



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Svein Anders Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	05.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 19.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			20 700 000
Annen driftsinntekt		4 545 885	4 211 361
Sum inntekter		4 545 885	24 911 361
Kostnader			
Varekostnad			19 738 378
Lønnskostnad	3	693 639	371 033
Annen driftskostnad	3	1 886 773	1 328 282
Sum kostnader		2 580 412	21 437 694
Driftsresultat		1 965 472	3 473 668
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		379	9 204
Annen finansinntekt		3 388	29 248
Markedverdi økning av investeringseiendommer		5 912 786	2 869 204
Sum finansinntekter		5 916 553	2 907 655
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		493 544	
Annen rentekostnad		1 683 531	2 489 536
Annen finanskostnad			-1 656
Sum finanskostnader		2 177 075	2 487 880
Netto finans		3 739 478	419 776
Ordinært resultat før skattekostnad		5 704 950	3 893 443
Skattekostnad på ordinært resultat	2	1 363 669	856 869
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 341 281	3 036 574
Årsresultat	5	4 341 281	3 036 574
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 341 281	3 036 574
Totalresultat		4 341 281	3 036 574



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		4 341 281	3 036 574
Sum overføringer og disponeringer		4 341 281	3 036 574



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		82 045 122	81 661 709
Sum varige driftsmidler	6	82 045 122	81 661 709
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Investeringer i aksjer og andeler	9		
Andre langsiktige fordringer	7	4 125	4 125
Sum finansielle anleggsmidler		4 125	4 125
Sum anleggsmidler		82 049 247	81 665 834
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	265 599	396 808
Andre kortsiktige fordringer	7	26 492	13 114
Sum fordringer		292 091	409 922
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9	2 100 000	2 100 000
Markedsbaserte aksjer	9		
Markedsbaserte obligasjoner	9		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	9		
Sum investeringer		2 100 000	2 100 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		444 810	3 152 940
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		444 810	3 152 940



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		2 836 901	5 662 862
SUM EIENDELER		84 886 149	87 328 696
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 400 000	1 400 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Annen innskutt egenkapital		870 000	870 000
Sum innskutt egenkapital		2 270 000	2 270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 391 135	15 049 854
Sum opptjent egenkapital		19 391 135	15 049 854
Sum egenkapital	5	21 661 135	17 319 854
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	5 482 745	4 119 076
Sum avsetninger for forpliktelser		5 482 745	4 119 076
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 400 000	53 626 662
Øvrig langsiktig gjeld	7	7 477 650	11 215 639
Sum annen langsiktig gjeld		56 877 650	64 842 301
Sum langsiktig gjeld		62 360 395	68 961 377
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	11 546	112 709
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter		29 589	11 738
Annen kortsiktig gjeld	7	823 484	923 018
Sum kortsiktig gjeld		864 619	1 047 465



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum gjeld		63 225 014	70 008 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 886 149	87 328 696
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



e-revisjon

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Melan Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Melan Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 341 281. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap oppstilling over andre inntekter og kostnader og oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter *vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon*.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har

e-Revisjon.no
jo.lunde@e-revisjon.no

statsaut.revisor Jo H. Lunde
tlf: 952 38 358

org.nr 999 201 016
Tollbugata 8b, 0152 Oslo



ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår 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 den interne 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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillehammer, 6. april 2021
e-revisjon as

Jo H. Lunde
statsautorisert revisor



Legally signed by
Svein Anders Haugen
05.04.2021

Legally signed by
Trond Haugen
05.04.2021



Årsregnskap 2020 Melan Eiendom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 997 886 887



Årsberetning 2020 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 2020

I forbindelse med regnskapsavleggelsen 2017 gikk selskapet over til å rapportere iht. regnskapsspråket "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 2020 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 2020 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 4 341 281 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	4 341 281

Oslo, 05.04.2021
Styret i Melan Eiendom AS

Svein Anders Haugen
styreleder/daglig leder

Trond Haugen
nestleder



RESULTATREGNSKAP

MELAN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Salgsinntekt		0	20 700 000
Annen driftsinntekt		4 545 885	4 211 361
Sum driftsinntekter		4 545 885	24 911 361
Varekostnad		0	19 738 378
Lønnskostnad	3	693 639	371 033
Annen driftskostnad	3	1 886 773	1 328 282
Sum driftskostnader		2 580 412	21 437 694
Driftsresultat		1 965 472	3 473 668
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		379	9 204
Annen finansinntekt		3 388	29 248
Markedverdi økning av investeringseiendommer		5 912 786	2 869 204
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		493 544	0
Annen rentekostnad		1 683 531	2 489 536
Annen finanskostnad		0	-1 656
Resultat av finansposter		3 739 478	419 776
Ordinært resultat før skattekostnad		5 704 950	3 893 443
Skattekostnad på ordinært resultat	2	1 363 669	856 869
Ordinært resultat		4 341 281	3 036 574
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	5	4 341 281	3 036 574
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		4 341 281	3 036 574
Sum overføringer		4 341 281	3 036 574



BALANSE

MELAN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		82 045 122	81 661 709
Sum varige driftsmidler	6	82 045 122	81 661 709
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer	7	4 125	4 125
Sum finansielle anleggsmidler		4 125	4 125
Sum anleggsmidler		82 049 247	81 665 834
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	265 599	396 808
Andre kortsiktige fordringer	7	26 492	13 114
Sum fordringer		292 091	409 922
INVESTERINGER			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9	2 100 000	2 100 000
Sum investeringer		2 100 000	2 100 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		444 810	3 152 940
Sum omløpsmidler		2 836 901	5 662 862
Sum eiendeler		84 886 149	87 328 696



BALANSE

MELAN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	1 400 000	1 400 000
Annen innskutt egenkapital		870 000	870 000
Sum innskutt egenkapital		2 270 000	2 270 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		19 391 135	15 049 854
Sum opptjent egenkapital		19 391 135	15 049 854
Sum egenkapital	5	21 661 135	17 319 854
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	2	5 482 745	4 119 076
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 400 000	53 626 662
Øvrig langsiktig gjeld	7	7 477 650	11 215 639
Sum annen langsiktig gjeld		56 877 650	64 842 301
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	7	11 546	112 709
Skyldig offentlige avgifter		29 589	11 738
Annen kortsiktig gjeld	7	823 484	923 018
Sum kortsiktig gjeld		864 619	1 047 465
Sum gjeld		63 225 014	70 008 842
Sum egenkapital og gjeld		84 886 149	87 328 696

Oslo, 05.04.2021
Styret i Melan Eiendom AS

Svein Anders Haugen
styreleder/daglig leder

Trond Haugen
nestleder



INDIREKTE KONTANTSTRØM

MELAN EIENDOM AS

	Note	2020	2019
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		5 704 950	3 893 443
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-609 196	0
Endring i kundefordringer		131 209	-134 606
Endring i leverandørgjeld		-101 163	-117 445
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		-5 912 786	-2 868 017
Endring i andre tidsavgrensningsposter		4 441 105	4 609 952
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		4 872 511	5 383 328
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		4 990 000	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-327 386	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		-383 413	-8 307 862
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		4 279 201	-8 307 862
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		-11 859 842	9 356 791
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-11 859 842	9 356 791
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-2 708 130	6 432 257
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		3 152 940	116 263
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		444 810	3 152 940

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 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 investeringseiendommen. Investeringseiendommen 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	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 363 669	856 869
Skattekostnad ordinært resultat	1 363 669	856 869
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	5 704 950	3 893 443
Permanente forskjeller	493 544	1 413
Endring i midlertidige forskjeller	-5 425 719	-8 131 149
Anvendelse av fremførbart underskudd	-772 775	0
Skattepliktig inntekt	0	-4 236 292
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	5 704 950	3 893 443
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 255 089	856 558
Skatteeffekt av permanente forskjeller	108 580	311
Sum	1 363 669	856 868
Effektiv skattesats	23,9 %	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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	31 923 184	26 503 942	-5 419 242
Fordringer	0	-85 795	-85 795
Gevinst – og tapskonto	317 259	396 577	79 318
Sum	32 240 443	26 814 724	-5 425 719



Akkumulert fremførbart underskudd	-7 318 877	-8 091 652	-772 775
Grunnlag for utsatt skatt	24 921 566	18 723 072	-6 198 494
Utsatt skatt (22 %)	5 482 745	4 119 076	-1 363 669

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Styrets leder har mottatt kr 592 392i lønn og andre ytelser i 2020.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 44 550.

Herav utgjør honorar for andre tjenester kr 19 250.

Note 4 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I MELAN EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

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

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 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	1 400 000	0	870 000	15 049 854	17 319 854
Pr 01.01.2020	1 400 000	0	870 000	15 049 854	17 319 854
Årets resultat				4 341 281	4 341 281
Pr 31.12.2020	1 400 000	0	870 000	19 391 135	21 661 135



Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2020	31.12.2019
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Tinglyste panteheftelser	63 400 000	45 600 000
Bokført verdi pantsikret gjeld	-49 400 000	-53 626 662
Bokført verdi pantsikret eiendeler	82 045 122	81 661 709

Note 7 Fordringer og gjeld

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Sum	0	0	0	0
	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Gjeld til Melan Invest	0	0	-3 969 488	-74 298
Gjeld til Svein Anders Haugen			-3 508 162	-11 141 341
Gjeld til kredittinstitusjoner			-49 400 000	-53 626 662
Sum	0	0	-56 877 650	-64 842 301

Note 8 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 01.01-31.12.2020 var på kr. . Balanseført egenkapital var pr 31.12.2020 kr. .

Selskapet eier følgende datterselskap:

Selskap	Hovedkontor	Eierandel	Årsresultat 2020	Egenkapital 31.12.2020
Melan Invest AS	Oslo	65%		



Note 9 Virkelig verdi justering Investeringseiendom

For regnskapsåret 2020 er utleieeiendommene 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 4,6% fra fjorårets tall. Dette gjelder ikke Lyngveien, som er under utvikling og ingen prisjustering er foretatt.

	2020	2019
Pr. 1. januar	81 661 709	
Tilgang fra kjøp	0	0
Tilgang fra virksomhetssammenslutninger	0	
Nedskrivning	0	-
Påkostninger	327 386	5 560 845
Netto endringer i virkelig verdi	5 912 786	2 869 204
Pr. 31. desember	82 045 122	81 661 709

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 7,8 % i 2020.

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

Porteføljeoversikt investeringseiendommer

Eiendom	Bokført verdi 01.01.2020	Nye eiendomme r i 2020	Tilganger i året	Virkelig verdi justering	Avgang i året	Bokført verdi 31.12.2020
Oskar Braatens Gate 21	4 914 108			383 300		5 297 408
Jens Bjelkesgt 82E	4 368 096			340 712		4 708 808
Oskar Braatens Gate 23, 4.etasje	5 460 120			425 889		5 886 009
Lunden 15A	3 822 084			298 123		4 120 207
Munkebekken 414B	4 368 096			340 712		4 708 808
Borggata 12D	5 460 120			425 889		5 886 009
Borggata 12A 2.etasje	5 460 120			425 889		5 886 009
Magnus gate 7	6 552 144			511 067		7 063 211
Norbygata 9	6 006 132			468 478		6 474 610



Midtåsen 53A					-5 856 759	0
	5 856 759					
Granliveien 13, seksjon 1	8 804 935					9 491 720
Granliveien 13, seksjon 2	4 143 499					4 466 692
Lyngveien 40	16 445 495		327 386			18 055 630
Sum	81 661 709	0	327 386	3 620 059		82 045 122

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

Midtåsen 53 a ble solgt i juli 2020 med bokført tap på kr 373 215.