



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	918 561 803
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SPEIDERVEIEN 2 AS
Forretningsadresse:	Bodøsjøveien 80 8013 BODØ

### Regnskapsår

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

### 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:	Ole Kristian Ertsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.09.2024

### 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, 22.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 078 804	1 000 687
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 078 804</b>	<b>1 000 687</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	242 920	204 816
<b>Sum kostnader</b>		<b>242 920</b>	<b>204 816</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>835 884</b>	<b>795 870</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Verdiregulering tomter og bygninger	3	1 900 000	1 500 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 900 000</b>	<b>1 500 000</b>
Annen rentekostnad		257 374	171 701
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>257 374</b>	<b>171 701</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 642 627</b>	<b>1 328 299</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 478 511</b>	<b>2 124 169</b>
Skattekostnad på resultat	4	545 273	467 316
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 933 238</b>	<b>1 656 853</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 933 238</b>	<b>1 656 853</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 933 238</b>	<b>1 656 853</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 933 238</b>	<b>1 656 853</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond for urealiserte gevinster	5	1 482 000	1 273 256
Konsernbidrag	4, 5		-115 683
Avgitt konsernbidrag	5		525 834
Avsatt til annen egenkapital	5	451 238	
Overført fra annen egenkapital	5		-26 554



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		1 933 238	1 656 853



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	15 900 000	14 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	6	<b>15 900 000</b>	<b>14 000 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Andre langsiktige fordringer	7		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 900 000</b>	<b>14 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	7	19 380	18 146
Konsernfordringer		129 464	
<b>Sum fordringer</b>		<b>148 844</b>	<b>18 146</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 601	117 910
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 601</b>	<b>117 910</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>152 445</b>	<b>136 056</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 052 445</b>	<b>14 136 056</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-10 000	-10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		7 228 898	5 746 898
Annen egenkapital		2 417 895	1 966 657
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 646 793</b>	<b>7 713 555</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>9 666 793</b>	<b>7 733 555</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 642 865	2 203 531
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 642 865</b>	<b>2 203 531</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 550 000	3 550 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 550 000</b>	<b>3 550 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 192 865</b>	<b>5 753 531</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			7 701
Betalbar skatt		105 939	
Skyldig offentlige avgifter		41 172	37 280
Kortsiktig konserngjeld	9, 9		566 536
Annen kortsiktig gjeld		45 676	37 453
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>192 787</b>	<b>648 970</b>
<b>Sum gjeld</b>	10	<b>6 385 652</b>	<b>6 402 501</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 052 445</b>	<b>14 136 056</b>



# Årsregnskap 2023 Speiderveien 2 AS

Årsberetning  
Oppstilling av totalresultat  
Finansiell stilling pr 31. desember  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 918 561 803



### OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

#### SPEIDERVEIEN 2 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	1 078 804	1 000 687
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 078 804</b>	<b>1 000 687</b>
Annen driftskostnad	2	242 920	204 816
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>242 920</b>	<b>204 816</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>835 884</b>	<b>795 870</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Verdiregulering tomter og bygninger	3	1 900 000	1 500 000
Annen rentekostnad		257 374	171 701
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 642 627</b>	<b>1 328 299</b>
Resultat før skattekostnad		2 478 511	2 124 169
Skattekostnad på resultat	4	545 273	467 316
<b>Resultat</b>		<b>1 933 238</b>	<b>1 656 853</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER</b>			
Årsresultat	5	<b>1 933 238</b>	<b>1 656 853</b>
<b>Totalresultatet for perioden</b>		<b>1 933 238</b>	<b>1 656 853</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag	5	0	525 834
Skattereduksjon av avsatt konsernbidrag	4, 5	0	-115 683
Avsatt til annen egenkapital	5	451 238	0
Overføringer fond for urealiserte gevinster	5	-1 482 000	-1 273 256
Overført fra annen egenkapital	5	0	26 554
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 933 238</b>	<b>1 656 853</b>



### FINANSIELL STILLING PR 31. DESEMBER

#### SPEIDERVEIEN 2 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	15 900 000	14 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>6</b>	<b>15 900 000</b>	<b>14 000 000</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 900 000</b>	<b>14 000 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	7	19 380	18 146
Konsernfordringer		129 464	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>148 844</b>	<b>18 146</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 601	117 910
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>152 445</b>	<b>136 056</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>16 052 445</b>	<b>14 136 056</b>



**FINANSIELL STILLING PR 31. DESEMBER**

**SPEIDERVEIEN 2 AS**

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-10 000	-10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Fond for urealiserte gevinster		7 228 898	5 746 898
Annen egenkapital		2 417 895	1 966 657
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 646 793</b>	<b>7 713 555</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>9 666 793</b>	<b>7 733 555</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	4	2 642 865	2 203 531
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 642 865</b>	<b>2 203 531</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 550 000	3 550 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 550 000</b>	<b>3 550 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	7 701
Betalbar skatt		105 939	0
Skyldig offentlige avgifter		41 172	37 280
Konserngjeld	9	0	40 702
Konsernbidrag	9	0	525 834
Annen kortsiktig gjeld		45 676	37 453
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>192 787</b>	<b>648 970</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10</b>	<b>6 385 652</b>	<b>6 402 501</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>16 052 445</b>	<b>14 136 056</b>

Bodø , 26.09.2024  
Styret i Speiderveien 2 AS

Ole Kristian Ertsvik  
Styrets leder

Lars Brændvik  
styremedlem



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

### SPEIDERVEIEN 2 AS

	Note	2023	2022
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		2 478 511	2 124 169
Endring i andre kortsiktige fordringer		0	-1 299
Endring i leverandørgjeld		-7 701	7 701
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-159 285	-219 230
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>2 311 525</b>	<b>1 911 341</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Urealisert verdiendring, forenklet ifrs		-1 900 000	-1 500 000
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-1 900 000</b>	<b>-1 500 000</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger av konsernbidrag		-525 834	-565 559
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-525 834</b>	<b>-565 559</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-114 309	-154 218
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		117 910	272 128
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>3 601</b>	<b>117 910</b>



## Note 1 Regnskapsprinsipper

### Selskapsinformasjon

Hovedvirksomheten til Speiderveien 2 AS er utleie av eiendom i Norge. Konsernspissen som utarbeider konsernregnskap er Breeze AS, orgnr. 984 033 338. Selskapets hovedkontor har besøksadresse Bodøsjøveien 80, Bodø.

### **HOVEDPRINSIPPER**

Selskapet avlegger årsregnskap i samsvar med regnskapsloven §3-9 i overensstemmelse med forenklet IFRS (International Financial Reporting Standards) slik dette er regulert i forskrift av 21. januar 2008 gitt av finansdepartementet

Regnskapet er presentert i norske kroner som er selskapets funksjonelle valuta. Selskapsregnskapet er utarbeidet og basert på historisk kost prinsippet med følgende modifikasjoner: Eiendeler tilgjengelig for salg, finansielle derivater og forpliktelser vurdert til virkelig verdi over resultatet.

Unntak fra forenklet IFRS er valgt for utbytte og konsernbidrag i det regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk er videreført.

### **FINANSIELLE EIENDELER**

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier: til virkelig verdi over resultatet, utlån og fordringer samt tilgjengelig for salg. Klassifiseringen avhenger av hensikten med eiendelen. Ledelsen klassifiserer finansielle eiendeler ved anskaffelse, og gjør ny vurdering av denne klassifiseringen på hver rapporteringsdato.

På hver balansedag vurderer selskapet om det finnes objektive indikatorer som tyder på verdiforringelse av enkelte eiendeler eller grupper av finansielle eiendeler. For aksjer vil et betydelig eller langvarig fall i verdi under anskaffelseskost være en indikator på at aksjen er verdiforringet. Dersom slike objektive indikatorer foreligger for finansielle eiendeler eller grupper av finansielle eiendeler blir det samlede tapet, målt som differansen mellom anskaffelseskost og virkelig verdi, fratrukket eventuelt tidligere resultatførte nedskrivninger, tas ut av egenkapitalen og regnskapsføres i resultatregnskapet.

#### Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

En finansiell eiendel klassifiseres i denne kategorien dersom den primært er anskaffet med henblikk på å gi fortjeneste fra kortsiktige prissvingninger, eller dersom ledelsen velger å klassifisere den i denne kategorien. Eiendeler i denne kategorien klassifiseres som omløpsmidler hvis de holdes for handelsformål eller hvis de forventes å bli realisert innen 12 måneder etter balansedagen.

#### Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med fastsatte betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler.

#### Tilgjengelig for salg

Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg er ikke-derivate finansielle eiendeler som er øremerket som tilgjengelig for salg eller som ikke er klassifisert som finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet eller som utlån eller fordringer.

### **VARIGE DRIFTSMIDLER**

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Når eiendeler er solgt eller avhendet, blir kostprisen og akkumulerte avskrivninger tilbakeført i regnskapet, og eventuelle tap eller gevinst fra avhendingen blir resultatført.

Kostpris for eiendelen er kjøpsprisen, inkludert skatter/avgifter og direkte oppkjøpskostnader knyttet til å



sette eiendelen i stand før bruk. Utgifter påløpt etter at eiendelen er tatt i bruk, slik som reparasjon og vedlikehold, er normalt kostnadsført. I tilfeller det kan påvises økt inntjening som følge av reparasjon/vedlikehold, vil utgiftene til dette bli balanseført som tilgang varige driftsmidler.

Anlegg under utførelse klassifiseres som varige driftsmidler og regnskapsført til pådratte kostnader relatert til eiendelen.

Investerings eiendommer er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og / eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av konsernets selskaper. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Verdsettelsen utføres av ekstern eiendomsmegler og godkjennes av selskapets styre. Egne benyttede eiendommer er eiendeler som eies utelukkende for å oppnå leieinntekter hos øvrige selskaper innen konsernet. Disse består i hovedsak av industri eiendommer som leies ut til konsernets øvrige virksomhet. Egne benyttede eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Verdsettelsen utføres av ekstern eiendomsmegler. Endringer som følge av revurdering av virkelig verdi, bokføres over resultatet.

Tomter avskrives ikke, og anlegg under utførelse blir ikke avskrevet før eiendelen er tatt i bruk. Andre driftsmidler avskrives etter den lineære metode, slik at eiendelenes anskaffelseskost avskrives til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Avskrivningsperiode og -metode blir vurdert årlig for å sikre at metoden og perioden som brukes samsvarer med de økonomiske realiteter til eiendelen. Tilsvarende gjelder for utraneringsverdi.

## **FORDRINGER**

Kundefordringer måles ved første gangs balanseføring til virkelig verdi. Ved senere måling vurderes kundefordringene til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden, fratrukket avsetning for inntruffet tap. Avsetning for tap regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer for at enheten ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser. Vesentlig økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringene må nedskrives. Avsetningen utgjør forskjellen mellom pålydende og gjenvinnbart beløp, som er nåverdien av forventede kontantstrømmer, diskontert med effektiv rente. Endring i avsetning resultatføres som annen driftskostnad.

## **BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.**

Bankinnskudd, kontanter o.l. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder.

## **SKATT**

Inntektsskatt på periodens resultat består av periodeskatt og utsatt skatt.

Periodeskatt utgjør forventet betalbar skatt på årets skattepliktige resultat til gjeldende skattesatser på balansedagen, og eventuelle korrigeringer av betalbar skatt for tidligere år.

Utsatt skatt avsettes basert på balanseorientert gjeldsmetode, ved å ta midlertidige hensyn til forskjeller mellom balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser i den finansielle rapporteringen og skattemessige verdier. Det tas ikke hensyn til følgende midlertidige forskjeller: goodwill som ikke er skattemessig fradragsberettiget og forskjeller relatert til investeringer i datterforetak som ikke antas å reversere i overskuelig fremtid. Avsetningen for utsatt skatt er basert på forventinger om realisasjon av eller oppgjør for balanseførte verdier av eiendeler og forpliktelser, og er beregnet med skattesatser gjeldende på balansedag.

Eiendeler ved utsatt skatt innregnes kun i den grad det er sannsynlig at eiendelen kan utnyttes gjennom fremtidig skattemessige resultater. Eiendeler ved utsatt skatt reduseres i den grad det ikke lenger er sannsynlig at skattefordelen vil bli realisert.

## **AVSETNINGER**



En avsetning innregnes i balansen når enheten har en eksisterende rettslig forpliktelse eller underforstått plikt, som følge av en tidligere hendelse og det er sannsynlig at det vil kreves en strøm av økonomiske fordeler fra enheten for å innfri forpliktelsen. Dersom effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

## LEVERANDØRER OG ANDRE KORTSIKTIGE FORPLIKTELSER

Leverandørgjeld og andre betalingsforpliktelser regnskapsføres til kostpris.

## INNTEKTS- OG KOSTNADSFØRINGSPRINSIPPER

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieavtalen løpetid. Driftsinntekter er fratrukket merverdiavgift, rabatter og bonuser.

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter kostnadsføres når de påløper.

Kjøp og salg i utenlandsk valuta er registrert til valutakursen på transaksjonstidspunktet. Kursgevinster og -tap inngår i netto finanskostnad.

Netto finanskostnader omfatter rentekostnader på lån, renteinntekter på investerte midler, utbytteinntekter, agio og gevinst/tap på sikringsinstrumenter som innregnes i resultat. Renteposter innregnes i resultatet basert på effektiv rente metode etter hvert som de opptjenes. Renteelement i betaling under finansielle leieavtaler innregnes i resultatet basert på effektiv rente metode.

## VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

Utarbeidelse av selskapets regnskap medfører at ledelsen gjør estimater og skjønnsmessige vurderinger og tar forutsetninger som påvirker effekten av anvendelsen av regnskapsprinsipper. Dette vil derfor påvirke regnskapsførte beløp for eiendeler og forpliktelser, og inntekter og kostnader.

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige på balansetidspunktet. Endringer innregnes i den perioden endringene oppstår.

Fremtidige resultater kan avvike ikke uvesentlig fra nevnte vurderinger.

## Note 1 Salgsinntekter

	2023	2022
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Utleie fast eiendom	1 078 804	1 000 687
<b>Sum</b>	<b>1 078 804</b>	<b>1 000 687</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	1 078 804	1 000 687
<b>Sum</b>	<b>1 078 804</b>	<b>1 000 687</b>



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

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til ledende personer i 2023. Selskapet er ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet har ikke bundne midler.

Det er ikke stilt sikkerhet eller lån til fordel for aksjonær eller medlemmer av styret.

### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 18 200.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 18 800.

## Note 3 Anleggsnote

	Bygninger	Tomter	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2023	6 580 282	51 900	6 632 182
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>6 580 282</b>	<b>51 900</b>	<b>6 632 182</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2023	0	0	0
<b>Bokført verdi per 31.12.2023</b>	<b>6 580 282</b>	<b>51 900</b>	<b>6 632 182</b>
Årets avskrivninger	0	0	0
Virkelig verdi	15 900 000		15 900 000

Eiendommen er verdsatt på grunnlag av verditakst fra uavhengig takstmann. Taksering har kommet frem til følgende verdier.

01.01.2023 kr 14 000 000,-

01.01.2024 kr 15 900 000,-

Eiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på en årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet Nord-Megler AS. Nord-Megler AS har lang erfaring i å verdsette denne typen eiendommer og har erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. Verdsettelsen er gjort ved å diskontere summen av netto årlige leieinntekter med avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. De verdier som fremkommer tilsvarer antatte markedsverdier, i transaksjoner mellom villige parter.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn ved verdsettelsen av eiendommene:

Effektiv risikofri rente	3,50 %
- Inflasjon	5,00 %
<b>Realrenter avrundet</b>	<b>-1,50 %</b>
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	3,00 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	2,00 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>8,50 %</b>

### Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader 75 000



Realavkastningskrav	8,50 %	
Inflasjon	5,00 %	For 12 måneder
Diskontert rente	9 %	Over en 10 årsperiode
Inntektsutvikling	5,00 %	
Kostnadsutvikling	2,00 %	
Generell ledighet	0 %	

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår.

Verdien er betinget av villig kjøper/selger og er basert på skjønn på verdsettelsestidspunktet.

Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i april 2024.

Det foreligger ingen restriksjoner på når eiendommen kan realiseres. Konkursen i konsernet i 2024 kan gi føringer for hvordan inntektene og kontantstrømmen ved avhending kan benyttes.

Eiendommen er stillet som sikkerhet (krysspant) for konsernets banklån.

#### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	105 939	115 683
Endring i utsatt skattefordel	439 334	351 633
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>545 273</b>	<b>467 316</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 478 511	2 124 169
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 996 971	-1 598 335
Avgitt konsernbidrag	0	-525 834
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>481 540</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	105 939	115 683
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-115 683
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>105 939</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	2 478 511	2 124 169
Beregnet skatt av resultat før skatt	545 272	467 317
<b>Sum</b>	<b>545 272</b>	<b>467 317</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	11 928 576	9 910 493	-2 018 082
Gevinst – og tapskonto	84 446	105 558	21 112
<b>Sum</b>	<b>12 013 022</b>	<b>10 016 051</b>	<b>-1 996 971</b>



Grunnlag for utsatt skatt	12 013 022	10 016 051	-1 996 971
Utsatt skatt (22 %)	2 642 865	2 203 531	-439 334

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for vurd. forskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	-10 000	5 746 898	1 966 657	7 733 555
<b>Pr 01.01.2023</b>	<b>30 000</b>	<b>-10 000</b>	<b>5 746 898</b>	<b>1 966 657</b>	<b>7 733 555</b>
Årets resultat			1 482 000	451 238	1 933 238
<b>Pr. 31.12.2023</b>	<b>30 000</b>	<b>-10 000</b>	<b>7 228 898</b>	<b>2 417 895</b>	<b>9 666 793</b>

## Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 550 000	3 550 000
<b>Sum</b>	<b>3 550 000</b>	<b>3 550 000</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Faste eiendommer	15 900 000	14 000 000
<b>Sum</b>	<b>15 900 000</b>	<b>14 000 000</b>

Pantesikrede eiendeler omfatter også alle øvrige selskaper i konsernet (krysspant), samt alt av driftstilbehør og factoringavtaler som konsernselskapene eier. Samtlige selskaper i konsernet er kausjonister for selskapets langsiktige gjeld.

Av gjelden til kredittinstitusjoner er alt gjort opp innen 5 år.

## Note 7 Fordringer med forfall senere enn ett år

Selskapet har ingen fordringer med forfall senere enn ett år.

## Note 8 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I SPEIDERVEIEN 2 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	1 000,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>30</b>		<b>30 000</b>

### EIERSTRUKTUR

SPEIDERVEIEN 2 AS

SIDE 11



De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Breeze Eiendom AS	30	100,0	100,0

Alle aksjene i Breeze Eiendom AS eies av konsernspiss Breeze AS. Styrets leder Ole Kristian Ertsvik er eneaksjonær i Breeze AS.

## Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	129 464	0
<b>Sum</b>	<b>129 464</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	566 536
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>566 536</b>

Selskapet har fordring på morselskapet, Breeze Eiendom AS og Breeze AS.

## Note 10 Usikre forpliktelser

Grunnet krysspant i konsernet kan det stilles noe usikkerhet til selskapets samlede forpliktelser. Dette knyttes til konkurs hos 3 selskaper i konsernet i 2024. Da bobehandlingen ikke er avsluttet, er det usikkert om forpliktelsen vil komme til oppgjør. Det vil heller ikke være praktisk mulig å gi noe anslag på beløp og tidspunkt for potensielt oppgjør når årsregnskapet for 2023 avlegges. Det er følgelig ikke foretatt særskilt avsetning for forholdet i regnskapet.



## Bodø Revisjonskontor

Til generalforsamlingen i  
Speiderveien 2 AS

Bodø Revisjonskontor AS  
Foretaks- og revisjonsnummer: 988 902 527 MVA  
Medlem av Den norske Revisorforening  
Statsautorisert revisor Are Bakkefjell  
Statsautorisert revisor Tom A. Svendsen  
www.borev.no

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Speiderveien 2 AS som viser et overskudd på kr 1 933 238 og oppstilling over totalresultat. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, oppstilling over totalresultat 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.

##### Usikre forpliktelser

Vi gjør oppmerksom på note 10 hvor det redegjøres for status i konsernet etter konkurser i 2024. Som angitt, finnes det usikkerhet knyttet til selskapets samlede forpliktelser. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

##### Eiendomsverdier

Vi viser til note 3 i årsregnskapet som beskriver betingelsene knyttet til verdsettelsen av eiendommene. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Hovedkontor  
Postboks 1171, 8001 Bodø  
Telefon 75 55 17 90  
E-post: firmapost@borev.no

Avd. Bø i Vesterålen  
8475 Straumsgjøen  
Telefon 91 83 18 02  
E-post: are@borev.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *Øvrig informasjon*

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

## *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/>

Bodø, 27. september 2024  
**Bodø Revisjonskontor AS**

Are Bakkefjell  
Statsautorisert revisor



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**Bakkefjell, Are Even**



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

27.09.2024 15:09:40

*Signaturmetode*

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## Speiderveien 2 AS Årsberetning 2023

### Virksomhetens art

Speiderveien 2 AS er et eiendomsselskap, som bedriver utleie av fast eiendom. Selskapets virksomhet er lokalisert med hovedkontor i Bodø. Selskapet er 100 % eid av Breeze Eiendom AS

### Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet benytter forenklet International Financial Reporting Standards (IFRS) ved utarbeidelse av årsregnskap. Regnskapsprinsippet benyttet er konsistente i alle perioder som er presentert, ettersom det er gjort verddivurderinger jevnfør forenklet IFRS for hele perioden. Styret er av den oppfatning at forenklet IFRS gir et mer korrekt årsregnskap for virksomheten.

Forenklet IFRS medfører at alle poster vedrørende eiendom og finansielle derivater i balansen føres til virkelig verdi/markedsverdi jevnfør eksterne verddivurderinger. Likeledes testes verdi av goodwill hvert år.

Omsetningen i selskapet ble på kr 1 078 804,- i 2023. Ordinært resultat før skatt ble på kr 2 478 511,- i 2023. Utvikling i omsetning og resultat for 2023 er som forventet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Det er ikke etablert forsikringsdekning for styreansvar.

### Sentrale risiko og usikkerhetsfaktorer

#### Markedsrisiko

Selskapet har langsiktige utleiekontrakter for sin kundeportefølje. Etterspørselen i leiemarkedet for næringsseiendommer oppleves som stabilt høy.

**breeze.as**



#### **Kreditrisiko**

Selskapet har gode rutiner for oppfølging av fordringer, og risikoen for tap på fordringer oppleves som liten. Dette understøttes ved at det historisk har vært meget lite tap på kundefordringer.

#### **Likviditetsrisiko**

Likviditeten i selskapet oppleves som god. Selskapet har en meget lav belåning, i forhold til markedsverdi på eiendomsmassen. Dette sikrer at selskapet har lett tilgang til fremmedkapital ved behov.

#### **Renterisiko**

Den rentebærende gjelden i selskapet er i sin helhet knyttet til endringer i 3 måneders NIBOR og er derfor eksponert for endringer i markedsrenten.

#### **Innovasjon, forskning og utvikling**

Selskapet har for året 2023 ikke realisert konkrete prosjekter innen innovasjon, forskning og utvikling.

#### **Fortsatt drift**

Årsregnskap 2023 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Konsernselskapet er påvirket av konkurs i 3 av sine datterselskaper, men dette berører i liten grad driften i Speiderveien 2 AS. Det bekreftes herved at forutsetningene om fortsatt drift er tilstede.

#### **Arbeidsmiljø**

Selskapet har ingen ansatte.

#### **Likestilling**

Selskapet har ingen ansatte.

#### **Tiltak for å hindre diskriminering**

Selskapet har ingen ansatte.

**breeze.as**



#### Ytre Miljø

Selskapet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø

#### Redegjørelse for årsregnskap og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med noter, et korrekt uttrykk for årets resultater og den økonomiske stillingen for selskapet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Årsresultat foreslås disponert som følger;

Avsatt konsernbidrag	kr	0,-
Skattereduksjon av avsatt konsernbidrag	kr	0,-
Avsatt til annen egenkapital	kr	451 238,-
Overføringer fond for urealiserte gevinster	kr	-1 482 000,-
Overført fra annen egenkapital	kr	0,-
Sum disponert	kr	1 933 238,-

Bodø 26.09.2024  
Styret i Speiderveien 2 AS

Ole Kristian Ertsvik  
Styrets leder/Daglig leder

Lars Brændvik  
Styremedlem

**breeze.as**