



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 010 330
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HINDERVEIEN 2 AS
Forretningsadresse: Rambergveien 3
3115 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger-Britt R. Zeiner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		1 785 570	1 787 161
Sum inntekter		1 785 570	1 787 161
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Avskrivning av driftsmidler	1	376 596	482 808
Annen driftskostnad	6	555 248	481 508
Sum kostnader		931 844	964 316
Driftsresultat		853 726	822 845
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 390	11 261
Sum finansinntekter		9 390	11 261
Netto finans		9 390	11 261
Ordinært resultat før skattekostnad		863 116	834 106
Skattekostnad på ordinært resultat	5	189 885	183 494
Ordinært resultat etter skattekostnad		673 231	650 612
Årsresultat		673 231	650 612
Årsresultat etter minoritetsinteresser		673 231	650 612
Totalresultat		673 231	650 612
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	2	500 000	150 000
Konsernbidrag	2		577 589
Avsatt til annen egenkapital	2	173 231	
Overført fra annen egenkapital	2		-76 977
Sum overføringer og disponeringer		673 231	650 612



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	625 932	579 707
Sum immaterielle eiendeler		625 932	579 707
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	1 156 282	1 532 878
Anlegg under utførelse	1	95 742	
Sum varige driftsmidler		1 252 024	1 532 878
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3, 7		
Andre langsiktige fordringer	3		
Sum anleggsmidler		1 877 956	2 112 585
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		77 923	21 234
Sum fordringer		77 923	21 234
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	424 459	328 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		424 459	328 773
Sum omløpsmidler		502 382	350 008
SUM EIENDELER		2 380 338	2 462 592

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	2	457 837	457 837
Sum innskutt egenkapital		487 837	487 837
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	2		
Annen egenkapital	2	378 915	205 685
Udekket tap	2		
Sum opptjent egenkapital		378 915	205 685
Sum egenkapital		866 752	693 521
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Øvrig langsiktig gjeld	3, 7		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		277 476	31 715
Betalbar skatt	5	236 110	87 356
Utbytte	7	500 000	150 000
Annen kortsiktig gjeld	7	500 000	1 500 000
Sum kortsiktig gjeld		1 513 586	1 769 071
Sum gjeld		1 513 586	1 769 071
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 380 338	2 462 592



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 650352

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 010 330
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HINDERVEIEN 2 AS
Forretningsadresse: Rambergveien 3
3115 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger-Britt R. Zeiner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 16.07.2022



Organisasjonsnr: 998 010 330
HINDERVEIEN 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		1 785 570	1 787 161
Sum inntekter		1 785 570	1 787 161
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Avskrivning av driftsmidler	1	376 596	482 808
Annen driftskostnad	6	555 248	481 508
Sum kostnader		931 844	964 316
Driftsresultat		853 726	822 845
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 390	11 261
Sum finansinntekter		9 390	11 261
Netto finans		9 390	11 261
Ordinært resultat før skattekostnad		863 116	834 106
Skattekostnad på ordinært resultat	5	189 885	183 494
Ordinært resultat etter skattekostnad		673 231	650 612
Årsresultat		673 231	650 612
Årsresultat etter minoritetsinteresser		673 231	650 612
Totalresultat		673 231	650 612
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	2	500 000	150 000
Konsernbidrag	2		577 589
Avsatt til annen egenkapital	2	173 231	
Overført fra annen egenkapital	2		-76 977
Sum overføringer og disponeringer		673 231	650 612



Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	2		
Annen egenkapital	2	378 915	205 685
Udekket tap	2		
Sum opptjent egenkapital		378 915	205 685
Sum egenkapital		866 752	693 521
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3		
Øvrig langsiktig gjeld	3, 7		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		277 476	31 715
Betalbar skatt	5	236 110	87 356
Utbytte	7	500 000	150 000
Annen kortsiktig gjeld	7	500 000	1 500 000
Sum kortsiktig gjeld		1 513 586	1 769 071
Sum gjeld		1 513 586	1 769 071
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 380 338	2 462 592



Organisasjonsnr: 998 010 330
HINDERVEIEN 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Hinderveien 2 AS

Org.nr.:998 010 330



Hinderveien 2 AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2021	2020
Leieinntekt		1 785 570	1 787 161
Sum driftsinntekter		1 785 570	1 787 161
Avskrivning av driftsmidler	1	376 596	482 808
Annen driftskostnad	6	555 248	481 508
Sum driftskostnader		931 844	964 316
Driftsresultat		853 726	822 845
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 390	11 261
Resultat av finansposter		9 390	11 261
Ordinært resultat før skattekostnad		863 116	834 106
Skattekostnad på ordinært resultat	5	189 885	183 494
Årsresultat		673 231	650 612
Disponering av årsresultatet			
Avsatt til utbytte	2	500 000	150 000
Avsatt konsernbidrag	2	0	577 589
Avsatt til annen egenkapital	2	173 231	0
Overført fra annen egenkapital	2	0	76 977
Sum disponert		673 231	650 612



Hinderveien 2 AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	625 932	579 707
Sum immaterielle eiendeler		625 932	579 707
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	1 156 282	1 532 878
Anlegg under utførelse	1	95 742	0
Sum varige driftsmidler		1 252 024	1 532 878
Sum anleggsmidler		1 877 956	2 112 585
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		77 923	21 234
Sum fordringer		77 923	21 234
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	424 459	328 773
Sum omløpsmidler		502 382	350 008
SUM EIENDELER		2 380 338	2 462 592



Hinderveien 2 AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	2	457 837	457 837
Sum innskutt egenkapital		487 837	487 837
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	378 915	205 685
Sum opptjent egenkapital		378 915	205 685
Sum egenkapital		866 752	693 521
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		277 476	31 715
Betalbar skatt	5	236 110	87 356
Utbytte	7	500 000	150 000
Annen kortsiktig gjeld	7	500 000	1 500 000
Sum kortsiktig gjeld		1 513 586	1 769 071
Sum gjeld		1 513 586	1 769 071
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 380 338	2 462 592

Tønsberg, 30.03.2022
Styret i Hinderveien 2 AS

Johan Lauritz Zeiner
Styreleder

Morten Steenstrup
Styremedlem

Anthon Lauritz Zeiner
Styremedlem / Daglig leder

Inger Britt Rolfsen Zeiner
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Selskapets inntekter består av leieinntekter, og inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Note 1 Varige driftsmidler

	Bygninger	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	11 075 011	0	11 075 011
Tilgang	0	95 742	95 742
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	11 075 011	95 742	11 170 753
Akkumulerte avskrivninger	9 918 729	0	9 918 729
Bokført verdi 31.12.2021	1 156 282	95 742	1 252 024
Årets avskrivninger	376 596	0	376 596
Forventet økonomisk levetid	5 - 25 år	Avskrives ikke	

Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	30 000	457 837	205 685	693 521
Årets resultat	0	0	673 231	673 231
Avsatt utbytte	0	0	-500 000	-500 000
Egenkapital 31.12.2021	30 000	457 837	378 915	866 752

Note 3 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Hinderveien 2 AS har stilt fast eiendom til sikkerhet for Zeiner Eiendoms pantelån, for inntil kr. 20 000 000.

	2021	2020
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Varige driftsmidler	1 156 282	1 532 878
Sum	1 156 282	1 532 878

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 000 består av 100 aksjer à kr. 300.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2021

	Antall aksjer	Eierandel
Zeiner Eiendom AS	100	100%
Totalt	100	100%



Note 5 Skatt

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-2 845 146	-2 635 033	210 113
Sum	-2 845 146	-2 635 033	210 113

Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-2 845 146	-2 635 033	210 113
---	-------------------	-------------------	----------------

Utsatt skattefordel (22 %)	-625 932	-579 707	46 225
-----------------------------------	-----------------	-----------------	---------------

Årets skattekostnad	2021	2020
----------------------------	------	------

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	863 116	834 106
Permanente forskjeller	0	-40
Endring i midlertidige forskjeller	210 113	303 503
Avgitt konsernbidrag	0	-740 498
Skattepliktig inntekt	1 073 229	397 071

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	236 110	250 265
Endring i utsatt skattefordel	-46 225	-66 771
Skattekostnad ordinært resultat	189 885	183 494

Beregning av effektiv skattesats

Resultat før skatt	863 116	834 106
Beregnet skatt av resultat før skatt	189 885	183 503
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	-9
Sum	189 885	183 495
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	236 110	250 266
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-162 910
Sum betalbar skatt i balansen	236 110	87 356

Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det har ikke vært ansatte i 2021.

Da det ikke er ansatte i selskapet, er selskapet ikke underlagt lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Revisjon	18 153	14 250
Andre tjenester	15 250	15 000
Sum	33 403	29 250



Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Zeiner Eiendom AS	1 000 000	1 650 000	0	0
Sum	1 000 000	1 650 000	0	0

Note 8 Bundne midler

Foretaket har ingen bundne midler per 31.12



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Zeiner, Johan Lauritz	BANKID_MOBILE	2022-04-06 09:55
Zeiner, Anthon Lauritz	BANKID_MOBILE	2022-03-30 16:34
Steenstrup, Morten	BANKID_MOBILE	2022-03-30 19:58
Zeiner, Inger Britt R	BANKID_MOBILE	2022-04-01 22:56

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Til generalforsamlingen i Hinderveien 2 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hinderveien 2 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

PricewaterhouseCoopers AS, Tassebekkveien 354, 3160 Stokke, Postboks 211 Sentrum, 0103 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Hinderveien 2 AS



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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Vestfold, 31. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Morten Bast Ness
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Ness, Morten Bast	BANKID	2022-04-06 12:46

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.