



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 842 122
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MELAN INVEST AS
Forretningsadresse: Anton Tschudis vei 5B
0583 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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: 14.06.2023

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			
Salgsinntekt		4 426 251	3 470 209
Gevinst ved salg		919 218	2 698 723
Sum inntekter		5 345 468	6 168 932
Kostnader			
Lønnskostnad	1	16 887	2 044
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	1 425 368	990 566
Sum kostnader		1 442 255	992 610
Driftsresultat		3 903 213	5 176 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 428	2 771
Annen finansinntekt		108 036	3 108
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		1 187 382	22 683 481
Sum finansinntekter		1 315 846	22 689 359
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		197 600	
Annen rentekostnad		3 645 511	1 965 304
Annen finanskostnad		-282 435	
Sum finanskostnader		3 560 677	1 965 304
Netto finans		-2 244 830	20 724 055
Ordinært resultat før skattekostnad		1 658 383	25 900 377
Skattekostnad på resultat	3	369 618	5 698 083
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 288 765	20 202 294
Årsresultat	4	1 288 765	20 202 294
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 288 765	20 202 294
Totalresultat		1 288 765	20 202 294



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 288 765	20 202 294
Sum overføringer og disponeringer		1 288 765	20 202 294



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	83 501 694	75 829 161
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5		
Sum varige driftsmidler		83 501 694	75 829 161
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		2 311 289	2 242 725
Investeringer i aksjer og andeler	6, 7		
Andre langsiktige fordringer	8		
Sum finansielle anleggsmidler		2 311 289	2 242 725
Sum anleggsmidler		85 812 983	78 071 886
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	46 054 056	22 796 986
Fordringer			
Kundefordringer		299 621	599 208
Andre kortsiktige fordringer	8	343 773	28 380
Sum fordringer	8	643 394	627 588
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6, 7		
Markedsbaserte aksjer	6, 7	275 394	977 626
Markedsbaserte obligasjoner	6, 7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6, 7		
Sum investeringer		275 394	977 626
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 411	135 893
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 411	135 893



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		46 979 255	24 538 093
SUM EIENDELER		132 792 238	102 609 979
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 045 891	22 757 127
Sum opptjent egenkapital		24 045 891	22 757 127
Sum egenkapital	4	24 145 891	22 857 127
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	6 707 118	6 337 500
Sum avsetninger for forpliktelser		6 707 118	6 337 500
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 8	94 667 963	61 080 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	6 541 990	11 664 800
Sum annen langsiktig gjeld		101 209 953	72 744 800
Sum langsiktig gjeld		107 917 071	79 082 300
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		189 070	188 768
Annen kortsiktig gjeld		540 206	481 785
Sum kortsiktig gjeld		729 276	670 552
Sum gjeld		108 646 347	79 752 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 792 238	102 609 979



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 557685

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 842 122
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MELAN INVEST AS
Forretningsadresse: Anton Tschudis vei 5B
0583 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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: 14.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 08.07.2023



Organisasjonsnr: 995 842 122
MELAN INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 426 251	3 470 209
Gevinst ved salg		919 218	2 698 723
Sum inntekter		5 345 468	6 168 932
Kostnader			
Lønnskostnad	1	16 887	2 044
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	1 425 368	990 566
Sum kostnader		1 442 255	992 610
Driftsresultat		3 903 213	5 176 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 428	2 771
Annen finansinntekt		108 036	3 108
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		1 187 382	22 683 481
Sum finansinntekter		1 315 846	22 689 359
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		197 600	
Annen rentekostnad		3 645 511	1 965 304
Annen finanskostnad		-282 435	
Sum finanskostnader		3 560 677	1 965 304
Netto finans		-2 244 830	20 724 055
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	1 658 383	25 900 377
Ordinært resultat etter skattekostnad		369 618	5 698 083
Årsresultat	4	1 288 765	20 202 294
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 288 765	20 202 294
Totalresultat		1 288 765	20 202 294
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 288 765	20 202 294



Sum overføringer og
disponeringer

1 288 765

20 202 294



Organisasjonsnr: 995 842 122
MELAN INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	2, 5	83 501 694	75 829 161
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	2, 5		
Sum varige driftsmidler		83 501 694	75 829 161
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			
		2 311 289	2 242 725
Investeringer i aksjer og andeler			
	6, 7		
Andre langsiktige fordringer			
	8		
Sum finansielle anleggsmidler		2 311 289	2 242 725
Sum anleggsmidler		85 812 983	78 071 886
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	46 054 056	22 796 986
Fordringer			
Kundefordringer			
		299 621	599 208
Andre kortsiktige fordringer			
	8	343 773	28 380
Sum fordringer	8	643 394	627 588
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern			
	6, 7		
Markedsbaserte aksjer			
	6, 7	275 394	977 626
Markedsbaserte obligasjoner			
	6, 7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter			
	6, 7		
Sum investeringer		275 394	977 626
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		6 411	135 893
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 411	135 893



Sum omløpsmidler		46 979 255	24 538 093
SUM EIENDELER		132 792 238	102 609 979
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 045 891	22 757 127
Sum opptjent egenkapital		24 045 891	22 757 127
Sum egenkapital	4	24 145 891	22 857 127
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	6 707 118	6 337 500
Sum avsetninger for forpliktelses		6 707 118	6 337 500
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 8	94 667 963	61 080 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	6 541 990	11 664 800
Sum annen langsiktig gjeld		101 209 953	72 744 800
Sum langsiktig gjeld		107 917 071	79 082 300
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		189 070	188 768
Annen kortsiktig gjeld		540 206	481 785
Sum kortsiktig gjeld		729 276	670 552
Sum gjeld		108 646 347	79 752 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 792 238	102 609 979



Organisasjonsnr: 995 842 122
MELAN INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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.



Årsregnskap 2022 Melan Invest AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 995 842 122



Årsberetning 2022 for Melan Invest AS

Virksomhetens art

Melan Invest 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

Styret kjenner 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 er ingen ansatte i selskapet. Selskapets styre består av 2 personer, hvorav 0 er kvinner.

Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 1 288 765 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	1 288 765

Oslo, 14.06.2023
Styret i Melan Invest AS

Svein Anders Haugen
styreleder/daglig leder

Trond Haugen
nestleder



Resultatregnskap			
Melan Invest AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		4 426 251	3 470 209
Gevinst ved salg		919 218	2 698 723
Sum driftsinntekter		<u>5 345 468</u>	<u>6 168 932</u>
Lønnskostnad	1	16 887	2 044
Annen driftskostnad	1	1 425 368	990 566
Sum driftskostnader		<u>1 442 255</u>	<u>992 610</u>
Driftsresultat		<u>3 903 213</u>	<u>5 176 322</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 428	2 771
Annen finansinntekt		108 036	3 108
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		1 187 382	22 683 481
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		197 600	0
Annen rentekostnad		3 645 511	1 965 304
Annen finanskostnad		-282 435	0
Resultat av finansposter		<u>-2 244 830</u>	<u>20 724 055</u>
Resultat før skattekostnad		1 658 383	25 900 377
Skattekostnad på resultat	3	369 618	5 698 083
Resultat		<u>1 288 765</u>	<u>20 202 294</u>
Årsresultat	4	<u>1 288 765</u>	<u>20 202 294</u>
Andre resultatkomponenter			
Totalresultat		1 288 765	20 202 294
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 288 765	20 202 294
Sum overføringer		<u>1 288 765</u>	<u>20 202 294</u>
Melan Invest AS		Side 3	



Balanse			
Melan Invest AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	83 501 694	75 829 161
Sum varige driftsmidler		<u>83 501 694</u>	<u>75 829 161</u>
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		2 311 289	2 242 725
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 311 289</u>	<u>2 242 725</u>
Sum anleggsmidler		<u>85 812 983</u>	<u>78 071 886</u>
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	5	46 054 056	22 796 986
Fordringer			
Kundefordringer		299 621	599 208
Andre kortsiktige fordringer	8	343 773	28 380
Sum fordringer	8	<u>643 394</u>	<u>627 588</u>
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6, 7	275 394	977 626
Sum investeringer		<u>275 394</u>	<u>977 626</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 411	135 893
Sum omløpsmidler		<u>46 979 255</u>	<u>24 538 093</u>
Sum eiendeler		<u>132 792 238</u>	<u>102 609 979</u>

**Balanse**

Melan Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 045 891	22 757 127
Sum opptjent egenkapital		<u>24 045 891</u>	<u>22 757 127</u>
Sum egenkapital	4	<u>24 145 891</u>	<u>22 857 127</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	6 707 118	6 337 500
Sum avsetning for forpliktelser		<u>6 707 118</u>	<u>6 337 500</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 8	94 667 963	61 080 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	6 541 990	11 664 800
Sum annen langsiktig gjeld		<u>101 209 953</u>	<u>72 744 800</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		189 070	188 768
Annen kortsiktig gjeld		540 206	481 785
Sum kortsiktig gjeld		<u>729 276</u>	<u>670 552</u>
Sum gjeld		<u>108 646 347</u>	<u>79 752 852</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>132 792 238</u>	<u>102 609 979</u>

Oslo, 14.06.2023
Styret i Melan Invest ASSvein Anders Haugen
styreleder/daglig lederTrond Haugen
nestleder

**Indirekte kontantstrøm**

Melan Invest AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		1 658 383	25 900 377
Endring i varelager		-23 257 069	-11 327 170
Endring i kundefordringer		299 587	-263 373
Endring i leverandørgjeld		302	12 251
Oppskrivning pr.		-1 187 382	-22 683 481
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-325 536	1 764 918
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-22 811 716</u>	<u>-6 596 479</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		6 485 152	15 841 177
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre :		-702 232	697 626
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-5 782 919</u>	<u>-16 538 803</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		28 465 153	23 220 754
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>28 465 153</u>	<u>23 220 754</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-129 482	85 473
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy		135 893	50 421
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>6 411</u>	<u>135 893</u>



Melan Invest AS - Noter til regnskapet

Note 0 Regnskapsprinsipper

Melan Invest 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:

- Investeringseiendom ved bruk av virkelig verdi modell (det vil si eventuelle gevinster eller tap som resultatføres), slik det er tillatt i henhold til IAS 40 (Investeringseiendom) 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 Invest 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



Melan Invest AS - Noter til regnskapet

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 kontantstrømpoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, flytende plasseringer. Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Kontantstrømpoppstilling 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.



Melan Invest AS - Noter til regnskapet

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.



Melan Invest AS - Noter til regnskapet

Note 1 Lønn og honorarer til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser i 2022. Selskapet er ikke pliktig til å tegne OTP.

Revisor

Honorar til revisor er kostnadsført med kr. 60 813 inkl mva. Av dette gjelder bistand kr. 13.750.

Note 2 Virkning av endring av regnskapsprinsipper

Selskapet har anvendt forenklet IFRS fra 1. januar 2021 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 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	369 618	5 698 083
Skattekostnad ordinært resultat	369 618	5 698 083
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 658 383	25 900 377
Permanente forskjeller	21 702	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 119 235	-26 265 954
Anvendelse av fremførbart underskudd	-560 850	0
Skattepliktig inntekt	0	-365 577
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	1 658 383	25 900 377
Beregnet skatt av resultat før skatt	364 844	5 698 083
Skatteeffekt av permanente forskjeller	4 774	0



Melan Invest AS - Noter til regnskapet

Sum	369 619	5 698 083
Effektiv skattesats	22,3 %	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	32 561 164	31 373 782	-1 187 383
Gevinst – og tapskonto	272 585	340 732	68 147
Sum	32 833 749	31 714 514	-1 119 236
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 346 847	-2 907 697	-560 850
Grunnlag for utsatt skatt	30 486 902	28 806 817	-1 680 085
Utsatt skatt (22 %)	6 707 118	6 337 500	-369 619

Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2021	100 000	22 757 127	22 857 127
Pr. 01.01.2022	100 000	22 757 127	22 857 127
Årets overskudd		1 288 765	1 288 765
Pr. 31.12.2022	100 000	24 045 891	24 145 891

Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

Driftsmidler:	
Bokført verdi av driftsmidler det er pant i	83 501 694
Varelager:	
Bokført verdi av varelager det er pant i	46 054 056
Gjeld som er sikret med pant i driftsmidler og varelager	94 667 963

Varelager:

3 eiendommer er definert som varelager, ved at de er kjøpt og eies og utvikles med tanke på videresalg. Dette gjelder:

Adresse	Ansk tidspunkt	Bokført verdi
Drammensvn 61	Jan. 22	15 994 495
Trolldalsvn	Juli 22	16 082 277
Orelivn 11a	Okt 22	13 977 284



Melan Invest AS - Noter til regnskapet

Note 6 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi	Markeds- verdi
Omløpsmidler				
Airthing AS (AIRX-ME)	0	0	72 400	72400
Horde AS			202 994	
Sum	0	0	275 394	72 400
Sum markedsbaserte aksjer	0	0	0	0

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 i 2022	Tilganger i året	Virkelig verdi justering	Avgang 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



Melan Invest AS - Noter til regnskapet

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

Investerings eiendommene 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.

Note 8 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer	2 311 289	2 242 725
Sum	2 311 289	2 242 725
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	94 667 963	61 080 000
Annen langsiktig gjeld	6 541 990	11 664 800
Sum	101 209 953	72 744 800
Sum	0	0

Note 9 Aksjonærtabell

Aksjekapitalen i Melan Invest AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære-aksjer	100	1 000,00	100 000,00
Sum	100	1 000,00	100 000,00

Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel	
Svein Anders Haugen	35	35,0	Daglig leder/styrets leder
Melan Eiendom AS	65	65,0	
Totalt antall aksjer	100	100,0	



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Melan Invest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Melan Invest AS som viser et overskudd på kr 1 288 765. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettvise 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.

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 28. juni 2023

Cuentas AS

Wojciech Szczukiewicz
Statsautorisert revisor