



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Svein Anders Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 614 258	4 486 098
Sum inntekter		4 614 258	4 486 098
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 318 242	964 452
Annen driftskostnad	2	1 271 970	1 322 363
Sum kostnader		2 590 212	2 286 815
Driftsresultat		2 024 046	2 199 283
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99	
Annen finansinntekt		173	2 630
Markedverdi økning av investeringseiendommer		1 310 670	5 332 936
Sum finansinntekter		1 310 942	5 335 566
Annen rentekostnad		2 006 187	1 257 773
Annen finanskostnad		4 240	
Sum finanskostnader		2 010 427	1 257 773
Netto finans		-699 485	4 077 793
Ordinært resultat før skattekostnad		1 324 561	6 277 076
Skattekostnad på resultat	3	291 404	1 380 956
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 033 157	4 896 120
Årsresultat	4	1 033 157	4 896 120
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 033 157	4 896 120
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 033 157	4 896 120
Sum overføringer og disponeringer		1 033 157	4 896 120



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		88 688 728	87 378 058
Sum varige driftsmidler	5	88 688 728	87 378 058
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6		
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Investeringer i aksjer og andeler	7		
Andre langsiktige fordringer	8	4 125	4 125
Sum finansielle anleggsmidler		4 125	4 125
Sum anleggsmidler		88 692 853	87 382 183
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	324 452	200 916
Andre kortsiktige fordringer	8	25 625	15 494
Sum fordringer		350 077	216 410
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7	2 100 000	2 100 000
Markedsbaserte aksjer	7		
Markedsbaserte obligasjoner	7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		
Sum investeringer		2 100 000	2 100 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		231 689	396 381
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		231 689	396 381



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		2 681 766	2 712 791
SUM EIENDELER		91 374 619	90 094 974
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	35 000	1 400 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Annen innskutt egenkapital		870 000	870 000
Sum innskutt egenkapital		905 000	2 270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 320 412	24 287 255
Sum opptjent egenkapital		25 320 412	24 287 255
Sum egenkapital	4	26 225 412	26 557 255
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	7 155 105	6 863 701
Sum avsetninger for forpliktelser		7 155 105	6 863 701
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 800 000	53 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	3 256 843	2 261 836
Sum annen langsiktig gjeld		57 056 843	56 061 836
Sum langsiktig gjeld		64 211 948	62 925 537
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	14 166	4 209
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		121 310	46 672
Annen kortsiktig gjeld	8	801 784	561 301
Sum kortsiktig gjeld		937 260	612 182



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		65 149 208	63 537 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 374 620	90 094 974
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 426 251	3 470 209
Annen driftsinntekt		5 533 476	7 184 821
Sum inntekter		9 959 726	10 655 030
Kostnader			
Lønnskostnad		1 335 129	966 496
Annen driftskostnad		2 697 338	2 312 929
Sum kostnader		4 032 468	3 279 425
Driftsresultat		5 927 258	7 375 605
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 527	2 771
Annen finansinntekt		108 209	5 738
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		2 498 052	28 016 417
Sum finansinntekter		2 626 789	28 024 926
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		197 600	
Annen rentekostnad		5 651 698	3 223 077
Annen finanskostnad		-278 195	
Sum finanskostnader		5 571 103	3 223 077
Netto finans		-2 944 314	24 801 849
Ordinært resultat før skattekostnad		2 982 943	32 177 454
Skattekostnad på ordinært resultat		661 022	7 079 039
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 321 921	25 098 415
Årsresultat		2 321 921	25 098 415
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 321 921	25 098 415
Totalresultat		2 321 921	25 098 415



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 321 921	25 098 414
Sum overføringer og disponeringer		2 321 921	25 098 414



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		172 190 423	163 207 219
Sum varige driftsmidler		172 190 423	163 207 219
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		4 125	4 125
Sum finansielle anleggsmidler		4 125	4 125
Sum anleggsmidler		172 194 548	163 211 344
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		46 054 056	22 796 986
Fordringer			
Kundefordringer		624 073	800 124
Andre kortsiktige fordringer		369 398	43 873
Sum fordringer		993 471	843 997
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		275 394	977 626
Sum investeringer		275 394	977 626
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		238 101	413 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		238 101	413 952
Sum omløpsmidler		47 561 022	25 032 561
SUM EIENDELER		219 755 570	188 243 905



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		35 000	1 400 000
Annen innskutt egenkapital		870 000	870 000
Sum innskutt egenkapital		905 000	2 270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		47 366 303	45 044 382
Udisponert resultat			1
Sum opptjent egenkapital		47 366 303	45 044 383
Sum egenkapital		48 271 303	47 314 383
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		13 862 223	13 201 201
Sum avsetninger for forpliktelser		13 862 223	13 201 201
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		148 467 963	14 761 675
Langsiktig konserngjeld		7 487 544	11 683 911
Sum annen langsiktig gjeld		155 955 507	26 445 586
Sum langsiktig gjeld		169 817 730	39 646 787
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		203 236	192 977
Skyldig offentlige avgifter		121 310	46 672
Annen kortsiktig gjeld		1 341 989	1 043 086
Sum kortsiktig gjeld		1 666 535	1 282 735
Sum gjeld		171 484 266	40 929 522
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		219 755 569	88 243 905



Årsregnskap 2022
Melan Eiendom AS
Konsernregnskap

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 997 886 887



Årsberetning 2022 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 2022

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 2022 1 ansatt i Melan Eiendom AS. Selskapets styre består av 2 personer, hvorav 0 er kvinner.

MILJØRAPPORTERING

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

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 0 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	2 321 921

Styret i Melan Eiendom AS

Svein Anders Haugen
styreleder/daglig leder

Trond Haugen
nestleder



RESULTATREGNSKAP KONSERN

MELAN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		4 426 251	3 470 209
Annen driftsinntekt		5 533 476	7 184 821
Sum driftsinntekter		9 959 727	10 655 030
Lønnskostnad	3	1 335 129	966 496
Annen driftskostnad	3	2 697 338	2 312 929
Sum driftskostnader		4 032 467	3 279 425
Driftsresultat		5 927 260	7 375 605
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		20 527	2 771
Annen finansinntekt		108 209	5 738
Markedverdi økning av investeringseiendommer		2 498 052	28 016 417
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		197 600	0
Annen rentekostnad		5 651 698	3 223 077
Annen finanskostnad		-278 195	0
Resultat av finansposter		-2 944 315	24 801 849
Resultat før skattekostnad		2 982 945	32 177 454
Skattekostnad på resultat		661 022	7 079 039
Resultat		2 321 923	25 098 415
Årsresultat	4	2 321 923	25 098 415
Totalresultat		2 321 923	25 098 415
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		2 321 921	25 098 414
Sum overføringer		2 321 921	25 098 414



BALANSE KONSERN			
MELAN EIENDOM AS			
EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		172 190 423	163 207 219
Sum varige driftsmidler	5	172 190 423	163 207 219
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		4 125	4 125
Sum finansielle anleggsmidler		4 125	4 125
Sum anleggsmidler		172 194 548	163 211 344
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning		46 054 056	22 796 986
FORDRINGER			
Kundefordringer		624 073	800 124
Andre kortsiktige fordringer		369 398	43 873
Sum fordringer		993 471	843 997
INVESTERINGER			
Markedsbaserte aksjer		275 394	977 626
Sum investeringer		275 394	977 626
Bankinnskudd, kontanter o.l.		238 101	413 952
Sum omløpsmidler		47 561 022	25 032 561
Sum eiendeler		219 755 570	188 243 905



BALANSE KONSERN			
MELAN EIENDOM AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	35 000	1 400 000
Annen innskutt egenkapital		870 000	870 000
Sum innskutt egenkapital		905 000	2 270 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		47 366 305	45 044 380
Sum opptjent egenkapital		47 366 305	45 044 380
Sum egenkapital	4	48 271 305	47 314 380
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt		13 862 223	13 201 201
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		148 467 963	114 761 678
Øvrig langsiktig gjeld		7 487 544	11 683 911
Sum annen langsiktig gjeld		155 955 507	126 445 589
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		203 236	192 977
Skyldig offentlige avgifter		121 310	46 672
Annen kortsiktig gjeld		1 341 989	1 043 086
Sum kortsiktig gjeld		1 666 535	1 282 735
Sum gjeld		171 484 265	140 929 525
Sum egenkapital og gjeld		219 755 570	188 243 905

Oslo, 30.06.2023
Styret i Melan Eiendom AS

Svein Anders Haugen
styreleder/daglig leder

Trond Haugen
nestleder



MELAN EIENDOM KONSERNREGNSKAP

Indirekte kontantstrøm

Indirekte kontantstrøm

Hoveddel	Tekst	Noter	Normalt beløp 2022
	NRS Indirekte metode		-
	Kontantstrømoppstilling (NRS - Indirekte modell)		-
			-
	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		-
10	Resultat før skattekostnad		2 982 944
15	Periodens betalte skatt		-
20	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-
25	Ordinære avskrivninger		-
30	Oppskrivning pr.	-	1 310 670
33	Endring i varelager	-	23 257 069
37	Endring i kundefordringer		176 051
40	Endring i leverandørgjeld		10 259
43	Forskj. kostnadsført pensjon og inn-/utbet. i pensjonsordn.		-
47	Effekt av valutakursendringer		-
50	Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter	-	1 187 382
53	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-	1 316 983
60	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-	23 902 851
			-
	Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		-
65	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		-
70	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		6 485 152
75	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		-
80	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-	702 232
85	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		-
90	Innbetalinger ved salg av andre investeringer		-
95	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	5 782 919
			-
	Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		-
100	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		29 391 596
105	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		-
110	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-
115	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-
120	Netto endring i kassekreditt		-
130	Innbetalinger av egenkapital		-
135	Tilbakebetalinger av egenkapital		-
140	Utbetalinger av utbytte		-
145	Innbetalinger av aksjonærbidrag		-
150	Innbetalinger av konsernbidrag		-
155	Utbetalinger av konsernbidrag		-
160	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		29 391 596
			-
165	Effekt av valutakursendringer på kont. og kont.ekvivalenter		-
			-
170	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-	294 174
			-
185	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		532 274
190	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		238 100



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

Styrets leder har mottatt kr 1 150 238 i lønn og andre ytelser i 2022.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	1 400 000	0	870 000	45 044 380	47 314 380
Endringer ført mot EK	-1365000			2	-1 364 998
Pr 01.01.2022	35 000	0	870 000	45 044 382	45 949 382
Årets resultat				2 321 923	2 321 923
Pr 31.12.2022	35 000	0	870 000	47 366 305	48 271 305

Note 5 Pantstillelser og garantier

31.12.2022

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier

Tinglyste panteheftelser	158 067 963
Bokført verdi pantsikret gjeld	148 467 963
Bokført verdi pantsikret eiendeler	218 244 478



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat: Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	661 022	5 698 083
Skattekostnad ordinært resultat	661 022	5 698 083
Skattepliktig inntekt: Resultat før skatt	2 982 944	25 900 377
Permanente forskjeller	21 702	-
Endring i midlertidige forskjeller	- 2 379 143	- 26 265 954
Anvendelse av fremførbart underskudd	- 625 503	-
Skattepliktig inntekt	-	365 577
Betalbar skatt i balansen: Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Sum betalbar skatt i balansen	-	-
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	2 982 944	25 900 377
Beregnet skatt av resultat før skatt	656 247	5 698 083
Skatteeffekt av permanente forskjeller	4 774	4 774
Sum	661 022	5 698 083
Effektiv skattesats	22 %	22 %

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	71 127 954	68 629 902	- 2 498 053
Gevinst – og tapskonto	475 628	594 537	118 909
Sum	71 603 582	69 224 439	- 2 379 144
Akkumulert fremførbart underskudd	- 8 593 477	- 9 218 980	- 625 503
Grunnlag for utsatt skatt	63 010 105	60 005 459	- 3 004 646
Utsatt skatt (22 %)	13 862 223	13 201 201	- 661 022



Note 6 Datterselskap

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

Selskap	Hovedkontor	Eierandel	Årsresultat 2022	Egenkapital 31.12.2022
Melan Invest AS	Oslo	65%	1 288 765	24 145 891

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 OG OPSJONER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

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



Note 7 Virkelig verdi justering Investeringseiendom Melan Eiendom AS

For regnskapsåret 2022 er utleieeiendommene som tidligere perioder vurdert å følge SSBs boligprisindeks for Oslo og Bærum når det gjelder verdistigning. I regnskapet er det på bakgrunn av dette innarbeidet en økning i markedsverdier på 1,5% fra fjorårets tall.

	2022	2021
Pr. 1. januar	87 378 058	
Tilgang fra kjøp	0	0
Tilgang fra virksomhetssammenslutninger	0	
Nedskrivning	0	-
Påkostninger	0	327 386
Netto endringer i virkelig verdi	1 310 670	5 332 936
Pr. 31 desember	88 688 728	87 378 058

Alle eiendommene eies av selskapet.

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.

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

, justert med SSBs bolig pris indeks for Oslo og Bærum i etterfølgende perioder. Eiendommene ble verdjustert med en økning på 1,5 % i 2022.

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

Porteføljeoversikt investeringseiendommer

Eiendom	Bokført verdi 01.01.2022	Nye eiendomme r i 2022	Tilganger i året	Virkelig verdi justering	Avgang i året	Bokført verdi 31.12.2022
Oskar Braatens Gate 21	5 641 740			84 626		5 726 366
Jens Bjelkesgt 82E	5 014 881			75 223		5 090 104
Oskar Braatens Gate 23, 4.etasje	6 268 600			94 029		6 362 629
Lunden 15A	4 388 020			65 820		4 453 840
Munkebekken 414B	5 014 881			75 223		5 090 104
Borggata 12D	6 268 600			94 029		6 362 629
Borggata 12A 2.etasje	6 268 600			94 029		6 362 629
Magnus gate 7	7 522 320			112 835		7 635 155
Norbygata 9	6 895 460			103 432		6 998 892
Granliveien 13, seksjon 1	10 108 682			151 630		10 260 312
Granliveien 13, seksjon 2	4 757 027			71 355		4 828 382



Lyngveien 40	19 229 246			288 439	19 517 685
Sum	87 378 058	0	0	1 310 670	88 688 728

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

Melan Invest AS - Noter til regnskapet
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 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.

	2022
Pr. 1. januar	75 829 161
Tilgang fra kjøp	6 311 142
Tilgang fra virksomhetssammenslutninger	0
Nedskrivning	0
Påkostninger	174 009
Netto endringer i virkelig verdi	1 187 382
Pr. 31. desember	83 501 694

Alle eiendommene eies av selskapet.

Porteføljeoversikt investeringseiendommer

Eiendom	Bokført verdi 01.01.2022	Nye eiendomme r i 2022	Tilganger i året	Virkelig verdi justering	Avgang g i året	Bokført verdi 31.12.2022
Oskar Braatens Gate 21	7 650 720			114 761		7 765 481
Schous plass 3c	6 901 840			103 528		7 005 368
Oskar Braatens Gate 25	7 377 480			110 662		7 488 142
Lofsrudhøgda 17E	4 928 440			73 927		5 002 367
Lundliveien 28B	14 461 480			216 922		14 678 402
Lillestrømv 1173	5 525 520			82 883		5 608 403
Snøggveien 8F	7 225 680			108 385		7 334 065
Husebybakken 31B	21 758 000		174 009	328 980		22 260 989
Silurveien 42		6 311 142		47 334		6 358 476
TOTALT	75 829 160	6 311 142	174 009	1 187 382		83 501 693

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

Fremtidsutsikter

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



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Melan Eiendom AS

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Melan Eiendom AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap oppstilling over andre inntekter og kostnader og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og noter til årsregnskapet, herunder sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3–9, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

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 og

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



konsernet 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.

Vi er ikke kjent med at vi har levert tjenester som er i strid med forbudet i revisjonsforordningen (EU) No 537/2014 artikkel 5 nr. 1.

Vi har vært Melan Eiendom AS sin revisor sammenhengende i 1 år fra valget på generalforsamlingen den 12.04.2022 for regnskapsåret 2021.

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2022. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet, og vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

- sentrale forhold / risikoer som ble håndtert i revisjonen er:

1. Virkelig verdi av eiendommer, samt virkelig verdi justering av denne.
2. Avstemming av balanseposter, særlig bankgjeld og rentekostnader

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 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.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelser om foretaksstyring og samfunnsansvar (og for rapportering om betalinger til myndigheter m.v).

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, i samsvar for selskapsregnskapet, og i samsvar med regnskapslovens regler og god

regnskapsskikk i Norge for konsernregnskapet. 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Vi avgir en uttalelse til revisjonsutvalget om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og kommuniserer med dem alle relasjoner og andre forhold som med rimelighet kan tenkes å påvirke vår uavhengighet, og, der det er relevant, om tilhørende forholdsregler.

Av de forholdene vi har kommunisert med styret, tar vi standpunkt til hvilke som var av størst betydning for revisjonen av årsregnskapet for den aktuelle perioden, og som derfor er sentrale forhold ved revisjonen. Vi beskriver disse forholdene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av forholdet, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at forholdet ikke skal omtales i beretningen siden de negative konsekvensene ved å gjøre dette med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at forholdet blir omtalt.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Uttalelse om etterlevelse av krav om felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF)

Konklusjon

Som en del av revisjonen av årsregnskapet for Melan Eiendom AS har vi utført et attestasjonsoppdrag for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som inngår i årsrapporten med filnavn Melan Eiendom AS i det alt vesentlige er utarbeidet i overensstemmelse med kravene i delegert kommisjonsforordning (EU) 2019/815 om et felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF-regelverket) etter forskrift gitt med hjemmel i verdipapirhandelloven § 5-5, som inneholder krav til utarbeidelse av årsrapporten i XHTML-format og iXBRL-markering av konsernregnskapet.

Etter vår mening er årsregnskapet som inngår i årsrapporten i det alt vesentlige utarbeidet i overensstemmelse med kravene i ESEF-regelverket.



Ledelsens ansvar

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsrapporten i overensstemmelse med ESEF-regelverket. Ansvaret omfatter en hensiktsmessig prosess, og slik intern kontroll ledelsen finner nødvendig.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er, på grunnlag av innhentet revisjonsbevis, å gi uttrykk for en mening om årsregnskapet, som inngår i årsrapporten, i det alt vesentlige er utarbeidet i overensstemmelse med kravene i ESEF-regelverket. Vi utfører vårt arbeid i samsvar med internasjonal attestasjonsstandard (ISAE) 3000 – «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon». Standarden krever at vi planlegger og utfører handlinger for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med kravene i ESEF-regelverket.

Som et ledd i vår arbeid utfører vi handlinger for å opparbeide forståelse for selskapets prosesser for å utarbeide årsregnskapet i overensstemmelse med ESEF-regelverket. Vi kontrollerer om årsregnskapet foreligger i XHTML-format. Vi utfører kontroller av fullstendigheten og nøyaktigheten av iXBRL-markeringen av konsernregnskapet, og vurderer ledelsens anvendelse av skjønn. Vårt arbeid omfatter kontroll av samsvar mellom markeringene av data i iXBRL og det reviderte årsregnskapet i menneskelig lesbart format. Vi mener at innhentet bevis er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 20.juni 2023. Ved en feil ble konsernregnskap ikke sendt inn ved forrige innsendelse.

Oslo, 21. juli 2023

Cuentas AS

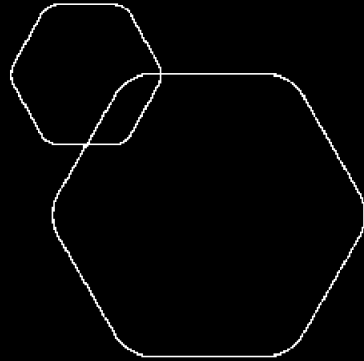
Wojciech Szczukiewicz

Statsautorisert revisor



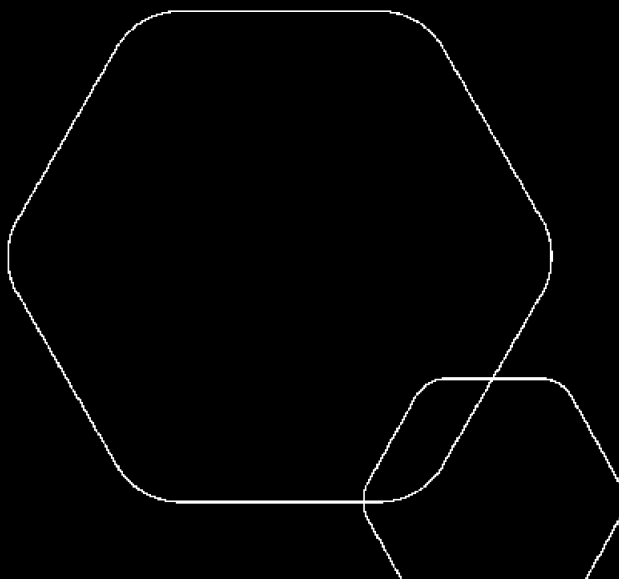
 BankID Signing
Svein Anders Haugen
2023-06-15

 BankID Signing
Trond Haugen
2023-06-16



Årsregnskap 2022 Melan Eiendom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 997 886 887



Årsberetning 2022 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 2022

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 2022 1 ansatt i Melan Eiendom AS. Selskapets styre består av 2 personer, hvorav 0 er kvinner.

MILJØRAPPORTERING

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

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 1 033 157 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	1 033 157

Styret i Melan Eiendom AS

Svein Anders Haugen
styreleder/daglig leder

Trond Haugen
nestleder



RESULTATREGNSKAP

MELAN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		4 614 258	4 486 098
Sum driftsinntekter		4 614 258	4 486 098
Lønnskostnad	2	1 318 242	964 452
Annen driftskostnad	2	1 271 970	1 322 363
Sum driftskostnader		2 590 213	2 286 815
Driftsresultat		2 024 045	2 199 283
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		99	0
Annen finansinntekt		173	2 630
Markedverdi økning av investeringseiendommer		1 310 670	5 332 936
Annen rentekostnad		2 006 187	1 257 773
Annen finanskostnad		4 240	0
Resultat av finansposter		-699 484	4 077 793
Resultat før skattekostnad		1 324 561	6 277 076
Skattekostnad på resultat	3	291 404	1 380 956
Resultat		1 033 157	4 896 120
Årsresultat	4	1 033 157	4 896 120
Totalresultat		1 033 157	4 896 120
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		1 033 157	4 896 120
Sum overføringer		1 033 157	4 896 120



BALANSE

MELAN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		88 688 728	87 378 058
Sum varige driftsmidler	5	88 688 728	87 378 058
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer	8	4 125	4 125
Sum finansielle anleggsmidler		4 125	4 125
Sum anleggsmidler		88 692 853	87 382 183
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	8	324 452	200 916
Andre kortsiktige fordringer	8	25 625	15 494
Sum fordringer		350 077	216 410
INVESTERINGER			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7	2 100 000	2 100 000
Sum investeringer		2 100 000	2 100 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		231 689	396 381
Sum omløpsmidler		2 681 766	2 712 791
Sum eiendeler		91 374 619	90 094 974

MELAN EIENDOM AS

SIDE 4



BALANSE

MELAN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9	35 000	1 400 000
Annen innskutt egenkapital		870 000	870 000
Sum innskutt egenkapital		905 000	2 270 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		25 320 412	24 287 255
Sum opptjent egenkapital		25 320 412	24 287 255
Sum egenkapital	4	26 225 412	26 557 255
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	7 155 105	6 863 701
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 800 000	53 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	3 256 843	2 261 836
Sum annen langsiktig gjeld		57 056 843	56 061 836
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	8	14 166	4 209
Skyldig offentlige avgifter		121 310	46 672
Annen kortsiktig gjeld	8	801 784	561 301
Sum kortsiktig gjeld		937 259	612 183
Sum gjeld		65 149 207	63 537 719
Sum egenkapital og gjeld		91 374 619	90 094 974

Oslo, 06.06.2023
Styret i Melan Eiendom AS

Svein Anders Haugen
styreleder/daglig leder

Trond Haugen
nestleder



INDIREKTE KONTANTSTRØM

MELAN EIENDOM AS

	Note	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		1 324 561	6 277 076
Oppskrivning pr.		-1 310 670	-5 332 936
Endring i kundefordringer		-123 536	64 683
Endring i leverandørgjeld		9 957	-7 337
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-991 447	-1 530 537
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-1 091 135	-529 051
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		926 443	910 949
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		926 443	910 949
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-164 692	381 898
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		396 381	444 810
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		231 689	396 381



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 "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 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 (SELKAPSREGNSKAP)

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

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



Note 1 Virkning av endring av regnskapsprinsipper m.v.

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

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

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

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

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Styrets leder har mottatt kr 1 150 238 i lønn og andre ytelser i 2022.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	291 404	1 380 956
Skattekostnad ordinært resultat	291 404	1 380 956
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 324 561	6 277 076
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 259 908	-5 269 482
Anvendelse av fremførbart underskudd	-64 653	-1 007 594
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	1 324 561	6 277 076
Beregnet skatt av resultat før skatt	291 403	1 380 957



Sum	291 403	1 380 957
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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	38 566 790	37 256 120	-1 310 670
Gevinst – og tapskonto	203 043	253 805	50 762
Sum	38 769 833	37 509 925	-1 259 908
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 246 630	-6 311 283	-64 653
Grunnlag for utsatt skatt	32 523 203	31 198 642	-1 324 561
Utsatt skatt (22 %)	7 155 105	6 863 701	-291 403

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	1 400 000	0	870 000	24 287 255	26 557 255
Pr 01.01.2022	1 400 000	0	870 000	24 287 255	26 557 255
Årets resultat				1 033 157	1 033 157
Pr 31.12.2022	1 400 000	0	870 000	25 320 412	27 590 412

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Tinglyste panteheftelser	63 400 000	63 400 000
Bokført verdi pantsikret gjeld	-53 800 000	-53 800 000
Bokført verdi pantsikret eiendeler	88 688 728	87 378 058

Note 6 Datterselskap

Melan Eiendom AS eier 65% av aksjene i Melan Invest AS, som gir Melan Eiendom AS 65% av stemmene i selskapet. Årsresultatet for perioden 01.01-31.12.2022 var på kr. . Balanseført egenkapital var pr 31.12.2022 kr. .

Selskapet eier følgende datterselskap:

Selskap	Hovedkontor	Eierandel	Årsresultat 2022	Egenkapital 31.12.2022
Melan Invest AS	Oslo	65%	1 288 765	24 145 891



Note 7 Virkelig verdi justering Investeringseiendom

For regnskapsåret 2022 er utleieeiendommene som tidligere perioder vurdert å følge SSBs boligprisindeks for Oslo og Bærum når det gjelder verdistigning. I regnskapet er det på bakgrunn av dette innarbeidet en økning i markedsverdier på 1,5% fra fjorårets tall.

	2022	2021
Pr. 1. januar	87 378 058	
Tilgang fra kjøp	0	0
Tilgang fra virksomhetssammenslutninger	0	
Nedskrivning	0	-
Påkostninger	0	327 386
Netto endringer i virkelig verdi	1 310 670	5 332 936
Pr. 31 desember	88 688 728	87 378 058

Alle eiendommene eies av selskapet.

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.

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

, justert med SSBs bolig pris indeks for Oslo og Bærum i etterfølgende perioder. Eiendommene ble verdijustert med en økning på 1,5 % i 2022.

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

Porteføljeoversikt investeringseiendommer

Eiendom	Bokført verdi 01.01.2022	Nye eiendomme r i 2022	Tilganger i året	Virkelig verdi justering	Avgang i året	Bokført verdi 31.12.2022
Oskar Braatens Gate 21	5 641 740			84 626		5 726 366
Jens Bjelkesgt 82E	5 014 881			75 223		5 090 104
Oskar Braatens Gate 23, 4.etasje	6 268 600			94 029		6 362 629
Lunden 15A	4 388 020			65 820		4 453 840
Munkebekken 414B	5 014 881			75 223		5 090 104
Borggata 12D	6 268 600			94 029		6 362 629
Borggata 12A 2.etasje	6 268 600			94 029		6 362 629
Magnus gate 7	7 522 320			112 835		7 635 155
Norbygata 9	6 895 460			103 432		6 998 892
Granliveien 13, seksjon 1	10 108 682			151 630		10 260 312
Granliveien 13, seksjon 2	4 757 027			71 355		4 828 382



Lyngveien 40	19 229 246			288 439	19 517 685
Sum	87 378 058	0	0	1 310 670	88 688 728

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

Note 8 Fordringer og gjeld

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Sum	0	0	0	0

	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Gjeld til Melan Invest	0	0	-2 311 289	-2 242 725
Gjeld til Svein Anders Haugen			-945 554	-19 111
Sum	0	0	-3 256 843	-2 261 836

Note 9 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 OG OPSJONER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

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