



Levanger Rådhus AS
Håkon den godes gt. 30
7600 Levanger Tlf. 74052500

LEVANGER RÅDHUS AS

Ordinær generalforsamling for 2025

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Levanger Rådhus AS

Møtedato: Onsdag 26. August 2026 sammenfallende med formannskapets møte.

Sted: Møterom Levanger Rådhus

Sakliste:

1. Konstituering
2. Behandling av selskapets årsberetning og årsregnskap for 2025
3. Godtgjøringer
4. Valg

Levanger 03.08.2026

Arnstein Kjeldsen

Styreleder



1. Konstituering

- Godkjenning av sakliste
- Valg av møteleder og sekretær
- Valg av to personer til å skrive under protokoll

2. Behandling av selskapets årsberetning og årsregnskap for 2025

- Årsberetning 2025 er vedlagt og behandlet av styret
- Årsregnskap 2025 er vedlagt og behandlet av styret
- Revisjonsberetning 2025 er vedlagt

Styrets forslag til vedtak:

- Forelagt årsberetning for 2025 godkjennes
- Forelagt årsregnskap for 2025 med negativt årsresultat på kr. - 43 018,- godkjennes

3. Godtgjøringer

Det fremmes slikt forslag til godtgjørelser:

Styreleder: kr. 8000,-

Styremedlemmer: kr. 2500,-

Godtgjørelse pr. møte: kr. 600,-

Revisors godtgjørelse betales etter regning.

4. Valg

- Valgkomiteens forslag legges frem i møte

LEVANGER RÅDHUS AS - ÅRSBERETNING FOR 2025

VIRKSOMHETENS ART OG HVOR DEN DRIVES.

Levanger Rådhus AS har kontor i Levanger og leier ut til Levanger kommune og NTNU (HUNT). Selskapet har som vedtektsfestet formål å bygge og eie et forretnings- og kontorbygg i Levanger.

Levanger Rådhus AS forvalter eiendommene gnr/bnr 315/204, Levanger Rådhus, gnr/bnr 315/23 Levanger Bibliotek Jernbanegt. 16, gnr/bnr 314/376 Forskningsvegen 2, HUNT og i tillegg bygget i Jernbanegt. 19 (Rolvsfjordgården).

Ettersom Levanger kommune står som hjemmelshaver av tomtegrunn for bl.a. Rådhuset, Bibliotekbygget og Rolvsfjordgården er arbeidet med å opprette festekontrakter for disse bygningene gjenopptatt, men ikke fullført. Revisor har i flere år anmerket manglende festekontrakter. Arbeidet vil bli prioritert i 2026.

Av selskapets totale utleieareal er Levanger kommune den største enkeltleietaker.

STYRE OG LEDELSE.

Pr. 31.12.2025 bestod styret i Levanger Rådhus AS av følgende:

	Styremedlem:	Varamedlem:
Styrets leder:	Arnstein Kjeldsen	Janne Jørstad Larsen
Styremedlem:	Björg Annie Pedersen Boneng	Jann Karlsen
Styremedlem	Knut Sigurd Hjelmstad	Knut Erik Henrikø
Styremedlem	Tove Løvås	Eli Kristin Johansen
Styremedlem	Astrid Juberg Vordal	Vidar Kjesbu

Den daglige ledelsen er i 2025 ivaretatt av Asbjørn Eriksen.

Ingen av styrets medlemmer eller daglig leder innehar aksjer i selskapet.

Det er avholdt 4 styremøter i 2025.

ARBEIDSMILJØ, PERSONALE OG LIKESTILLING

Selskapet har ingen egne ansatte ved årets utgang.

I styret er det 2 menn og 3 kvinner.

YTRE MILJØ

En er av den oppfatning at selskapet ikke forurensrer det ytre miljø utover det som er vanlig for denne type drift.

RETTVISENDE OVERSIKT OVER UTVIKLING OG RESULTAT:

Levanger Rådhus AS har følgende eiendommer i porteføljen

	Bruttoareal (kvm)	Gnr	Bnr	Tomteareal	
Levanger Rådhus*	9579	315	204, 202,		
Levanger bibliotek*	1650	315	23		
Rolvsjordgården*	370	315	13		
Hunt Biobank	1810	314	376	6456	

*Levanger kommune er grunneier

Regnskapsresultatet i perioden 2021 til 2025 viser slik utvikling (tall oppgitt i 1000 kroner):

	2025	2024	2023	2022	2021
Årsresultat	-43 018	-229 350	-157 942	-396 325	1 126 866

Regnskapsutviklingen er i hovedsak påvirket av husleier, finansposter og årlig aktivitetsnivå.

Fortsatt drift av Levanger Rådhus AS er avhengig av stabile leieinntekter. Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr. 43 018,- og egenkapital på kr. 11 794 031,-. Revisor har etterspurt en redegjørelse som forklarer markedstilnærmingen på satt husleie til Levanger kommune. Det ble på dette grunnlag fremmet ny husleieavtale for kommunedirektøren i 2024 som ga grunnlag for økning i hht. konsumprisindeks og senere markedstilpasset leie. Ny leieavtale ble underskrevet 23.07.2024.

Det er arbeidet for å få til et regnskapsmessig overskudd for 2025. Uforholdsmessige høye strømpriser bidrar til et regnskapsmessig underskudd.

HUNT har for øvrig gitt signaler om videre leie fra 2028.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det fremlagte årsregnskap.

FORTSATT DRIFT

Med ny husleieavtale antas dette å gi bedre grunnlag for videre drift (regnskapsloven § 4-5).

Da Levanger kommune har gitt kommunal garanti, er styrets oppfatning at det fortsatt er grunnlag for videre drift. Årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

ØVRIGE FORHOLD

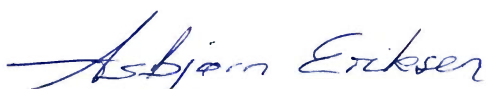
Det er ikke satt opp langsiktig plan for vedlikehold for noen av byggene. Det ble igangsatt og ferdigstilt følgende arbeider i 2025:

- RÅDHUSET - Arbeidet med nytt ventilasjonsanlegg i ble igangsatt i 2022-2023. Det er fortsatt deler av bygget som ikke har tilfredstillende ventilasjon. Avvik for dårlig inneluft er meldt i 2025, spesielt på sommer med vedvarende høye utetemperaturer. Det ble ikke gjort spesielle tiltak i 2025 i forhold til forbedring av ventilasjon. Tiltak er under vurdering for 2026 pga innmeldte avvik.
- HUNT – Nytt takoverbygg på varemottak
- HUNT – Skiftet flere VAV spjeld ventilasjon
- HUNT – Oppgradering av SD-anlegg skjer kontinuerlig.
- HUNT – Det er utarbeidet tegninger for sykkelkur. Det er ikke gitt tilbakemelding fra HUNT om forslaget
- HUNT - Utskifting av en god del lysarmaturer til type LED
- Bibliotek - gamle lysrørarmaturer byttes etter hvert som en «går tom» for rør/armaturer.
- En del malerarbeider på kontorer i Rådhuset er utført.

For å bedre inntjening er følgende tiltak iverksatt:

- Eks. avtale med KOGAS AS v/Einar Bangstad er sagt opp, Besparelse ca kr. 90 000,- i 2026.
- Det ble opprettet høyrentekonto fra 1. november 2025 med innskudd kr. 10 000 000,- med rente 4,61 % rente. 1 mnd oppsigelse ved behov for uttak.
- Aroi Asia overtok leie av kantine ved Rådhuset fra 21.07.2025.
- Høsten 2025 ble det igangsatt tiltak for å få til avtale med NTE Telekom for leie av server-rom i underetasje i Rådhuset. Avtale er signert og gjelder fra 1.1.2026. I tillegg har NTE forpliktet seg til å montere egen måler for server-rommet.

Ettersom årsberetningen er tillegg til årsregnskapet, vil ytterligere redegjørelse for økonomi bli gitt av styreleder på Generalforsamling.



Asbjørn Eriksen
Daglig leder

Levanger 28.04.2026

Årsregnskap for
LEVANGER RÅDHUS AS

943805806

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	13 393 996	12 963 757
Sum driftsinntekter		13 393 996	12 963 757
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	-30 800	-24 809
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-4 608 007	-4 522 803
Annen driftskostnad		-4 627 822	-4 145 809
Sum driftskostnader		-9 266 629	-8 693 422
Driftsresultat		4 127 367	4 270 335
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		686 439	722 719
Annen finansinntekt		11 823	11 050
Sum finansinntekter		698 262	733 769
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-4 860 847	-5 317 780
Annen finanskostnad		0	-295
Sum finanskostnader		-4 860 847	-5 318 075
Netto finans		-4 162 585	-4 584 306
Resultat før skattekostnad		-35 218	-313 971
Skattekostnad	4	-7 799	84 622
Årsresultat		-43 018	-229 349
Overføringer			
Annen egenkapital		-43 018	-229 349
Sum overføringer		-43 018	-229 349

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	111 093 350	115 493 541
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	120 755	185 757
Sum varige driftsmidler		111 214 105	115 679 298
Sum anleggsmidler		111 214 105	115 679 298
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		21 160	728 648
Andre kortsiktige fordringer		21 876	378 777
Sum fordringer		43 036	1 107 425
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 416 866	14 873 310
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 416 866	14 873 310
Sum omløpsmidler		15 459 902	15 980 735
SUM EIENDELER		126 674 007	131 660 032

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	152 000	152 000
Sum innskutt egenkapital		152 000	152 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	11 642 031	11 669 501
Sum opptjent egenkapital		11 642 031	11 669 501
Sum egenkapital		11 794 031	11 821 501
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	4	1 487 512	1 495 260
Sum avsetning for forpliktelser		1 487 512	1 495 260
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	111 953 634	115 727 349
Øvrig langsiktig gjeld	7	0	800 000
Sum annen langsiktig gjeld		111 953 634	116 527 349
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		534 356	770 320
Skyldige offentlige avgifter		106 663	537 642
Annen kortsiktig gjeld		797 812	507 960
Sum kortsiktig gjeld		1 438 831	1 815 923
Sum gjeld		114 879 977	119 838 531
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		126 674 007	131 660 032

Arnstein Kjeldsen
styrets leder

Bjørg Annie Pedersen Boneng
nestleder

Knut Sigurd Hjelmstad
styremedlem

Tove Irene Løvås
styremedlem

Astrid Juberg Vordal
styremedlem

Asbjørn Eriksen
daglig leder

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Foretaket driver med utleie av eiendom, og driver sin virksomhet i Levanger kommune.

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.

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.

Note 1 - Leieinntekter

	2025	2024
Fordeling leieinntekter		
Levanger Kommune	7 235 923	6 734 796
NTNU	5 956 266	5 763 312
Eksterne leietakere	265 464	220 832
Sum leieinntekter	13 457 653	12 718 940
Andre inntekter	-63 657	244817
Sum inntekter	13 393 996	12 963 757

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	24 600	19 000
Arbeidsgiveravgift	3 469	5 809
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	2 731	0
Sum	30 800	24 809

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	210 392 756
Tilgang i året	142 814
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	210 535 570
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-99 321 467
Balanseført verdi per 31.12.	111 214 103
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	4 608 007

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	7 799	-84 622
Skattekostnad	7 799	-84 622

Skattepliktig inntekt

Resultat før skatt	-35 218	-313 971
+/- Endring i midlertidige forskjeller	1 506 105	-96 090
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 470 886	0
Skattepliktig inntekt	0	-410 060

Note 5 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	152	1 000	152 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Levanger Kommune	152	100,00	Ordinære

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	152 000	11 669 501	11 821 501
Årsresultat	0	-43 018	-43 018
Andre endringer	0	15 547	15 547
Egenkapital 31.12.2025	152 000	11 642 031	11 794 031

Note 7 - Gjeld og pantstillelser

Gjeld til kredittinstitusjoner	2025	2024
Kommunal Landspensjonskasse	111 953 634	115 727 349
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	111 953 634	115 737 349

Annen langsiktig gjeld	2025	2024
Gjeld til Levanger Kommune(lån i KLP)	0	800 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	800 000

Sum langsiktig gjeld	2025	2024
Sum langsiktig gjeld	111 953 634	116 527 349

Gjeldsposter som forfaller senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr. 31.12.25 kr 84 448 307,-

TIL GENERALFORSAMLINGEN I LEVANGER RÅDHUS AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for LEVANGER RÅDHUS AS som viser et underskudd på kr 43 018. Årsregnskapet 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 resultat 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 avviklet.

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 for MKE, 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>

Trøndelag Revisjon AS
Levanger, 21.04.2026

Asle Vang
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

Vang, Asle

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

21.04.2026 08:57:52

Signaturmetode

BankID (NO)