



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

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:	30.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		53 761 219	56 765 781
Annen driftsinntekt	1	2 385 536	2 630 516
Sum inntekter		56 146 755	59 396 297
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-2 021 000	-3 595 308
Varekostnad	1	48 709 856	56 528 662
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	610 000	608 000
Annen driftskostnad	3, 4	1 064 201	728 032
Sum kostnader		48 363 057	54 269 386
Driftsresultat		7 783 698	5 126 911
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		0	4 000 000
Annen renteinntekt		566 609	8 916
Sum finansinntekter		566 609	4 008 916
Annen rentekostnad		1 560 582	1 222 543
Sum finanskostnader		1 560 582	1 222 543
Netto finans		-993 973	2 786 373
Resultat før skattekostnad		6 789 725	7 913 284
Skattekostnad	5	1 494 327	860 877
Årsresultat		5 295 398	7 052 407
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	2 000 000
Tilleggsutbytte		0	2 000 000
Annen egenkapital		3 295 398	3 052 407
Sum overføringer og disponeringer		5 295 398	7 052 407



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	74 897	51 394
Sum immaterielle eiendeler		74 897	51 394
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	18 817 804	19 294 804
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	780 000	878 000
Sum varige driftsmidler		19 597 804	20 172 804
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	1 025 000	1 025 000
Investeringer i aksjer og andeler		15 000	15 000
Andre langsiktige fordringer	7	80 000	330 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 120 000	1 370 000
Sum anleggsmidler		20 792 701	21 594 198
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8	35 635 032	36 307 264
Sum varer		35 635 032	36 307 264
Fordringer			
Kundefordringer		6 296 939	12 253
Andre kortsiktige fordringer		15 000	15 000
Konsernfordringer	1	4 120 998	0
Sum fordringer		10 432 937	27 253
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 837	3 384
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 837	3 384



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		46 077 806	36 337 901
SUM EIENDELER		66 870 507	57 932 099
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	1 050 000	1 050 000
Sum innskutt egenkapital		1 050 000	1 050 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	13 593 540	10 298 142
Sum opptjent egenkapital		13 593 540	10 298 142
Sum egenkapital		14 643 540	11 348 142
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	25 849 964	19 531 641
Sum annen langsiktig gjeld		25 849 964	19 531 641
Sum langsiktig gjeld		25 849 964	19 531 641
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 587 493	6 378 995
Leverandørgjeld		2 873 393	4 628 765
Betalbar skatt	5	1 517 830	876 012
Skyldige offentlige avgifter		65 703	139 435
Utbytte		2 000 000	2 000 000
Kortsiktig konserngjeld	1	0	10 996 527
Annen kortsiktig gjeld		3 332 582	2 032 582
Sum kortsiktig gjeld		26 377 001	27 052 316



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		52 226 965	46 583 957
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 870 505	57 932 099



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	151 878 382	148 636 779
Annen driftsinntekt		690 206	1 687 344
Sum inntekter		152 568 588	150 324 123
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-2 021 000	-3 595 308
Varekostnad		93 354 739	94 193 999
Lønnskostnad	3	39 176 120	36 640 062
Avskrivning på varige driftsmidler	4	2 079 643	1 949 163
Annen driftskostnad	3	9 530 675	8 223 946
Sum kostnader		142 120 177	137 411 862
Driftsresultat		10 448 411	12 912 261
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		245 139	78 755
Sum finansinntekter		245 139	78 755
Annen rentekostnad	5	2 701 925	1 632 086
Annen finanskostnad		32 046	54 976
Sum finanskostnader		2 733 971	1 687 062
Netto finans		-2 488 832	-1 608 307
Resultat før skattekostnad		7 959 579	11 303 954
Skattekostnad	6	1 758 817	2 506 567
Årsresultat		6 200 762	8 797 387
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	2 000 000
Tilleggsutbytte			2 000 000
Annen egenkapital		4 200 762	4 797 387



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		6 200 762	8 797 387



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	74 897	51 394
Sum immaterielle eiendeler		74 897	51 394
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	19 432 162	19 941 162
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4,5	9 828 000	9 996 000
Sum varige driftsmidler		29 260 162	29 937 162
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	1 550 000	1 550 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5,7	2 007 793	2 007 792
Investeringer i aksjer og andelerr		35 000	35 000
Andre langsiktige fordringer	5	661 044	1 027 850
Sum finansielle anleggsmidler		4 253 837	4 620 642
Sum anleggsmidler		33 588 896	34 609 198
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5,8	77 916 100	60 180 803
Sum varer		77 916 100	60 180 803
Fordringer			
Kundefordringer	1,5	23 856 060	27 242 773
Andre kortsiktige fordringer		4 288 313	5 208 872
Sum fordringer		28 144 373	32 451 645
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 642 577	1 620 488
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 642 577	1 620 488
Sum omløpsmidler		107 703 050	94 252 936



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		141 291 946	128 862 134
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 050 000	1 050 000
Sum innskutt egenkapital		1 050 000	1 050 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10,11	59 808 054	55 607 292
Sum opptjent egenkapital		59 808 054	55 607 292
Sum egenkapital		60 858 054	56 657 292
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	124 303	1 127 471
Sum avsetninger for forpliktelser		124 303	1 127 471
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	27 443 430	21 496 980
Sum annen langsiktig gjeld		27 443 430	21 496 980
Sum langsiktig gjeld		27 567 733	22 624 451
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	23 322 122	16 662 436
Leverandørgjeld		8 713 950	13 718 598
Betalbar skatt	6	2 785 488	1 750 071
Skyldig offentlige avgifter		5 304 197	2 808 057
Utbytte		2 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld	1	10 740 402	12 641 229
Sum kortsiktig gjeld		52 866 159	49 580 391
Sum gjeld		80 433 892	72 204 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		141 291 946	128 862 134



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 738406

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap 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: 30.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.09.2024



Organisasjonsnr: 976 048 377
J NYSTED EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		53 761 219	56 765 781
Annen driftsinntekt	1	2 385 536	2 630 516
Sum inntekter		56 146 755	59 396 297
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-2 021 000	-3 595 308
Varekostnad	1	48 709 856	56 528 662
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	610 000	608 000
Annen driftskostnad	3, 4	1 064 201	728 032
Sum kostnader		48 363 057	54 269 386
Driftsresultat		7 783 698	5 126 911
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		0	4 000 000
Annen renteinntekt		566 609	8 916
Sum finansinntekter		566 609	4 008 916
Annen rentekostnad		1 560 582	1 222 543
Sum finanskostnader		1 560 582	1 222 543
Netto finans		-993 973	2 786 373
Resultat før skattekostnad		6 789 725	7 913 284
Skattekostnad	5	1 494 327	860 877
Årsresultat		5 295 398	7 052 407
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	2 000 000
Tilleggsutbytte		0	2 000 000
Annen egenkapital		3 295 398	3 052 407
Sum overføringer og disponeringer		5 295 398	7 052 407



Organisasjonsnr: 976 048 377
J NYSTED EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	74 897	51 394
Sum immaterielle eiendeler		74 897	51 394
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	18 817 804	19 294 804
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	780 000	878 000
Sum varige driftsmidler		19 597 804	20 172 804
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	1 025 000	1 025 000
Investeringer i aksjer og andeler		15 000	15 000
Andre langsiktige fordringer	7	80 000	330 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 120 000	1 370 000
Sum anleggsmidler		20 792 701	21 594 198
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8	35 635 032	36 307 264
Sum varer		35 635 032	36 307 264
Fordringer			
Kundefordringer		6 296 939	12 253
Andre kortsiktige fordringer		15 000	15 000
Konsernfordringer	1	4 120 998	0
Sum fordringer		10 432 937	27 253
Investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 837	3 384
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 837	3 384
Sum omløpsmidler		46 077 806	36 337 901



SUM EIENDELER		66 870 507	57 932 099
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	1 050 000	1 050 000
Sum innskutt egenkapital		1 050 000	1 050 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	13 593 540	10 298 142
Sum opptjent egenkapital		13 593 540	10 298 142
Sum egenkapital		14 643 540	11 348 142
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	25 849 964	19 531 641
Sum annen langsiktig gjeld		25 849 964	19 531 641
Sum langsiktig gjeld		25 849 964	19 531 641
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 587 493	6 378 995
Leverandørgjeld		2 873 393	4 628 765
Betalbar skatt	5	1 517 830	876 012
Skyldige offentlige avgifter		65 703	139 435
Utbytte		2 000 000	2 000 000
Kortsiktig konserngjeld	1	0	10 996 527
Annen kortsiktig gjeld		3 332 582	2 032 582
Sum kortsiktig gjeld		26 377 001	27 052 316
Sum gjeld		52 226 965	46 583 957
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 870 505	57 932 099



Organisasjonsnr: 976 048 377
J NYSTED EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	151 878 382	148 636 779
Annen driftsinntekt		690 206	1 687 344
Sum inntekter		152 568 588	150 324 123
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-2 021 000	-3 595 308
Varekostnad		93 354 739	94 193 999
Lønnskostnad	3	39 176 120	36 640 062
Avskrivning på varige driftsmidler	4	2 079 643	1 949 163
Annen driftskostnad	3	9 530 675	8 223 946
Sum kostnader		142 120 177	137 411 862
Driftsresultat		10 448 411	12 912 261
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		245 139	78 755
Sum finansinntekter		245 139	78 755
Annen rentekostnad	5	2 701 925	1 632 086
Annen finanskostnad		32 046	54 976
Sum finanskostnader		2 733 971	1 687 062
Netto finans		-2 488 832	-1 608 307
Resultat før skattekostnad		7 959 579	11 303 954
Skattekostnad	6	1 758 817	2 506 567
Årsresultat		6 200 762	8 797 387
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	2 000 000
Tilleggsutbytte			2 000 000
Annen egenkapital		4 200 762	4 797 387
Sum overføringer og disponeringer		6 200 762	8 797 387



Organisasjonsnr: 976 048 377
J NYSTED EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	74 897	51 394
Sum immaterielle eiendeler		74 897	51 394
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	19 432 162	19 941 162
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4,5	9 828 000	9 996 000
Sum varige driftsmidler		29 260 162	29 937 162
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	1 550 000	1 550 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5,7	2 007 793	2 007 792
Investeringer i aksjer og andelerr		35 000	35 000
Andre langsiktige fordringer	5	661 044	1 027 850
Sum finansielle anleggsmidler		4 253 837	4 620 642
Sum anleggsmidler		33 588 896	34 609 198
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5,8	77 916 100	60 180 803
Sum varer		77 916 100	60 180 803
Fordringer			
Kundefordringer	1,5	23 856 060	27 242 773
Andre kortsiktige fordringer		4 288 313	5 208 872
Sum fordringer		28 144 373	32 451 645
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 642 577	1 620 488
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 642 577	1 620 488
Sum omløpsmidler		107 703 050	94 252 936



SUM EIENDELER		141 291 946	128 862 134
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 050 000	1 050 000
Sum innskutt egenkapital		1 050 000	1 050 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10,11	59 808 054	55 607 292
Sum opptjent egenkapital		59 808 054	55 607 292
Sum egenkapital		60 858 054	56 657 292
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	124 303	1 127 471
Sum avsetninger for forpliktelses		124 303	1 127 471
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	27 443 430	21 496 980
Sum annen langsiktig gjeld		27 443 430	21 496 980
Sum langsiktig gjeld		27 567 733	22 624 451
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	23 322 122	16 662 436
Leverandørgjeld		8 713 950	13 718 598
Betalbar skatt	6	2 785 488	1 750 071
Skyldig offentlige avgifter		5 304 197	2 808 057
Utbytte		2 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld	1	10 740 402	12 641 229
Sum kortsiktig gjeld		52 866 159	49 580 391
Sum gjeld		80 433 892	72 204 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		141 291 946	128 862 134



Organisasjonsnr: 976 048 377
J NYSTED EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Note
6

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Kortsiktig gjeld

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets



Pantstillelse Beløp

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 976 048 377
J NYSTED EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall



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 5 295 398 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 6 200 762. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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, 23. august 2024

Revisjon og Rådgivning AS

Arnulf Føre Hansen

Arnulf Føre Hansen

statsautorisert revisor



Årsberetning 2023 - 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 2024 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Fremtidig utvikling

Markedsutviklingen i 2024 synes stabil med god ordresreserve.

Redegjørelse for årsregnskapet

Morselskapet J Nysted Eiendom AS hadde en nedgang i driftsinntektene fra 59,4 mill. i 2022 til 56,1 mill. i 2023, og en reduksjon i resultat før skatt på omlag 1,1 mill. Driftsinntektene i konsernet hadde en økning fra 150,3 mill. i 2022 til 152,6 mill. i 2023. Resultat før skatt viser en nedgang fra 2022 til 2023 fra 11,3 mill, til 8,0 mill.

Det har i 2023 i konsernet ikke vært aktiviteter rundt eller utgifter til forskning og utvikling.

De samlede netto investeringene i konsernet i 2023 var på kr 1.207.000, hvor det vesentlige har medgått til innkjøp ordinære driftsmidler. Morselskapet har ingen vesentlige investeringer.

Konsernets likviditetsbeholdning var kr 1,6 mill. per 31.12.2023, hvorav morselskapets beholdning var uvesentlig.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2023 66,0 % av samlet gjeld i konsernet, en reduksjon på 2,6 prosentpoeng fra 31.12.2022. Morselskapets kortsiktige gjeld utgjorde likeledes 50,5% av selskapets gjeld, mot tilsvarende 58% i 2022. Konsernets finansielle stilling er god, og man kan pr. 31.12.2023 nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de likvide midlene.

Konsernets total kapital var ved utgangen av året kr 141,3 mill., sammenlignet med kr 128,8 mill. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 43,1 %, sammenlignet med 44,0 % pr. 31.12.2022. Morselskapets total kapital var ved utgangen av året 66,8 mill. mot 57,9 mill. forrige år. Egenkapitalandelen var pr. 31.12.2023 var 21,9 %, sammenlignet med 19,6 % pr. 31.12.2022.

Avvik mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultat skyldes økning i varelager, kundefordringer, samt nedgang i kortsiktig gjeld.



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. Det har vært store endringer i innkjøpspriser og leveransedyktighet. Manglende tilgang 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 og konsernet.

Likviditetsrisiko

Morselskapet og konsernet vurderer sin likviditet som god, men vi har økende fokus på forfalte fordringer og lagerøkning. 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 70 ansatte. Sykefraværet var på 788 dager og utgjorde ca. 6,5 % (5,3 % i 2022) av total arbeidstid i konsernet. Økningen i virksomhetens sykefravær ansees innenfor normalen, ihht økning i sykefravær på landsbasis for 2023. Ledelsen merker seg økningen, og 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. Ved rekruttering, både internt og eksternt prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn. Det underrepresenterte kjønn vil i større grad bli oppfordret til å søke. På denne måten vil selskapet forsøke å øke kvinneandelen i de stillingskategorier hvor denne er særskilt lav.



Av konsernets 66 fast ansatte er 6 kvinner. Timelønn for kvinner og menn er lik for likt arbeid.

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.

Det jobbes aktivt for likestilling innenfor virksomheten i konsernet.

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 og avfall fra produksjonsanlegg, byggeplasser, forretningsbygg og lager - inkludert stoffer som kan innebære miljøskader, er innenfor de kravene myndighetene stiller. Konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Selskapet er fra og med 2024 sertifisert av Stiftelsen Miljøfyrtårn og har innført omfattende endringer i behandling av avfall både lokalt og på byggeplasser. Det vil i den sammenheng bli utarbeidet en årlig klima- og miljørapport som viser utvikling og status i dette arbeidet. Endringene er innarbeidet i selskapets kvalitetssikringssystem.

Ansvarsforsikring

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige erstatningsansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Åpenhetsloven

Konsernet har gjennomført tiltak i tråd med kravene i den norske Åpenhetsloven som trådte i kraft i juli 2022 for å fremme anstendige arbeidsforhold og grunnleggende menneskerettigheter i leverandørkjeden. Kontraktsmaler og innkjøpsprosedyrer er oppdatert for å ivareta sosiale forhold i tillegg til eksisterende miljøkrav. Risikobasert tilnærming sikrer tettere oppfølging av utvalgte leverandører basert på egenerklæringskjemaer og vurderinger. Rutiner og etiske retningslinjer øker bevissthet og kompetanse blant ansatte om ansvar og roller i etterlevelsen av loven. En statusrapport publiseres årlig innen utgangen av oktober på Nysted AS nettsider.



Årsresultat og disponeringer

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

Avsatt til utbytte:	2 000 000
Annen egenkapital:	3 295 398
Totalt disponert:	5 295 398

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

Storsteinnes, den 30/6-2024

Jan Nysted – Daglig leder/styremedlem

Birger Nysted - Styreleder

Jens Nysted - Styremedlem

Kjell Oddvar Skogli - Styremedlem



J Nysted Eiendom AS selskapsregnskapet

Noter 2023

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 2023

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 Konsernintern omsetning og mellomregning

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:

	2023	2022
Husleieinntekter eksklusive merverdiavgift	2 088 000	2 088 000
Varekjøp entreprenørtjenester inklusive merverdiavgift	30 505 625	37 181 712
Mellomregning med datterselskap	4 120 998	-10 996 527

Det er ikke gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående parter i regnskapsåret.

Note 2 Varige driftsmidler

Tekst	Bygninger og fast eiendom	Driftsløsøre, mask, invent	SUM
Anskaffelseskost 01.01	22 887 092	1 793 727	24 680 819
Tilgang	0	35 000	35 000
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	22 887 092	1 828 727	24 715 819
Akk avskrivninger 01.01	5 329 304	915 727	6 245 031
Tilbakeførte avskrivninger ved avgang dr.m	0	0	0
Ordinære avskrivninger	477 000	133 000	610 000
Akk avskrivninger 31.12	5 806 304	1 048 727	6 855 031
Bokført verdi 31.12 ekskl tomter	17 080 788	780 000	17 860 788
Bokført verdi tomter IB	1 737 016		1 737 016
Tilgang tomter	0		0
Avgang tomter	0		0
Bokført verdi 31.12 inkl tomter	18 817 804	780 000	19 597 804
Procentsats for ord avskrivninger	0 - 4 %	10 - 20%	



J Nysted Eiendom AS selskapsregnskapet

Noter 2023

Note 3 Honorar til revisor

	2023	2022
Revisor, revisjon inkl bistand konsernregnsk eks mva	43 000	42 000
Revisor, teknisk bistand årsregnskap ekskl mva	4 000	4 000
Revisor, teknisk bistand ligning ekskl mva	6 000	4 000
Revisor, annen bistand og omkostninger ekskl mva	4 000	2 000

Note 4 Sysselsatte årsverk, godtgjørelser til daglig leder og styret

J Nysted Eiendom AS har ingen ansatte. Det er ikke ytet lønn eller godtgjørelser til daglig leder eller medlemmer av styret. 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, medlemmer av styret eller andre nærstående parter.

Note 5 Spesifisering av skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	6 789 725	7 913 284
Permanente forskjeller	2 673	-4 000 204
Endring midlertidige forskjeller	106 829	68 795
Årets skattegrunnlag	6 899 227	3 981 875

Spesifikasjon av årets skattekostnad	2023	2022
Skatt av egen inntekt	1 517 830	876 012
Endring utsatt skatt	-23 503	-15 135
Årets skattekostnad	1 494 327	860 877

Midlertidige forskjeller og utsatt skatt	2 023	2 022	Endring
Driftsmidler	359 561	466 391	106 830
Varebeholdning	-700 000	-700 000	0
Utestående fordringer	0	0	0
Avsetninger	0	0	0
Sum forskjeller	-340 439	-233 609	106 830
Utsatt skattefordel (-)/utsatt skatt (+)	-74 897	-51 394	23 503

Note 6 Konsernforhold

J Nysted Eiendom AS eier 100 % av aksjene og stemmeretten i datterselskapet Nysted AS, 9050 Storsteinnes (976 074 580). Morselskapet leier ut sine næringslokaler til datterselskapet. Nysted AS er videre en av leverandørene for oppføring av eiendomsprosjekter for salg i J Nysted Eiendom AS. Omfanget av disse transaksjonene fremgår av note nummer 1.



J Nysted Eiendom AS selskapsregnskapet

Noter 2023

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

Nysted AS	2023	2022
Årsresultat	3 500 424	3 776 811
Egenkapital	47 866 405	44 365 981

Note 7 Fordringer, gjeld og pantstillelser

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen	80 000	330 000
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter balansedagen	18 326 476	13 683 881

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

	2023	2022
Gjeld sikret ved pant og kausjonsansvar		
Egen gjeld sikret ved pant	42 437 457	25 892 235
Gjeld i datterselskap sikret ved pant i J Nysted Eiendom AS	8 328 095	12 267 181
	50 765 552	38 159 416
Pantsatte eiendeler		
Bygninger og tomter	18 817 804	19 294 804
Varebeholdning (egenregiprojekter)	35 635 032	36 307 264
Driftstilbehør	780 000	878 000
Fordringer	10 497 937	342 253
	65 730 773	56 822 321

Note 8 Varer

Varerlageret består av innkjøpte varer, tjenester og tomter for påbegynte og ferdige boliger for salg. 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.

Note 9 Antall aksjer, aksjeeiere mv

Aksjekapitalen består av en aksjeklasse med 1 050 ordinære aksjer pålydende kr 1 000:

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 %
Totalt antall aksjer	1 050	100,0 %

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



J Nysted Eiendom AS selskapsregnskapet

Noter 2023

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	1 050 000	10 298 142	11 348 142
Årets resultat		5 295 398	5 295 398
Tilleggsutbytte		0	0
Avsatt ordinært utbytte		-2 000 000	-2 000 000
31.12.	1 050 000	13 593 540	14 643 540



J Nysted Eiendom AS - konsernet

Noter 2023

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 2023

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 bra ordreserve. 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.

	2023	2022
Kontraktverdi for pågående anlegg u utførelse per 31.12.	43 869 000	65 536 000
Opptjent kontraktinntekt per 31.12.	18 338 000	30 530 000
Opptjente ikke fakturerte inntekter per 31.12.	7 648 000	15 065 000
Forskudd fra kunder per 31.12.	-498 000	-4 580 000

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Det er ikke gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående parter i regnskapsåret.



J Nysted Eiendom AS - konsernet

Noter 2023

Note 3 Sysselsatte årsverk, lønnskostnader og godtgjørelser mm

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	35 878 496	33 775 537
Arbeidsgiveravgift	1 890 737	1 718 248
Pensjonskostnader	691 395	818 456
Andre personalkostnader	715 492	327 821
Sum	39 176 120	36 640 062

Konsernet omfattes av reglene om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert en innskuddsbasert ordning som tilfredsstiller kravene i loven. Det har i regnskapsåret vært sysselsatt 66 årsverk, antall ansatte ved utgangen av året var 70.

	2023	2022
Daglig leder, lønn	984 456	911 232
Daglig leder, annen godtgjørelse	9 174	9 515
DL obligatorisk tjenstepensjon	18 772	18 225
Styrehonorar	0	0
Revisjonshonorar inkl teknisk bist konsernregnsk ekskl mva	116 000	106 000
Revisor, teknisk bistand årsregnskap	9 000	9 000
Revisor, teknisk bistand ligningspapirer ekskl mva	13 000	10 000

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.



J Nysted Eiendom AS - konsernet

Noter 2023

Note 4 Driftsmidler

Tekst	Bygninger og fast eiendom	Driftsløsøre, mask, invent.	SUM
Anskaffelseskost 01.01	24 267 892	17 138 832	41 406 724
Tilgang	0	1 567 643	1 567 643
Avgang	0	-360 000	-360 000
Anskaffelseskost 31.12	24 267 892	18 346 475	42 614 367
Akk avskrivninger 01.01	6 333 104	7 163 832	13 496 936
Ordinære avskrivninger	530 000	1 549 643	2 079 643
Tilbakeførte avskrivninger ved avgang	0	-195 000	-195 000
Akk avskrivninger 31.12	6 863 104	8 518 475	15 381 579
Bokført verdi 31.12 ekskl tomter	17 404 788	9 828 000	27 232 788
Bokført verdi tomter IB	2 027 374		2 027 374
Avgang tomter	0		0
Bokført verdi 31.12 inkl tomter	19 432 162	9 828 000	29 260 162
Procentsats for ord avskrivninger	0 - 4%	10 - 30%	

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

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen	2 668 837	3 035 642
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter balansedagen	18 326 476	13 683 881
Langsiktige fordringer på tilknyttede selskaper (TS)	2 007 793	2 007 793

Konsernet har flytende rente på all rentebærende gjeld.

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

	2023	2022
Gjeld sikret ved pant og kausjonsansvar		
Konsernets gjeld til kredittinstitusjoner	50 765 552	38 159 416
Kausjonsansvar	0	333 333
	50 765 552	38 492 749
	2023	2022
Pantsatte eiendeler		
Bygninger og tomter	19 432 162	19 941 162
Driftsløsøre, inventar, verktøy m.v.	9 828 000	9 996 000
Varebeholdning	77 916 100	60 180 803
Fordringer	30 813 211	35 487 287
SUM	137 989 473	125 605 252



J Nysted Eiendom AS - konsernet

Noter 2023

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. Pantstillelser vedrørende egenregiprojekt under utførelse gjelder byggelån.

Note 6 Skattekostnad og utsatt skatt/utsatt skattefordel

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	7 959 579	11 303 954
Permanente forskjeller	35 043	89 535
Endring midlertidige forskjeller	4 666 689	-3 438 617
Årets skattegrunnlag	12 661 311	7 954 872

Spesifikasjon av årets skattekostnad	2023	2022
Skatt av egen inntekt	2 785 488	1 750 071
Endring utsatt skatt/utsatt skattefordel	-1 026 671	756 496
Årets skattekostnad	1 758 817	2 506 567

Midlertidige forskjeller	2 023	2 022	Endring
Driftsmidler	4 168 378	4 204 967	-36 589
Varebeholdning	-3 503 706	-2 700 000	-803 706
Utestående fordringer	-1 000 000	-1 000 000	0
Tilvirkningskontrakter	1 209 900	5 036 294	-3 826 394
Avsetninger	-650 000	-650 000	0
Sum forskjeller	224 572	4 891 261	-4 666 689
Utsatt skattefordel (-)/utsatt skatt (+)	49 405	1 076 076	-1 026 672

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 1 550 000. 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:

Fjord Eiendomsutvikling AS	2023	2022
Årsresultat	-196 206	101 195
Egenkapital 31.12.	3 235 984	3 432 190
Langsiktig fordring på Fjord Eiendomsutvikling AS	2 007 793	2 007 793



J Nysted Eiendom AS - konsernet

Noter 2023

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.

	2023	2022
Handelsvarer, bygningsartikler og trelast	16 604 069	16 428 789
Egenregiprojekt/tomter ikke solgt per 31.12.	61 312 031	43 752 014
	77 916 100	60 180 803

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

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 %
Totalt antall aksjer	1 050	100,0 %

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

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	1 050 000	55 607 292	56 657 292
Årets resultat		6 200 762	6 200 762
Tilleggsutbytte		0	0
Avsatt ordinært utbytte		-2 000 000	-2 000 000
Egenkapital 31.12.	1 050 000	59 808 054	60 858 054



J Nysted Eiendom AS - konsernet

Noter 2023

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	2023	2022
Årsresultat	3 500 424	3 776 811
Egenkapital	47 866 405	44 365 981



Kontantstrømoppstilling for J Nysted Eiendom AS

Organisasjonsnr. 976048377

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	6 789 725	7 917 862
- Periodens betalte skatt	-876 012	-653 596
+ Tap / - vinning ved salg av anleggsmidler	0	0
+ Ordinære avskrivninger	610 000	608 000
+ Nedskrivning anleggsmiddel	0	0
+/- Endring i varelager	672 232	-1 131 823
+/- Endring i kundefordringer	-6 284 686	4 376 721
+/- Endring i andre fordringer	0	0
+/- Endring i leverandørgjeld	-1 755 372	2 513 451
+/- Endring i annen kortsiktig gjeld	1 300 000	1 083 405
+/- Endring i offentlige avgifter	-73 732	70 488
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	382 155	14 784 508
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalt ved salg av aksjer	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-35 000	0
+ Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	0	0
+ Innbetaling ved salg av andre investeringer	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-35 000	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+/- Netto endring i kassekreditt/byggelån egenregiprosjekter	10 208 498	-7 318 912
+/- endring kortsiktig gjeld konsernselskap	-15 117 524	-8 660 603
+ innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	6 318 323	5 110 756
+ Innbet. ved nedbetaling av langsiktig fordring	250 000	0
- Utbetalinger av utbytte	-2 000 000	-4 000 000
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-340 703	-14 868 759
= Netto endring i kontanter mv	6 452	-84 251
+ Beholdning av kontanter 01.01.	3 385	87 636
= Kontantbeholdning 31.12.	9 837	3 385
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	9 837	3 384
+ Skattetrekkinnskudd o.l. pr 31.12.	0	0
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	9 837	3 384



Kontantstrømoppstilling for J Nysted Eiendom AS - konsernet

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	7 959 579	11 303 954
- Periodens betalte skatt	-1 750 071	-3 630 219
+/- Tap/Vinning v/ avgang anl.m	-35 000	-815 000
+ Ordinære avskrivninger	2 079 643	1 949 163
+/- Endring i varelager	-17 735 297	-21 473 228
+/- Endring i kundefordringer	3 386 712	16 452 858
+/- Endring i leverandørgjeld	-5 004 648	4 046 773
+/- Endring i andre korts. Fordringer	920 559	-459 861
+/- Endring i off. avgifter	2 496 140	-3 684 567
+/- Endring i annen kortsiktig gjeld	-1 900 827	6 301 399
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-9 583 210	9 991 272
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	200 000	1 400 000
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 567 643	-3 528 162
+Innbetaling ved salg av andre investeringer	0	0
+/- endring i langsiktige fordringer	366 806	130 667
+/- endring i investering i tilknyttet selskap	0	-1 175 000
+/- endring i lån til tilknyttet selskap	0	835 001
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 000 837	-2 337 494
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	5 946 450	3 175 746
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	
+/- Netto endring i kassekreditt/byggelån egenregiprojekter	6 659 686	-7 423 404
- Utbetalinger av utbytte	-2 000 000	-4 000 000
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	10 606 136	-8 247 658
= Netto endring i kontanter mv	22 089	-593 880
+ Beholdning av kontanter 01.01.	1 620 488	2 214 368
= Kontantbeholdning 31.12.	1 642 577	1 620 488
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	250 846	222 815
+ Skattetrekkinnskudd o.l. pr 31.12.	1 391 731	1 397 673
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	1 642 577	1 620 488