



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	976 048 377
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	J NYSTED EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Brattmelveien 16 9050 STORSTEINNES

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Jan Nysted
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2022

### 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, 14.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	43 951 424	31 439 958
Annen driftsinntekt	2	2 249 248	2 244 068
<b>Sum inntekter</b>		<b>46 200 672</b>	<b>33 684 026</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		3 129 070	-6 642 195
Varekostnad	2	39 159 640	35 144 203
Avskrivning på varige driftsmidler	3	588 433	578 542
Annen driftskostnad	4	506 869	511 444
<b>Sum kostnader</b>		<b>43 384 011</b>	<b>29 591 994</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 816 661</b>	<b>4 092 032</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 006	16 099
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 006</b>	<b>16 099</b>
Annen rentekostnad		552 240	646 645
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>552 240</b>	<b>646 645</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-547 234</b>	<b>-630 546</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 269 427</b>	<b>3 461 486</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	499 558	761 986
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 769 869</b>	<b>2 699 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 769 869</b>	<b>2 699 500</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 769 869</b>	<b>2 699 500</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		2 000 000	
Ordinært utbytte		2 000 000	2 000 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overføringer annen egenkapital		-2 230 131	699 500
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 769 869</b>	<b>2 699 500</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	36 259	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>36 259</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	19 771 804	20 390 598
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	1 009 000	1 140 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>20 780 804</b>	<b>21 530 598</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	1 025 000	1 025 000
Investeringer i aksjer og andeler		15 000	15 000
Andre fordringer	2	330 000	330 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 370 000</b>	<b>1 370 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 187 063</b>	<b>22 900 598</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	8	35 175 441	32 567 086
<b>Sum varer</b>		<b>35 175 441</b>	<b>32 567 086</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 388 974	344 645
Andre fordringer		15 000	15 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 403 974</b>	<b>359 645</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		87 636	226 588
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>87 636</b>	<b>226 588</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>39 667 050</b>	<b>33 153 319</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 854 113</b>	<b>56 053 917</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	1 050 000	1 050 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 050 000</b>	<b>1 050 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	7 245 736	9 475 867
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 245 736</b>	<b>9 475 867</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 295 736</b>	<b>10 525 867</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		117 779
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>117 779</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	14 420 885	15 598 555
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 420 885</b>	<b>15 598 555</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 420 885</b>	<b>15 716 334</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	10 661 971	4 304 647
Leverandørgjeld		2 115 314	2 898 136
Betalbar skatt	5	653 596	750 110
Skyldig offentlige avgifter		68 947	63 723
Utbytte		2 000 000	2 000 000
Kortsiktig konserngjeld	2	19 657 130	19 767 879
Annen kortsiktig gjeld		3 980 535	27 222
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 137 493</b>	<b>29 811 716</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 558 378</b>	<b>45 528 050</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 854 113</b>	<b>56 053 917</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1,2	157 154 131	154 530 923
Annen driftsinntekt		657 023	490 611
<b>Sum inntekter</b>		<b>157 811 154</b>	<b>155 021 534</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		3 129 070	-6 642 195
Varekostnad		94 301 716	107 808 168
Lønnskostnad	3	36 461 357	40 398 096
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 981 705	2 138 661
Annen driftskostnad	3	7 603 051	7 204 844
<b>Sum kostnader</b>		<b>143 476 899</b>	<b>150 907 574</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 334 255</b>	<b>4 113 960</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 323	78 775
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 323</b>	<b>78 775</b>
Annen rentekostnad	5	804 542	872 718
Annen finanskostnad		66 518	67 710
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>871 060</b>	<b>940 428</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-819 737</b>	<b>-861 653</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>13 514 518</b>	<b>3 252 307</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 983 881	717 729
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 530 637</b>	<b>2 534 578</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 530 637</b>	<b>2 534 578</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>10 530 637</b>	<b>2 534 578</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		4 000 000	2 000 000
Overføring til/fra annen egenkapital		6 530 637	534 578
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 530 637</b>	<b>2 534 578</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	36 259	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>36 259</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	20 465 162	21 130 956
Driftsløsøre, inventar, verktøy kontormaskiner o.l.	4,5	8 478 000	10 555 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 943 162</b>	<b>31 685 956</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	375 000	375 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5,7	2 842 793	2 180 000
Investeringer i aksjer og andeler		35 000	35 000
Andre langsiktige fordringer	5	1 158 517	1 552 850
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 411 310</b>	<b>4 142 850</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 390 731</b>	<b>35 828 806</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	5,8	38 707 575	27 330 373
<b>Sum varer</b>		<b>38 707 575</b>	<b>27 330 373</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1,5	43 695 631	37 156 276
Andre fordringer		4 749 011	4 038 930
<b>Sum fordringer</b>		<b>48 444 642</b>	<b>41 195 206</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 214 368	2 965 346
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 214 368</b>	<b>2 965 346</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		89 366 585	71 490 925
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>122 757 316</b>	<b>107 319 731</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9	1 050 000	1 050 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 050 000</b>	<b>1 050 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10,11	50 809 906	44 279 268
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>50 809 906</b>	<b>44 279 268</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>51 859 906</b>	<b>45 329 268</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	355 840	965 920
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>355 840</b>	<b>965 920</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	18 321 234	20 025 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 321 234</b>	<b>20 025 400</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 677 074</b>	<b>20 991 320</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	13 783 998	7 326 901
Leverandørgjeld		9 671 823	9 762 410
Betalbar skatt	6	3 630 219	974 367
Skyldige offentlig avgifter		6 492 624	7 976 804
Utbytte		2 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld	1	16 641 672	12 958 661
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 220 336</b>	<b>40 999 143</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum gjeld		70 897 410	61 990 463
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>122 757 316</b>	<b>107 319 731</b>



## Revisjon og Rådgivning AS

Godkjent revisjonsselskap - organisasjonsnummer 893 297 162  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i J Nysted Eiendom AS

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert J Nysted Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 1 769 869 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 10 530 637. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet 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.

#### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 gjeldende lovkrav.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig 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 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 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>

Tennes, 7.7.2022

Revisjon og Rådgivning AS

Arnulf Føre Hansen  
statsautorisert revisor



J Nysted Eiendom AS - konsernet

## Noter 2021

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres i samsvar med opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samsvar med sammenstillingsprinsippet.

Konsernet J Nysted Eiendom AS driver entreprenørvirksomhet med oppføring av bygninger, samt butikkhandel med bredt utvalg av byggevarer, jernvarer og fargevarer.

#### *Salgsinntekter*

I selskapsregnskapet skjer inntektsføring ved salg av fast eiendom, egenregiprojekter samt varer og tjenester på leveringstidspunktet. I konsernregnskapet klassifiseres egenregiprojekter som tilvirkning for lager inntil salgskontrakt foreligger. Når avtale om salg foreligger går egenregiprojekter over fra å være varelager til å bli anleggskontrakt som regnskapsføres i samsvar med regnskapsstandard for anleggskontrakter etter løpende avregning.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Varebeholdning*

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### *Tilvirkningskontrakter*

Tilvirkningskontrakter regnskapsføres etter løpende avregning metode.

#### *Aksjer i tilknyttede selskap*

Aksjer i tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet, og etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens



J Nysted Eiendom AS - konsernet

## Noter 2021

påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

### Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

### Konsernforhold

Selskapet eier 100 % av aksjene i datterselskapet Nysted AS, 9050 Storsteinnes (976 074 580). Konsernregnskap kan fås utlevert i selskapets lokaler i Brattmelveien 16, 9050 Storsteinnes.

## Note 1 Omsetning, tilvirkningskontrakter og løpende avregning

Omsetningen i konsernet J Nysted Eiendom AS omfatter entreprenørvirksomhet med oppføring av bygninger, herunder egenregiprosjekter, samt butikkhandel med bredt utvalg av byggevarer, jernvarer og fargevarer.

Markedsutviklingen synes stabil med god ordresreserve. Fortjeneste på tilvirkningskontrakter inntektsføres jevnt over prosjektene løpetid etter løpende avregning metode. Det foreligger så langt ikke indikasjoner på at noen av prosjektene vil ende med tap. Estimat for fullføringsgrad beregnes på grunnlag av utført produksjon, forbruk av innsatsfaktorer og kontraktkostnader påløpt på balansedagen. Kontraktfortjenesten på balansedagen settes lik total estimert fortjeneste på prosjektene multiplisert med fullføringsgrad. Opptjent kontraktinntekt på balansedagen tilsvarer kontraktfortjeneste tillagt kontraktkostnader påløpt på balansedagen.

	2021	2020
Kontraktverdi for pågående prosjekter per 31.12.	96 490 000	95 702 000
Opptjent kontraktinntekt per 31.12.	41 111 000	57 892 000
Opptjente ikke fakturerte inntekter per 31.12.	13 005 000	7 938 000
Forskudd fra kunder per 31.12.	-4 018 000	-6 461 000

## Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Det er oppført bolighus til Elisabet Nysted, datter av daglig leder og styremedlem Jan Nysted. Transaksjonen har en verdi på kr 6 800 516. Transaksjonen er foretatt til markedsmessige vilkår.



J Nysted Eiendom AS - konsernet

## Noter 2021

### Note 3 Sysselsatte årsverk, lønnskostnader og godtgjørelser mm

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	33 311 050	37 647 455
Arbeidsgiveravgift	1 707 467	1 535 019
Pensjonskostnader	767 054	964 411
Andre personalkostnader	675 786	251 211
<b>Sum</b>	<b>36 461 357</b>	<b>40 398 096</b>

Konsernet omfattes av reglene om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert en innskuddsbasert ordning som tilfredsstiller kravene i loven. Det har i regnskapsåret vært sysselsatt 63 årsverk, antall ansatte ved utgangen av året var 65.

	2021	2020
Daglig leder, lønn	899 232	899 232
Daglig leder, annen godtgjørelse	8 532	7 920
DL obligatorisk tjenstepensjon	17 985	17 985
Styret, styrehonorar	0	0
Revisjonshonorar inkl teknisk bist konsernregnsk ekskl mva	99 000	93 000
Revisor, teknisk bistand årsregnskap	9 000	8 000
Revisor, teknisk bistand ligningspapirer ekskl mva	10 000	11 000
Revisor, annen regnskapsmessig bistand ekskl mva	8 000	7 000

Det foreligger ikke avtale om rett til bonuser eller sluttvederlag for daglig leder, medlemmer av styret eller andre ledende personer. Det er ikke ytet lån eller stillet sikkerhet til fordel for daglig leder, styret eller andre nærstående parter.

### Note 4 Driftsmidler

Tekst	Bygninger og fast eiendom	Driftsløsøre, mask, invent.	SUM
Anskaffelseskost 01.01	23 995 375	19 191 051	43 186 426
Tilgang	286 433	349 272	635 705
Avgang	0	-1 261 669	-1 261 669
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>24 281 808</b>	<b>18 278 654</b>	<b>42 560 462</b>
Akk avskrivninger 01.01	5 049 229	8 636 051	13 685 280
Ordinære avskrivninger	504 433	1 477 272	1 981 705
Tilbakeførte avskrivninger ved avgang	0	-312 669	-312 669
<b>Akk avskrivninger 31.12</b>	<b>5 553 662</b>	<b>9 800 654</b>	<b>15 354 316</b>
<b>Bokført verdi 31.12 ekskl tomter</b>	<b>18 728 146</b>	<b>8 478 000</b>	<b>27 206 146</b>
Bokført verdi tomter IB	2 184 810		2 184 810
Avgang tomter	-447 794		-447 794
<b>Bokført verdi 31.12 inkl tomter</b>	<b>20 465 162</b>	<b>8 478 000</b>	<b>28 943 162</b>
<b>Procentsats for ord avskrivninger</b>	<b>0 - 4%</b>	<b>10 - 30%</b>	



J Nysted Eiendom AS - konsernet

## Noter 2021

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til 3 – 15 år for løsøre og 20 – 50 år for bygninger.

### Note 5 Fordringer, gjeld, renter, mellomværende TS og pant

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	3 501 310	3 232 850
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter balansedagen	10 657 946	12 129 282
Langsiktige fordringer på tilknyttede selskaper (TS)	2 842 793	2 180 000

Konsernet har flytende rente på all rentebærende gjeld.

Gjeld sikret ved pant, kausjonsansvar og pantstillelser er som følger:

	2021	2020
<b>Gjeld sikret ved pant og kausjonsansvar</b>		
Konsernets gjeld til kredittinstitusjoner	32 105 232	27 352 301
Kausjonsansvar for Malangen Resort AS	333 333	1 100 000
	32 438 565	28 452 301
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Pantsatte eiendeler</b>		
Bygninger og tomter	20 465 162	21 130 956
Driftsløsøre, inventar, verktøy m.v.	8 478 000	10 555 000
Varebeholdning	38 707 575	27 330 373
Fordringer	47 696 941	40 889 126
SUM	<b>115 347 678</b>	<b>99 905 455</b>

Egenregiprojekter under oppføring er klassifisert som opptjente ikke fakturerte inntekter når kontrakt om salg er inngått. Når kontrakt om salg ikke er inngått er prosjektene klassifisert som varebeholdning. Kausjonsansvar til fordel for Malangen Resort AS er sikret ved pant i bygninger, tomter og annen fast eiendom. Pantstillelser vedrørende egenregiprojekt under utførelse gjelder byggelån.

### Note 6 Skattekostnad og utsatt skatt/utsatt skattefordel

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	13 514 518	3 252 307
Permanente forskjeller	48 572	10 097
Endring midlertidige forskjeller	2 937 904	1 166 537
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>16 500 994</b>	<b>4 428 941</b>

Spesifikasjon av årets skattekostnad	2021	2020
Skatt av egen inntekt	3 630 219	974 367
Endring utsatt skatt/utsatt skattefordel	-646 338	-256 638
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2 983 881</b>	<b>717 729</b>



J Nysted Eiendom AS - konsernet

## Noter 2021

<b>Midlertidige forskjeller</b>	<b>2 020</b>	<b>2 020</b>	<b>Endring</b>
Driftsmidler	3 237 645	3 103 550	134 095
Varebeholdning	-2 700 000	-550 000	-2 150 000
Utestående fordringer	-1 000 000	-500 000	-500 000
Tilvirkningskontrakter	2 565 000	2 852 000	-287 000
Avsetninger	-650 000	-515 000	-135 000
Sum forskjeller	<b>1 452 645</b>	<b>4 390 550</b>	<b>-2 937 905</b>
<b>Utsatt skattefordel (-)/utsatt skatt (+)</b>	<b>319 581</b>	<b>965 920</b>	<b>-646 339</b>

### Note 7 Aksjer i tilknyttede selskap

J Nysted Eiendom AS eier via datterselskapet Nysted AS 50 % av aksjene og stemmeretten i Fjord Eiendomsutvikling AS (913 530 039). Selskapet har forretningskontor i Balsfjord kommune. Kostpris på aksjene utgjør kr 375 000. Aksjene er i selskapsregnskapet oppført i balansen etter kostmetoden og i konsernregnskapet normalt etter egenkapitalmetoden. Resultat og egenkapital for Fjord Eiendomsutvikling AS er som følger:

<b>Fjord Eiendomsutvikling AS</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsresultat	242 851	-36 357
Egenkapital 31.12.	980 994	738 144
Langsiktig fordring på Fjord Eiendomsutvikling AS	2 842 793	2 180 000

### Note 8 Varebeholdning

Varelageret består av handelsvarer, bygningsartikler og trelast samt tomter og egenregiprojekt under oppføring som ikke var solgt per 31.12. I selskapsregnskapet til J Nysted Eiendom AS er også innkjøpte varer og tjenester for solgte men ikke leverte egenregiprojekt klassifisert som varebeholdning. I konsernregnskapet omklassifiseres lageret av solgte enheter som ikke er levert til estimert verdi av opptjente ikke fakturerte inntekter etter løpende avregnings metode.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Handelsvarer, bygningsartikler og trelast	11 445 000	9 426 000
Egenregiprojekt/tomter ikke solgt per 31.12.	27 262 575	17 904 373
	38 707 575	27 330 373



J Nysted Eiendom AS - konsernet

## Noter 2021

### Note 9 Antall aksjer, aksjeeiere mv

Følgende aksjonærer eier aksjer i morselskapet J Nysted Eiendom AS.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Bokført	
En aksjeklasse ordinære aksjer:	1 050	1 000	1 050 000	
<b>Aksjonærer</b>			<b>Aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
JN Holding AS			525	50,0 %
Birger Nysted (styreleder)			357	34,0 %
Kjell Oddvar Skogli (styremedlem)			84	8,0 %
Jens Nysted (styremedlem)			84	8,0 %
<b>Totalt antall aksjer</b>			<b>1 050</b>	<b>100,0 %</b>

JN Holding AS eies 100 % av styremedlem og daglig leder Jan Nysted.

### Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
<b>Egenkapital 1.1.</b>	<b>1 050 000</b>	<b>44 279 269</b>	<b>45 329 269</b>
Årets resultat		10 530 637	10 530 637
Tilleggsutbytte		-2 000 000	-2 000 000
Avsatt ordinært utbytte		-2 000 000	-2 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 050 000</b>	<b>50 809 906</b>	<b>51 859 906</b>

### Note 11 Konsernforhold

J Nysted Eiendom AS eier 100 % av aksjene og stemmeretten i datterselskapet Nysted AS, 9050 Storsteinnes (976 074 580). Aksjene er i selskapsregnskapet vurdert etter kostmetoden. Resultat og egenkapital i Nysted AS er som følger:

Nysted AS	2021	2020
Årsresultat	8 760 769	-164 921
Egenkapital	40 589 170	35 828 401



## Kontantstrømoppstilling for J Nysted Eiendom AS - konsernet

	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	13 514 518	3 252 307
- Periodens betalte skatt	-974 367	-708 936
+/- Tap/Vinning v/ avgang anl.m	-156 000	-13 500
+ Ordinære avskrivninger	1 981 705	2 138 661
+/- Endring i varelager	-11 377 202	-15 972
+/- Endring i kundefordringer	-6 539 355	-7 720 392
+/- Endring i leverandørgjeld	-90 587	1 261 490
+/- Endring i andre korts. Fordringer	-710 081	-1 812 044
+/- Endring i off. avgifter	-1 484 180	109 870
+/- Endring i annen kortsiktig gjeld	3 683 011	-4 373 540
<b>= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-2 152 538</b>	<b>-7 882 056</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	1 105 000	110 000
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-635 705	-4 381 161
-utbetaling ved kjøp av aksjer	0	0
+Innbetaling ved salg av andre investeringer	447 794	0
+/- endring i langsiktige fordringer	394 333	-31 850
+/- endring i lån til tilknyttet selskap	-662 793	-600 000
<b>= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>648 629</b>	<b>-4 903 011</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
+ Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld		1 740 168
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-1 704 166	
- Utbet. ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		
+/- Netto endring i kassekreditt/byggelån egenregiprojekter	6 457 097	7 326 901
- Utbetalinger av utbytte	-4 000 000	-2 000 000
<b>= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>752 931</b>	<b>7 067 069</b>
<b>= Netto endring i kontanter mv</b>	<b>-750 978</b>	<b>-5 717 998</b>
+ Beholdning av kontanter 01.01.	2 965 346	8 683 344
<b>= Kontantbeholdning 31.12.</b>	<b>2 214 368</b>	<b>2 965 346</b>
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	628 142	1 713 513
+ Skattetrekkinnskudd o.l. pr 31.12.	1 586 226	1 251 833
<b>= Beholdning av kontanter mv 31.12.</b>	<b>2 214 368</b>	<b>2 965 346</b>



J Nysted Eiendom AS selskapsregnskapet

## Noter 2021

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres i samsvar med opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samsvar med sammenstillingsprinsippet.

Konsernet J Nysted Eiendom AS driver entreprenørvirksomhet med oppføring av bygninger, samt butikkhandel med bredt utvalg av byggevarer, jernvarer og fargevarer.

#### *Salgsinntekter*

I selskapsregnskapet skjer inntektsføring ved salg av fast eiendom, egenregiprojekter samt varer og tjenester på leveringstidspunktet. I konsernregnskapet klassifiseres egenregiprojekter som tilvirkning for lager inntil salgskontrakt foreligger. Når avtale om salg foreligger går egenregiprojekter over fra å være varelager til å bli anleggskontrakt som regnskapsføres i samsvar med regnskapsstandard for anleggskontrakter etter løpende avregning.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Varebeholdning*

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### *Tilvirkningskontrakter*

Tilvirkningskontrakter regnskapsføres etter løpende avregning metode.

#### *Aksjer i tilknyttede selskap*

Aksjer i tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet, og etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning



J Nysted Eiendom AS selskapsregnskapet

## Noter 2021

til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

### Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

### Konsernforhold

Selskapet eier 100 % av aksjene i datterselskapet Nysted AS, 9050 Storsteinnes (976 074 580). Konsernregnskap kan fås utlevert i selskapets lokaler i Brattmelveien 16, 9050 Storsteinnes.

## Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

Det har ikke vært vesentlige transaksjoner med nærstående parter gjennom året.

## Note 2 Konsernintern omsetning, fordringer, gjeld og pant

J Nysted Eiendom AS leier ut lokaler til datterselskapet Nysted AS, og Nysted AS er leverandør av entreprenørtjenester til egenregiprojekter oppført av J Nysted Eiendom AS:

	2021	2020
Husleieinntekter eksklusive merverdiavgift	-1 980 000	-1 980 000
Varekjøp entreprenørtjenester inklusive merverdiavgift	25 627 330	22 792 200
	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen	330 000	330 000
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter balansedagen	8 615 525	9 704 777
Mellomregning med datterselskap	-19 657 130	-19 767 879

Gjeld sikret ved pant, kausjonsansvar og pantstillelser er som følger:

	2021	2020
<b>Gjeld sikret ved pant og kausjonsansvar</b>		
Egen gjeld sikret ved pant	25 082 856	19 903 202
Gjeld i datterselskap sikret ved pant i J Nysted Eiendom AS	7 022 376	7 449 099
Kausjonsansvar for Malangen Resort AS	333 333	1 100 000
	32 438 565	28 452 301
<b>Pantsatte eiendeler</b>		
Bygninger og tomter	19 771 804	20 390 598
Varebeholdning (egenregiprojekter)	35 175 441	32 567 086
	54 947 245	52 957 684

Tomter, bygninger og annen fast eiendom er stillet som sikkerhet for egen gjeld til kredittinstitusjoner. Eiendelene er også stillet som sikkerhet for gjeld i datterselskapet Nysted AS.



J Nysted Eiendom AS selskapsregnskapet

## Noter 2021

### Note 3 Driftsmidler

Tekst	Bygninger og fast eiendom	Driftsløsøre, mask, invent	SUM
Anskaffelseskost 01.01	22 600 659	1 793 727	24 394 386
Tilgang	286 433	0	286 433
Avgang	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>22 887 092</b>	<b>1 793 727</b>	<b>24 680 819</b>
Akk avskrivninger 01.01	4 394 871	653 727	5 048 598
Tilbakeførte avskrivninger ved avgang dr.m	0	0	0
Ordinære avskrivninger	457 433	131 000	588 433
<b>Akk avskrivninger 31.12</b>	<b>4 852 304</b>	<b>784 727</b>	<b>5 637 031</b>
<b>Bokført verdi 31.12 ekskl tomter</b>	<b>18 034 788</b>	<b>1 009 000</b>	<b>19 043 788</b>
Bokført verdi tomter IB	2 184 810		2 184 810
Tilgang tomter			0
Avgang tomter	-447 794		-447 794
<b>Bokført verdi 31.12 inkl tomter</b>	<b>19 771 804</b>	<b>1 009 000</b>	<b>20 780 804</b>
<b>Prosentstans for ord avskrivninger</b>	<b>0 - 4 %</b>	<b>10 - 20%</b>	

### Note 4 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Personer	2021	2020
Daglig leder	0	0
Styret	0	0
Revisor, revisjon inkl bistand konsernregnsk eks mva	40 000	38 000
Revisor, teknisk bistand årsregnskap ekskl mva	4 000	4 000
Revisor, teknisk bistand ligning ekskl mva	4 000	4 000
Revisor, annen bistand og omkostninger ekskl mva	3 000	3 000

J Nysted Eiendom AS har ingen ansatte. Det foreligger ikke avtale om rett til bonuser eller sluttvederlag for medlemmer av styret eller daglig leder. Det er ikke ytet lån eller stillet sikkerhet til fordel for daglig leder, styret eller andre nærstående parter.

### Note 5 Skattekostnad

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	2 269 427	3 461 486
Permanente forskjeller	1 286	2 087
Endring midlertidige forskjeller	700 177	-53 982
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>2 970 890</b>	<b>3 409 591</b>



## J Nysted Eiendom AS selskapsregnskapet

### Noter 2021

Spesifikasjon av årets skattekostnad	2021	2020
Skatt av egen inntekt	653 596	750 110
Endring utsatt skatt	-154 038	11 876
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>499 558</b>	<b>761 986</b>

#### Note 6 Utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2 021	2 020	Endring
Driftsmidler	535 185	535 362	177
Varebeholdning	-700 000	0	700 000
Utestående fordringer	0	0	0
Avsetninger	0	0	0
Sum forskjeller	<b>-164 815</b>	<b>535 362</b>	<b>700 177</b>
<b>Utsatt skattefordel (-)/utsatt skatt (+)</b>	<b>-36 259</b>	<b>117 779</b>	<b>154 038</b>

#### Note 7 Konsernforhold

J Nysted Eiendom AS eier 100 % av aksjene og stemmeretten i datterselskapet Nysted AS, 9050 Storsteinnes (976 074 580). Morselskapet leier ut alle sine lokaler til datterselskapet. Nysted AS er videre en av leverandørene for eiendomsprosjekter for videresalg i J Nysted Eiendom AS. Omfanget av disse transaksjonene fremgår av note nummer 2.

Aksjene er i selskapsregnskapet vurdert etter kostmetoden. Kostpris utgjør kr 1 025 000. Resultat og egenkapital i Nysted AS er som følger:

Nysted AS	2021	2020
Årsresultat	8 760 769	-164 921
Egenkapital	40 589 170	35 828 401

#### Note 8 Varebeholdning

Varelageret består av innkjøpte varer og tjenester for påbegynt oppføring av egenregiprojekt boliger. I selskapsregnskapet vurderes lageret til laveste av kostpris og virkelig verdi. I konsernregnskapet omklassifiseres lageret av solgte enheter til estimert verdi av opptjente ikke fakturerte inntekter etter løpende avregnings metode. Eventuelle interne gevinster på ikke solgte enheter blir tilsvarende eliminert i konsernregnskapet. Deler av lageret er pantsatt for byggelån vedrørende egenregiprojekter.



J Nysted Eiendom AS selskapsregnskapet

## Noter 2021

### Note 9 Antall aksjer, aksjeeiere mv

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Bokført
En aksjeklasse ordinære aksjer:	1 050	1 000	1 050 000

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
JN Holding AS	525	50,0 %
Birger Nysted (styreleder)	357	34,0 %
Kjell Oddvar Skogli (styremedlem)	84	8,0 %
Jens Nysted (styremedlem)	84	8,0 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 050</b>	<b>100,0 %</b>

JN Holding AS eies 100 % av styremedlem og daglig leder Jan Nysted.

### Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
<b>Egenkapital 1.1.</b>	<b>1 050 000</b>	<b>9 475 867</b>	<b>10 525 867</b>
Årets resultat		1 769 869	1 769 869
Tilleggsutbytte		-2 000 000	-2 000 000
Avsatt ordinært utbytte		-2 000 000	-2 000 000
<b>31.12.</b>	<b>1 050 000</b>	<b>7 245 736</b>	<b>8 295 736</b>



## Kontantstrømoppstilling for J Nysted Eiendom AS

Organisasjonsnr. 976048377

	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	2 269 427	3 461 486
- Periodens betalte skatt	-750 110	-527 153
+ Tap / - vinning ved salg av anleggsmidler	0	0
+ Ordinære avskrivninger	588 433	578 542
+ Nedskrivning anleggsmidler	0	0
+/- Endring i varelager	-2 608 355	-6 642 195
+/- Endring i kundefordringer	-4 044 329	-14 222
+/- Endring i andre fordringer	0	247 952
+/- Endring i leverandørgjeld	-782 822	874 830
+/- Endring i annen kortsiktig gjeld	3 953 313	17 222
+/- Endring i offentlige avgifter	5 224	63 723
<b>= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-1 369 219</b>	<b>-1 939 815</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
+ Innbetalt ved salg av aksjer	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-286 433	-218 542
+ Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	0	0
+ Innbetaling ved salg av andre investeringer	447 795	0
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
<b>= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>161 362</b>	<b>-218 542</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
+/- Endring kortsiktig gjeld	6 357 324	4 304 646
+/- endring kortsiktig gjeld konsernselskap	-110 749	-2 563 362
+ innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	0	0
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-1 177 670	-1 164 897
- Utbetalinger av utbytte	-4 000 000	-2 000 000
<b>= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>1 068 905</b>	<b>-1 423 613</b>
<b>= Netto endring i kontanter mv</b>	<b>-138 952</b>	<b>-3 581 970</b>
+ Beholdning av kontanter 01.01.	226 588	3 808 558
<b>= Kontantbeholdning 31.12.</b>	<b>87 636</b>	<b>226 588</b>
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	87 636	226 588
+ Skattetrekkinnskudd o.l. pr 31.12.	0	0
<b>= Beholdning av kontanter mv 31.12.</b>	<b>87 636</b>	<b>226 588</b>



## Årsberetning 2021 - J Nysted Eiendom AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

J Nysted Eiendom AS virksomhetsområde er i hovedsak utleie av forretningsbygg og kjøp og salg av verdipapirer og fast eiendom samt egenregiprojekter. Konsernet består av, i tillegg til J Nysted Eiendom AS datterselskapet Nysted AS. Konsernet J Nysted Eiendom AS driver entreprenørvirksomhet med oppføring av bygninger, samt butikkhandel med bredt utvalg av byggevarer, jernvarer og fargevarer. Konsernet har kontor og har lokalisert sin virksomhet på Storsteinnes i Balsfjord.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet for morselskap og konsern er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for år 2022 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

### Fremtidig utvikling

Markedsutviklingen i 2022 synes stabil med god ordresreserve.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Morselskapet J Nysted Eiendom AS hadde en økning i driftsinntektene fra 33,7 mill. i 2020 til 46,2 mill. i 2021, og en nedgang i resultat før skatt på omlag 1,1 mill.

Driftsinntektene i konsernet hadde en økning fra 155 mill. i 2020 til kr 157,8 mill. i 2021. Resultat før skatt viser en økning fra 2020 til 2021 fra 3,2 mill, til 13,5 mill. 2021 var således et økonomisk tilfredsstillende år.

Det har i 2021 i konsernet ikke vært aktiviteter rundt eller utgifter til forskning og utvikling.

De samlede netto investeringene i konsernet i 2021 var på kr 635.000, hvor det vesentlige har medgått til innkjøp ordinære driftsmidler.

Konsernets likviditetsbeholdning var kr 2,2 mill. per 31.12.2021. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2021 73,6 % av samlet gjeld i konsernet, en økning på ca. 7,5 prosentpoeng fra 31.12.2020. Konsernets finansielle stilling er god, og man kan pr. 31.12.2021 nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 122,7 mill., sammenlignet med kr 107,3 mill. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 42,3 %, sammenlignet med 42,2 % pr. 31.12.2020.



## Finansiell risiko

### Overordnet om målsetting og strategi

J Nysted Eiendom AS og konsernet er lite eksponert for finansiell risiko, herunder valutarisiko. Selskapets gjeld er i norske kroner.

## Markedsrisiko

J Nysted Eiendom AS og konsernet er ikke eksponert for endringer i valutakurser, da alt varekjøp foretas i NOK. Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder. Manglende tilgangen til varer og innsatsfaktorer i produksjonen grunnet internasjonal uro og ettervirkninger etter korona-epidemien kan utgjøre en risiko. Situasjonen følges nøye.

## Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, og man kan ikke se øvrig negativ utvikling i forfalte fordringer. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som reduserer kredittrisikoen i J Nysted Eiendom AS.

## Likviditetsrisiko

Morselskapet og konsernet vurderer sin likviditet som god, men vi har økende fokus på forfalte fordringer. Forfallstidspunkter for kundefordringer opprettholdes og andre langsiktige fordringer er ikke vurdert reforhandlet eller innløst.

## Arbeidsmiljø og personale

Morselskapet J. Nysted Eiendom AS har ingen ansatte. Konsernet har 65 ansatte. Sykefraværet utgjorde ca. 3% (3,4 % i 2020) av total arbeidstid i konsernet. Konsernet vil arbeide videre med å redusere antall sykedager, og har satt i gang tiltak i form av nært samarbeid med bedriftshelsetjeneste, treningstilbud og tilbud om influensavaksine.

Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

## Likestilling

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, både i morselskapet og konsernet. Konsernet har i sin policy at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering.

Av konsernets 65 fast ansatte er 4 kvinner. Timelønn for kvinner og menn er lik.

Arbeidstidsordninger i konsernet følger av de ulike stillingene og er uavhengig av kjønn. Imidlertid er andelen ansatte som jobber deltid noe høyere blant kvinner, og tilsvarende er omfanget av overtid noe høyere for menn.



### Diskriminering

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Konsernet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Konsernet arbeider aktivt og målrettet for å utforme og tilrettelegge de fysiske forholdene slik at virksomhetens ulike funksjoner kan benyttes av flest mulig

### Miljørapportering

Utslipp fra produksjonsanleggene, inkludert stoffer som kan innebære miljøskader, er innenfor de kravene myndighetene stiller. Morselskapet og konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg.

### Årsresultat og disponeringer

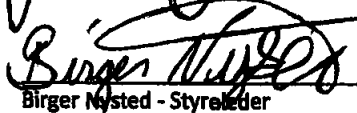
Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i morselskapet J Nysted Eiendom AS:

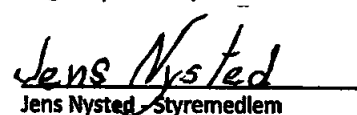
Avsatt til utbytte:	2 000 000
Tilleggsutbytte	2 000 000
Annen egenkapital:	-2 230 132
<b>Totalt disponert:</b>	<b>1 769 868</b>

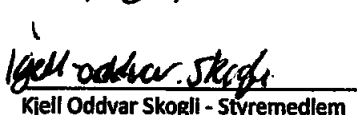
Forslaget er begrunnet i eernes ønske om å styrke kapitalstrukturen i konsernet, kombinert med en fornuftig utbyttepolitikk.

Storsteines, den 30/6-2022

  
Jan Nysted – Daglig leder/styremedlem

  
Birger Nysted - Styreleder

  
Jens Nysted - Styremedlem

  
Kjell Oddvar Skogli - Styremedlem