



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 09.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		36 209 660	53 736 383
Annen driftsinntekt	1	2 754 878	2 410 372
Sum inntekter		38 964 538	56 146 755
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-16 854 000	-2 021 000
Varekostnad	1	47 321 399	48 709 856
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	604 500	610 000
Annen driftskostnad	3, 4	1 794 912	1 064 201
Sum kostnader		32 866 811	48 363 057
Driftsresultat		6 097 727	7 783 698
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		148 826	566 609
Sum finansinntekter		148 826	566 609
Annen rentekostnad		2 755 569	1 560 582
Sum finanskostnader		2 755 569	1 560 582
Netto finans		-2 606 743	-993 973
Resultat før skattekostnad		3 490 984	6 789 725
Skattekostnad	5	771 329	1 494 327
Årsresultat		2 719 655	5 295 398
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 500 000	2 000 000
Annen egenkapital		219 654	3 295 398
Sum overføringer og disponeringer		2 719 654	5 295 398



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	105 845	74 897
Sum immaterielle eiendeler		105 845	74 897
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	21 944 304	18 817 804
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	652 500	780 000
Sum varige driftsmidler		22 596 804	19 597 804
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	80 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 120 000	1 120 000
Sum anleggsmidler		23 822 649	20 792 701
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8	50 933 152	35 635 032
Sum varer		50 933 152	35 635 032
Fordringer			
Kundefordringer		5 568 252	6 296 939
Andre kortsiktige fordringer		44 688	15 000
Konsernfordringer	1	0	4 120 998
Sum fordringer		5 612 940	10 432 937
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		984	9 837
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		984	9 837



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		56 547 076	46 077 806
SUM EIENDELER		80 369 725	66 870 507
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	13 813 194	13 593 540
Sum opptjent egenkapital		13 813 194	13 593 540
Sum egenkapital		14 863 194	14 643 540
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	35 212 005	25 849 964
Sum annen langsiktig gjeld		35 212 005	25 849 964
Sum langsiktig gjeld		35 212 005	25 849 964
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	6 907 260	16 587 493
Leverandørgjeld		861 485	2 873 393
Betalbar skatt	5	802 278	1 517 830
Skyldige offentlige avgifter		71 821	65 703
Utbytte		2 500 000	2 000 000
Kortsiktig konserngjeld	1	15 872 309	0
Annen kortsiktig gjeld		3 279 372	3 332 582
Sum kortsiktig gjeld		30 294 525	26 377 001



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum gjeld		65 506 530	52 226 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 369 724	66 870 505



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	131 344 965	151 878 382
Annen driftsinntekt		1 007 528	690 206
Sum inntekter		132 352 493	152 568 588
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-16 854 000	-2 021 000
Varekostnad		87 179 842	93 354 739
Lønnskostnad	3	40 613 326	39 176 120
Avskrivning på varige driftsmidler	4	2 660 900	2 079 643
Annen driftskostnad	3	8 944 172	9 530 675
Sum kostnader		122 544 240	142 120 177
Driftsresultat		9 808 253	10 448 411
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		324 540	245 139
Sum finansinntekter		324 540	245 139
Annen rentekostnad	5	3 678 404	2 701 925
Annen finanskostnad		37 609	32 046
Sum finanskostnader		3 716 013	2 733 971
Netto finans		-3 391 473	-2 488 832
Resultat før skattekostnad		6 416 780	7 959 579
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 428 220	1 758 817
Årsresultat		4 988 560	6 200 762
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 500 000	2 000 000
Overføring til annen egenkapital		2 488 560	4 200 762
Sum overføringer og disponeringer		4 988 560	6 200 762



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	837 785	74 897
Sum immaterielle eiendeler		837 785	74 897
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	22 505 662	19 432 162
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4,5	13 140 819	9 828 000
Sum varige driftsmidler		35 646 481	29 260 162
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	1 550 000	1 550 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5,7	2 157 793	2 007 793
Investeringer i aksjer og andelerr		35 000	35 000
Andre langsiktige fordringer	5	871 376	661 044
Sum finansielle anleggsmidler		4 614 169	4 253 837
Sum anleggsmidler		41 098 435	33 588 896
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5,8	77 876 717	77 916 100
Sum varer		77 876 717	77 916 100
Fordringer			
Kundefordringer	1,5	23 741 615	23 856 060
Andre kortsiktige fordringer		5 099 832	4 288 313
Sum fordringer		28 841 447	28 144 373
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 772 854	1 642 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 772 854	1 642 577
Sum omløpsmidler		108 491 018	107 703 050



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		149 589 453	141 291 946
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	62 296 614	59 808 054
Sum opptjent egenkapital		62 296 614	59 808 054
Sum egenkapital		63 346 614	60 858 054
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	283 623	124 303
Sum avsetninger for forpliktelser		283 623	124 303
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	40 048 610	27 443 430
Sum annen langsiktig gjeld		40 048 610	27 443 430
Sum langsiktig gjeld		40 332 233	27 567 733
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	11 913 654	23 322 122
Leverandørgjeld		8 712 887	8 713 950
Betalbar skatt	6	2 031 789	2 785 488
Skyldig offentlige avgifter		8 856 589	5 304 197
Utbytte		2 500 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld	1	11 895 687	10 740 402
Sum kortsiktig gjeld		45 910 606	52 866 159
Sum gjeld		86 242 839	80 433 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		149 589 453	141 291 946



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 731372

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 09.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 12.08.2025



Organisasjonsnr: 976 048 377
J NYSTED EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		36 209 660	53 736 383
Annen driftsinntekt	1	2 754 878	2 410 372
Sum inntekter		38 964 538	56 146 755
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-16 854 000	-2 021 000
Varekostnad	1	47 321 399	48 709 856
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	604 500	610 000
Annen driftskostnad	3, 4	1 794 912	1 064 201
Sum kostnader		32 866 811	48 363 057
Driftsresultat		6 097 727	7 783 698
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		148 826	566 609
Sum finansinntekter		148 826	566 609
Annen rentekostnad		2 755 569	1 560 582
Sum finanskostnader		2 755 569	1 560 582
Netto finans		-2 606 743	-993 973
Resultat før skattekostnad		3 490 984	6 789 725
Skattekostnad	5	771 329	1 494 327
Årsresultat		2 719 655	5 295 398
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 500 000	2 000 000
Annen egenkapital		219 654	3 295 398
Sum overføringer og disponeringer		2 719 654	5 295 398



Organisasjonsnr: 976 048 377
J NYSTED EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	105 845	74 897
Sum immaterielle eiendeler		105 845	74 897
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	21 944 304	18 817 804
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	652 500	780 000
Sum varige driftsmidler		22 596 804	19 597 804
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	80 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 120 000	1 120 000
Sum anleggsmidler		23 822 649	20 792 701
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8	50 933 152	35 635 032
Sum varer		50 933 152	35 635 032
Fordringer			
Kundefordringer		5 568 252	6 296 939
Andre kortsiktige fordringer		44 688	15 000
Konsernfordringer	1	0	4 120 998
Sum fordringer		5 612 940	10 432 937
Investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		984	9 837
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		984	9 837
Sum omløpsmidler		56 547 076	46 077 806



SUM EIENDELER		80 369 725	66 870 507
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	13 813 194	13 593 540
Sum opptjent egenkapital		13 813 194	13 593 540
Sum egenkapital		14 863 194	14 643 540
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	35 212 005	25 849 964
Sum annen langsiktig gjeld		35 212 005	25 849 964
Sum langsiktig gjeld		35 212 005	25 849 964
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	6 907 260	16 587 493
Leverandørgjeld		861 485	2 873 393
Betalbar skatt	5	802 278	1 517 830
Skyldige offentlige avgifter		71 821	65 703
Utbytte		2 500 000	2 000 000
Kortsiktig konserngjeld	1	15 872 309	0
Annen kortsiktig gjeld		3 279 372	3 332 582
Sum kortsiktig gjeld		30 294 525	26 377 001
Sum gjeld		65 506 530	52 226 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 369 724	66 870 505



Organisasjonsnr: 976 048 377
J NYSTED EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	131 344 965	151 878 382
Annen driftsinntekt		1 007 528	690 206
Sum inntekter		132 352 493	152 568 588
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-16 854 000	-2 021 000
Varekostnad		87 179 842	93 354 739
Lønnskostnad	3	40 613 326	39 176 120
Avskrivning på varige driftsmidler	4	2 660 900	2 079 643
Annen driftskostnad	3	8 944 172	9 530 675
Sum kostnader		122 544 240	142 120 177
Driftsresultat		9 808 253	10 448 411
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		324 540	245 139
Sum finansinntekter		324 540	245 139
Annen rentekostnad	5	3 678 404	2 701 925
Annen finanskostnad		37 609	32 046
Sum finanskostnader		3 716 013	2 733 971
Netto finans		-3 391 473	-2 488 832
Resultat før skattekostnad		6 416 780	7 959 579
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 428 220	1 758 817
Årsresultat		4 988 560	6 200 762
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 500 000	2 000 000
Overføring til annen egenkapital		2 488 560	4 200 762
Sum overføringer og disponeringer		4 988 560	6 200 762



Organisasjonsnr: 976 048 377
J NYSTED EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	837 785	74 897
Sum immaterielle eiendeler		837 785	74 897
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	22 505 662	19 432 162
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4,5	13 140 819	9 828 000
Sum varige driftsmidler		35 646 481	29 260 162
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	1 550 000	1 550 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5,7	2 157 793	2 007 793
Investeringer i aksjer og andeler		35 000	35 000
Andre langsiktige fordringer	5	871 376	661 044
Sum finansielle anleggsmidler		4 614 169	4 253 837
Sum anleggsmidler		41 098 435	33 588 896
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5,8	77 876 717	77 916 100
Sum varer		77 876 717	77 916 100
Fordringer			
Kundefordringer	1,5	23 741 615	23 856 060
Andre kortsiktige fordringer		5 099 832	4 288 313
Sum fordringer		28 841 447	28 144 373
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 772 854	1 642 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 772 854	1 642 577
Sum omløpsmidler		108 491 018	107 703 050



SUM EIENDELER		149 589 453	141 291 946
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	62 296 614	59 808 054
Sum opptjent egenkapital		62 296 614	59 808 054
Sum egenkapital		63 346 614	60 858 054
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	283 623	124 303
Sum avsetninger for forpliktelses		283 623	124 303
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	40 048 610	27 443 430
Sum annen langsiktig gjeld		40 048 610	27 443 430
Sum langsiktig gjeld		40 332 233	27 567 733
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	11 913 654	23 322 122
Leverandørgjeld		8 712 887	8 713 950
Betalbar skatt	6	2 031 789	2 785 488
Skyldig offentlige avgifter		8 856 589	5 304 197
Utbytte		2 500 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld	1	11 895 687	10 740 402
Sum kortsiktig gjeld		45 910 606	52 866 159
Sum gjeld		86 242 839	80 433 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		149 589 453	141 291 946



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



Kontantstrømoppstilling for J Nysted Eiendom AS

Organisasjonsnr. 976048377

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	3 490 983	6 789 725
- Periodens betalte skatt	-1 517 830	-876 012
+ Tap / - vinning ved salg av anleggsmidler	0	0
+ Ordinære avskrivninger	604 500	610 000
+ Nedskrivning anleggsmiddel		0
+/- Endring i varelager	-15 298 120	672 232
+/- Endring i kundefordringer	728 687	-6 284 686
+/- Endring i andre fordringer	-29 688	0
+/- Endring i leverandørgjeld	-2 011 908	-1 755 372
+/- Endring i annen kortsiktig gjeld	-53 210	1 300 000
+/- Endring i offentlige avgifter	6 118	-73 732
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-14 080 468	382 155
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalt ved salg av aksjer	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-3 603 500	-35 000
+ 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	-3 603 500	-35 000
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+/- Endring kortsiktig gjeld	-9 680 233	10 208 498
+/- endring kortsiktig gjeld konsernselskap	19 993 307	-15 117 524
+ innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	9 362 041	6 318 323
+ Innbet. ved nedbetaling av langsiktig fordring	0	250 000
- Utbetalinger av utbytte	-2 000 000	-2 000 000
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	17 675 115	-340 703
= Netto endring i kontanter mv	-8 853	6 452
+ Beholdning av kontanter 01.01.	9 837	3 385
= Kontantbeholdning 31.12.	984	9 837
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	984	9 837
+ Skattetrekkinnskudd o.l. pr 31.12.	0	0
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	984	9 837



J Nysted Eiendom AS selskapsregnskapet

Noter 2024

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 2024

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:

	2024	2023
Husleieinntekter eksklusive merverdiavgift	2 088 000	2 088 000
Varekjøp entreprenørtjenester inklusive merverdiavgift	37 478 125	30 505 625
Mellomregning med datterselskap	-15 872 309	4 120 998

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	1 828 727	24 715 819
Tilgang	3 603 500	0	3 603 500
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	26 490 592	1 828 727	28 319 319
Akk avskrivninger 01.01	5 806 304	1 048 727	6 855 031
Tilbakeførte avskrivninger ved avgang dr.m	0	0	0
Ordinære avskrivninger	477 000	127 500	604 500
Akk avskrivninger 31.12	6 283 304	1 176 227	7 459 531
Bokført verdi 31.12 ekskl tomter	20 207 288	652 500	20 859 788
Bokført verdi tomter IB	1 737 016		1 737 016
Tilgang tomter	0		0
Avgang tomter	0		0
Bokført verdi 31.12 inkl tomter	21 944 304	652 500	22 596 804
Procentsats for ord avskrivninger	0 - 4 %	10 - 20%	



J Nysted Eiendom AS selskapsregnskapet

Noter 2024

Note 3 Honorar til revisor

	2024	2023
Revisor, revisjon inkl bistand konsernregnsk eks mva	53 000	43 000
Revisor, teknisk bistand årsregnskap ekskl mva	4 000	4 000
Revisor, teknisk bistand ligning ekskl mva	8 000	6 000
Revisor, annen bistand og omkostninger ekskl mva	4 900	4 000

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 og midlertidige forskjeller

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag	2024	2023	
Ordinært resultat før skattekostnad	3 490 983	6 789 725	
Permanente forskjeller	15 059	2 673	
Endring midlertidige forskjeller	140 675	106 829	
Årets skattegrunnlag	3 646 717	6 899 227	
Spesifikasjon av årets skattekostnad	2024	2023	
Skatt av egen inntekt	802 278	1 517 830	
Endring utsatt skatt	-30 949	-23 503	
Årets skattekostnad	771 329	1 494 327	
Midlertidige forskjeller og utsatt skatt	2 024	2 023	Endring
Driftsmidler	218 886	359 561	140 675
Varebeholdning	-700 000	-700 000	0
Utestående fordringer	0	0	0
Avsetninger	0	0	0
Sum forskjeller	-481 114	-340 439	140 675
Utsatt skattefordel (-)/utsatt skatt (+)	-105 845	-74 897	30 949

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 2024

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

Nysted AS	2024	2023
Årsresultat	4 237 075	3 500 424
Egenkapital	52 103 480	47 866 405

Note 7 Fordringer, gjeld og pantstillelser

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen	80 000	80 000
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter balansedagen	24 928 281	18 326 476

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

	2024	2023
Gjeld sikret ved pant og kausjonsansvar		
Egen gjeld sikret ved pant	42 119 265	42 437 457
Gjeld i datterselskap sikret ved pant i J Nysted Eiendom AS	5 683 679	8 328 095
	47 802 944	50 765 552
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger og tomter	21 944 304	18 817 804
Varebeholdning (egenregiprosjekter)	50 933 152	35 635 032
Driftstilbehør	652 500	780 000
Fordringer	5 648 252	10 497 937
	79 178 208	65 730 773

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 2024

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	1 050 000	13 593 540	14 643 540
Årets resultat		2 719 654	2 719 654
Tilleggsutbytte		0	0
Avsatt ordinært utbytte		-2 500 000	-2 500 000
31.12.	1 050 000	13 813 194	14 863 194



Årsberetning 2024 - 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 2025 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Fremtidig utvikling

Markedsutviklingen i 2025 synes stabil med god ordresreserve.

Redegjørelse for årsregnskapet

Morselskapet J Nysted Eiendom AS hadde en nedgang i driftsinntektene fra 56,1 mill. i 2023 til 40,0 mill. i 2024, og en reduksjon i resultat før skatt på omlag 3,3 mill. Driftsinntektene i konsernet hadde en nedgang fra 152,6 mill. i 2023 til kr 132,3 mill. i 2024. Resultat før skatt viser en nedgang fra 2023 til 2024 fra 8,0 mill, til 6,4 mill.

Det har i 2024 i konsernet ikke vært aktiviteter rundt eller utgifter til forskning og utvikling.

De samlede netto investeringene i konsernet i 2024 var på kr 9.047.000, hvor det vesentlige har medgått til innkjøp og finansiering av ordinære driftsmidler med unntak av 3,6 mill. i morselskapet til fast eiendom.

Konsernets likviditetsbeholdning var kr 1,8 mill. per 31.12.2024, hvorav morselskapets beholdning var uvesentlig.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2024 53,2 % av samlet gjeld i konsernet, en reduksjon på 12,8 prosentpoeng fra 31.12.2023. Morselskapets kortsiktige gjeld utgjorde likeledes 46,3% av selskapets gjeld, mot tilsvarende 50,5% i 2023. Konsernets finansielle stilling er god, og man kan pr. 31.12.2024 nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de likvide midlene.

Konsernets total kapital var ved utgangen av året kr 149,6 mill., sammenlignet med kr 141,3 mill. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2024 var 42,3 %, sammenlignet med 43,1 % pr. 31.12.2023. Morselskapets total kapital var ved utgangen av året 80,4 mill. mot 66,8 mill. forrige år. Egenkapitalandelen var pr. 31.12.2024 var 18,5 %, sammenlignet med 21,9 % pr. 31.12.2023.

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. Situasjonen følges nøye, og nødvendige tiltak vurderes fortløpende.

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 kundeordringer opprettholdes og andre langsiktige fordringer er ikke vurdert reforhandlet eller innløst.

Arbeidsmiljø og personale

Morselskapet J. Nysted Eiendom AS har ingen ansatte. Konsernet har 76 ansatte. Sykefraværet var på 395 dager og utgjorde ca. 2,7 % (6,5 % i 2023) av total arbeidstid i konsernet. Endringen i virksomhetens sykefravær ansees innenfor normalen. 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 76 ansatte er 4 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 -23 sertifisert av Stiftelsen Miljøfyrtårn og har innført omfattende endringer i behandling av avfall både lokalt og på byggeplasser. Det blir årlig utarbeidet en 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 2023 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 egenerklæringsskjemaer og vurderinger. Rutiner og etiske retningslinjer øker bevissthet og kompetanse blant ansatte om ansvar og roller i etterlevelsen av loven. En statusrapport publiseres årlig på Nysted AS nettsider www.nystedas.no



Årsresultat og disponeringer

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

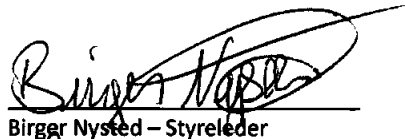
Avsatt til utbytte: 2 500 000

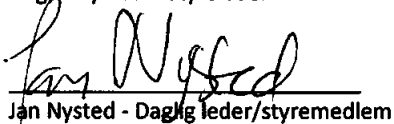
Annen egenkapital: 219 654

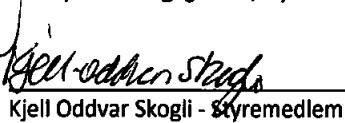
Totalt disponert: 2 719 654

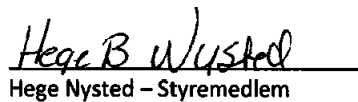
Forslaget er begrunnet i eiernes ønske om å styrke kapitalstrukturen i konsernet, kombinert med en fornuftig utbyttepolitikk.

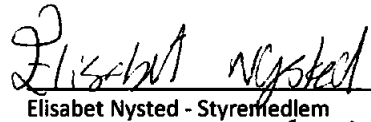
Storsteinnes, den 9/5-2025

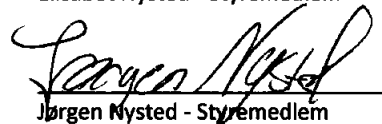

Birger Nysted – Styreleder

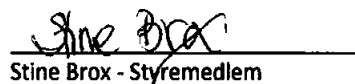

Jan Nysted - Daglig leder/styremedlem


Kjell Oddvar Skogli - Styremedlem


Hege Nysted – Styremedlem


Elisabet Nysted - Styremedlem


Jørgen Nysted - Styremedlem


Stine Brox - Styremedlem



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 2 719 654 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 4 988 560. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 2024 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 2024 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 rettvisende 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, 9. mai 2025

Revisjon og Rådgivning AS

Arnulf Føre Hansen

statsautorisert revisor



Kontantstrømoppstilling for J Nysted Eiendom AS - konsernet

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	6 416 780	7 959 579
- Periodens betalte skatt	-2 785 488	-1 750 071
+/- Tap/Vinning v/ avgang anl.m	0	-35 000
+ Ordinære avskrivninger	2 660 900	2 079 643
+/- Endring i varelager	39 383	-17 735 297
+/- Endring i kundefordringer	114 445	3 386 712
+/- Endring i leverandørgjeld	-1 063	-5 004 648
+/- Endring i andre korts. Fordringer	-811 514	920 559
+/- Endring i off. avgifter	3 552 392	2 496 140
+/- Endring i annen kortsiktig gjeld	1 155 285	-1 900 827
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	10 341 120	-9 583 210
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	200 000
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-9 047 220	-1 567 643
+Innbetaling ved salg av andre investeringer	0	0
+/- endring i langsiktige fordringer	-210 332	366 806
+/- endring i investering i tilknyttet selskap	0	0
+/- endring i lån til tilknyttet selskap	-150 000	0
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-9 407 552	-1 000 837
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	12605180	5 946 450
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
+/- Netto endring i kassekreditt/byggelån egenregiprosjekter	-11 408 471	6 659 686
- Utbetalinger av utbytte	-2 000 000	-2 000 000
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-803 291	10 606 136
= Netto endring i kontanter mv	130 277	22 089
+ Beholdning av kontanter 01.01.	1 642 577	1 620 488
= Kontantbeholdning 31.12.	1 772 854	1 642 577
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	264 963	250 846
+ Skattetrekkinnskudd o.l. pr 31.12.	1 507 891	1 391 731
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	1 772 854	1 642 577



J Nysted Eiendom AS - konsernet

Noter 2024

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 2024

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 egenregiprojekter, samt butikkhandel med bredt utvalg av byggevarer, jernvarer og fargevarer.

Markedsutviklingen synes stabil med bra ordreserverve. Fortjeneste på tilvirkningskontrakter inntektsføres jevnt over prosjektens løpetid etter løpende avregning metode. Det foreligger så langt ikke indikasjoner på at noen av prosjektene vil ende med tap. Estimert 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.

	2024	2023
Kontraktverdi for pågående anlegg u utførelse per 31.12.	87 037 000	43 869 000
Opptjent kontraktinntekt per 31.12.	50 841 000	18 338 000
Opptjente ikke fakturerte inntekter per 31.12.	14 362 000	7 648 000
Forskudd fra kunder per 31.12.	-1 466 000	-498 000

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Det er i 2024 oppført bolighus til Kristina Skogli og til Krister Skogli. Begge er barn av styremedlem og aksjonær Kjell Oddvar Skogli. Transaksjonenes verdi er hhv kr 4 699 413 og kr 4 803 000. Det er videre foretatt utbedring av bygningsmessig forsikringsskade, samt omsetning av varer og tjenester til aksjonær, daglig leder og styremedlem Jan Nysted. Transaksjonens verdi er kr 418 254. De nevnte transaksjonene er foretatt på markedsmessige vilkår.



J Nysted Eiendom AS - konsernet

Noter 2024

Note 3 Sysselsatte årsverk, lønnskostnader og godtgjørelser mm

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	36 864 757	35 878 496
Arbeidsgiveravgift	1 971 254	1 890 737
Pensjonskostnader	1 004 144	691 395
Andre personalkostnader	773 171	715 492
Sum	40 613 326	39 176 120

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 76.

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Daglig leder, lønn	1 069 440	984 456
Daglig leder, annen godtgjørelse	8 766	9 174
DL obligatorisk tjenstepensjon	20 037	18 772
Styrehonorar	0	0
Revisjonshonorar inkl teknisk bist konsernregnsk ekskl mva	132 000	116 000
Revisor, teknisk bistand årsregnskap	10 000	9 000
Revisor, teknisk bistand ligningspapirer ekskl mva	15 000	13 000
Revisor, annen regnskapsmessig bistand ekskl mva	7 800	4 000
Revisor, særattestasjoner ekskl mva	5 000	4 000

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 2024

Note 4 Driftsmidler

Tekst	Bygninger og fast eiendom	Driftsløsøre, mask, invent.	SUM
Anskaffelseskost 01.01	24 558 250	18 346 475	42 904 725
Tilgang	3 603 500	5 443 720	9 047 220
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	28 161 750	23 790 195	51 951 945
Akk avskrivninger 01.01	6 863 104	8 518 476	15 381 580
Ordinære avskrivninger	530 000	2 130 900	2 660 900
Tilbakeførte avskrivninger ved avgang	0	0	0
Akk avskrivninger 31.12	7 393 104	10 649 376	18 042 480
Bokført verdi 31.12 ekskl tomter	20 768 646	13 140 819	33 909 465
Bokført verdi tomter IB	1 737 016		1 737 016
Avgang tomter	0		0
Bokført verdi 31.12 inkl tomter	22 505 662	13 140 819	35 646 481
Prosentstørrelse 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.

Aktiverte leiekontrakter inngår i tilgang driftsløsøre med kr 4 637 292. Avskrivning av aktiverte leiekontrakter utgjør for 2024 kr 477 972. Deler av tilgangen er omklassifisert fra operasjonell leasing fra kontrakter inngått i 2023 og 2022.

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

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen	3 029 169	2 668 837
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter balansedagen	25 414 335	18 326 476
Langsiktige fordringer på tilknyttede selskaper (TS)	2 157 793	2 007 793

Konsernet har flytende rente på all rentebærende gjeld.

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

	2024	2023
Gjeld sikret ved pant og kausjonsansvar		
Konsernets gjeld til kredittinstitusjoner	51 962 264	50 765 552
Kausjonsansvar	0	0
	51 962 264	50 765 552



J Nysted Eiendom AS - konsernet

Noter 2024

Gjeld vedrørende finansielle leasing inngår i gjeld til kredittinstitusjoner med kr 4 159 320. Sum for resterende leiebetalinger for leasingavtaler er beregnet til kr 4 688 463 med nåverdi kr 4 093 976.

Av nominelt beløp forfaller kr 1 097 476 innen ett år, kr 3 104 934 innen to til fem år, og kr 486 054 senere enn fem år. Nåverdien av beløpene er beregnet til henholdsvis kr 1 035 355, kr 2 614 449 og kr 362 727.

	2024	2023
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger og tomter	22 505 662	19 432 162
Driftsløsøre, inventar, verktøy m.v.	13 140 819	9 828 000
Varebeholdning	77 876 717	77 916 100
Fordringer	31 870 616	30 813 211
SUM	145 393 814	137 989 473

Egenregiprosjekter 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.

Note 6 Skattekostnad og utsatt skatt/utsatt skattefordel

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	6 416 780	7 959 579
Permanente forskjeller	75 131	35 043
Endring midlertidige forskjeller	2 743 493	4 666 689
Årets skattegrunnlag	9 235 404	12 661 311

Spesifikasjon av årets skattekostnad	2024	2023
Skatt av egen inntekt	2 031 789	2 785 488
Endring utsatt skatt/utsatt skattefordel	-603 569	-1 026 671
Årets skattekostnad	1 428 220	1 758 817

Midlertidige forskjeller	2 024	2 023	Endring
Driftsmidler	7 943 979	4 168 378	3 775 601
Varebeholdning	-6 027 000	-3 503 706	-2 523 294
Utestående fordringer	-1 000 000	-1 000 000	0
Tilvirkningskontrakter	1 373 420	1 209 900	163 520
Andre forskjeller	-4 159 320	0	-4 159 320
Avsetninger	-650 000	-650 000	0
Sum forskjeller	-2 518 921	224 572	-2 743 493
Utsatt skattefordel (-)/utsatt skatt (+)	-554 164	49 405	-603 568



J Nysted Eiendom AS - konsernet

Noter 2024

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	2024	2023
Årsresultat (prognose 2024)	0	-196 206
Egenkapital 31.12.	3 235 984	3 235 984
Langsiktig fordring på Fjord Eiendomsutvikling AS	2 157 793	2 007 793

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.

	2024	2023
Handelsvarer, bygningsartikler og trelast	16 861 564	16 604 069
Egenregiprojekt/tomter ikke solgt per 31.12.	61 054 536	61 312 031
	77 876 717	77 916 100

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			84	8,0 %	
Totalt antall aksjer			1 050	100,0 %	

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



J Nysted Eiendom AS - konsernet

Noter 2024

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	1 050 000	59 808 054	60 858 054
Årets resultat		4 988 560	4 988 560
Tilleggsutbytte		0	0
Avsatt ordinært utbytte		-2 500 000	-2 500 000
Egenkapital 31.12.	1 050 000	62 296 614	63 346 614

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	2024	2023
Årsresultat	4 237 075	3 500 424
Egenkapital	52 103 480	47 866 405