

Årsrapport for 2014

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Egenkapitaloppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

Årsberetning 2014

Øvre Holding AS

Adresse: Dronningens gate 6, 0152 OSLO
Org.nr: 959498784 MVA

Virksomhetens art

Øvre Holding AS driver med investeringsvirksomhet innenfor fast eiendom, aksjer og andre verdipapirer. Selskapet har forretningslokale i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling

Selskap

Omsetningen i 2014 er 4 558 tusen kroner som er en nedgang på 61 % fra i fjor. Årsresultatet ble redusert med 2 % til 8 702 tusen kroner. Totalkapitalen var ved utgangen av året 110 638 tusen kroner, sammenlignet med 106 993 tusen kroner året før. Egenkapitalen pr. 31.12.2014 var 33 % sammenlignet med 40 % i fjor.

Reduksjonen i resultat og omsetning skyldes hovedsakelig at selskapet inntektsførte gevinst fra salg av leiligheter i 2013. I 2014 har selskapet ikke solgt leiligheter. Videre ble det i 2013 realisert aksjer med en vesentlig gevinst, noe som heller ikke er aktuelt i 2014. I motsatt retning trekker utbytte fra datterselskapene.

I midten av året kjøpte Øvre Holding AS 100 % av aksjene i Durudveien 37/39 AS fra et selskap under samme kontroll. Det oppstod da en kontinuitetsdifferanse som er ført mot egenkapitalen. Se note 14 for nærmere informasjon.

Konsern

Omsetningen i 2014 er 11 562 tusen kroner som er en nedgang på 26 % fra i fjor. Årsresultatet ble redusert med 68 % til 3 494 tusen kroner. Totalkapital var ved utgangen av året 133 628 tusen kroner sammenlignet med 117 413 tusen kroner året før. Egenkapitalen pr 31.12.2014 var 31 % sammenlignet med 48 % i fjor.

I tillegg til salg av leiligheter og aksjegevinst i 2013, er endringen i konsernomsetning og resultat påvirket av kjøpet av eiendommen Durudveien 37/39 i midten av 2014. Dette oppkjøpet påvirker også konsernets eiendeler og gjeld, herunder egenkapitalen, se note 14. I tillegg er resultatandel fra tilknyttet selskap lavere. Det er gjort en endring av innregning av tilknyttede selskap som påvirker egenkapitalen positivt. Se egenkapitaloppstillingen og note 6 for mer informasjon.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvise bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger prognoser for 2015 og selskapets soliditet.

Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende, og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2014. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2014. Samlet sykefravær har vært helt ubetydelig.

Finansiell risiko

Selskapet er utsatt for markedsrisiko knyttet til leieinntektene på sine eiendommer i Oslo, Asker og Bærum. Konsernet er videre eksponert for utvikling i leiepriser i Sverige gjennom investering i tilknyttet selskap.

Gjennom fordringer på leietakere er selskapet og konsernet utsatt for kredittrisiko. På grunn av forskuddsfakturering og andre risikoreduerende tiltak anses denne risikoen som lav.

Konsernets løpende likviditet er god og eksponeringen mot likviditetsrisiko er begrenset, utover refinansieringsrisiko knyttet til gjeld til kredittinstitusjoner. På grunn av konsernets soliditet er denne risikoen også begrenset.

Likestilling

Selskapet har i 2014 sysselsatt totalt fem ansatte, og styret har hatt ett medlem. Fordelingen blant de ansatte har vært en kvinne og fire menn, mens styret består av én mann. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak knyttet til likestilling, men har som generelt mål at det skal være full likestilling mellom kjønnene og fravær av diskriminering innenfor virksomheten.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet har ingen betydelig påvirkning på det ytre miljø.

Resultatdisponering

Overskuddet i Øvre Holding AS på 8 702 tusen kroner foreslås disponert som følger:

Overføringer overkurs	-230	tusen kroner
Utbytte	5 000	tusen kroner
Overføringer annen egenkapital	3 931	tusen kroner

Oslo, 6. mai 2015
Styret for Øvre Holding AS



Halgrim Thon
styreleder



Olav Engebret Thon
daglig leder

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2014	2013	Beløp vises i tusen kr	Note	2014	2013
Driftsinntekter					
1 540	1 680	Leieinntekt		11 179	8 793
3 018	9 905	Annen driftsinntekt	14	383	7 262
<u>4 558</u>	<u>11 585</u>	Sum driftsinntekter	4	<u>11 562</u>	<u>16 056</u>
Driftskostnader					
-2 368	-2 453	Lønnskostnad	2	-2 368	-2 453
-58	-61	Avskrivning	7	-2 039	-662
-2 526	-2 728	Annen driftskostnad	2, 11	-3 307	-3 960
<u>-4 953</u>	<u>-5 242</u>	Sum driftskostnader		<u>-7 714</u>	<u>-7 075</u>
<u>-395</u>	<u>6 343</u>	Driftsresultat		<u>3 847</u>	<u>8 981</u>
Finansinntekter og -kostnader					
9 207	1 587	Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5, 6	1 317	2 327
1 122	1 626	Renteinntekt fra konsernforetak		0	0
1 338	3 680	Annen finansinntekt	12	1 414	3 728
-405	-125	Rentekostnad til konsernforetak		0	0
-2 167	-1 634	Annen finanskostnad	12	-2 311	-1 634
<u>9 095</u>	<u>5 133</u>	Netto finansposter		<u>420</u>	<u>4 421</u>
<u>8 700</u>	<u>11 476</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>4 267</u>	<u>13 403</u>
<u>1</u>	<u>-2 602</u>	Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>-773</u>	<u>-2 422</u>
<u>8 702</u>	<u>8 874</u>	Årsresultat		<u>3 494</u>	<u>10 981</u>
Overføringer og disponeringer					
-230	0	Overføringer overkurs			
5 000	5 000	Utbytte			
3 931	3 874	Overføringer annen egenkapital			
<u>8 702</u>	<u>8 874</u>	Sum disponert			

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Konsern	
2014	2013		Note	2014	2013
Anleggsmidler					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
59	58	Utsatt skattefordel	8	0	0
<u>59</u>	<u>58</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Varige driftsmidler</i>					
12 330	12 245	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 9	84 457	55 585
645	659	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7	645	659
<u>12 975</u>	<u>12 904</u>	Sum varige driftsmidler		<u>85 101</u>	<u>56 244</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
30 895	9 258	Investeringer i datterselskap	5, 6, 9	0	0
10 208	13 000	Lån til foretak i samme konsern	9, 13	0	0
2 455	2 455	Investeringer i tilknyttet selskap	5, 6	10 116	10 016
<u>43 558</u>	<u>24 713</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>10 116</u>	<u>10 016</u>
<u>56 592</u>	<u>37 675</u>	Sum anleggsmidler		<u>95 218</u>	<u>66 260</u>
Omløpsmidler					
<i>Fordringer</i>					
8	86	Kundefordringer		447	431
53 551	68 801	Andre fordringer	13, 14	36 556	49 522
<u>53 558</u>	<u>68 887</u>	Sum fordringer		<u>37 003</u>	<u>49 953</u>
488	431	Bankinnskudd og kontanter	10	1 407	1 200
<u>54 047</u>	<u>69 317</u>	Sum omløpsmidler		<u>38 411</u>	<u>51 153</u>
<u>110 638</u>	<u>106 993</u>	Sum eiendeler		<u>133 628</u>	<u>117 413</u>

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Note	Konsern	
2014	2013				2014	2013
Egenkapital						
<i>Innskutt egenkapital</i>						
792	792	Aksjekapital		3	792	792
35 569	35 799	Overkurs			35 569	35 799
<u>36 361</u>	<u>36 591</u>	Sum innskutt egenkapital			<u>36 361</u>	<u>36 591</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>						
0	6 151	Annen egenkapital		14	4 787	19 523
<u>0</u>	<u>6 151</u>	Sum opptjent egenkapital			<u>4 787</u>	<u>19 523</u>
<u>36 361</u>	<u>42 742</u>	Sum egenkapital			<u>41 148</u>	<u>56 114</u>
Gjeld						
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>						
0	0	Utsatt skatt		8	8 698	4 564
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum avsetning for forpliktelser			<u>8 698</u>	<u>4 564</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>						
0	50 000	Gjeld til kredittinstitusjoner		9	0	50 000
0	0	Øvrig langsiktig gjeld			0	92
<u>0</u>	<u>50 000</u>	Sum annen langsiktig gjeld			<u>0</u>	<u>50 092</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>						
65 000	0	Gjeld til kredittinstitusjoner			65 000	0
97	267	Leverandørgjeld			278	580
0	0	Betalbar skatt		8	661	0
178	244	Skyldige offentlige avgifter		10	469	449
9 002	13 740	Annen kortsiktig gjeld		13, 14	17 374	5 614
<u>74 277</u>	<u>14 250</u>	Sum kortsiktig gjeld			<u>83 782</u>	<u>6 643</u>
<u>74 277</u>	<u>64 250</u>	Sum gjeld			<u>92 480</u>	<u>61 299</u>
<u>110 638</u>	<u>106 993</u>	Sum egenkapital og gjeld			<u>133 628</u>	<u>117 413</u>


 Halgrim Thon
 styreleder

31. desember 2014
 Oslo, 6. mai 2015


 Olav Engebret Thon
 daglig leder

Egenkapitaloppstilling

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2013	792	35 799	2 277	38 868
Årsresultat 2013	0	0	8 874	8 874
Avsatt utbytte	0	0	-5 000	-5 000
Egenkapital 31.12.2013	792	35 799	6 151	42 742
Årsresultat 2014	0	0	8 702	8 702
Avsatt utbytte	0	-230	-4 770	-5 000
Kjøp fra selskap under samme kontroll	0	0	-10 082	-10 082
Egenkapital 31.12.2014	792	35 569	0	36 361

Konsern

	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2012	792	35 799	0	7 766	44 358
Tilknyttet selskap (se note 6)	0	0	601	4 445	5 047
Egenkapital 01.01.2013	792	35 799	601	12 212	49 404
Årsresultat 2013	0	0	0	10 981	10 981
Avsatt utbytte	0	0	0	-5 000	-5 000
Årets valutaeffekt	0	0	729	0	729
Egenkapital 31.12.2013	792	35 799	1 330	18 193	56 114
Årsresultat 2014	0	0	0	3 494	3 494
Avsatt utbytte	0	-230	0	-4 770	-5 000
Årets valutaeffekt	0	0	171	0	171
Kjøp fra selskap under samme kontroll	0	0	0	-13 073	-13 073
Andre endringer	0	0	0	-558	-558
Egenkapital 31.12.2014	792	35 569	1 501	3 286	41 148

Noter til regnskapet for 2014

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Øvre Holding AS og datterselskapene Øvre Slottsgate 15B AS, Dronningens gate 6 AS og Bankveien 11 & 14 AS. I tillegg inngår Durudveien 37/39 AS fra det ble kjøpt i midten av året. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra konsernregnskapet til tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

I selskapsregnskapet, er utbytte og andre utdelinger fra tilknyttede selskap inntektsført når det blir vedtatt.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden, felleskostnader knyttet til utleie nettoføres. Nettoføring av felleskostnader gjøres ved at omsetning knyttet til viderefakturerte felleskostnader presenteres som reduksjon i kostnader. Sammenligningstall for 2013 er omarbeidet i forbindelse med at nettobeløpet ble presentert som annen driftsinntekt i fjor. Øvrige inntekter inntektsføres når de er opptjent.

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.

Noter til regnskapet for 2014

Beløp vises i tusen kr

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.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

Ved innarbeidelsen tilknyttet selskap hvor det inngår utenlandske datterselskap, er eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta omarbeidet til norske kroner til kurs på balansedagen, mens inntekter og kostnader i utenlandsk valuta er omarbeidet til norske kroner til årets gjennomsnittskurs. Omregningsdifferanser føres direkte i egenkapitalen.

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 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.

Leasing/leieavtaler kostnadsføres fortløpende siden konsernet ikke har noen finansielle leieavtaler.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 27% 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.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Noter til regnskapet for 2014

Beløp vises i tusen kr

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Beløp vises i tusen kr

Morselskap				Konsern	
2014	2013	Lønnskostnader	2014	2013	
2 036	2 192	Lønninger	2 036	2 192	
293	316	Arbeidsgiveravgift	293	316	
36	45	Pensjonskostnader	36	45	
69	65	Andre ytelser	69	65	
-66	-165	Viderebelastede kostnader	-66	-165	
<u>2 368</u>	<u>2 453</u>	Sum	<u>2 368</u>	<u>2 453</u>	
3	3	Gjennomsnittlig antall årsverk	3	3	

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder
Lønn	642
Pensjonsutgifter	10

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Morselskap		Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:		Konsern	
2014	2013		2014	2013	
96	47	Lovpålagt revisjon	188	117	
8	0	Andre attestasjonstjenester	8	0	
0	30	Andre tjenester	0	30	
<u>104</u>	<u>77</u>	Sum	<u>196</u>	<u>147</u>	

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Noter til regnskapet for 2014

Beløp vises i tusen kr

Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
A-aksjer	372	1 000 kr	372
B-aksjer	420	1 000 kr	420
Sum	792		792

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	A-aksjer	B-aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Jomma AS	372	135	64,02 %	32,14 %
Halgrim Thon, styreleder	0	285	35,98 %	67,86 %
Sum	372	420	100,00 %	100,00 %

Det er kun B-aksjer som har stemmerett. Jomma AS er 100 % eid av Jorunn Marie Thon.

Note 4 - Driftsinntekter

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2014	2013		2014	2013
		<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
3 018	3 319	Administrasjonshonorar	340	640
1 540	1 680	Utleie av fast eiendom	11 179	8 793
		Gevinst ved salg av		
0	6 586	anleggsmidler	0	6 586
0	0	Andre driftsinntekter	43	36
4 558	11 585		11 562	16 056

Alle inntekter er i Norge.

Noter til regnskapet for 2014

Beløp vises i tusen kr

Note 5 - Datterselskap og tilknyttet selskap

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Datterselskap

Selskap	Kontor	Eier-/ stemmeandel
Øvre Slottsgate 15B AS	Oslo	100 %
Dronningens gate 6 AS	Oslo	100 %
Bankveien 11/14 AS	Oslo	100 %
Durudveien 37/39 AS	Oslo	100 %

Tilknyttet selskap

Selskap	Kontor	Eier-/ stemmeandel	Resultat	Egenkapital	Bokført verdi
			2014	pr. 31.12	pr. 31.12
Kungsbacka Holding AS	Oslo	40,80 %	3 276	20 344	2 455

Resultat og egenkapital er oppgitt i for konsernet Kungsbacka Holding AS i norske kroner med 100 % av de verdiene som er lagt til grunn i innregning etter egenkapitalmetoden. Resultatet er foreløpig siden årsregnskapet ikke er ferdigstilt på tidspunkt for avleggelsen av dette regnskapet.

Note 6 - Tilknyttet selskap

Beløp vises i tusen kr

Konsern

Investering etter egenkapitalmetoden

Merverdianalyse

	Kungsbacka Holding AS
Balanseført EK på kjøpstidspunktet*	359
Henførbart merverdi	1 953
Goodwill	143
Anskaffelseskost	<u>2 455</u>

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	1 337
Avskrivning merverdier	-20
Årets resultatandel	<u>1 317</u>

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2014

Inngående balanse 01.01.2014	10 016
Årets resultatandel	1 317
Avsatt utbytte	-1 387
Valutaomregning	171
Utgående balanse 31.12.2014	<u>10 116</u>

Uavskrevet merverdi pr 31.12.2014 1 816

Fra og med 2014 er omregningsdifferanse (valutaeffekt) knyttet til investering i tilknyttet selskap med utenlandske datterselskap presentert separat i egenkapitaloppstillingen. Videre er resultat- og egenkapitalandel innregnet for konsernregnskapet til det tilknyttede selskapet i stedet for selskapsregnskapet. Sammenligningstall er omarbeidet og implementeringseffekt er ført mot egenkapitalen.

*Beløpet er fratrukket tilbakebetalinger av kapital.

Noter til regnskapet for 2014

Beløp vises i tusen kr

Note 7 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Boliger og fritidseiendom	Tomter	Inventar, kunst mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	11 425	820	2 929	15 175
Tilgang	85	0	43	128
Avgang/utrangering	0	0	-2 186	-2 186
Anskaffelseskost 31.12.	11 510	820	786	13 117
Akk.avskrivning 31.12.	0	0	-142	-142
Balanseført pr. 31.12.	11 510	820	645	12 975
Årets avskrivninger	0	0	58	58
Økonomisk levetid	Evig	Evig	Evig/5 år	
Avskrivningsplan			Lineær	

Konsern

	Boliger og fritids- eiendom	Bygninger og byggnings- inventar	Tomter	Inventar, kunst mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	11 425	44 665	6 984	2 929	66 004
Tilgang	85	36 891	518	43	37 538
Avgang/utrangering	0	0	0	-2 186	-2 186
Anskaffelseskost 31.12.	11 510	81 557	7 502	786	101 355
Akk.avskrivning 31.12.	0	-16 112	0	-142	-16 254
Balanseført pr. 31.12.	11 510	65 445	7 502	645	85 101
Årets avskrivninger	0	1 981	0	58	2 039
Økonomisk levetid	Evig	10-100 år	Evig	Evig/5 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

Noter til regnskapet for 2014

Beløp vises i tusen kr

Note 8 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

Morselskap		Årets skattekostnad fordeler seg på:	Konsern	
2014	2013		2014	2013
0	2 337	Betalbar skatt	661	0
-1	265	Endring utsatt skatt	112	2 422
<u>-1</u>	<u>2 602</u>	Årets totale skattekostnad	<u>773</u>	<u>2 422</u>

Morselskap		Beregning av årets skattegrunnlag:	Konsern	
2014	2013		2014	2013
8 700	11 476	Ordinært resultat før skattekostnad	4 267	13 403
-38	4	Permanente forskjeller	-38	4
45	13	3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	45	13
-8 713	-431	Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-64	-431
-559	-1 220	Resultatført konsernbidrag	0	0
0	-1 776	Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre verdipapir	0	-1 776
0	0	Andre forskjeller	-1 631	-1 140
5	11	Endring i midlertidige forskjeller	934	-4 220
<u>-559</u>	<u>8 077</u>	Anvendt fremførbart underskudd	<u>3 513</u>	<u>5 853</u>
0	-949	Mottatt konsernbidrag	-1 066	-5 853
559	1 220	Ytet konsernbidrag	0	0
0	-8 348	Årets skattegrunnlag	0	0
<u>0</u>	<u>0</u>	Betalbar skatt (27%) av årets skattegrunnlag	<u>2 447</u>	<u>0</u>
			661	

Noter til regnskapet for 2014

Beløp vises i tusen kr

Morselskap		Oversikt over midlertidige forskjeller	Konsern	
2014	2013		2014	2013
-219	-214	Driftsmidler inkl goodwill	32 167	17 968
		Fordringer og gjeld etter		
9 123	9 123	fordringsmetoden	0	0
-250	-250	Utestående fordringer	-250	-250
0	0	Gevinst- og tapskonto	48	0
<u>8 653</u>	<u>8 659</u>	Sum	<u>31 965</u>	<u>17 718</u>
		Akkumulert fremførbart		
0	0	underskudd før konsernbidrag	0	-1 066
<u>8 653</u>	<u>8 659</u>	Netto midlertidige forskjeller pr	<u>31 965</u>	<u>16 653</u>
		31.12		
		Forskjeller som ikke inngår i		
8 873	8 873	utsatt skatt/-skattefordel	-250	-250
<u>-219</u>	<u>-214</u>	Sum	<u>32 215</u>	<u>16 903</u>
		Utsatt skattefordel (-)/Utsatt	8 698	4 564
-59	-58	skatt (+) (27%)		

Morselskap		Konsern
2014	Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 27% av resultat før skatt	2014
2 349	27% skatt av resultat før skatt	1 152
-2 501	Permanente forskjeller (27%)	-456
151	Skatteeffekt av konsernbidrag	0
0	Andre forskjeller	77
<u>-1</u>	Beregnet skattekostnad	<u>773</u>
0 %	Effektiv skattesats *)	18 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Noter til regnskapet for 2014

Beløp vises i tusen kr

Note 9 - Fordringer og gjeld

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2014	2013	<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	2014	2013
10 208	13 000	Lån til foretak i samme konsern	0	0
10 208	13 000	Sum	0	0
Morselskap			Konsern	
2014	2013	<i>Pantsatte eiendeler</i>	2014	2013
6 569	6 569	Investering i datterselskap	0	0
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	42 604	32 069
6 569	6 569	Sum	42 604	32 069

Note 10 - Bankinnskudd

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern
2014			2014
99	Bundne skattetrekkmidler		99

Note 11 - Leieavtaler

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2014	2013		2014	2013
1 105	1 077	Leie av lokaler	0	0
171	168	Andre leieavtaler	171	168
1 276	1 244	Sum	171	168

Noter til regnskapet for 2014

Beløp vises i tusen kr

Note 14 - Nærstående parter

Beløp vises i tusen kr

Øvre Holding AS forestår den daglige driften av datterselskapene og fakturerer et administrasjonshonorar for dette. Konsernets finansieres under ett og det eksisterer interne mellomværende som renteberegnes og nedbetales etter avtale.

Øvre Holding AS og det nærstående eiendomsselskapet Hathon Holding AS har felles administrasjon. Felles kostnader fordeles mellom selskapene etter avtale. Dette gjelder for eksempel husleie, kontorkostnader, renhold og lignende.

I løpet av 2014 solgte Hathon Holding AS datterselskapet Durudveien 37/39 AS til Øvre Holding AS. Oppgjøret ble basert på ekstern takst. Fordi begge selskapene er under felles kontroll, er dette bokført etter reglene for kontinuitetsgjennomskjæring. Kontinuitetsdifferansen som oppstod ved salget er derfor ført direkte mot egenkapitalen. For morselskapet utgjorde dette 10 millioner kroner. På konsernnivå var kontinuitetsdifferansen større, hovedsakelig på grunn av akkumulerte resultater og avskrivninger på merverdier siden oppkjøpet. Tilsvarende beløp for konsernet var derfor 13 millioner kroner, og dette er ført mot egenkapitalen i konsernregnskapet til Øvre Holding AS.

Videre er det enkelte utlån til og innlån fra aksjonærer og nærstående selskap. Disse renteberegnes og nedbetales etter avtale.

Morselskap			Konsern	
2014	2013		2014	2013
		<i>Eiendeler</i>		
		Fordring på aksjonærer og nærstående	411	2 416
		Fordring på konsernet Hathon Holding	32 142	40 868
<u>29 865</u>	<u>40 868</u>		<u>32 553</u>	<u>43 284</u>
<u>30 276</u>	<u>43 284</u>			
		<i>Gjeld</i>		
		Gjeld til aksjonærer og nærstående	1 816	0
		Gjeld til konsernet Hathon Holding	9 823	0
<u>1 816</u>	<u>0</u>		<u>11 639</u>	<u>0</u>
		<i>Resultat</i>		
		Kostnader fordelt fra Øvre Holding til Hathon Holding	340	640
		Renteinntekter fra konsernet Hathon Holding	1 227	1 809
		Rentekostnader til konsernet Hathon Holding	-143	0
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>1 424</u>	<u>2 449</u>
<u>1 556</u>	<u>2 449</u>			