



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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:	Elisabeth Tindre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.06.2023

### 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, 08.10.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 000 687	969 322
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 000 687</b>	<b>969 322</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	204 816	190 122
<b>Sum kostnader</b>		<b>204 816</b>	<b>190 122</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>795 870</b>	<b>779 199</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Verdiregulering tomter og bygninger	3	1 500 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 500 000</b>	
Annen rentekostnad		171 701	114 656
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>171 701</b>	<b>114 656</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 328 299</b>	<b>-114 656</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 124 169</b>	<b>664 544</b>
Skattekostnad på resultat	4	467 316	146 200
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 656 853</b>	<b>518 344</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 656 853</b>	<b>518 344</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 656 853</b>	<b>518 344</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 656 853</b>	<b>518 344</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond for urealiserte gevinster	5	1 273 256	
Konsernbidrag	4, 5	-115 683	-124 423
Avgitt konsernbidrag	5	525 834	565 559
Avsatt til annen egenkapital	5		77 208
Overført fra annen egenkapital	5	-26 554	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer		1 656 853	518 344



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	14 000 000	12 500 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	6	<b>14 000 000</b>	<b>12 500 000</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>14 000 000</b>	<b>12 500 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	7	18 146	16 847
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 146</b>	<b>16 847</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		117 910	272 128
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>117 910</b>	<b>272 128</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>136 056</b>	<b>288 975</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 136 056</b>	<b>12 788 975</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	30 000	30 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
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		5 746 898	4 473 642
Annen egenkapital		1 966 657	1 993 211
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 713 555</b>	<b>6 466 853</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>7 733 555</b>	<b>6 486 853</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 203 531	1 851 898
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 203 531</b>	<b>1 851 898</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>5 753 531</b>	<b>5 401 898</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 701	
Skyldig offentlige avgifter		37 280	37 394
Kortsiktig konserngjeld	9, 9	566 536	840 702
Annen kortsiktig gjeld		37 453	22 128
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>648 970</b>	<b>900 224</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 402 501</b>	<b>6 302 122</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 136 056</b>	<b>12 788 975</b>



## Speiderveien 2 AS Årsberetning 2022

### 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

### Rettsvisende 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 verdivurderinger 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 verdivurderinger. Likeledes testes verdi av goodwill hvert år.

Omsetningen i selskapet ble på kr 1 000 687,- i 2022. Ordinært resultat før skatt ble på kr 2 124 169,- i 2022. Utvikling i omsetning og resultat for 2022 er som forventet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Sentrale risiko og usikkerhetsfaktorer

#### Markedsrisiko

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

**breeze.as**

---



#### Kredittrisiko

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 markedrenten.

#### Innovasjon, forskning og utvikling

Selskapet har for året 2022 ikke realisert konkrete prosjekter innen innovasjon, forskning og utvikling.

#### Fortsatt drift

Årsregnskap 2022 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. 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 525 834,-
Skattereduksjon av avsatt konsernbidrag	kr 115 683,-
Overført fra annen egenkapital	kr 26 554,-
Overføringer fond for urealiserte gevinster	kr 1 273 256,-
Sum disponert	kr 1 656 853,-

Bodø 13.06.2023  
Styret i Speiderveien 2 AS

Ole Kristian Ertsvik  
Styrets leder/Daglig leder

Lars Brændvik  
Styremedlem

**breeze.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

Til generalforsamlingen i  
Speiderveien 2 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Speiderveien 2 AS som viser et overskudd på kr 1 656 853 og oppstilling over totalresultat. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 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.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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.

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

Avd. 130 i Vesterålen  
8475 Straumsgjøen  
Telefon 91 83 18 02  
E-post: [are@borev.no](mailto:are@borev.no)



Bodø  Revisjonskontor

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.

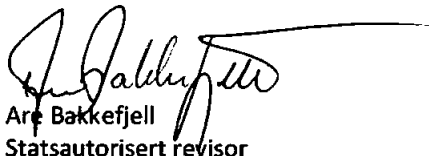
*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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/>

Bodø, 13.06.2023

**Bodø Revisjonskontor AS**

  
Arne Bakkefjell  
Statsautorisert revisor



# Årsregnskap 2022 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

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	1 000 687	969 322
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 000 687</b>	<b>969 322</b>
Annen driftskostnad	2	204 816	190 122
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>204 816</b>	<b>190 122</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>795 870</b>	<b>779 199</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Verdiregulering tomter og bygninger	3	1 500 000	0
Annen rentekostnad		171 701	114 656
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 328 299</b>	<b>-114 656</b>
Resultat før skattekostnad		2 124 169	664 544
Skattekostnad på resultat	4	467 316	146 200
<b>Resultat</b>		<b>1 656 853</b>	<b>518 344</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNETEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 656 853</b>	<b>518 344</b>
<b>Totalresultatet for perioden</b>		<b>1 656 853</b>	<b>518 344</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag	5	525 834	565 559
Skattereduksjon av avsatt konsernbidrag	4, 5	-115 683	-124 423
Avsatt til annen egenkapital	5	0	77 208
Overføringer fond for urealiserte gevinster	5	-1 273 256	0
Overført fra annen egenkapital	5	26 554	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 656 853</b>	<b>518 344</b>



**FINANSIELL STILLING PR 31. DESEMBER**

**SPEIDERVEIEN 2 AS**

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	14 000 000	12 500 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>6</b>	<b>14 000 000</b>	<b>12 500 000</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 000 000</b>	<b>12 500 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	7	18 146	16 847
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 146</b>	<b>16 847</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		117 910	272 128
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>136 056</b>	<b>288 975</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>14 136 056</b>	<b>12 788 975</b>



### FINANSIELL STILLING PR 31. DESEMBER

#### SPEIDERVEIEN 2 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<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		5 746 898	4 473 642
Annen egenkapital		1 966 657	1 993 211
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 713 555</b>	<b>6 466 853</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>7 733 555</b>	<b>6 486 853</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	4	2 203 531	1 851 898
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 203 531</b>	<b>1 851 898</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		7 701	0
Skyldig offentlige avgifter		37 280	37 394
Konserngjeld	9	40 702	275 143
Konsernbidrag	9	525 834	565 559
Annen kortsiktig gjeld		37 453	22 128
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>648 970</b>	<b>900 224</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 402 501</b>	<b>6 302 122</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>14 136 056</b>	<b>12 788 975</b>

Bodø, 13.06.2023  
Styret i Speiderveien 2 AS

Ole Kristian Ertsvik  
Styrets leder

Lars Brændvik  
styremedlem



### INDIREKTE KONTANTSTRØM

#### SPEIDERVEIEN 2 AS

	Note	2022	2021
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		2 124 169	664 544
Endring i andre kortsiktige fordringer		-1 299	-961
Endring i leverandørgjeld		7 701	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-219 230	-152 772
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>1 911 341</b>	<b>510 811</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Urealisert verdiendring, forenklet ifrs		-1 500 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-1 500 000</b>	<b>0</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-50 000
Utbetalinger av konsernbidrag		-565 559	-542 784
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-565 559</b>	<b>-592 784</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-154 218	-81 973
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		272 128	354 101
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>117 910</b>	<b>272 128</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 utranjeringsverdi.

## **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

	2022	2021
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Utleie fast eiendom	1 000 687	969 322
<b>Sum</b>	<b>1 000 687</b>	<b>969 322</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	1 000 687	969 322
<b>Sum</b>	<b>1 000 687</b>	<b>969 322</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 2022. 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 2022 utgjør kr 17 000.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 17 000.

## Note 3 Anleggsnote

	Bygninger	Tomter	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	6 580 282	51 900	6 632 182
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>6 580 282</b>	<b>51 900</b>	<b>6 632 182</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2022	0	0	0
<b>Bokført verdi per 31.12.2022</b>	<b>6 580 282</b>	<b>51 900</b>	<b>6 632 182</b>
Årets avskrivninger	0	0	0
Virkelig verdi	14 000 000		14 000 000

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

01.01.2022 kr 12 500 000,-

01.01.2023 kr 14 000 000,-

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.

Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i januar 2023.

Det foreligger ingen restriksjoner på når eiendommen kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhending kan benyttes.

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

#### Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	115 683	124 423
Endring i utsatt skatt	351 633	21 777
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>467 316</b>	<b>146 200</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 124 169	664 544
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 598 335	-98 985
Avgitt konsernbidrag	-525 834	-565 559
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	115 683	124 423
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-115 683	-124 423
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	2 124 169	664 544
Beregnet skatt av resultat før skatt	467 317	146 200
<b>Sum</b>	<b>467 317</b>	<b>146 200</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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	9 910 493	8 285 768	-1 624 725
Gevinst – og tapskonto	105 558	131 948	26 390
<b>Sum</b>	<b>10 016 051</b>	<b>8 417 716</b>	<b>-1 598 335</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>10 016 051</b>	<b>8 417 716</b>	<b>-1 598 335</b>



Utsatt skatt (22 %) 2 203 531 1 851 898 -351 634

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for vurd. forskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	30 000	-10 000	4 473 642	1 993 211	6 486 853
<b>Pr 01.01.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>-10 000</b>	<b>4 473 642</b>	<b>1 993 211</b>	<b>6 486 853</b>
Årets resultat			1 273 256	383 597	1 656 853
Avgitt konsernbidrag etter skatt				-410 151	-410 151
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>-10 000</b>	<b>5 746 898</b>	<b>1 966 657</b>	<b>7 733 555</b>

## Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
<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	14 000 000	12 500 000
<b>Sum</b>	<b>14 000 000</b>	<b>12 500 000</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>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Fordringer</b>		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	566 536	840 702
<b>Sum</b>	<b>566 536</b>	<b>840 702</b>

Selskapet har kortsiktig gjeld til morselskapet, Breeze Eiendom AS.