



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Svein Anders Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 819 816	4 614 258
Sum inntekter		4 819 816	4 614 258
Kostnader			
Lønnskostnad	2	404 864	1 318 242
Annen driftskostnad	2	1 621 010	1 271 970
Sum kostnader		2 025 874	2 590 213
Driftsresultat		2 793 942	2 024 045
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12	99
Annen finansinntekt		277	173
Markedverdi økning av investeringseiendommer		460 171	1 310 670
Sum finansinntekter		460 460	1 310 942
Annen rentekostnad		3 250 049	2 006 187
Annen finanskostnad			4 240
Sum finanskostnader		3 250 049	2 010 427
Netto finans		-2 789 589	-699 484
Ordinært resultat før skattekostnad		4 353	1 324 561
Skattekostnad på resultat	3	958	291 404
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 395	1 033 157
Årsresultat	4	3 395	1 033 157
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 395	1 033 157
Totalresultat		3 395	1 033 157
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 395	1 033 157



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		3 395	1 033 157



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		89 148 899	88 688 728
Sum varige driftsmidler	5	89 148 899	88 688 728
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		89 153 024	88 692 853
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	268 816	324 452
Andre kortsiktige fordringer	8	19 238	25 625
Sum fordringer		288 054	350 077
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.		152 639	231 689
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		152 639	231 689



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		2 540 693	2 681 766
SUM EIENDELER		91 693 718	91 374 619
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	35 000	35 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Annen innskutt egenkapital		870 000	870 000
Sum innskutt egenkapital		905 000	905 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 323 807	25 320 412
Sum opptjent egenkapital		25 323 807	25 320 412
Sum egenkapital	4	26 228 807	26 225 412
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	7 156 063	7 155 105
Sum avsetninger for forpliktelser		7 156 063	7 155 105
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 800 000	53 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	3 847 164	3 256 843
Sum annen langsiktig gjeld		57 647 164	57 056 843
Sum langsiktig gjeld		64 803 227	64 211 948
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	36 597	14 166
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter			121 310
Annen kortsiktig gjeld	8	625 087	801 784
Sum kortsiktig gjeld		661 683	937 259



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		65 464 911	65 149 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 693 718	91 374 619
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 749518

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svein Anders Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 25.09.2024



Organisasjonsnr: 997 886 887
MELAN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 819 816	4 614 258
Sum inntekter		4 819 816	4 614 258
Kostnader			
Lønnskostnad	2	404 864	1 318 242
Annen driftskostnad	2	1 621 010	1 271 970
Sum kostnader		2 025 874	2 590 213
Driftsresultat		2 793 942	2 024 045
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12	99
Annen finansinntekt		277	173
Markedverdi økning av investeringseiendommer		460 171	1 310 670
Sum finansinntekter		460 460	1 310 942
Annen rentekostnad		3 250 049	2 006 187
Annen finanskostnad			4 240
Sum finanskostnader		3 250 049	2 010 427
Netto finans		-2 789 589	-699 484
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	958	291 404
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 395	1 033 157
Årsresultat	4	3 395	1 033 157
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 395	1 033 157
Totalresultat		3 395	1 033 157
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 395	1 033 157
Sum overføringer og disponeringer		3 395	1 033 157



Organisasjonsnr: 997 886 887
MELAN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		89 148 899	88 688 728
Sum varige driftsmidler	5	89 148 899	88 688 728
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		89 153 024	88 692 853
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	268 816	324 452
Andre kortsiktige fordringer	8	19 238	25 625
Sum fordringer		288 054	350 077
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.		152 639	231 689
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		152 639	231 689
Sum omløpsmidler		2 540 693	2 681 766



SUM EIENDELER		91 693 718	91 374 619
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	35 000	35 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Annen innskutt egenkapital		870 000	870 000
Sum innskutt egenkapital		905 000	905 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 323 807	25 320 412
Sum opptjent egenkapital		25 323 807	25 320 412
Sum egenkapital	4	26 228 807	26 225 412
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	7 156 063	7 155 105
Sum avsetninger for forpliktelser		7 156 063	7 155 105
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 800 000	53 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	3 847 164	3 256 843
Sum annen langsiktig gjeld		57 647 164	57 056 843
Sum langsiktig gjeld		64 803 227	64 211 948
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	36 597	14 166
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter			121 310
Annen kortsiktig gjeld	8	625 087	801 784
Sum kortsiktig gjeld		661 683	937 259
Sum gjeld		65 464 911	65 149 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 693 718	91 374 619
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 997 886 887
MELAN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Melan Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Melan Eiendom AS som viser et overskudd på kr 3 396. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller

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



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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Oslo, 14. juni 2024

Cuentas AS

Wojciech Szczukiewicz
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2023 Melan Eiendom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 997 886 887



Årsberetning 2023 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 2023

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 2023 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 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 3 396 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	3 396

Styret i Melan Eiendom AS

Svein Anders Haugen
styreleder/daglig leder

Trond Haugen
nestleder



RESULTATREGNSKAP

MELAN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		4 819 816	4 614 258
Sum driftsinntekter		4 819 816	4 614 258
Lønnskostnad	2	404 864	1 318 242
Annen driftskostnad	2	1 621 010	1 271 970
Sum driftskostnader		2 025 874	2 590 213
Driftsresultat		2 793 942	2 024 045
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		12	99
Annen finansinntekt		277	173
Markedverdi økning av investeringseiendommer		460 171	1 310 670
Annen rentekostnad		3 250 049	2 006 187
Annen finanskostnad		0	4 240
Resultat av finansposter		-2 789 589	-699 484
Resultat før skattekostnad		4 353	1 324 561
Skattekostnad på resultat	3	957	291 404
Resultat		3 396	1 033 157
Årsresultat	4	3 396	1 033 157
Totalresultat		3 396	1 033 157
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		3 396	1 033 157
Sum overføringer		3 396	1 033 157



BALANSE

MELAN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		89 148 899	88 688 728
Sum varige driftsmidler	5	89 148 899	88 688 728
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer	8	4 125	4 125
Sum finansielle anleggsmidler		4 125	4 125
Sum anleggsmidler		89 153 024	88 692 853
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	8	268 816	324 452
Andre kortsiktige fordringer	8	19 238	25 625
Sum fordringer		288 054	350 077
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.		152 639	231 689
Sum omløpsmidler		2 540 693	2 681 766
Sum eiendeler		91 693 718	91 374 619



BALANSE

MELAN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9	35 000	35 000
Annen innskutt egenkapital		870 000	870 000
Sum innskutt egenkapital		905 000	905 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		25 323 808	25 320 412
Sum opptjent egenkapital		25 323 808	25 320 412
Sum egenkapital	4	26 228 808	26 225 412
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	7 156 062	7 155 105
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 800 000	53 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	3 847 164	3 256 843
Sum annen langsiktig gjeld		57 647 164	57 056 843
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	8	36 597	14 166
Skyldig offentlige avgifter		0	121 310
Annen kortsiktig gjeld	8	625 087	801 784
Sum kortsiktig gjeld		661 683	937 259
Sum gjeld		65 464 910	65 149 207
Sum egenkapital og gjeld		91 693 718	91 374 619

Oslo, 11.06.2024
Styret i Melan Eiendom AS

Svein Anders Haugen
styreleder/daglig leder

Trond Haugen
nestleder



INDIREKTE KONTANTSTRØM

MELAN EIENDOM AS

	Note	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad		4 353
Oppskrivning pr.		-460 171
Endring i kundefordringer		55 636
Endring i leverandørgjeld		22 431
Endring i andre tidsavgrensingsposter		1 244 255
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		866 504
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		-945 554
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-945 554
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-79 050
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		231 689
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		152 639

MELAN EIENDOM AS

SIDE 6

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

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

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

Regnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og total finansiell stilling når selskapet Melan Eiendom AS og dets kontrollerte eierinteresser i andre selskaper presenteres som en investering i datterselskaper. Selskapet utarbeider ikke konsernregnskap som tillatt i henhold til IFRS 10, noe som gir enkelte enheter et unntak fra å konsolidere kontrollerte investeringer i henhold til endringer i IFRS 10 "Konsolidert regnskap". Veiledningen gjelder for en "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 (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 396 392i lønn og andre ytelser i 2023.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	957	291 404
Skattekostnad ordinært resultat	957	291 404
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 353	1 324 561
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-419 562	-1 259 908
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-64 653
Skattepliktig inntekt	-415 209	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	4 353	1 324 561
Beregnet skatt av resultat før skatt	958	291 403



Sum	958	291 403
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	39 026 961	38 566 790	-460 171
Gevinst – og tapskonto	162 434	203 043	40 609
Sum	39 189 396	38 769 833	-419 562
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 661 839	-6 246 630	415 209
Grunnlag for utsatt skatt	32 527 557	32 523 203	-4 353
Utsatt skatt (22 %)	7 156 062	7 155 105	-958

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	35 000	0	870 000	25 320 412	26 225 412
Pr 01.01.2023	35 000	0	870 000	25 320 412	26 225 412
Årets resultat				3 396	3 396
Pr 31.12.2023	35 000	0	870 000	25 323 808	26 228 808

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
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	89 148 899	88 688 728

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 01.01-31.12.2023 var på kr. . Balanseført egenkapital var pr 31.12.2023 kr. .

Selskapet eier følgende datterselskap:

Selskap	Hovedkontor	Eierandel	Årsresultat 2023	Egenkapital 31.12.2023
Melan Invest AS	Oslo	65%	1 288 765	24 145 891



Note 7 Virkelig verdi justering Investeringseiendom

For regnskapsåret 2023 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.

	2023	2022
Pr. 1. januar	88 688 728	
Tilgang fra kjøp	0	0
Tilgang fra virksomhets sammenslutninger	0	
Nedskrivning	0	-
Påkostninger	0	327 386
Netto endringer i virkelig verdi	460 171	1 310 670
Pr. 31 desember	89 148 899	88 688 728

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 i 2023 med en økning på 2,6 % for leiligheter, og en reduksjon på 3,6 % for eneboliger. Eiendommen Norbygata 9 er vurdert iht. verddivurdering utført av Eie Eiendomsmeistring i april 2024. De verdier som framkommer tilsvarer antatte markedsverdier, i transaksjoner mellom villige parter.

Porteføljeoversikt investeringseiendommer

Eiendom	Bokført verdi 01.01.2023	Nye eiendomme r i 2023	Tilganger i året	Virkelig verdi justering	Avgang i året	Bokført verdi 31.12.2023
Oskar Braatens Gate 21	5 726 366			146 541		5 872 907
Jens Bjelkesgt 82E	5 090 104			130 259		5 220 363
Oskar Braatens Gate 23, 4.etasje	6 362 629			162 823		6 525 452
Lunden 15A	4 453 840			113 976		4 567 816
Munkebekken 414B	5 090 104			130 259		5 220 363
Borggata 12D	6 362 629			162 823		6 525 452
Borggata 12A 2.etasje	6 362 629			162 823		6 525 452
Magnus gate 7	7 635 155			195 388		7 830 543
Norbygata 9	6 998 892			501 109		7 500 001
Granliveien 13, seksjon 1	10 260 312			-369 371		9 890 941



Granliveien 13, seksjon 2	4 828 382			-173 822	4 654 560
Lyngveien 40	19 517 685			-702 637	18 815 048
Sum	88 688 728	0	0	460 171	89 148 899

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	
	2023	2022	2023	2022
Sum	0	0	0	0

	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld til Melan Invest	0	0	-3 847 164	-2 311 289
Gjeld til Svein Anders Haugen			0	-945 554
Sum	0	0	-3 847 164	-3 256 843

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 EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

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