



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 994 303
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LILLE ØVREGATE 17-19 AS
Forretningsadresse: Kanalveien 107
5068 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: Thomas Taklo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2026

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, 19.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 500 343	1 384 284
Sum inntekter		1 500 343	1 384 284
Kostnader			
Lønnskostnad	2	322 129	368 332
Ordinære avskrivninger	4		17 592
Andre driftskostnader	2	778 887	859 055
Sum kostnader		1 101 016	1 244 979
Driftsresultat		399 327	139 305
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		170	707
Sum finansinntekter		170	707
Annen rentekostnad	5	167	
Sum finanskostnader		167	
Netto finans		3	707
Resultat før skattekostnad		399 331	140 012
Skattekostnad på resultat	6	87 853	
Årsresultat		311 478	140 012
Årsresultat etter minoritetsinteresser		311 478	140 012
Totalresultat		311 478	140 012
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		311 478	
Avsatt til annen egenkapital			140 012
Overført fra annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer	7	311 478	140 012



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 8	3 638 985	3 638 985
Sum varige driftsmidler		3 638 985	3 638 985
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		3 638 985	3 638 985
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		20 716	
Sum fordringer		20 716	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	670 457	288 663
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		670 457	288 663
Sum omløpsmidler		691 173	288 663
SUM EIENDELER		4 330 158	3 927 648
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 1)	3	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer		2 355 298	2 355 298
Sum innskutt egenkapital		2 385 298	2 385 298
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Annen egenkapital		1 164 037	1 164 037
Sum opptjent egenkapital		1 164 037	1 164 037
Sum egenkapital	7	3 549 335	3 549 335
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Øvrig langsiktig gjeld	5	399 331	194 640
Sum annen langsiktig gjeld		399 331	194 640
Sum langsiktig gjeld		399 331	194 640
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		360 992	33 752
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter			30 217
Annen kortsiktig gjeld		20 500	119 705
Sum kortsiktig gjeld		381 492	183 673
Sum gjeld		780 823	378 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 330 158	3 927 648



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 342010

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 916 994 303
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LILLE ØVREGATE 17-19 AS
Forretningsadresse: Kanalveien 107
5068 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: Thomas Taklo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: 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, 18.03.2026



Organisasjonsnr: 916 994 303
LILLE ØVREGATE 17-19 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 500 343	1 384 284
Sum inntekter		1 500 343	1 384 284
Kostnader			
Lønnskostnad	2	322 129	368 332
Ordinære avskrivninger	4		17 592
Andre driftskostnader	2	778 887	859 055
Sum kostnader		1 101 016	1 244 979
Driftsresultat		399 327	139 305
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		170	707
Sum finansinntekter		170	707
Annen rentekostnad	5	167	
Sum finanskostnader		167	
Netto finans		3	707
Resultat før skattekostnad		399 331	140 012
Skattekostnad på resultat	6	87 853	
Årsresultat		311 478	140 012
Årsresultat etter minoritetsinteresser		311 478	140 012
Totalresultat		311 478	140 012
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		311 478	
Avsatt til annen egenkapital			140 012
Overført fra annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer	7	311 478	140 012



Organisasjonsnr: 916 994 303
LILLE ØVREGATE 17-19 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Innmaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger 4, 8 3 638 985 3 638 985
Sum varige driftsmidler 3 638 985 3 638 985

Andre langsiktige
fordringer 5

Sum anleggsmidler 3 638 985 3 638 985

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 20 716
Sum fordringer 20 716

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 9 670 457 288 663
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 670 457 288 663

Sum omløpsmidler 691 173 288 663

SUM EIENDELER 4 330 158 3 927 648

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (30 000
aksjer à kr 1) 3 30 000 30 000
Beholdning av egne aksjer 2 355 298 2 355 298
Sum innskutt egenkapital 2 385 298 2 385 298

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 1 164 037 1 164 037
Sum opptjent egenkapital 1 164 037 1 164 037

Sum egenkapital 7 3 549 335 3 549 335

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		
Øvrig langsiktig gjeld	5	399 331	194 640
Sum annen langsiktig gjeld		399 331	194 640
Sum langsiktig gjeld		399 331	194 640
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		360 992	33 752
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter			30 217
Annen kortsiktig gjeld		20 500	119 705
Sum kortsiktig gjeld		381 492	183 673
Sum gjeld		780 823	378 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 330 158	3 927 648



Organisasjonsnr: 916 994 303
LILLE ØVREGATE 17-19 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskapet for 2025

Lille Øvregate 17-19 AS



Org. nr. 916 994 303



Lille Øvregate 17-19 AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt		1 500 343	1 384 284
Sum driftsinntekter		1 500 343	1 384 284
Lønnskostnad	2	322 129	368 332
Ordinære avskrivninger	4	0	17 592
Andre driftskostnader	2	778 887	859 055
Sum driftskostnader		1 101 016	1 244 979
Driftsresultat		399 327	139 305
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		170	707
Rentekostnader	5	167	0
Resultat av finansposter		3	707
Ordinært resultat før skattekostnad		399 331	140 012
Skattekostnad på resultat	6	87 853	0
Årets resultat		311 478	140 012
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		311 478	0
Avsatt til annen egenkapital		0	140 012
Sum overføringer	7	311 478	140 012



Lille Øvregate 17-19 AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 8	<u>3 638 985</u>	<u>3 638 985</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 638 985</u>	<u>3 638 985</u>
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		20 716	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	<u>670 457</u>	<u>288 663</u>
Sum omløpsmidler		<u>691 173</u>	<u>288 663</u>
SUM EIENDELER		<u>4 330 158</u>	<u>3 927 648</u>



Lille Øvregate 17-19 AS

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 1)	3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		<u>2 355 298</u>	<u>2 355 298</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>2 385 298</u>	<u>2 385 298</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>1 164 037</u>	<u>1 164 037</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>1 164 037</u>	<u>1 164 037</u>
Sum egenkapital	7	<u>3 549 335</u>	<u>3 549 335</u>
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	<u>399 331</u>	<u>194 640</u>
Sum langsiktig gjeld		<u>399 331</u>	<u>194 640</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		360 992	33 752
Betalbar skatt	6	0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	30 217
Annen kortsiktig gjeld		<u>20 500</u>	<u>119 705</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>381 492</u>	<u>183 673</u>
Sum gjeld		<u>780 823</u>	<u>378 313</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>4 330 158</u>	<u>3 927 648</u>

BERGEN, den 15.03.2026
For Lille Øvregate 17-19 AS

Thomas Takle
Styrets leder og daglig led

Jostein Michaelse
Styremedlen

Christer Nesttun
Styremedlem



Lille Øvregate 17-19 AS

Noter til årsregnskapet for 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Kostnader blir regnskapsført etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader blir regnskapsført i samme periode som tilhørende salgsinntekter blir inntektsført.

Varige driftsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Andre fordringer er fordringer som har forfall innen ett år fra regnskapsårets utløp. Andre langsiktige fordringer er fordringer som har forfall mer enn ett år fra regnskapsårets utløp.

Kortsiktig gjeld er gjeld som har forfall innen ett år fra regnskapsårets utløp. Langsiktig gjeld er gjeld som har forfall mer enn ett år fra regnskapsårets utløp. Første års avdrag på langsiktig gjeld er også klassifisert som langsiktig gjeld.

Andre fordringer er fordringer som har forfall innen ett år fra regnskapsårets utløp. Andre langsiktige fordringer er fordringer som har forfall mer enn ett år fra regnskapsårets utløp.

Skatt blir kostnadsført når den er påløpt, det vil si at skattekostnad er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt (basert på midlertidige forskjeller). Det foretas ikke balanseføring av utsatt skattefordel.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mv.

Lønnskostnader mv. består av følgende:

	2025	2024
Lønn til ansatte	270 837	315 279
Arbeidsgiveravgift	38 646	45 010
Pensjonskostnader	0	0
Andre personalkostnader	12 646	8 043
Sum lønnskostnader mv.	322 129	368 332

Antall årsverk	0,5	1,0
----------------	-----	-----

	Daglig leder	Styret
Godtgjørelser		
Lønn	0	0
Andre godtgjørelser	0	0

Revisor

Ordinær revisjon for 2024 NOK 39 063 (inkl. mva.)

Det er foretatt fravalg av revisor med virkning for regnskapsåret for 2025.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.

Note 3 Aksjekapital, antall aksjer, aksjonær mv.

Selskapet har aksjekapital på NOK 30 000 fordelt på 30 000 aksjer à NOK 1.

Aksjonær pr. 31.12.2025	Eierandel	Verv
Nativa Eiendom AS	100 %	Daglig leder, styrets leder og styremedlem *)

*) Christen Nestmø er styremedlem. Han er også styremedlem og aksjonær i Nativa Eiendom AS.

*) Joostein Michaelsen er styremedlem. Han er også styremedlem og aksjonær i Nativa Eiendom AS.

*) Thomas Taktø er daglig leder. Han er også daglig leder, styrets leder og aksjonær i Nativa Eiendom AS.



Lille Øvregate 17-19 AS

Noter til årsregnskapet for 2025

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger
Anskaffelseskost pr. 1.1.2025	3 638 985
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.2025	3 638 985
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2025	0
Regnskapsført verdi pr. 31.12.2025	3 638 985
Årets avskrivninger	0
Lineære avskrivninger	Ingen

Det er ingen ordinære avskrivninger for tomter og bygninger som består av boligeiendommene «Lille Øvregate 17» (gnr. 166, bnr. 325 i Bergen kommune) og «Lille Øvregate 19» (gnr. 166, bnr. 327 i Bergen kommune) i Bergen sentrum.

Det ble innhentet verdivurderinger av eiendommene i mars 2026. «Lille Øvregate 17» har verdivurdering på NOK 14 mill. og «Lille Øvregate 19» har verdivurdering på NOK 22 mill.

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern, aksjonær, nærstående mv.

Mellomværende med selskap i samme konsern, aksjonær, nærstående mv. består av følgende:

	2025	2024
Øvrig langsiktig gjeld	-399 331	0

Det blir ikke beregnet rente på mellomværende til selskaper innenfor samme konsern, aksjonær, nærstående mv. Rentekostnader for 2025 er på NOK 0 (sammenlignet med NOK 0 i året før).

Note 6 Skattekostnad

Årets skattekostnad er på NOK 87 853 og består av følgende:

Betalbar skatt	87 853
Endring i utsatt skatt	0
Skattekostnad på ordinært resultat	87 853

Det er avgitt konsernbidrag med skattemessig virkning på NOK -399 331 til morselskapet Nativa Eiendom AS. Som følge av dette er betalbar skatt på NOK 0 i balansen.

Utsatt skatt	31.12	1.1	Endring
Grunnlag for utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-), 22%:	0	0	0

Det foretas ikke balanseføring av utsatt skattefordel.

Note 7 Egenkapital

	Akkumulert egenkapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Samlet egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.2025	30 000	2 355 298	1 164 037	3 549 335
<i>Konsernbidrag:</i>				
Avgitt konsernbidrag til Nativa Eiendom AS			-399 331	-399 331
Skattemessig virkning for konsernbidraget			87 853	87 853
Årets resultat			311 478	311 478
Egenkapital pr. 31.12.2025	30 000	2 355 298	1 164 037	3 549 335

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Note 8 Pantstillelser og gjeld til kreditinstitusjoner

Gjeld sikret ved pant	Balansført verdi	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balansført verdi
Mellomværende med Nativa Eiendom AS	-399 331	Tomter og bygninger	3 638 985
Sum	-399 331	Sum	3 638 985

Morselskapet Nativa Eiendom AS bidrar med lånefinansiering til selskaper innenfor samme konsern. Bankforbindelsen Sparebanken Norge har sikkerhet i tomter og bygninger for låneengasjementet til Nativa Eiendom AS. Det tinglyste pantedokumentet er på NOK 30 000 000.

Det foreligger avtale mellom Nativa Eiendom AS og Lille Øvregate 17-19 AS om finansiell bistand. Avtalen innebærer at Lille Øvregate 17-19 AS stiller med sikkerhetsstillelse for Nativa Eiendom AS og Nativa Eiendom AS bidrar med lånefinansiering i forhold til det likviditets- og kapitalbehovet som Lille Øvregate 17-19 AS til enhver tid har.

Note 9 Bundne midler

I posten inngår bundne bankinnskudd med NOK 83. Skyldig skattetrekk for 6. termin 2025 er på NOK 0.



Lille Øvregate 17-19 AS

Org. nr. 916 994 303

ÅRSBERETNING FOR 2025

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er kjøp, salg, drift, utleie og utvikling av eiendom. Selskapets forretningskontor er i Bergen kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Det ble pr. 24. februar 2026 vedtatt å gjennomføre en fisjon av Lille Øvregate 17-19 AS.

Det skal foretas utskillelse av boligeiendom i eget spesialselskap. Boligeiendommen «Lille Øvregate 17» (gnr. 166, bnr. 325 i Bergen kommune) i Lille Øvregate 17-19 AS skilles ut fra Lille Øvregate 17-19 AS til Lille Øvregate 17 AS (som stiftes i forbindelse med fisjon).

Fisjon innebærer at det foretas rendyrking av virksomheten til Lille Øvregate 17-19 AS med fokus på boligeiendommen «Lille Øvregate 19» (gnr. 166, bnr. 327 i Bergen kommune).

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet har salgsinntekter på ca. NOK 1,5 mill. og dette er på samme nivå som i året før. Det er ingen endringer i kapasitetsutnyttelsen for eiendommen, men det foretas årlige justeringer av husleie basert på KPI.

Lønnskostnader er på NOK 0,3 mill. og er på samme nivå som i året før. Samtlige ansettelsesforhold ble avsluttet i forbindelse med endringer i eierforhold i Lille Øvregate 17-19 AS. Det var ingen ansatte ved utgangen av året og det blir ingen lønnskostnader i 2026. Styret vil foreta oppfølging av eiendommen, administrasjon av selskapet mv.

Det er ingen ordinære avskrivninger. Det foretas ikke avskrivninger for tomter og bygninger siden dette består av boligeiendom i Bergen sentrum.

Andre driftskostnader er på ca. NOK 0,8 mill. og det er på samme nivå som i året før. Kostnadsføring av reparasjoner og vedlikehold på eiendommen var på ca. NOK 0,1 mill. i 2025 sammenlignet med ca. NOK 0,1 mill. i året før.

Arbeidsmiljø og likestilling

Styret mener arbeidsmiljøet er tilfredsstillende. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen. Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapet har ingen ansatte. Kvinner er representert i styret.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.



Bergen, 15. mars 2026

(sign.)

Thomas Taklo
Styrets leder

(sign.)

Jostein Michaelsen
Styremedlem

(sign.)

Christer Nesttun
Styremedlem