



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 677 216  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RÅDHUSGATEN 4 AS  
Forretningsadresse: Vaskerelven 39  
5014 BERGEN

### 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: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

### 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, 21.05.2026



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekt		8 271 312	7 526 483
Annen driftsinntekt		61 512	140 236
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 332 825</b>	<b>7 666 719</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			107 783
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	984 588	580 420
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	1 043 961	3 760 465
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 028 549</b>	<b>4 448 667</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 304 275</b>	<b>3 218 052</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		4 388
Annen finansinntekt		4 802	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 802</b>	<b>4 388</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 103 526	924 645
Annen rentekostnad			11 245
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 103 526</b>	<b>935 890</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 098 724</b>	<b>-931 502</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 205 551</b>	<b>2 286 550</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 145 222	503 040
<b>Årsresultat</b>		<b>4 060 329</b>	<b>1 783 510</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 060 329</b>	<b>1 783 510</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 060 329</b>	<b>1 783 510</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Avgitt konsernbidrag		4 080 804	1 424 358
Avsatt til annen egenkapital		-20 475	359 152
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>4 060 329</b>	<b>1 783 510</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	1, 4		
Goodwill	1		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	51 429 667	44 312 813
Maskiner og anlegg	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>51 429 667</b>	<b>44 312 813</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3		
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 429 667</b>	<b>44 312 813</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		16 345	753 788
Konsernfordringer	3		10 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 345</b>	<b>10 753 788</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 345</b>	<b>10 753 788</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 446 013</b>	<b>55 066 602</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	3 000 000	3 000 000
Overkurs	5	2 100 000	2 100 000
Annen innskutt egenkapital	5	15 000 000	15 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 100 000</b>	<b>20 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	7 916 964	7 937 439
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 916 964</b>	<b>7 937 439</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>28 016 964</b>	<b>28 037 439</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 232 711	2 238 498
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 232 711</b>	<b>2 238 498</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 232 711</b>	<b>2 238 498</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	303 950	1 978 794
Betalbar skatt	4	13	21
Skyldig offentlige avgifter		257 823	
Kortsiktig konserngjeld	3	20 634 551	20 494 296
Annen kortsiktig gjeld			2 317 554
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 196 337</b>	<b>24 790 664</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 429 048</b>	<b>27 029 162</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 446 013</b>	<b>55 066 602</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 396287

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 991 677 216  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RÅDHUSGATEN 4 AS  
Forretningsadresse: Vaskerelven 39  
5014 BERGEN

#### 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: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

#### 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 ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 20.05.2026



Organisasjonsnr: 991 677 216  
RÅDHUSGATEN 4 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekt		8 271 312	7 526 483
Annen driftsinntekt		61 512	140 236
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 332 825</b>	<b>7 666 719</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			107 783
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	984 588	580 420
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	1 043 961	3 760 465
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 028 549</b>	<b>4 448 667</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 304 275</b>	<b>3 218 052</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		4 388
Annen finansinntekt		4 802	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 802</b>	<b>4 388</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 103 526	924 645
Annen rentekostnad			11 245
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 103 526</b>	<b>935 890</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 098 724</b>	<b>-931 502</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 205 551</b>	<b>2 286 550</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 145 222	503 040
<b>Årsresultat</b>		<b>4 060 329</b>	<b>1 783 510</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 060 329</b>	<b>1 783 510</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 060 329</b>	<b>1 783 510</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		4 080 804	1 424 358
Avsatt til annen egenkapital		-20 475	359 152
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>4 060 329</b>	<b>1 783 510</b>





Organisasjonsnr: 991 677 216  
RÅDHUSGATEN 4 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	1, 4		
Goodwill	1		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	51 429 667	44 312 813
Maskiner og anlegg	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>51 429 667</b>	<b>44 312 813</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3		
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 429 667</b>	<b>44 312 813</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		16 345	753 788
Konsernfordringer	3		10 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 345</b>	<b>10 753 788</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 345</b>	<b>10 753 788</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 446 013</b>	<b>55 066 602</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	3 000 000	3 000 000
Overkurs	5	2 100 000	2 100 000
Annen innskutt egenkapital	5	15 000 000	15 000 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 100 000</b>	<b>20 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for			
vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	7 916 964	7 937 439
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 916 964</b>	<b>7 937 439</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>28 016 964</b>	<b>28 037 439</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 232 711	2 238 498
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>2 232 711</b>	<b>2 238 498</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 232 711</b>	<b>2 238 498</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	303 950	1 978 794
Betalbar skatt	4	13	21
Skyldig offentlige avgifter		257 823	
Kortsiktig konserngjeld	3	20 634 551	20 494 296
Annen kortsiktig gjeld			2 317 554
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 196 337</b>	<b>24 790 664</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 429 048</b>	<b>27 029 162</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 446 013</b>	<b>55 066 602</b>



Organisasjonsnr: 991 677 216  
RÅDHUSGATEN 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



RÅDHUSGATEN 4 AS

**Rådhusgaten 4 AS Offentlig regnskap 2026-03-10.pdf**

Dokumentet er signert av:

- Jørn Egil Andreassen  
Signert med BankID autentisering (Norge), den 10. mars 2026, 09:08:53.  
Referanse: cb7a6171-6e2b-4a31-af40-bd5ecdb6aa7a
- Ketil Jøssund  
Signert med BankID autentisering (Norge), den 10. mars 2026, 12:24:57.  
Referanse: ce84abd4-c603-4e49-816b-83fb44e3bafb
- Håvard Fjæreide  
Signert med BankID autentisering (Norge), den 10. mars 2026, 15:37:36.  
Referanse: 3d003843-43a8-4112-852a-ccf748e14062

Dokumentet er forseglet av dCompany AS. Signeringen er gjort med digital signering levert av dCompany AS.

Seal ID: 3958222e-6ede-47bb-8f05-8bd44b723546

**d company**



# Årsregnskap 2025

## Rådhusgaten 4 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 991 677 216

Seal ID: 3958222e-6cde-47bb-8f05-8bd44b723546



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Rådhusgaten 4 AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Husleieinntekt		8 271 312	7 526 483
Annen driftsinntekt		61 512	140 236
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>8 332 825</b>	<b>7 666 719</b>
Varekostnad		0	107 783
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	984 588	580 420
Annen driftskostnad	2	1 043 961	3 760 465
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 028 549</b>	<b>4 448 667</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 304 275</b>	<b>3 218 052</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	0	4 388
Annen finansinntekt		4 802	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 103 526	924 645
Annen rentekostnad		0	11 245
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 098 724</b>	<b>-931 502</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 205 551</b>	<b>2 286 550</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 145 222	503 040
<b>Årsresultat</b>		<b>4 060 329</b>	<b>1 783 510</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		4 080 804	1 424 358
Avsatt til annen egenkapital		-20 475	359 152
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>4 060 329</b>	<b>1 783 510</b>
<b>Rådhusgaten 4 AS</b>			<b>Side 2</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Rådhusgaten 4 AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	51 429 667	44 312 813
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>51 429 667</u>	<u>44 312 813</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>51 429 667</u>	<u>44 312 813</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		16 345	753 788
Konsernfordringer	3	0	10 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<u>16 345</u>	<u>10 753 788</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>16 345</u>	<u>10 753 788</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>51 446 013</u>	<u>55 066 602</u>
<b>Rådhusgaten 4 AS</b>			<b>Side 3</b>

Seal ID: 3958222e-6cde-47bb-8f05-8bd44b723546



<b>Balanse</b>			
<b>Rådhusgaten 4 AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	3 000 000	3 000 000
Overkurs	5	2 100 000	2 100 000
Annen innskutt egenkapital	5	15 000 000	15 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>20 100 000</u></b>	<b><u>20 100 000</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	7 916 964	7 937 439
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>7 916 964</u></b>	<b><u>7 937 439</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>28 016 964</u></b>	<b><u>28 037 439</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	2 232 711	2 238 498
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b><u>2 232 711</u></b>	<b><u>2 238 498</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	303 950	1 978 794
Betalbar skatt	4	13	21
Skyldig offentlige avgifter		257 823	0
Konserngjeld	3	20 634 551	20 494 296
Annen kortsiktig gjeld		0	2 317 554
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>21 196 337</u></b>	<b><u>24 790 664</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>23 429 048</u></b>	<b><u>27 029 162</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>51 446 013</u></b>	<b><u>55 066 602</u></b>
Bergen, 10.03.2026 Styret i Rådhusgaten 4 AS			
<u>Håvard Fjæreide</u> styreleder	<u>Ketil Jøssund</u> styremedlem	<u>Jørn Egil Andreassen</u> styremedlem	
<b>Rådhusgaten 4 AS</b>		<b>Side 4</b>	



Rådhusgaten 4 AS

Noteopplysninger 2025

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets egenkapital per 31.12.2025 er kr 28 016 964. Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Rådhusgaten 4 AS er 100% eid av Vestenfjeldske Eiendom AS og inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU. Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; Reitaneiendom.no

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Skatt

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

Side 5

Seal ID: 3958222e-6cde-47bb-8f05-8bd44b723546



<b>Rådhusgaten 4 AS</b>	<b>Noteopplysninger 2025</b>
-------------------------	------------------------------

## Note 1 Varige driftsmidler

	<b>Tomter</b>	<b>Bygninger</b>	<b>Tekniske installasjoner</b>	<b>Anlegg under utførelse</b>	<b>Leietakertilp asninger</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.2025	4 038 000	35 290 481	5 646 754	8 246 850	1 151 903	54 373 988
Tilgang	0	0	0	8 101 442	0	8 101 442
Avgang	0	0	0	0	0	0
<b>Ansk. kost 31.12.2025</b>	<b>4 038 000</b>	<b>35 290 481</b>	<b>5 646 754</b>	<b>16 348 292</b>	<b>1 151 903</b>	<b>62 475 430</b>
Akkumulerte avskrivninger	0	9 385 497	1 341 831	0	318 435	11 045 763
<b>Bokført verdi per 31.12.2025</b>	<b>4 038 000</b>	<b>25 904 983</b>	<b>4 304 924</b>	<b>16 348 292</b>	<b>833 468</b>	<b>51 429 667</b>
Årets avskrivninger	Avskrives ikke	358 961	362 659	Avskrives ikke	262 969	984 588
Forventet økonomisk levetid	-	100 år	20 år	-	5 år	
Avskrivningsplan	-	Lineær	Lineær	-	Lineær	

## Note 2 Antall ansatte og lønnskostnader

Rådhusgaten 4 AS har i regnskapsåret 2025 ikke hatt noen ansatte eller lønnskostnader.



Rådhusgaten 4 AS

Noteopplysninger 2025

## Note 3 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner

### Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2025	2024	2025	2024
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	10 000 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 000 000</b>

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	15 402 751	18 668 196	0	0
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	300 016	0	0	0
Avgitt konsernbidrag	5 231 800	1 826 100	0	0
<b>Sum</b>	<b>20 934 567</b>	<b>20 494 296</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Konsernkonto:

Selskapet har bankkonto i konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapets konsernkontosystem har felles ramme.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen eller gjelden renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 15 379 976 kr pr. 31.12.2025 og kr 18 668 196 kr pr. 31.12.2024

### Pantstillelser mv. og garantier for foretak i samme konsern

Morselskapet, Vestenfjeldske Eiendom AS, har gjeld til Handelsbanken hvor eiendommen til Rådhusgaten 4 AS er stilt som sikkerhet for gjelden. Eiendommen er dermed pantsatt til fordel for Handelsbanken (krysspant).

	2025	2024
Vestenfjeldske Eiendom AS, pantstillelse av eiendommen	51 429 667	44 312 813

Side 7



<b>Rådhusgaten 4 AS</b>	<b>Noteopplysninger 2025</b>
-------------------------	------------------------------

## Note 4 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	10 148 685	10 174 992	26 308
<b>Sum</b>	<b>10 148 685</b>	<b>10 174 992</b>	<b>26 308</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>10 148 685</b>	<b>10 174 992</b>	<b>26 308</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>2 232 711</b>	<b>2 238 498</b>	<b>5 788</b>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	5 205 551	2 286 550	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	26 308	-460 352	
Avgitt konsernbidrag	-5 231 800	-1 826 100	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>59</b>	<b>97</b>	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	1 151 009	401 763	
Endring i utsatt skatt	-5 787	101 277	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 145 222</b>	<b>503 040</b>	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	1 151 009	401 763	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 150 996	-401 742	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>13</b>	<b>21</b>	



Rådhusgaten 4 AS

Noteopplysninger 2025

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	3 000 000	2 100 000	15 000 000	7 937 439	28 037 439
Årets resultat	0	0	0	4 060 329	4 060 329
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-4 080 804	-4 080 804
<b>Egenkapital 31.12.2025</b>	<b>3 000 000</b>	<b>2 100 000</b>	<b>15 000 000</b>	<b>7 916 964</b>	<b>28 016 964</b>

## Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 3 000 000 består av 100 000 aksjer á kr. 30.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Vestenfjeldske Eiendom AS	100 000	100%
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>	<b>100%</b>

Side 9

Seal ID: 3958222e-6cde-47bb-8f05-8bd44b723546



Til generalforsamlingen i Rådhusgaten 4 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rådhusgaten 4 AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 10. mars 2026

**PricewaterhouseCoopers AS**

Kjetil Smørdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, org.no.: 987 009 713 MVA, Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS, Org.no.: 988 371 084 MVA, Medlemmer av Advokatforeningen. [advokatfirmaet@pwc.com](mailto:advokatfirmaet@pwc.com)  
PwC Tax Services AS, Org.no.: 962 066 321 MVA, Autorisert regnskapsførerselskap, Medlem av Regnskap Norge

Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim, T: 02316 (+47 952 60 000) [www.pwc.no](http://www.pwc.no)



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-10 13:22:54 UTC+01:00


**Kjetil Smørdal**

 **bankID**

NO BankID - 608fea93-81a2-4cf8-87db-f5a0012030f5

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.



# Årsregnskap 2025

## Rådhusgaten 4 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 991 677 216



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Rådhusgaten 4 AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Husleieinntekt		8 271 312	7 526 483
Annen driftsinntekt		61 512	140 236
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>8 332 825</b>	<b>7 666 719</b>
Varekostnad		0	107 783
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	984 588	580 420
Annen driftskostnad	2	1 043 961	3 760 465
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 028 549</b>	<b>4 448 667</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 304 275</b>	<b>3 218 052</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	0	4 388
Annen finansinntekt		4 802	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 103 526	924 645
Annen rentekostnad		0	11 245
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 098 724</b>	<b>-931 502</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 205 551</b>	<b>2 286 550</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 145 222	503 040
<b>Årsresultat</b>		<b>4 060 329</b>	<b>1 783 510</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		4 080 804	1 424 358
Avsatt til annen egenkapital		-20 475	359 152
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>4 060 329</b>	<b>1 783 510</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Rådhusgaten 4 AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	51 429 667	44 312 813
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>51 429 667</u>	<u>44 312 813</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>51 429 667</u>	<u>44 312 813</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		16 345	753 788
Konsernfordringer	3	0	10 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<u>16 345</u>	<u>10 753 788</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>16 345</u>	<u>10 753 788</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>51 446 013</u>	<u>55 066 602</u>



<b>Balanse</b>			
<b>Rådhusgaten 4 AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	3 000 000	3 000 000
Overkurs	5	2 100 000	2 100 000
Annen innskutt egenkapital	5	15 000 000	15 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>20 100 000</u></b>	<b><u>20 100 000</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	7 916 964	7 937 439
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>7 916 964</u></b>	<b><u>7 937 439</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>28 016 964</u></b>	<b><u>28 037 439</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	2 232 711	2 238 498
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b><u>2 232 711</u></b>	<b><u>2 238 498</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	303 950	1 978 794
Betalbar skatt	4	13	21
Skyldig offentlige avgifter		257 823	0
Konserngjeld	3	20 634 551	20 494 296
Annen kortsiktig gjeld		0	2 317 554
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>21 196 337</u></b>	<b><u>24 790 664</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>23 429 048</u></b>	<b><u>27 029 162</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>51 446 013</u></b>	<b><u>55 066 602</u></b>
Bergen, 10.03.2026 Styret i Rådhusgaten 4 AS			
<hr/> Håvard Fjæreide styreleder	<hr/> Ketil Jøssund styremedlem	<hr/> Jørn Egil Andreassen styremedlem	
<b>Rådhusgaten 4 AS</b>		<b>Side 4</b>	



Rådhusgaten 4 AS

Noteopplysninger 2025

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets egenkapital per 31.12.2025 er kr 28 016 964. Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Rådhusgaten 4 AS er 100% eid av Vestenfjeldske Eiendom AS og inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU. Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; Reitaneiendom.no

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Skatt

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

Side 5

**Rådhusgaten 4 AS**

Noteopplysninger 2025

**Note 1 Varige driftsmidler**

	<b>Tomter</b>	<b>Bygninger</b>	<b>Tekniske installasjoner</b>	<b>Anlegg under utførelse</b>	<b>Leietakertilp asninger</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.2025	4 038 000	35 290 481	5 646 754	8 246 850	1 151 903	54 373 988
Tilgang	0	0	0	8 101 442	0	8 101 442
Avgang	0	0	0	0	0	0
<b>Ansk. kost 31.12.2025</b>	<b>4 038 000</b>	<b>35 290 481</b>	<b>5 646 754</b>	<b>16 348 292</b>	<b>1 151 903</b>	<b>62 475 430</b>
Akkumulerte avskrivninger	0	9 385 497	1 341 831	0	318 435	11 045 763
<b>Bokført verdi per 31.12.2025</b>	<b>4 038 000</b>	<b>25 904 983</b>	<b>4 304 924</b>	<b>16 348 292</b>	<b>833 468</b>	<b>51 429 667</b>
Årets avskrivninger	Avskrives ikke	358 961	362 659	Avskrives ikke	262 969	984 588
Forventet økonomisk levetid	-	100 år	20 år	-	5 år	
Avskrivningsplan	-	Lineær	Lineær	-	Lineær	

**Note 2 Antall ansatte og lønnskostnader**

Rådhusgaten 4 AS har i regnskapsåret 2025 ikke hatt noen ansatte eller lønnskostnader.



Rådhusgaten 4 AS

Noteopplysninger 2025

## Note 3 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner

### Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2025	2024	2025	2024
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	10 000 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 000 000</b>

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	15 402 751	18 668 196	0	0
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	300 016	0	0	0
Avgitt konsernbidrag	5 231 800	1 826 100	0	0
<b>Sum</b>	<b>20 934 567</b>	<b>20 494 296</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Konsernkonto:

Selskapet har bankkonto i konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapets konsernkontosystem har felles ramme.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen eller gjelden renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 15 379 976 kr pr. 31.12.2025 og kr 18 668 196 kr pr. 31.12.2024

### Pantstillelser mv. og garantier for foretak i samme konsern

Morselskapet, Vestenfjeldske Eiendom AS, har gjeld til Handelsbanken hvor eiendommen til Rådhusgaten 4 AS er stilt som sikkerhet for gjelden. Eiendommen er dermed pantsatt til fordel for Handelsbanken (krysspant).

	2025	2024
Vestenfjeldske Eiendom AS, pantstillelse av eiendommen	51 429 667	44 312 813

Side 7



<b>Rådhusgaten 4 AS</b>	<b>Noteopplysninger 2025</b>
-------------------------	------------------------------

## Note 4 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	10 148 685	10 174 992	26 308
<b>Sum</b>	<b>10 148 685</b>	<b>10 174 992</b>	<b>26 308</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>10 148 685</b>	<b>10 174 992</b>	<b>26 308</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>2 232 711</b>	<b>2 238 498</b>	<b>5 788</b>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	5 205 551	2 286 550	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	26 308	-460 352	
Avgitt konsernbidrag	-5 231 800	-1 826 100	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>59</b>	<b>97</b>	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	1 151 009	401 763	
Endring i utsatt skatt	-5 787	101 277	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 145 222</b>	<b>503 040</b>	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	1 151 009	401 763	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 150 996	-401 742	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>13</b>	<b>21</b>	



Rådhusgaten 4 AS

Noteopplysninger 2025

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	3 000 000	2 100 000	15 000 000	7 937 439	28 037 439
Årets resultat	0	0	0	4 060 329	4 060 329
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-4 080 804	-4 080 804
<b>Egenkapital 31.12.2025</b>	<b>3 000 000</b>	<b>2 100 000</b>	<b>15 000 000</b>	<b>7 916 964</b>	<b>28 016 964</b>

## Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 3 000 000 består av 100 000 aksjer á kr. 30.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Vestenfjeldske Eiendom AS	100 000	100%
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>	<b>100%</b>

Side 9