



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
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:	05.06.2025

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 480 041	4 819 816
Sum inntekter		5 480 041	4 819 816
Kostnader			
Lønnskostnad			404 864
Annen driftskostnad		1 441 676	1 621 010
Sum kostnader		1 441 676	2 025 874
Driftsresultat		4 038 366	2 793 942
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			12
Annen finansinntekt		77	277
Markedverdi økning av investeringseiendommer		51 105	460 171
Sum finansinntekter		51 182	460 460
Annen rentekostnad		3 811 333	3 250 049
Sum finanskostnader		3 811 333	3 250 049
Netto finans		-3 760 151	-2 789 589
Resultat før skattekostnad		278 215	4 353
Skattekostnad på resultat	2	61 207	958
Årsresultat	3	217 008	3 395
Årsresultat etter minoritetsinteresser		217 008	3 395
Totalresultat		217 008	3 395
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		217 008	3 395
Sum overføringer og disponeringer		217 008	3 395



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		89 200 004	89 148 899
Sum varige driftsmidler	4	89 200 004	89 148 899
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5		
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Investeringer i aksjer og andeler	6		
Andre langsiktige fordringer	7	4 125	4 125
Sum finansielle anleggsmidler		4 125	4 125
Sum anleggsmidler		89 204 129	89 153 024
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	319 646	268 816
Andre kortsiktige fordringer	7	15 199	19 238
Sum fordringer		334 845	288 054
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6	2 100 000	2 100 000
Markedsbaserte aksjer	6		
Markedsbaserte obligasjoner	6		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6		
Sum investeringer		2 100 000	2 100 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		211 781	152 639
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		211 781	152 639



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		2 646 626	2 540 693
SUM EIENDELER		91 850 755	91 693 718
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	35 000	35 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Annen innskutt egenkapital		870 000	870 000
Sum innskutt egenkapital		905 000	905 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 540 815	25 323 807
Sum opptjent egenkapital		25 540 815	25 323 807
Sum egenkapital	3	26 445 815	26 228 807
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	7 217 270	7 156 063
Sum avsetninger for forpliktelser		7 217 270	7 156 063
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 800 000	53 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 635 200	3 847 164
Sum annen langsiktig gjeld		57 435 200	57 647 164
Sum langsiktig gjeld		64 652 470	64 803 227
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	4 613	36 597
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	7	747 857	625 087
Sum kortsiktig gjeld		752 470	661 683



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum gjeld		65 404 940	65 464 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 850 755	91 693 718
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 640819

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
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: 05.06.2025

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: 997 886 887
MELAN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 480 041	4 819 816
Sum inntekter		5 480 041	4 819 816
Kostnader			
Lønnskostnad			404 864
Annen driftskostnad		1 441 676	1 621 010
Sum kostnader		1 441 676	2 025 874
Driftsresultat		4 038 366	2 793 942
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			12
Annen finansinntekt		77	277
Markedverdi økning av investeringseiendommer		51 105	460 171
Sum finansinntekter		51 182	460 460
Annen rentekostnad		3 811 333	3 250 049
Sum finanskostnader		3 811 333	3 250 049
Netto finans		-3 760 151	-2 789 589
Resultat før skattekostnad		278 215	4 353
Skattekostnad på resultat	2	61 207	958
Årsresultat	3	217 008	3 395
Årsresultat etter minoritetsinteresser		217 008	3 395
Totalresultat		217 008	3 395
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		217 008	3 395
Sum overføringer og disponeringer		217 008	3 395



Organisasjonsnr: 997 886 887
MELAN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom		89 200 004	89 148 899
Sum varige driftsmidler	4	89 200 004	89 148 899
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
Investering i annet	5		
foretak i samme konsern	5		
Investeringer i aksjer og			
andeler	6		
Andre langsiktige			
fordringer	7	4 125	4 125
Sum finansielle			
anleggsmidler		4 125	4 125
Sum anleggsmidler		89 204 129	89 153 024
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	319 646	268 816
Andre kortsiktige			
fordringer	7	15 199	19 238
Sum fordringer		334 845	288 054
Investeringer			
Aksjer og andeler i			
foretak i samme konsern	6	2 100 000	2 100 000
Markedsbaserte aksjer	6		
Markedsbaserte obligasjoner	6		
Andre markedsbaserte			
finansielle instrumenter	6		
Sum investeringer		2 100 000	2 100 000
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		211 781	152 639
Sum bankinnskudd,			
kontanter og lignende		211 781	152 639
Sum omløpsmidler		2 646 626	2 540 693



SUM EIENDELER		91 850 755	91 693 718
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	35 000	35 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Annen innskutt egenkapital		870 000	870 000
Sum innskutt egenkapital		905 000	905 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 540 815	25 323 807
Sum opptjent egenkapital		25 540 815	25 323 807
Sum egenkapital	3	26 445 815	26 228 807
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	7 217 270	7 156 063
Sum avsetninger for forpliktelser		7 217 270	7 156 063
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 800 000	53 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 635 200	3 847 164
Sum annen langsiktig gjeld		57 435 200	57 647 164
Sum langsiktig gjeld		64 652 470	64 803 227
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	4 613	36 597
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	7	747 857	625 087
Sum kortsiktig gjeld		752 470	661 683
Sum gjeld		65 404 940	65 464 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 850 755	91 693 718
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Organisasjonsnr: 997 886 887
MELAN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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.



BankID Signing
Svein Anders Haugen
2025-06-23

BankID Signing
Trond Haugen
2025-06-23



Årsregnskap 2024 Melan Eiendom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 997 886 887



Årsberetning 2024 for Melan Eiendom AS

VIRKSOMHETENS ART

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

FORTSATT DRIFT

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

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET 2024

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

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Det var i 2024 ingen ansatt i Melan Eiendom AS. Selskapets styre består av 2 personer, hvorav 0 er kvinner.

MILJØRAPPORTERING

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

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2024 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 217 008 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	217 008

Styret i Melan Eiendom AS

Svein Anders Haugen
styreleder/daglig leder

Trond Haugen
nestleder



RESULTATREGNSKAP

MELAN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		5 480 041	4 819 816
Sum driftsinntekter		5 480 041	4 819 816
Lønnskostnad		0	404 864
Annen driftskostnad		1 441 676	1 621 010
Sum driftskostnader		1 441 676	2 025 874
Driftsresultat		4 038 366	2 793 942
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	12
Annen finansinntekt		77	277
Markedverdi økning av investeringseiendommer		51 105	460 171
Annen rentekostnad		3 811 333	3 250 049
Resultat av finansposter		-3 760 151	-2 789 589
Resultat før skattekostnad		278 215	4 353
Skattekostnad på resultat	2	61 207	958
Resultat		217 008	3 395
Årsresultat	3	217 008	3 395
Totalresultat		217 008	3 395
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		217 008	3 395
Sum overføringer		217 008	3 395



BALANSE

MELAN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		89 200 004	89 148 899
Sum varige driftsmidler	4	89 200 004	89 148 899
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer	7	4 125	4 125
Sum finansielle anleggsmidler		4 125	4 125
Sum anleggsmidler		89 204 129	89 153 024
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	319 646	268 816
Andre kortsiktige fordringer	7	15 199	19 238
Sum fordringer		334 845	288 054
INVESTERINGER			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6	2 100 000	2 100 000
Sum investeringer		2 100 000	2 100 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		211 781	152 639
Sum omløpsmidler		2 646 626	2 540 693
Sum eiendeler		91 850 755	91 693 718



BALANSE

MELAN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	35 000	35 000
Annen innskutt egenkapital		870 000	870 000
Sum innskutt egenkapital		905 000	905 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		25 540 815	25 323 807
Sum opptjent egenkapital		25 540 815	25 323 807
Sum egenkapital	3	26 445 815	26 228 807
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	2	7 217 270	7 156 063
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 800 000	53 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 635 200	3 847 164
Sum annen langsiktig gjeld		57 435 200	57 647 164
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	7	4 613	36 597
Annen kortsiktig gjeld	7	747 857	625 087
Sum kortsiktig gjeld		752 470	661 683
Sum gjeld		65 404 940	65 464 911
Sum egenkapital og gjeld		91 850 755	91 693 718

Oslo, 05.06.2025
Styret i Melan Eiendom AS

Svein Anders Haugen
styreleder/daglig leder

Trond Haugen
nestleder



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MELAN EIENDOM AS

Note 2024

KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER

Resultat før skattekostnad	278 215
Oppskrivning pr.	-51 105
Endring i kundefordringer	-50 830
Endring i leverandørgjeld	-31 983
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-69 836
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	74 461

KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER

Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	51 105
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-51 105

KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	35 786
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	35 786

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	59 142
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	152 639
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	211 781

MELAN EIENDOM AS

SIDE 6



Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

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

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

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

AVGIFT

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

KLASSIFISERING AV BALANSEPOSTER

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

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

NEDSKRIVNING AV IKKE-FINANSIELLE EIENDELER

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

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

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

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



FORDRINGER

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

VIRKELIG VERDI MED VERDIENDRINGER OVER RESULTATET

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

KONTANT OG KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

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

DATTERSELSKAP (SELSKAPSREGNSKAP)

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

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



Note 1 Virkning av endring av regnskapsprinsipper m.v.

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

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

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

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

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	61 207	958
Skattekostnad ordinært resultat	61 207	958
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	278 215	4 353
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-18 618	-419 562
Anvendelse av fremførbart underskudd	-259 597	0
Skattepliktig inntekt	0	-415 209
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	278 215	4 353
Beregnet skatt av resultat før skatt	61 207	958
Sum	61 207	958
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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	39 078 067	39 026 962	-51 105
Gevinst – og tapskonto	129 948	162 434	32 487
Sum	39 208 015	39 189 397	-18 618
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 402 242	-6 661 839	-259 597



Grunnlag for utsatt skatt	32 805 773	32 527 558	-278 215
Utsatt skatt (22 %)	7 217 270	7 156 063	-61 207

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	35 000	0	870 000	25 323 807	26 228 807
Pr 01.01.2024	35 000	0	870 000	25 323 807	26 228 807
Årets resultat				217 008	217 008
Pr 31.12.2024	35 000	0	870 000	25 540 815	26 445 815

Note 4 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Tinglyste panteheftelser	63 400 000	63 400 000
Bokført verdi pantsikret gjeld	-53 800 000	0
Bokført verdi pantsikret eiendeler	89 200 004	89 148 899

Note 5 Datterselskap

Melan Eiendom AS eier 65% av aksjene i Melan Invest AS, som gir Melan Eiendom AS 65% av stemmene i selskapet.

Selskapet eier følgende datterselskap:

Selskap	Hovedkontor	Eierandel	Årsresultat 2024	Egenkapital 31.12.2024
Melan Invest AS	Oslo	65%	- 2 257 426	22 218 031

Note 6 Virkelig verdi justering Investeringseiendom

For regnskapsåret 2024 er utleieeiendommene vurdert på bakgrunn av eksterne verddivurderinger fra meglere. I regnskapet er det på bakgrunn av dette innarbeidet en justering i markedsverdier på iht. disse verddivurderingene fra fjorårets tall.

	2024	2023
Pr. 1. januar	89 148 899	
Tilgang fra kjøp	0	0
Tilgang fra virksomhetssammenslutninger	0	
Nedskrivning	0	-



Påkostninger	0	327 386
Netto endringer i virkelig verdi	51 105	460 171
Pr. 31 desember	89 200 004	89 148 899

Alle eiendommene eies av selskapet.

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

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på en verdsettelse utført av NN i mai 2025, justert med SSBs bolig pris indeks for Oslo og Bærum i etterfølgende perioder. .
De verdier som framkommer tilsvarer antatte markedsverdier, i transaksjoner mellom villige parter.

Porteføljeoversikt investerings eiendommer

Eiendom	Bokført verdi 01.01.2024	Nye eiendomme r i 2024	Tilganger i året	Virkelig verdi justering	Avgang i året	Bokført verdi 31.12.2024
Oskar Braatens Gate 21	5 872 907			627 093		6 500 000
Jens Bjelkesgt 82E	5 220 363			379 638		5 600 001
Oskar Braatens Gate 23, 4.etasje	6 525 452			674 548		7 200 000
Lunden 15A	4 567 816			232 183		4 799 999
Munkebekken 414B	5 220 363			79 638		5 300 001
Borggata 12D	6 525 452			74 548		6 600 000
Borggata 12A 2.etasje	6 525 452			74 548		6 600 000
Magnus gate 7	7 830 543			69 458		7 900 001
Norbygata 9	7 500 001			-300 000		7 200 001
Granliveien 13, seksjon 1	9 890 941			-590 941		9 300 000
Granliveien 13, seksjon 2	4 654 560			345 439		4 999 999
Lyngveien 40	18 815 048			-1 615 047		17 200 001
Sum	89 148 899	0	0	51 105		89 200 004

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



Note 7 Fordringer og gjeld

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Sum	0	0	0	0

	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Gjeld til Melan Invest	0	0	-2 099 414	-3 847 164
Gjeld til Svein Anders Haugen			-35 786	0
Sum	0	0	-2 135 200	-3 847 164

Note 8 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I MELAN EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 400	25,0	35 000
Sum	1 400		35 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

AKSJER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

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



||| Cuentas

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Melan Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Melan Eiendom AS som viser et overskudd på kr 217 008. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling, 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 (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, 23. juni 2025

Cuentas AS

Wojciech Szczukiewicz

Statsautorisert revisor