



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 755 796
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MELBODEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Olasrudveien 28
1284 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kadri Mehaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 25.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		87 814	0
Annen driftsinntekt		826 584	792 224
Sum inntekter		914 398	792 224
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	120 371	131 071
Annen driftskostnad		247 212	318 304
Sum kostnader		367 584	449 375
Driftsresultat		546 814	342 849
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		998 292	0
Annen renteinntekt		214	475
Annen finansinntekt		778 291	0
Sum finansinntekter		1 776 797	475
Annen rentekostnad		311 541	368 356
Sum finanskostnader		311 541	368 356
Netto finans		1 465 256	-367 881
Resultat før skattekostnad		2 012 070	-25 032
Skattekostnad	3, 4	51 808	-5 507
Årsresultat		1 960 263	-19 525
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		0	99 287
Annen egenkapital		1 960 263	-118 812



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	11 676 379	11 796 750
Sum varige driftsmidler		11 676 379	11 796 750
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	0	451 708
Sum finansielle anleggsmidler		0	451 708
Sum anleggsmidler		11 676 379	12 248 458
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		462 961	111 402
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		462 961	111 402
Sum omløpsmidler		462 961	111 402
SUM EIENDELER		12 139 340	12 359 860

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	166 000	166 000
Overkurs	7	139 289	139 289
Annen innskutt egenkapital	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		335 289	335 289
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	7 937 252	5 976 989
Sum opptjent egenkapital		7 937 252	5 976 989
Sum egenkapital		8 272 541	6 312 278
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3, 4	188 301	214 535
Sum avsetninger for forpliktelser		188 301	214 535
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 643 297	4 177 143
Sum annen langsiktig gjeld		2 643 297	4 177 143
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	-6 331
Betalbar skatt	3	78 042	0
Utbytte	5	0	0
Kortsiktig konserngjeld		0	663 115
Annen kortsiktig gjeld		957 159	999 119
Sum kortsiktig gjeld		1 035 201	1 655 903
Sum gjeld		3 866 799	6 047 582
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 139 340	12 359 860



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349946

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 988 755 796
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MELBODEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Olasrudveien 28
1284 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Kadri Mehaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 24.03.2026

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 988 755 796
MELBODEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		87 814	0
Annen driftsinntekt		826 584	792 224
Sum inntekter		914 398	792 224
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	120 371	131 071
Annen driftskostnad		247 212	318 304
Sum kostnader		367 584	449 375
Driftsresultat		546 814	342 849
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
		998 292	0
Annen renteinntekt		214	475
Annen finansinntekt		778 291	0
Sum finansinntekter		1 776 797	475
Annen rentekostnad		311 541	368 356
Sum finanskostnader		311 541	368 356
Netto finans		1 465 256	-367 881
Resultat før skattekostnad		2 012 070	-25 032
Skattekostnad	3, 4	51 808	-5 507
Årsresultat		1 960 263	-19 525
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		0	99 287
Annen egenkapital		1 960 263	-118 812



Organisasjonsnr: 988 755 796
MELBODEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom 2

Sum varige driftsmidler		11 676 379	11 796 750
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5

Sum finansielle		0	451 708
-----------------	--	---	---------

anleggsmidler		0	451 708
---------------	--	---	---------

Sum anleggsmidler		11 676 379	12 248 458
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Sum fordringer		0	0
----------------	--	---	---

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,		462 961	111 402
-------------------	--	---------	---------

kontanter og lignende		462 961	111 402
-----------------------	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		462 961	111 402
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		12 139 340	12 359 860
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	166 000	166 000
--------------	------	---------	---------

Overkurs	7	139 289	139 289
----------	---	---------	---------

Annen innskutt egenkapital	7	30 000	30 000
----------------------------	---	--------	--------

Sum innskutt egenkapital		335 289	335 289
--------------------------	--	---------	---------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	7	7 937 252	5 976 989
Sum opptjent egenkapital		7 937 252	5 976 989
Sum egenkapital		8 272 541	6 312 278
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3, 4	188 301	214 535
Sum avsetninger for forpliktelser		188 301	214 535
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 643 297	4 177 143
Sum annen langsiktig gjeld		2 643 297	4 177 143
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	-6 331
Betalbar skatt	3	78 042	0
Utbytte	5	0	0
Kortsiktig konserngjeld		0	663 115
Annen kortsiktig gjeld		957 159	999 119
Sum kortsiktig gjeld		1 035 201	1 655 903
Sum gjeld		3 866 799	6 047 582
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 139 340	12 359 860



Organisasjonsnr: 988 755 796
MELBODEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av

varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler

er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter

transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og

langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig

verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på

etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige

anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene

nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være

forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres

til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige

driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom

de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30

000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under

driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges

driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens

betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22%

på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom

regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til

fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende

midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode

er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet

har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2



Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	12393887.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	12393887.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	717478.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	11676409.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	120371.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler



Årsregnskap for
MELBODEN EIENDOM AS

988755796

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



MELBODEN EIENDOM AS
988 755 796

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		87 814	0
Annen driftsinntekt		826 584	792 224
Sum driftsinntekter		914 398	792 224
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-120 371	-131 071
Annen driftskostnad		-247 212	-318 304
Sum driftskostnader		-367 584	-449 375
Driftsresultat		546 814	342 849
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		998 292	0
Annen renteinntekt		214	475
Annen finansinntekt		778 291	0
Sum finansinntekter		1 776 797	475
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-311 541	-368 356
Sum finanskostnader		-311 541	-368 356
Netto finans		1 465 256	-367 881
Resultat før skattekostnad		2 012 070	-25 032
Skattekostnad	3, 4	-51 808	5 507
Årsresultat		1 960 263	-19 525
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		0	99 287
Annen egenkapital		1 960 263	-118 812
Sum overføringer		1 960 263	-19 525



MELBODEN EIENDOM AS
988 755 796

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	11 676 379	11 796 750
Sum varige driftsmidler		11 676 379	11 796 750
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	0	451 708
Sum finansielle anleggsmidler		0	451 708
Sum anleggsmidler		11 676 379	12 248 458
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		462 961	111 402
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		462 961	111 402
Sum omløpsmidler		462 961	111 402
SUM EIENDELER		12 139 340	12 359 860



MELBODEN EIENDOM AS
988 755 796

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	166 000	166 000
Overkurs	7	139 289	139 289
Annen innskutt egenkapital	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		335 289	335 289
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	7 937 252	5 976 989
Sum opptjent egenkapital		7 937 252	5 976 989
Sum egenkapital		8 272 541	6 312 278
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	3, 4	188 301	214 535
Sum avsetning for forpliktelser		188 301	214 535
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 643 297	4 177 143
Sum annen langsiktig gjeld		2 643 297	4 177 143
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	-6 331
Betalbar skatt	3	78 042	0
Kortsiktig konserngjeld		0	663 115
Annen kortsiktig gjeld		957 159	999 119
Sum kortsiktig gjeld		1 035 201	1 655 903
Sum gjeld		3 866 799	6 047 582
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 139 340	12 359 860

BÆRUMS VERK, 13.03.2026

Kadri Mehaj
styrets leder / daglig leder



MELBODEN EIENDOM AS
988 755 796

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	12 393 887
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	12 393 887
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-717 478
Balanseført verdi per 31.12.	11 676 409
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	120 371



MELBODEN EIENDOM AS
988 755 796

Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	487 375	465 684	21 690
Gevinst- og tapskonto	487 786	390 228	97 557
Netto forskjeller	975 160	855 913	119 247
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	975 160	855 913	119 247
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	214 535	188 301	26 234

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	78 042	28 004
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-26 234	-33 511
Skattekostnad	51 808	-5 507
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	2 012 070	-25 032
Permanente forskjeller	-1 776 583	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	119 247	152 323
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	-127 291
Skattepliktig inntekt	354 735	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	78 042	28 004
Betalbar skatt på konsernbidrag	0	-28 004
Betalbar skatt i balansen	78 042	0

Note 5 - Salg av datterselskap

I regnskapsåret ble datterselskapet Melboden AS solgt til nye eiere for sum Nok 1 450 000,-.

Bokført verdi av investering i datterselskap før salg Nok 451 708,-.

Gevinst ved salg Nok 998 292,-, innenfor fritaksmetoden, 100 % eierskap.

I regnskapsåret er det mottatt ett utbytte kr 778 292,- fra datter Melboden AS.

Konto	2025	2024
1351 Aksjer		451 708
Sum		451 708

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	166	1 000	166 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
KADRI MEHAJ	166	100,00	Ordinære



MELBODEN EIENDOM AS
988 755 796

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	166 000	139 289	30 000	5 976 989	6 312 278
Arsresultat	0	0	0	1 960 263	1 960 263
Egenkapital 31.12.2025	166 000	139 289	30 000	7 937 252	8 272 541