



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 372 122
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HANS KJØSTELSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Floaveien 4
1610 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans Kristian Kjøstelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 31.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		464 600	571 900
Sum inntekter		464 600	571 900
Kostnader			
Varekostnad		3 082	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	268 523	219 967
Annen driftskostnad		374 946	348 678
Sum kostnader		646 551	568 645
Driftsresultat		-181 951	3 255
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		462	8
Sum finansinntekter		462	8
Annen rentekostnad		37 572	15 173
Sum finanskostnader		37 572	15 173
Netto finans		-37 110	-15 165
Resultat før skattekostnad		-219 062	-11 910
Skattekostnad	2	-19 565	-2 493
Årsresultat		-199 497	-9 417
Annen egenkapital	3	-199 497	-9 417



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	5 373 606	5 356 004
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	935 636	1 086 761
Sum varige driftsmidler		6 309 242	6 442 765
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	1 196 520	1 226 520
Sum finansielle anleggsmidler		1 196 520	1 226 520
Sum anleggsmidler		7 505 762	7 669 285
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	50 000
Andre kortsiktige fordringer		18 269	21 570
Sum fordringer		18 269	71 570
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		90 643	198 512
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		90 643	198 512
Sum omløpsmidler		108 912	270 082
SUM EIENDELER		7 614 674	7 939 367



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	4 815 636	5 015 132
Sum opptjent egenkapital		4 815 636	5 015 132
Sum egenkapital		4 915 636	5 115 132
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	0	19 565
Sum avsetninger for forpliktelser		0	19 565
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		451 429	555 399
Øvrig langsiktig gjeld	4	2 200 000	2 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 651 429	2 755 399
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 770	29 941
Betalbar skatt	2	0	0
Skyldige offentlige avgifter		9 840	19 330
Sum kortsiktig gjeld		47 610	49 271
Sum gjeld		2 699 038	2 824 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 614 674	7 939 367



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 490898

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 952 372 122
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HANS KJØSTELSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Floaveien 4
1610 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Hans Kristian Kjøstelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 30.05.2026

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 952 372 122
HANS KJØSTELSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		464 600	571 900
Sum inntekter		464 600	571 900
Kostnader			
Varekostnad		3 082	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	268 523	219 967
Annen driftskostnad		374 946	348 678
Sum kostnader		646 551	568 645
Driftsresultat		-181 951	3 255
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		462	8
Sum finansinntekter		462	8
Annen rentekostnad		37 572	15 173
Sum finanskostnader		37 572	15 173
Netto finans		-37 110	-15 165
Resultat før skattekostnad		-219 062	-11 910
Skattekostnad	2	-19 565	-2 493
Årsresultat		-199 497	-9 417
Annen egenkapital	3	-199 497	-9 417



Organisasjonsnr: 952 372 122
HANS KJØSTELSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	5 373 606	5 356 004
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	935 636	1 086 761
Sum varige driftsmidler		6 309 242	6 442 765
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	1 196 520	1 226 520
Sum finansielle anleggsmidler		1 196 520	1 226 520
Sum anleggsmidler		7 505 762	7 669 285
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	50 000
Andre kortsiktige fordringer		18 269	21 570
Sum fordringer		18 269	71 570
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		90 643	198 512
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		90 643	198 512
Sum omløpsmidler		108 912	270 082
SUM EIENDELER		7 614 674	7 939 367

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	4 815 636	5 015 132
Sum opptjent egenkapital		4 815 636	5 015 132
Sum egenkapital		4 915 636	5 115 132
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	0	19 565
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	19 565
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		451 429	555 399
Øvrig langsiktig gjeld	4	2 200 000	2 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 651 429	2 755 399
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 770	29 941
Betalbar skatt	2	0	0
Skyldige offentlige avgifter		9 840	19 330
Sum kortsiktig gjeld		47 610	49 271
Sum gjeld		2 699 038	2 824 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 614 674	7 939 367



Organisasjonsnr: 952 372 122
HANS KJØSTELSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av

varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler

er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av

anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres

og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper

anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Skatt

Skattekostnaden i

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

Selskapet har ikke

endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note



Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap for
HANS KJØSTELSEN EIENDOM AS
952372122
Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



HANS KJØSTELSEN EIENDOM AS
952 372 122

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		464 600	571 900
Sum driftsinntekter		464 600	571 900
Driftskostnader			
Varekostnad		-3 082	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-268 523	-219 967
Annen driftskostnad		-374 946	-348 678
Sum driftskostnader		-646 551	-568 645
Driftsresultat		-181 951	3 255
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		462	8
Sum finansinntekter		462	8
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-37 572	-15 173
Sum finanskostnader		-37 572	-15 173
Netto finans		-37 110	-15 165
Resultat før skattekostnad		-219 062	-11 910
Skattekostnad	2	19 565	2 493
Årsresultat		-199 497	-9 417
Overføringer			
Annen egenkapital	3	-199 497	-9 417
Sum overføringer		-199 497	-9 417



HANS KJØSTELSEN EIENDOM AS
952 372 122

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	5 373 606	5 356 004
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	935 636	1 086 761
Sum varige driftsmidler		6 309 242	6 442 765
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	1 196 520	1 226 520
Sum finansielle anleggsmidler		1 196 520	1 226 520
Sum anleggsmidler		7 505 762	7 669 285
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	50 000
Andre kortsiktige fordringer		18 269	21 570
Sum fordringer		18 269	71 570
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		90 643	198 512
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		90 643	198 512
Sum omløpsmidler		108 912	270 082
SUM EIENDELER		7 614 674	7 939 367



HANS KJØSTELSEN EIENDOM AS
952 372 122

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	4 815 636	5 015 132
Sum opptjent egenkapital		4 815 636	5 015 132
Sum egenkapital		4 915 636	5 115 132
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	2	0	19 565
Sum avsetning for forpliktelser		0	19 565
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		451 429	555 399
Øvrig langsiktig gjeld	4	2 200 000	2 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 651 429	2 755 399
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 770	29 941
Skyldige offentlige avgifter		9 840	19 330
Sum kortsiktig gjeld		47 610	49 271
Sum gjeld		2 699 038	2 824 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 614 674	7 939 367

FREDRIKSTAD, 20.04.2026

Hans Kristian Kjøstelsen
styrets leder / daglig leder

Hans Petter Kjøstelsen
styremedlem

Ida Elisabeth Kjøstelsen
styremedlem



HANS KJØSTELSEN EIENDOM AS
952 372 122

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapets virksomhet består av Kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom. Deltakelse i andre selskap, og drives i Fredrikstad kommune.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



HANS KJØSTELSEN EIENDOM AS
952 372 122

Note 1 - DRIFTSMIDLER

	Biler/Maskiner/inventar	Forretningsbygg	Tomter/bolighus
Anskaffelse 01.01.	1 463 196	4 332 954	3 278 365
Tilgang	0	135 000	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelse 31.12.	1 463 196	4 408 338	3 278 365
Akk av/nedskrivninger 01.01.	376 434	2 195 699	0
Tilbakeført ved avgang	0	0	0
Ordinære avskrivninger	151 125	117 398	0
Akk av/nedskrivninger 31.12.	376 434	2 313 097	0
Bokført verdi 31.12.	935 636	2 095 241	3 278 365
<i>Gevinst (+) / Tap (-) ved avgang</i>	0	0	0



HANS KJØSTELSEN EIENDOM AS
952 372 122

Note 2 - SKATTEBEREGNING

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat. Denne består av årets betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt oppstår på grunn av ulik periodisering av regnskaps- og skattemessige verdier, såkalte midlertidige forskjeller, og beregnes på grunnlag av disse.

Midlertidige forskjeller og grunnlag utsatt skatt

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	288 748	343 110	-54 362
Omløpsmidler	0	0	0
Gevinst- og tapskonto	0	0	0
Andre forskjeller	-199 817	-473 700	273 883
Sum endring forskjeller	88 931	-130 590	219 521
Skattemessig fremførbart underskudd	0	130 590	-130 590
Sum midlertidige forskjeller	88 931	0	88 931
<i>Utsatt skatt (+)/utsatt skattefordel (-)</i>	<i>19 565</i>		<i>19 565</i>

Årets skattekostnad og spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat og årets skattegrunnlag

Ordinært resultat	-219 062
Permanente forskjeller	-459
Endring midlertidige forskjeller	-54 362
Fremførbart underskudd	0
Sum årets skattegrunnlag	-273 883
22% betalbar skatt	0
Skatt på konsernbidrag	0
Endring utsatt skatt	0
Sum skattekostnad i resultatet	0



HANS KJØSTELSEN EIENDOM AS
952 372 122

Note 3 - EGENKAPITAL

Spesifikasjon av egenkapital

	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.	100 000	5 015 132	5 115 132
Årets resultat		-199 497	-199 497
Utbytte		0	0
Egenkapital pr 31.12.	100 000	4 815 636	4 915 636

Aksjonærer	Antall	Andel	Pålydende
Hans Kristian Kjøstelsen	50 000	50%	50 000
Ida Elisabeth Kjøstelsen	50 000	50%	50 000
Totalt	100 000	100%	100 000

Note 4 - NÆRSTÅENDE PARTER

Fordring (+) / Gjeld (-) til nærstående

	2025	2024
Ansatte/styremedlemmer	0	0

Tilknyttede selskaper

Hans Kjøstelsen Holding AS	651 440	651 440
Hans Kjøstelsen Farvehandel AS	-1 693 420	-2 093 420
Nesveien 63	28 245	58 245
Malerfirma Hans Kjøstelsen AS	10 255	10 255