



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 29.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 17.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		1 787 161	2 212 789
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 787 161</b>	<b>2 212 789</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	6		
Avskrivning av driftsmidler	1	482 808	482 808
Annen driftskostnad	6	481 508	510 553
<b>Sum kostnader</b>		<b>964 316</b>	<b>993 361</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>822 845</b>	<b>1 219 428</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 261	14 070
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 261</b>	<b>14 070</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			9 180
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>9 180</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 261</b>	<b>4 890</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>834 106</b>	<b>1 224 319</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	183 494	269 060
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>650 612</b>	<b>955 259</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>650 612</b>	<b>955 259</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>650 612</b>	<b>955 259</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>650 612</b>	<b>955 259</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	2	150 000	
Konsernbidrag	2	577 589	1 170 000
Overført fra annen egenkapital	2	-76 977	-214 741



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum overføringer og disponeringer		650 612	955 259



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	579 707	512 936
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>579 707</b>	<b>512 936</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	1 532 878	2 015 686
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 532 878</b>	<b>2 015 686</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3, 7		
Andre langsiktige fordringer	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 112 585</b>	<b>2 528 622</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			8 380
Andre kortsiktige fordringer		21 234	8 958
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 234</b>	<b>17 338</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	328 773	348 648
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>328 773</b>	<b>348 648</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>350 008</b>	<b>365 986</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 462 592</b>	<b>2 894 607</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	2	457 837	457 837
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>487 837</b>	<b>487 837</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	2		
Annen egenkapital	2	205 685	282 661
Udekket tap	2		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>205 685</b>	<b>282 661</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>693 521</b>	<b>770 499</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Øvrig langsiktig gjeld	3, 7		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		31 715	12 566
Betalbar skatt	5	87 356	2 721
Skyldig offentlige avgifter			8 822
Utbytte		150 000	
Annen kortsiktig gjeld	7	1 500 000	2 100 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 769 071</b>	<b>2 124 109</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 769 071</b>	<b>2 124 109</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 462 592</b>	<b>2 894 607</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 495003

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: 29.03.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 15.07.2021



Organisasjonsnr: 998 010 330  
HINDERVEIEN 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		1 787 161	2 212 789
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 787 161</b>	<b>2 212 789</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	6		
Avskrivning av driftsmidler	1	482 808	482 808
Annen driftskostnad	6	481 508	510 553
<b>Sum kostnader</b>		<b>964 316</b>	<b>993 361</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>822 845</b>	<b>1 219 428</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 261	14 070
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 261</b>	<b>14 070</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			9 180
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>9 180</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 261</b>	<b>4 890</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>834 106</b>	<b>1 224 319</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	183 494	269 060
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>650 612</b>	<b>955 259</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>650 612</b>	<b>955 259</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>650 612</b>	<b>955 259</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>650 612</b>	<b>955 259</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	2	150 000	
Konsernbidrag	2	577 589	1 170 000
Overført fra annen egenkapital	2	-76 977	-214 741
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>650 612</b>	<b>955 259</b>



Organisasjonsnr: 998 010 330  
HINDERVEIEN 2 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	579 707	512 936
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>579 707</b>	<b>512 936</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	1 532 878	2 015 686
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 532 878</b>	<b>2 015 686</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	3, 7		
Andre langsiktige fordringer	3		

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 112 585</b>	<b>2 528 622</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer			8 380
Andre kortsiktige fordringer		21 234	8 958
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 234</b>	<b>17 338</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	328 773	348 648
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>328 773</b>	<b>348 648</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>350 008</b>	<b>365 986</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 462 592</b>	<b>2 894 607</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	2	457 837	457 837
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>487 837</b>	<b>487 837</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for			
vurderingsforskjeller	2		
Annen egenkapital	2	205 685	282 661
Udekket tap	2		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>205 685</b>	<b>282 661</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>693 521</b>	<b>770 499</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3		
Øvrig langsiktig gjeld	3, 7		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		31 715	12 566
Betalbar skatt	5	87 356	2 721
Skyldig offentlige avgifter			8 822
Utbytte		150 000	
Annen kortsiktig gjeld	7	1 500 000	2 100 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 769 071</b>	<b>2 124 109</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 769 071</b>	<b>2 124 109</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 462 592</b>	<b>2 894 607</b>



Organisasjonsnr: 998 010 330  
HINDERVEIEN 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	300.00	30000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Zeiner Eiendom AS	100.00	100.00%	A-aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til generalforsamlingen i Hinderveien 2 AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Hinderveien 2 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

---

PricewaterhouseCoopers AS,

T: , 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



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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Stokke, 30. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Morten Bast Ness  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Ness, Morten Bast	BANKID	2021-05-04 09:43

**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.



Årsregnskap 2020

# Hinderveien 2 AS

Org.nr.:998 010 330



## Hinderveien 2 AS

### RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2020	2019
Leieinntekt		1 787 161	2 212 789
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 787 161</b>	<b>2 212 789</b>
Avskrivning av driftsmidler	1	482 808	482 808
Annen driftskostnad	6	481 508	510 553
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>964 316</b>	<b>993 361</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>822 845</b>	<b>1 219 428</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		11 261	14 070
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	9 180
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>11 261</b>	<b>4 890</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>834 106</b>	<b>1 224 319</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	183 494	269 060
<b>Årsresultat</b>		<b>650 612</b>	<b>955 259</b>
<b>Disponering av årsresultatet</b>			
Avsatt til utbytte	2	150 000	0
Avsatt konsernbidrag	2	577 589	1 170 000
Overført fra annen egenkapital	2	76 977	214 741
<b>Sum disponert</b>		<b>650 612</b>	<b>955 259</b>



## Hinderveien 2 AS

### BALANSE PR. 31.12.

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	579 707	512 936
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>579 707</b>	<b>512 936</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	1 532 878	2 015 686
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 532 878</b>	<b>2 015 686</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 112 585</b>	<b>2 528 622</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	8 380
Andre kortsiktige fordringer		21 234	8 958
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 234</b>	<b>17 338</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	328 773	348 648
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>350 008</b>	<b>365 986</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 462 592</b>	<b>2 894 607</b>



## Hinderveien 2 AS

### BALANSE PR. 31.12.

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	2	457 837	457 837
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>487 837</b>	<b>487 837</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	205 685	282 661
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>205 685</b>	<b>282 661</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>693 521</b>	<b>770 499</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		31 715	12 566
Betalbar skatt	5	87 356	2 721
Skyldig offentlige avgifter		0	8 822
Utbytte		150 000	0
Annen kortsiktig gjeld	7	1 500 000	2 100 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 769 071</b>	<b>2 124 109</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 769 071</b>	<b>2 124 109</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 462 592</b>	<b>2 894 607</b>

Tønsberg, 29.03.2021  
Styret i Hinderveien 2 AS

\_\_\_\_\_  
Johan Lauritz Zeiner  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Inger-Britt R. Zeiner  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Morten Steenstrup  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anthon Lauritz Zeiner  
Styremedlem / Daglig leder



## 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	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	11 075 011	11 075 011
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	11 075 011	11 075 011
Akkumulerte avskrivninger	9 542 133	9 542 133
<b>Bokført verdi 31.12.2020</b>	<b>1 532 878</b>	<b>1 532 878</b>
Årets avskrivninger	482 808	482 808
Forventet økonomisk levetid	5 - 25 år	

## Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	30 000	457 837	282 661	770 499
Årets resultat	0	0	650 612	650 612
Avsatt utbytte	0	0	-150 000	-150 000
Avgitt konsernbidrag	0	0	-577 589	-577 589
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>30 000</b>	<b>457 837</b>	<b>205 685</b>	<b>693 521</b>

## Note 3 Fordringer og gjeld

	2020	2019
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.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2020	2019
Varige driftsmidler	1 532 878	2 015 686
<b>Sum</b>	<b>1 532 878</b>	<b>2 015 686</b>

## Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2020

	Antall aksjer	Eierandel
Zeiner Eiendom AS	100	100%
<b>Totalt</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>



## 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:

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-2 635 033	-2 331 529	303 503
<b>Sum</b>	<b>-2 635 033</b>	<b>-2 331 529</b>	<b>303 503</b>

<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-2 635 033</b>	<b>-2 331 529</b>	<b>303 503</b>
---	-------------------	-------------------	----------------

<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-579 707</b>	<b>-512 936</b>	<b>66 771</b>
-----------------------------------	-----------------	-----------------	---------------

<b>Årets skattekostnad</b>	2020	2019
----------------------------	------	------

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	834 106	1 224 319
Permanente forskjeller	-40	-1 324
Endring i midlertidige forskjeller	303 503	289 372
Avgitt konsernbidrag	-740 498	-1 500 000
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>397 071</b>	<b>12 367</b>

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	250 265	332 721
Endring i utsatt skattefordel	-66 771	-63 661
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>183 494</b>	<b>269 060</b>

Beregning av effektiv skattesats

Resultat før skatt	834 106	1 224 319
Beregnet skatt av resultat før skatt	183 503	269 350
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-9	-291
<b>Sum</b>	<b>183 495</b>	<b>269 059</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	250 266	332 721
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-162 910	-330 000
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>87 356</b>	<b>2 721</b>

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

Det har ikke vært ansatte i 2020.

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.

<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>	2020	2019
Revisjon	14 250	22 600
Andre tjenester	15 000	17 800
<b>Sum</b>	<b>29 250</b>	<b>40 400</b>



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

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Zeiner Eiendom AS	1 500 000	2 100 000	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 500 000</b>	<b>2 100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 8 Bundne midler

Foretaket har ingen bundne midler per 31.12

## Note 9 Covid

Styret og ledelsen har vurdert konsekvensene for selskapet som følge av det globale utbruddet av Covid-19 og myndighetenes tiltak i et forsøk på å begrense spredningen av viruset. Selskapet er en del av konsernet Zeiner Eiendom. Konsernet er solid og har tilfredsstillende likviditet. Vår eksponering er i all hovedsak knyttet til likviditeten og soliditeten til leietakerne og hvilke bransjer disse operere i. Sett konsernet under ett er våre leietakere i mindre grad direkte berørt av de pågående tiltakene fra myndighetene, men enkelte selskaper i konsernet kan være høyere eksponert enn andre. Avhengig av varigheten på viruset og tiltakene fra myndighetene er vår vurdering at selskapet og konsernet i noe grad kan bli berørt i tiden fremover. Vi har utført og jobber kontinuerlig med tiltak for å redusere fremtidig risiko. Styret og ledelsen vurderer at konsernet samlet sett er finansielt godt stilt til å håndtere eventuelle tap i selskapet og i konsernet.



Årsregnskap

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Steenstrup, Morten	BANKID	2021-03-29 19:53
Zeiner, Anthon Lauritz	BANKID_MOBILE	2021-03-29 15:55
Zeiner, Inger Britt R	BANKID_MOBILE	2021-03-29 18:07
Zeiner, Johan Lauritz	BANKID_MOBILE	2021-03-30 10:16

**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.