kostnader			
Lønnskostnad	3	2 044	14 412
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		363 333
Annen driftskostnad	3	990 566	871 232
Sum kostnader		992 610	1 248 977
Driftsresultat		5 176 322	2 275 934
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 771	3 658
Annen finansinntekt		3 108	
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		22 683 481	
Sum finansinntekter		22 689 359	3 658
Annen rentekostnad		1 965 304	1 227 592
Sum finanskostnader		1 965 304	1 227 592
Netto finans		20 724 055	-1 223 934
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	5 698 083	231 347
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 202 294	820 653
Årsresultat	5	20 202 294	820 653
Årsresultat etter minoritetsinteresser		20 202 294	820 653
Totalresultat		20 202 294	820 653
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		20 202 294	820 653
Sum overføringer og disponeringer		20 202 294	820 653





Organisasjonsnr: 995 842 122
MELAN INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	1, 6	75 829 161	37 304 503
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	1, 6		
Sum varige driftsmidler		75 829 161	37 304 503
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			
		2 242 725	3 969 488
Investeringer i aksjer og andeler			
	8, 9		
Andre langsiktige fordringer			
	7		
Sum finansielle anleggsmidler		2 242 725	3 969 488
Sum anleggsmidler		78 071 886	41 273 991
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	22 796 986	11 469 816
Fordringer			
Kundefordringer			
		599 208	335 835
Andre kortsiktige fordringer			
	7	28 380	160 400
Sum fordringer	7	627 588	496 235
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern			
	8, 9		
Markedsbaserte aksjer			
	8, 9	977 626	280 000
Markedsbaserte obligasjoner			
	8, 9		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter			
	8, 9		
Sum investeringer		977 626	280 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		135 893	50 421
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		135 893	50 421



Sum omløpsmidler		24 538 093	12 296 471
SUM EIENDELER		102 609 979	53 570 462
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 757 127	2 554 833
Sum opptjent egenkapital		22 757 127	2 554 833
Sum egenkapital	5	22 857 127	2 654 833
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	6 337 500	639 417
Sum avsetninger for forpliktelser		6 337 500	639 417
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	61 080 000	46 872 553
Øvrig langsiktig gjeld	7	11 664 800	2 651 492
Sum annen langsiktig gjeld		72 744 800	49 524 046
Sum langsiktig gjeld		79 082 300	50 163 463
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		188 768	176 517
Annen kortsiktig gjeld		481 785	575 650
Sum kortsiktig gjeld		670 552	752 167
Sum gjeld		79 752 852	50 915 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 609 979	53 570 462



Organisasjonsnr: 995 842 122
MELAN INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021 Melan Invest AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 995 842 122



Årsberetning 2021 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 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 20 202 294 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	20 202 294

Oslo, 16.03.2022
Styret i Melan Invest AS

Svein Anders Haugen
styreleder/daglig leder

Trond Haugen
nestleder



Resultatregnskap			
Melan Invest AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		3 470 209	2 179 475
Gevinst ved salg		2 698 723	1 345 436
Sum driftsinntekter		<u>6 168 932</u>	<u>3 524 911</u>
Lønnskostnad	3	2 044	14 412
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	363 333
Annen driftskostnad	3	990 566	871 232
Sum driftskostnader		<u>992 610</u>	<u>1 248 977</u>
Driftsresultat		<u>5 176 322</u>	<u>2 275 934</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 771	3 658
Annen finansinntekt		3 108	0
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		22 683 481	0
Annen rentekostnad		1 965 304	1 227 592
Resultat av finansposter		<u>20 724 055</u>	<u>-1 223 934</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		25 900 377	1 052 000
Skattekostnad på ordinært resultat	2	5 698 083	231 347
Ordinært resultat		<u>20 202 294</u>	<u>820 653</u>
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsresultat	5	<u>20 202 294</u>	<u>820 653</u>
Andre resultatkomponenter			
Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet			
Komponenter som kan reklassifiseres over resultatet			
Totalresultat		20 202 294	820 653
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		20 202 294	820 653
Sum overføringer		<u>20 202 294</u>	<u>820 653</u>
Melan Invest AS			Side 3



Balanse			
Melan Invest AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	75 829 161	37 304 503
Sum varige driftsmidler		<u>75 829 161</u>	<u>37 304 503</u>
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		2 242 725	3 969 488
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 242 725</u>	<u>3 969 488</u>
Sum anleggsmidler		<u>78 071 886</u>	<u>41 273 991</u>
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	6	22 796 986	11 469 816
Fordringer			
Kundefordringer		599 208	335 835
Andre kortsiktige fordringer	7	28 380	160 400
Sum fordringer	7	<u>627 588</u>	<u>496 235</u>
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8, 9	977 626	280 000
Sum investeringer		<u>977 626</u>	<u>280 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		135 893	50 421
Sum omløpsmidler		<u>24 538 093</u>	<u>12 296 471</u>
Sum eiendeler		<u>102 609 979</u>	<u>53 570 462</u>

**Balanse**

Melan Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>22 757 127</u>	<u>2 554 833</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>22 757 127</u>	<u>2 554 833</u>
Sum egenkapital	5	<u>22 857 127</u>	<u>2 654 833</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	<u>6 337 500</u>	<u>639 417</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>6 337 500</u>	<u>639 417</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	<u>61 080 000</u>	<u>46 872 553</u>
Øvrig langsiktig gjeld	7	<u>11 664 800</u>	<u>2 651 492</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>72 744 800</u>	<u>49 524 046</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		<u>188 768</u>	<u>176 517</u>
Annen kortsiktig gjeld		<u>481 785</u>	<u>575 650</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>670 552</u>	<u>752 167</u>
Sum gjeld		<u>79 752 852</u>	<u>50 915 629</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>102 609 979</u>	<u>53 570 462</u>

Oslo, 16.03.2022
Styret i Melan Invest AS

Svein Anders Haugen
styreleder/daglig leder

Trond Haugen
nestleder

**Indirekte kontantstrøm**

Melan Invest AS

	Note	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad		25 900 377
Endring i varelager		-11 327 170
Endring i kundefordringer		-263 373
Endring i leverandørgjeld		12 251
Oppskrivning pr.		-22 683 481
Endring i andre tidsavgrensningsposter		1 764 918
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-6 596 479</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		15 841 177
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		697 626
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-16 538 803</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		23 220 754
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>23 220 754</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		85 473
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		50 421
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>135 893</u>

Melan Invest AS

Side 6



Melan Invest AS - Noter til regnskapet

Note 0 Regnskapsprinsipper

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 regnskapskikk. 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.



Melan Invest AS - Noter til regnskapet

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



Melan Invest AS - Noter til regnskapet

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.



Melan Invest AS - Noter til regnskapet

Note 1 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 Investerings eiendom som grunnlag for innregning av investerings eiendommer. Investerings eiendommer 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 investerings eiendommer er utført i samsvar med IFRS 13 og følger konsistent med alle investerings eiendommer 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 Investerings enhet anses å være oppfylt.

Note 2 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-128 189
Endring i utsatt skatt	5 698 083	359 535
Skattekostnad ordinært resultat	5 698 083	231 347
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	25 900 377	1 052 000
Permanente forskjeller	0	-425
Endring i midlertidige forskjeller	-26 265 954	-4 073 993
Skattepliktig inntekt	-365 577	-3 022 418
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Skatt på tilbakeført underskudd	0	-128 189
Sum betalbar skatt i balansen	0	-128 189

Negativ betalbar skatt gjelder adgangen til å tilbakeføre underskudd for 2020 mot skattepliktig overskudd i 2018 og 2019

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	25 900 377	1 052 000
Beregnet skatt av resultat før skatt	5 698 083	231 440
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	-94
Sum	5 698 083	231 346
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



Melan Invest AS - Noter til regnskapet

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	31 373 782	5 022 644	-26 351 138
Gevinst- og tapskonto	340 732	425 916	85 184
Sum	31 714 514	5 448 560	-26 265 954
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 907 697	-2 542 119	365 577
Grunnlag for utsatt skatt	28 806 817	2 906 441	-25 900 376
Utsatt skatt (22 %)	6 337 500	639 417	-5 698 083



Melan Invest AS - Noter til regnskapet

Note 3 Lønn og honorarer til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser i 2021. Selskapet er ikke pliktig til å tegne OTP.

Revisor

Honorar til revisor er kostnadsført med kr. 49 094 inkl mva. Av dette gjelder bistand kr. 10.000.

Note 4 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
Sum	100	1 000,00	100 000,00

Eierstruktur

	Ordinære	Eier- andel	
Svein Anders Haugen	35	35,0	Daglig leder/styrets leder
Melan Eiendom AS	65	65,0	
Totalt antall aksjer	100	100,0	

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2020	100 000	2 554 833	2 654 833
Pr. 01.01.2021	100 000	2 554 833	2 654 833
Årets overskudd		20 202 294	20 202 294
Pr. 31.12.2021	100 000	22 757 127	22 857 127

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Driftsmidler:	
Tinglyste panteheftelser	59 300 000
Bokført verdi av driftsmidler det er pant i	75 829 161
Varelager:	
Tinglyste panteheftelser	37 500 000
Bokført verdi av varelager det er pant i	22 796 986
Gjeld som er sikret med pant i driftsmidler og varelager	61 080 000



Melan Invest AS - Noter til regnskapet

Varelager:

1 eiendommer er definert som varelager, ved at den er kjøpt og eies med tanke på videresalg. Dette gjelder:

Nils Bays vei 29 i Oslo, anskaffet for NOK 19 066 342 i august 2021, bokført verdi 31.12. er NOK 22 796 986.

Note 7 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer	2 242 725	3 969 488
Sum	2 242 725	3 969 488
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	61 080 000	46 872 553
Annen langsiktig gjeld	11 664 800	2 651 492
Sum	72 744 800	49 524 046
Sum	0	0

Note 8 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi	Markeds- verdi
Omløpsmidler				
Airthing AS (AIRX-ME)	0	0	270 000	221 200
Mymuse AS	0	0	10 000	10 000
Horde AS			202 994	260 928
Aker BP (AKRBP)			100 571	102 268
NOVO B - NOVO NORDISK (Dansk)			97 619	135 828
Maersk A - A.P Moller Maersk A (Dansk)			101 055	114 998
ERII - Energy Recovery, Inc. (Amerikansk)			97 441	96 280
Taiwan Semiconductor Manufacturing Co., Ltd (Amerikansk)			97 946	100 349
Sum	0	0	977 626	1 041 851
Sum markedsbaserte aksjer	0	0	0	0



Melan Invest AS - Noter til regnskapet

Note 9 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 verdistigning. 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. SSBs boligprisindeks for Q3 og Q4 viser en prisstigning på 1,2% i dette området, og dette er lagt til grunn. I regnskapet er det på bakgrunn av dette innarbeidet en økning i bokførte verdier på NOK 22 683 480 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.

	2021	2020
Pr. 1. januar	37 304 503	
Tilgang fra kjøp	10 573 520	
Tilgang fra virksomhetssammenslutninger	0	
Nedskrivning	0	
Påkostninger	5 267 657	
Netto endringer i virkelig verdi	22 683 481	
Pr. 31. desember	75 829 161	

Alle eiendommene eies av selskapet.

Porteføljeoversikt investeringseiendommer

Eiendom	Bokført verdi 01.01.2021	Nye eiendommer i 2021	Tilganger i året	Virkelig verdi justering	Avgang i året	Bokført verdi 31.12.2021
Oskar Braatens Gate 21	2 962 115			4 688 605		7 650 720
Schous plass 3c	3 076 209			3 825 631		6 901 840
Oskar Braatens Gate 25	3 056 729			4 320 751		7 377 480
Lofsrudhøgda 17E	4 507 361			421 079		4 928 440
Lundliveien 28B	12 839 768			1 621 712		14 461 480
Lillestrømv 1173	4 198 998			1 326 522		5 525 520
Snøggveien 8F	6 663 323			562 357		7 225 680
Husebybakken 31B	0	10 573 520	5 267 657	5 916 823		21 758 000
TOTALT	37 304 503	10 573 520	5 267 657	22 683 481		75 829 160

Investeringseiendommene 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 Invest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Melan Invest AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 20 202 294. 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