

Årsrapport for 2015

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Egenkapitaloppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

Årsberetning 2015

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

Morselskap

Omsetningen i 2015 er 5 156 tusen kroner som er en oppgang på 13 % fra i fjor. Årsresultatet ble redusert med 50 % til 4 371 tusen kroner. Totalkapitalen var ved utgangen av året 116 020 tusen kroner, sammenlignet med 110 638 tusen kroner året før. Egenkapitalen pr. 31.12.2015 var 31 % sammenlignet med 33 % i fjor.

Reduksjonen i resultatet skyldes hovedsakelig tap i forbindelse salg av anleggsmiddel, jf note 7. Videre har en større andel av årets mottatte konsernbidrag vært med skatteeffekt, som har økt skattekostnaden for mor. For konsernet har dette ingen betydning.

Konsern

Omsetningen i 2015 er 14 879 tusen kroner som er en økning på 29 % fra i fjor. Årsresultatet økte med 23 % til 4 291 tusen kroner. Totalkapital var ved utgangen av året 123 327 tusen kroner sammenlignet med 133 628 tusen kroner året før. Egenkapitalen pr 31.12.2015 var 33 % sammenlignet med 31 % i fjor.

Endringen i konsernomsetningen skyldes delvis at Durudveien 37/39 ble kjøpt i midten av 2014 og 2015 dermed er første fulle året for dette bygget. Videre er andelen kostnader som allokeres til det samarbeidende konsernet Hathon Holding økt. Dette forklarer også økningen i resultat, samtidig som tap ved salg av anleggsmiddel trekker i motsatt retning. Inntekt fra tilknyttet selskap og den underliggende driften er stabil.

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 2016 og selskapets soliditet.

Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende, og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2015. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2015. 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.

På grunn av forskuddsfakturering og andre risikoreducerende tiltak anses kredittrisikoen 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 2015 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 4 371 tusen kroner foreslås disponert som følger. Oversikten inkluderer et tilleggsutbytte som ble utdelt i desember 2015.

Overføringer overkurs	-5 000	tusen kroner
Utbytte	5 000	tusen kroner
Overføringer annen egenkapital	4 371	tusen kroner

Oslo, 18. mai 2016
Styret for Øvre Holding AS



Halgrim Thon
styreleder



Olav Engebret Thon
daglig leder

Resultatregnskap

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Note	Konsern	
2015	2014				2015	2014
Driftsinntekter						
1 608	1 540	Leieinntekt			12 575	11 179
3 548	3 018	Annen driftsinntekt	15		2 305	383
<u>5 156</u>	<u>4 558</u>	Sum driftsinntekter	4		<u>14 879</u>	<u>11 562</u>
Driftskostnader						
-2 638	-2 368	Lønnskostnad	2		-2 666	-2 368
-40	-58	Avskrivning	8		-2 991	-2 039
-5 056	-2 526	Annen driftskostnad	2, 8, 12		-5 621	-3 307
<u>-7 734</u>	<u>-4 953</u>	Sum driftskostnader			<u>-11 279</u>	<u>-7 714</u>
<u>-2 578</u>	<u>-395</u>	Driftsresultat			<u>3 601</u>	<u>3 847</u>
Finansinntekter og -kostnader						
Inntekt på inv. i datterselskap og						
9 185	9 207	tilknyttet selskap	5, 6		1 460	1 317
882	1 122	Renteinntekt fra konsernforetak	14		0	0
818	1 338	Annen finansinntekt	13		859	1 414
Verdiendr. finansielle						
468	0	instrumenter, virkelig verdi	7		468	0
0	-405	Rentekostnad til konsernforetak	14		0	0
-1 900	-2 167	Annen finanskostnad	13		-1 992	-2 311
<u>9 455</u>	<u>9 095</u>	Netto finansposter			<u>795</u>	<u>420</u>
<u>6 877</u>	<u>8 700</u>	Ordinært resultat før skattekostnad			<u>4 396</u>	<u>4 267</u>
<u>-2 506</u>	<u>1</u>	Skattekostnad på ordinært resultat	9		<u>-105</u>	<u>-773</u>
<u>4 371</u>	<u>8 702</u>	Årsresultat			<u>4 291</u>	<u>3 494</u>
Overføringer og disponeringer						
-5 000	-230	Overføringer overkurs				
5 000	5 000	Utbytte				
4 371	3 931	Overføringer annen egenkapital				
<u>4 371</u>	<u>8 702</u>	Sum disponert				

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2015	2014	Beløp vises i tusen kr	Note	2015	2014
Anleggsmidler					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
340	59	Utsatt skattefordel	9	0	0
<u>340</u>	<u>59</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Varige driftsmidler</i>					
5 940	12 330	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8, 10	76 040	84 457
523	645	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	8	523	645
<u>6 463</u>	<u>12 975</u>	Sum varige driftsmidler		<u>76 563</u>	<u>85 101</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
34 876	30 895	Investeringer i datterselskap	5, 6, 10	0	0
0	10 208	Lån til foretak i samme konsern	10, 14	0	0
2 455	2 455	Investeringer i tilknyttet selskap	5, 6	10 659	10 116
2 001	0	Investeringer i aksjer og andeler	7	2 001	0
<u>39 332</u>	<u>43 558</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>12 660</u>	<u>10 116</u>
<u>46 134</u>	<u>56 592</u>	Sum anleggsmidler		<u>89 222</u>	<u>95 218</u>
Omløpsmidler					
<i>Fordringer</i>					
20	8	Kundefordringer		388	447
58 638	53 551	Andre fordringer	14, 15	22 488	36 556
<u>58 658</u>	<u>53 558</u>	Sum fordringer		<u>22 877</u>	<u>37 003</u>
<i>Investeringer</i>					
7 861	0	Markedsbaserte aksjer		7 861	0
<u>7 861</u>	<u>0</u>	Sum investeringer	7	<u>7 861</u>	<u>0</u>
<u>3 367</u>	<u>488</u>	Bankinnskudd og kontanter	11	<u>3 367</u>	<u>1 407</u>
<u>69 886</u>	<u>54 047</u>	Sum omløpsmidler		<u>34 105</u>	<u>38 411</u>
<u>116 020</u>	<u>110 638</u>	Sum eiendeler		<u>123 327</u>	<u>133 628</u>

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Note	Konsern	
2015	2014				2015	2014
Egenkapital						
<i>Innskutt egenkapital</i>						
792	792	Aksjekapital	3	792	792	
30 569	35 569	Overkurs		30 569	35 569	
<u>31 361</u>	<u>36 361</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>31 361</u>	<u>36 361</u>	
<i>Opptjent egenkapital</i>						
4 371	0	Annen egenkapital		9 792	4 787	
<u>4 371</u>	<u>0</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>9 792</u>	<u>4 787</u>	
<u>35 732</u>	<u>36 361</u>	Sum egenkapital		<u>41 154</u>	<u>41 148</u>	
Gjeld						
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>						
0	0	Utsatt skatt	9	7 489	8 698	
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum avsetning for forpliktelser		<u>7 489</u>	<u>8 698</u>	
<i>Kortsiktig gjeld</i>						
65 000	65 000	Gjeld til kredittinstitusjoner		65 000	65 000	
337	97	Leverandørgjeld		510	278	
1 314	0	Betalbar skatt	9	1 314	661	
351	178	Skyldige offentlige avgifter	11	566	469	
13 285	9 002	Annen kortsiktig gjeld	14, 15	7 295	17 374	
<u>80 288</u>	<u>74 277</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>74 685</u>	<u>83 782</u>	
<u>80 288</u>	<u>74 277</u>	Sum gjeld		<u>82 173</u>	<u>92 480</u>	
<u>116 020</u>	<u>110 638</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>123 327</u>	<u>133 628</u>	

31. desember 2015
Oslo, 18. mai 2016


Halgrim Thon
styreleder


Olav Engebret Thon
daglig leder

Egenkapitaloppstilling

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2014	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
Årsresultat 2015	0	0	4 371	4 371
Tilleggsutbytte utdelt i 2015	0	-5 000	0	-5 000
Egenkapital 31.12.2015	792	30 569	4 371	35 732

Konsern

	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2014	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
Årsresultat 2015	0	0	0	4 291	4 291
Tilleggsutbytte utdelt i 2015	0	-5 000	0	0	-5 000
Årets valutaeffekt	0	0	714	0	714
Egenkapital 31.12.2015	792	30 569	2 215	7 577	41 154

Noter til regnskapet for 2015

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, Durudveien 37/39 AS og Bankveien 11 & 14 AS. 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. 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 2015

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.

Innskudd eller overtrekk i konsernkontosystemet er presentert i selskapsregnskapet som fordring på eller gjeld til foretak i samme konsern.

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.

Investeringer i aksjer

Langsiktige aksjeinvesteringer vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler som inngår i en handelsportefølje vurderes til virkelig verdi.

Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

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 25 % 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 2015

Beløp vises i tusen kr

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

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern		
2015	2014	Lønnskostnader	2015	2014	
2 203	2 036	Lønninger	2 203	2 036	
321	293	Arbeidsgiveravgift	321	293	
67	36	Pensjonskostnader	67	36	
75	69	Andre ytelser	75	69	
-28	-66	Viderebelastede kostnader	0	-66	
<u>2 638</u>	<u>2 368</u>	Sum	<u>2 666</u>	<u>2 368</u>	

Antall sysselsatte årsverk i regnskapsåret er 3 i morselskapet og 3 i konsernet.

Morselskap*Ytelser til ledende personer*

	Lønn	Pensjonsutgifter
Daglig leder	648	17

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

Morselskap			Konsern		
2015	2014	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2015	2014	
104	121	Lovpålagt revisjon	228	236	
20	10	Andre attestasjonstjenester	20	10	
<u>124</u>	<u>131</u>	Sum	<u>248</u>	<u>246</u>	

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Øvre Holding AS

Noter til regnskapet for 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
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	Eier- andel	Stemme- andel
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	
2015	2014		2015	2014
		<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
3 548	3 018	Administrasjonshonorar	2 248	340
1 594	1 540	Utleie av fast eiendom	12 575	11 179
14	0	Andre driftsinntekter	57	43
<u>5 156</u>	<u>4 558</u>		<u>14 879</u>	<u>11 562</u>

Alle inntekter er i Norge.

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 2015	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Kungsbacka Holding AS	Oslo	40,80 %	3 627	21 721	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.

Noter til regnskapet for 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 6 - Tilknyttet selskap

Beløp vises i tusen kr

Konsern

Investering etter egenkapitalmetoden

	Kungsbacka Holding
<i>Merverdianalyse</i>	
Balanseført EK på kjøpstidspunktet*	359
Henførbart merverdi	1 953
Goodwill	143
Anskaffelseskost	<u>2 455</u>
<i>Beregning av årets resultatandel</i>	
Andel årets resultat	1 480
Avskrivning merverdier	-20
Årets resultatandel	<u>1 460</u>
<i>Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2015</i>	
Inngående balanse 01.01.2015	10 116
Årets resultatandel	1 460
Avsatt utbytte	-1 632
Valutaomregning	714
Utgående balanse 31.12.2015	<u>10 659</u>
Uavskrevet merverdi pr 31.12.2015	1 797

*Beløpet er fratrukket tilbakebetalinger av kapital.

Note 7 - Aksjer i andre selskaper

Beløp vises i tusen kr

Morselskap og konsern

Unoterte aksjer

Selskap	Anskaffelses- kost	Bokført verdi
Safe Deposit Holding ASA	2 001	2 001
Sum langsiktige investeringer i aksjer	<u>2 001</u>	<u>2 001</u>

Børsnoterte aksjer

Selskap	Anskaffelses- kost	Urealisert verdiendring	Bokført verdi/ markedsverdi
Borregaard ASA	1 358	-123	1 235
Norsk Hydro ASA	6 035	591	6 626
Sum børsnoterte aksjer	<u>7 393</u>	<u>468</u>	<u>7 861</u>

Urealisert verdiendring resultatført i løpet av året: 468 tusen (2014: 0)

Noter til regnskapet for 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 8 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Anlegg under utførelse	Bygninger og bygningsinventar	Boliger og fritidseiendom	Tomter	Inventar, kunst mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	0	11 510	820	786	13 117
Tilgang	258	0	0	0	0	258
Avgang	0	0	-5 827	-820	-229	-6 876
Anskaffelseskost 31.12.	258	0	5 683	0	558	6 498
Akk.avskrivning 31.12.	0	0	0	0	-35	-35
Balanseført pr. 31.12.	258	0	5 683	0	523	6 463
Årets avskrivninger	0	0	0	0	40	40
Økonomisk levetid			Evig	Evig	Evig/5 år	
Avskrivningsplan					Lineær	

Tap ved avgang driftsmidler utgjør kr 1 448 tusen kroner og er presentert som Annen driftskostnad i resultatregnskapet.

Konsern

	Anlegg under utførelse	Bygninger og bygningsinventar	Boliger og fritidseiendom	Tomter	Inventar, kunst mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	81 557	11 510	7 502	786	101 355
Tilgang	258	1 148	0	0	0	1 405
Avgang	0	-223	-5 827	-820	-229	-7 100
Anskaffelseskost 31.12.	258	82 481	5 683	6 682	558	95 661
Akk.avskrivning 31.12.	0	-19 063	0	0	-35	-19 098
Balanseført pr. 31.12.	258	63 418	5 683	6 682	523	76 563
Årets avskrivninger	0	2 951	0	0	40	2 991
Økonomisk levetid		2-100 år	Evig	Evig	Evig/5 år	
Avskrivningsplan		Lineær			Lineær	

Avgang Bygninger og bygningsinventar gjelder tilbakegående avgiftsoppgjør på grunn av endring av rett på MVA-fradrag. Øvrige avganger er det samme som i morselskapet.

Noter til regnskapet for 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 9 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

Morselskap		Årets skattekostnad fordeler seg på:	Konsern	
2015	2014		2015	2014
2 787	0	Betalbar skatt	1 314	661
27		Årets skatteeffekt av endret skattesats	-599	
-308	-1	Endring utsatt skatt	-610	112
<u>2 506</u>	<u>-1</u>	Årets totale skattekostnad	<u>105</u>	<u>773</u>

Morselskap		Beregning av årets skattegrunnlag:	Konsern	
2015	2014		2015	2014
6 877	8 700	Ordinært resultat før skattekostnad	4 396	4 267
222	-38	Permanente forskjeller	226	-38
43	45	3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	43	45
-1 418	-8 713	Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-31	-64
-7 798	-559	Resultatført konsernbidrag	0	0
		Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-468	0
-468	0	Andre forskjeller	-1 558	-1 631
0	0	Endring i midlertidige forskjeller	2 261	934
<u>10 013</u>	<u>5</u>		<u>4 868</u>	<u>3 513</u>
7 469	-559	Anvendt fremførbart underskudd	0	-1 066
0	0	Mottatt konsernbidrag	0	0
3 558	559	Ytet konsernbidrag	0	0
-6 160	0	Årets skattegrunnlag	<u>4 868</u>	<u>2 447</u>
<u>4 868</u>	<u>0</u>	Betalbar skatt (27%) av årets skattegrunnlag	1 314	661
1 314				

Morselskap		Oversikt over midlertidige forskjeller	Konsern	
2015	2014		2015	2014
-116	-219	Driftsmidler inkl goodwill	31 196	32 167
0	9 123	Fordringer og gjeld etter fordringsmetoden	0	0
0	-250	Utestående fordringer	-36	-250
-1 244	0	Gevinst- og tapskonto	-1 205	48
<u>-1 359</u>	<u>8 653</u>	Sum	<u>29 954</u>	<u>31 965</u>
-1 359	8 653	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	29 954	31 965
0	8 873	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	0	-250
<u>-1 359</u>	<u>-219</u>	Sum	<u>29 954</u>	<u>32 215</u>
-340		Utsatt skattefordel (-)/Utsatt skatt (+) (25 % for i år, 27% for i fjor)	7 489	8 698
	-59			

Noter til regnskapet for 2015

Beløp vises i tusen kr

Morselskap		Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 27% av resultat før skatt	Konsern	
2015			2015	
1 857		27% skatt av resultat før skatt	1 187	
2 396		Endring ikke balanseført utsatt skatt	-152	
-2 544		Permanente forskjeller (27%)	-483	
27		Årets skatteeffekt av endret skattesats	-514	
770		Andre forskjeller	67	
<u>2 506</u>		Beregnet skattekostnad	<u>105</u>	
36,4 %		Effektiv skattesats *)	2 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 10 - Fordringer og gjeld

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2015	2014	Fordringer med forfall senere enn ett år	2015	2014
0	10 208	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	10 208	Sum	0	0

Morselskap			Konsern	
2015	2014	Pantsatte eiendeler	2015	2014
13 755	6 569	Investering i datterselskap	0	0
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	42 345	42 604
<u>13 755</u>	<u>6 569</u>	Sum	<u>42 345</u>	<u>42 604</u>

Note 11 - Bankinnskudd

Beløp vises i tusen kr

Morselskap		Konsern
2015		2015
141	Bundne skattetrekkmidler	141

Noter til regnskapet for 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 12 - Leieavtaler

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2015	2014		2015	2014
1 102	1 105	Leie av lokaler	0	0
223	171	Andre leieavtaler	223	171
<u>1 325</u>	<u>1 276</u>	Sum	<u>223</u>	<u>171</u>

Note 13 - Annen finansinntekt og finanskostnad

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2015	2014		2015	2014
		<i>Annen finansinntekt</i>		
787	1 274	Annen renteinntekt	806	1 329
0	0	Gevinst ved realisasjon	0	0
31	64	Utbytte og andre utdelinger	31	64
0	0	Annen finansinntekt	21	20
<u>818</u>	<u>1 338</u>		<u>859</u>	<u>1 414</u>
		<i>Annen finanskostnad</i>		
1 899	2 166	Annen rentekostnad	1 991	2 309
1	0	Annen finanskostnad	1	2
<u>1 900</u>	<u>2 167</u>		<u>1 992</u>	<u>2 311</u>

Note 14 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2015	2014		2015	2014
		<i>Fordringer</i>		
0	10 208	Lån til datterselskap	0	0
37 822	20 875	Kortsiktige fordringer på datterselskap	0	0
0	714	Kortsiktige fordringer på tilknyttet selskap	1 632	2 101
<u>37 822</u>	<u>31 797</u>		<u>1 632</u>	<u>2 101</u>
		<i>Gjeld</i>		
6 160	1 828	Kortsiktig gjeld til datterselskap	0	

Morselskap

Mellomværende med konsernselskap og tilknyttede selskap renteberegnes i henhold til avtale. Det er ikke fastsatt avdragsplan på lånene.

Fordring på tilknyttet selskap gjelder utbytte som ikke er utbetalt.

Noter til regnskapet for 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 15 - Nærstående parter

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Øvre Holding AS forestår den daglige driften av datterselskapene og fakturerer et administrasjonshonorar for dette. Konsernet 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.

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

Morselskap		Konsern	
2015	2014	2015	2014
			<i>Eiendeler</i>
			Fordring på aksjonærer og nærstående
0	411	0	411
			Fordring på konsernet Hathon Holding
20 788	29 865	20 788	32 142
<u>20 788</u>	<u>30 276</u>	<u>20 788</u>	<u>32 553</u>
			<i>Gjeld</i>
			Gjeld til aksjonærer og nærstående
6 814	1 816	6 814	1 816
			Gjeld til konsernet Hathon Holding
0	0	0	9 823
<u>6 814</u>	<u>1 816</u>	<u>6 814</u>	<u>11 639</u>
			<i>Resultat</i>
			Kostnader fordelt fra Øvre Holding til Hathon Holding
2 248	340	2 248	340
			Renteinntekter fra konsernet Hathon Holding
741	1 216	741	1 227
			Rentekostnader til konsernet Hathon Holding
0	0	0	-143
<u>2 989</u>	<u>1 556</u>	<u>2 989</u>	<u>1 424</u>

Til generalforsamlingen i Øvre Holding AS

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Holding AS, som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på (TNOK) kr 4 371, og konsernregnskap som viser et overskudd på (TNOK) kr 4 291. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Øvre Holding AS finansiell stilling per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 29. mai 2016

BDO AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Steinar Andersen', with a long horizontal flourish extending to the right.

Steinar Andersen
Statsautorisert revisor