

# **Årsrapport for 2011**

## **Årsberetning**

### **Årsregnskap**

- Resultatregnskap**
- Balanse pr. 31. desember**
- Noter til regnskapet for 2011**

## **Revisjonsberetning**

# STYRETS ÅRSBERETNING 2011

## ØVRE HOLDING AS

(Org.nr. 959 498 784)

### Virksomhetens art

Selskapet driver investeringsvirksomhet innenfor fast eiendom, aksjer og andre verdipapirer. Selskapets virksomhet er lokalisert i Oslo kommune.

### Rettvisende oversikt

Morselskapet har hatt en økning i leieinntektene på ca. 16 % i 2011, sammenlignet med fjoråret. Det har vært mindre vedlikehold i 2011 enn det var i 2010. Dette har resultert i et betydelig bedre driftsresultat i 2011 enn i 2010.

Morselskapets egenkapital har styrket seg som følge av et positivt årsresultat og selskapet har fri egenkapital på kr 1 650 151 ved utgangen av året. Øvrige balanseposter er på forventet nivå og uten store endringer fra fjoråret. Styret mener således at Årsregnskapet 2011 gir en rettvisende oversikt over selskapets utvikling, resultatet og stilling.

Konsernet har hatt en økning i leieinntektene på ca. 8 % i 2011, sammenlignet med fjoråret. Det har videre vært mindre vedlikehold i 2011 enn det var i 2010. Dette har resultert i et bedre driftsresultat i 2010 enn i 2011.

Konsernets egenkapital har bedret seg marginalt som følge av et positivt årsresultat. Øvrige balanseposter er på forventet nivå og uten betydelige endringer fra fjoråret. Styret mener således at Årsregnskapet 2011 gir en rettvisende oversikt over selskapets utvikling, resultatet og stilling.

### Finansiell Risiko

#### Markedsrisiko

Konsernet er eksponert mot endringer i utleiemarkedet i Oslo og Asker.

#### Kredittrisiko

Historisk sett er konsernets tap på fordringer veldig lavt og selskapets ledelse ser ingen behov for finansielle instrumenter som reduserer risikoen.

#### Likviditetsrisiko

Konsernet vurderer likviditeten som relativt god og det er et kontinuerlig fokus på likviditet i konsernet.

#### Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap, balanse, kontantstrømanalyse og tilhørende noter et tilfredsstillende uttrykk for selskapets stilling, resultat og kontantstrøm.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede.

### Arbeidsmiljø og det ytre miljø

Konsernet hadde 7 ansatte ved utgangen av 2011. Styret anser arbeidsmiljøet for godt og det er ikke iverksatt spesielle tiltak av betydning for arbeidsmiljøet. I henhold til lover og forskrifter fører selskapet oversikt over totalt sykefravær blant ansatte. Sykefraværet har i 2011 vært helt ubetydelig. Det har ikke oppstått skader eller ulykker i perioden, og det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

Konsernets ansatte ved årets utgang var fordelt på 3 kvinner og 4 menn. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak. Styret består av en mann.

Konsernet har ingen betydelig påvirkning på det ytre miljø.

Konsernet har ingen forsknings eller utviklingsaktiviteter.

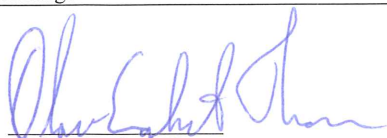
### Fremtidsutsikter

Konsernet og morselskapet har hatt en god utvikling i 2012 og forventer at året skal bli godt.

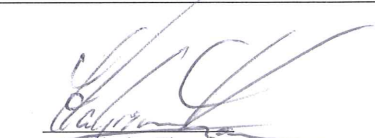
### Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet på kr 2 136 537 for Øvre Holding AS:

|                            |    |           |
|----------------------------|----|-----------|
| Overført annen egenkapital | kr | 2 136 537 |
| Sum overføringer           | kr | 2 136 537 |

  
Olav Engebret Thon

Oslo, 29.06.2012

  
Hålgren Thon

# Øvre Holding AS

## Resultatregnskap

| Morselskap                                |                   |                                               |           | Konsern          |                   |  |  |
|-------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|-----------|------------------|-------------------|--|--|
| 2011                                      | 2010              | Driftsinntekter og driftskostnader            | Note      | 2011             | 2010              |  |  |
| 1 850 269                                 | 1 599 500         | Leieinntekter                                 |           | 9 243 956        | 8 570 006         |  |  |
| 3 787 083                                 | 1 768 500         | Andre driftsinntekter                         |           | 268 608          | 0                 |  |  |
| <b>5 637 352</b>                          | <b>3 368 000</b>  | <b>Sum driftsinntekter</b>                    | <b>12</b> | <b>9 512 564</b> | <b>8 570 006</b>  |  |  |
| 3 195 427                                 | 3 305 156         | Lønnskostnader                                | 3         | 3 195 427        | 3 305 156         |  |  |
| 146 819                                   | 188 185           | Avskrivning på driftsmidler                   | 9         | 580 604          | 621 970           |  |  |
| 3 024 757                                 | 5 349 074         | Annen driftskostnad                           | 3         | 4 372 066        | 7 360 251         |  |  |
| <b>6 367 003</b>                          | <b>8 842 415</b>  | <b>Sum driftskostnader</b>                    |           | <b>8 148 097</b> | <b>11 287 377</b> |  |  |
| <b>-729 651</b>                           | <b>-5 474 415</b> | <b>Driftsresultat</b>                         |           | <b>1 364 467</b> | <b>-2 717 371</b> |  |  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |                   |                                               |           |                  |                   |  |  |
| 1 005 369                                 | 1 103 131         | Inntekt på investering i datterselskap        | 7         | 0                | 0                 |  |  |
| 0                                         | 0                 | Resultatandel i TK selskap                    | 6         | 674 665          | 1 814 948         |  |  |
| 1 421 891                                 | 1 270 389         | Renteinntekt fra nærstående                   | 5         | 322 160          | 447 693           |  |  |
| 395 797                                   | 486 702           | Annen renteinntekt                            |           | 131 030          | 74 047            |  |  |
| 1 303 450                                 | 8 650             | Annen finansinntekt                           | 8         | 6 010            | 8 650             |  |  |
| 13 500                                    | 108 000           | Verdiendring markedsbaserte aksjer            | 8         | 13 500           | 108 000           |  |  |
| 1 097 594                                 | 1 041 529         | Annen rentekostnad                            |           | 1 097 594        | 1 037 154         |  |  |
| 241                                       | 175               | Annen finanskostnad                           |           | 428              | 563               |  |  |
| <b>3 042 171</b>                          | <b>1 935 168</b>  | <b>Resultat av finanskostnader</b>            |           | <b>49 343</b>    | <b>1 415 622</b>  |  |  |
| <b>2 312 521</b>                          | <b>-3 539 247</b> | <b>Resultat før skattekostnad</b>             |           | <b>1 413 810</b> | <b>-1 301 750</b> |  |  |
| 175 984                                   | -520 542          | Skattekostnad på ordinært resultat            | 4         | 98 266           | -906 798          |  |  |
| 2 136 537                                 | -3 018 705        | Ordinært resultat                             |           | 1 315 544        | -394 952          |  |  |
| <b>2 136 537</b>                          | <b>-3 018 705</b> | <b>Årsoverskudd (Årsunderskudd)</b>           |           | <b>1 315 544</b> | <b>-394 952</b>   |  |  |
| <b>Overføringer</b>                       |                   |                                               |           |                  |                   |  |  |
| 0                                         | 0                 | Overføring til fond for vurderingsforskjeller |           | 674 665          | 1 814 948         |  |  |
| 2 136 537                                 | 0                 | Avsatt til annen egenkapital                  |           | 640 879          | 808 805           |  |  |
| 0                                         | -3 018 705        | Dekket av overkursfond                        |           | 0                | -3 018 705        |  |  |
| <b>2 136 537</b>                          | <b>-3 018 705</b> | <b>Sum disponert</b>                          | <b>2</b>  | <b>1 315 544</b> | <b>-394 952</b>   |  |  |

# Øvre Holding AS

## Balanse

| Morselskap        |                   | Eiendeler                            | Note | Konsern           |                   |
|-------------------|-------------------|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 2011              | 2010              |                                      |      | 2011              | 2010              |
|                   |                   | <b>Anleggsmidler</b>                 |      |                   |                   |
|                   |                   | <b>Immaterielle eiendeler</b>        |      |                   |                   |
| <u>486 386</u>    | <u>662 370</u>    | Utsatt skattefordel                  | 4    | <u>0</u>          | <u>0</u>          |
| <b>486 386</b>    | <b>662 370</b>    | <b>Sum immaterielle eiendeler</b>    |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
|                   |                   | <b>Varige driftsmidler</b>           |      |                   |                   |
| 12 436 798        | 12 366 045        | Tomter, bygninger o.a. fast eiendom  |      | 50 124 969        | 50 488 001        |
| <u>764 357</u>    | <u>881 501</u>    | Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr   |      | <u>764 357</u>    | <u>881 501</u>    |
| <b>13 201 155</b> | <b>13 247 546</b> | <b>Sum varige driftsmidler</b>       | 9    | <b>50 889 326</b> | <b>51 369 502</b> |
|                   |                   | <b>Finansielle anleggsmidler</b>     |      |                   |                   |
| 3 248 000         | 2 248 000         | Investeringer i datterselskap        | 7    | 0                 | 0                 |
| 13 000 000        | 13 000 000        | Lån til foretak i samme konsern      | 5    | 0                 | 0                 |
| 2 454 572         | 6 779 372         | Investeringer i tilknyttet selskap   | 6    | 2 879 788         | 7 827 362         |
| 780 850           | 780 850           | Investeringer i aksjer og andeler    | 8    | 780 850           | 780 850           |
| <u>728 922</u>    | <u>685 824</u>    | Andre langsiktige fordringer         |      | <u>728 922</u>    | <u>685 824</u>    |
| <b>20 212 344</b> | <b>23 494 046</b> | <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |      | <b>4 389 560</b>  | <b>9 294 036</b>  |
| <b>33 899 886</b> | <b>37 403 962</b> | <b>Sum anleggsmidler</b>             |      | <b>55 278 887</b> | <b>60 663 538</b> |
|                   |                   | <b>Omløpsmidler</b>                  |      |                   |                   |
|                   |                   | <b>Fordringer</b>                    |      |                   |                   |
| 662 548           | 772 016           | Kundefordringer                      |      | 1 761 280         | 1 638 609         |
| <u>32 797 100</u> | <u>22 946 944</u> | Andre fordringer                     | 5    | <u>17 153 163</u> | <u>6 198 493</u>  |
| <b>33 459 647</b> | <b>23 718 961</b> | <b>Sum fordringer</b>                |      | <b>18 914 444</b> | <b>7 837 102</b>  |
|                   |                   | <b>Investeringer</b>                 |      |                   |                   |
| 403 500           | 390 000           | Markedsbaserte aksjer                | 8    | 403 500           | 390 000           |
| <b>403 500</b>    | <b>390 000</b>    | <b>Sum investeringer</b>             |      | <b>403 500</b>    | <b>390 000</b>    |
| 12 241 655        | 564 100           | Bankinnskudd, kontanter o.l.         | 11   | 12 473 395        | 1 169 332         |
| <b>46 104 803</b> | <b>24 673 060</b> | <b>Sum omløpsmidler</b>              |      | <b>31 791 338</b> | <b>9 396 435</b>  |
| <b>80 004 688</b> | <b>62 077 023</b> | <b>Sum eiendeler</b>                 |      | <b>87 070 225</b> | <b>70 059 973</b> |

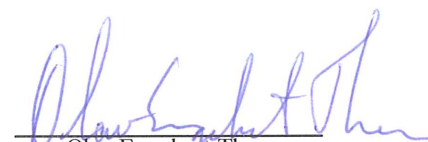
# Øvre Holding AS

## Balanse

| 2011              | 2010              | Egenkapital og gjeld                   | Note | 2011              | 2010              |
|-------------------|-------------------|----------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
|                   |                   | <b>Innskutt egenkapital</b>            |      |                   |                   |
| 792 103           | 792 103           | Aksjekapital                           | 2    | 792 103           | 792 103           |
| 35 799 033        | 35 799 033        | Overkurs fond                          |      | 35 799 033        | 35 799 033        |
| <b>36 591 136</b> | <b>36 591 136</b> | <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |      | <b>36 591 136</b> | <b>36 591 136</b> |
|                   |                   | <b>Opptjent egenkapital</b>            |      |                   |                   |
| 2 136 537         | 0                 | Annen egenkapital                      |      | 6 451 291         | 5 135 747         |
| <b>2 136 537</b>  | <b>0</b>          | <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |      | <b>6 451 291</b>  | <b>5 135 747</b>  |
| <b>38 727 673</b> | <b>36 591 136</b> | <b>Sum egenkapital</b>                 | 2    | <b>43 042 428</b> | <b>41 726 883</b> |
|                   |                   | <b>Gjeld</b>                           |      |                   |                   |
| 0                 | 0                 | Utsatt skatt                           | 4    | 1 899 879         | 1 801 612         |
| <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |      | <b>1 899 879</b>  | <b>1 801 612</b>  |
|                   |                   | <b>Annen langsiktig gjeld</b>          |      |                   |                   |
| 40 000 000        | 23 000 000        | Gjeld til kredittinstitusjoner         | 10   | 40 000 000        | 23 000 000        |
| 0                 | 409 951           | Øvrig langsiktig gjeld                 |      | 83 120            | 631 266           |
| <b>40 000 000</b> | <b>23 409 951</b> | <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      |      | <b>40 083 120</b> | <b>23 631 266</b> |
|                   |                   | <b>Kortsiktig gjeld</b>                |      |                   |                   |
| 162 433           | 625 714           | Leverandørgjeld                        |      | 672 680           | 915 804           |
| 235 829           | 292 939           | Skyldig offentlige avgifter            |      | 432 277           | 539 528           |
| 878 754           | 1 157 281         | Annen kortsiktig gjeld                 | 5    | 939 841           | 1 444 879         |
| <b>1 277 015</b>  | <b>2 075 935</b>  | <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |      | <b>2 044 798</b>  | <b>2 900 212</b>  |
| <b>41 277 015</b> | <b>25 485 886</b> | <b>Sum gjeld</b>                       |      | <b>44 027 797</b> | <b>28 333 090</b> |
| <b>80 004 688</b> | <b>62 077 023</b> | <b>Sum egenkapital og gjeld</b>        |      | <b>87 070 225</b> | <b>70 059 973</b> |

OSLO, 29/6-2012  
For styret i Øvre Holding AS

  
Halgrim Thon  
Styreleder

  
Olav Engebret Thon  
Daglig leder

## Øvre Holding AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2011

#### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarter og anbefalinger til god regnskapsskikk for små foretak.. 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.

Følgende selskap inngår i konsernregnskapet, eierandel i parentes:

Øvre Holding AS (morselskap)  
Øvre Slottsgate 15 B AS (100%)  
Dronningensgate 6 AS (100%)  
Bankveien 11 & 14 AS (100%)

Datterselskap 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.

Anskaffelseskost ved oppkjøp måles til virkelig verdi av eiendeler som ytes som vederlag ved kjøpet, egenkapitalinstrumenter som utstedes, pådratte forpliktelser ved overføring av kontroll og direkte kostnader forbundet med selve oppkjøpet. Identifiserbare oppkjøpte eiendeler, overtatt gjeld og betingede forpliktelser er regnskapsført til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Anskaffelseskost som overstiger andel av virkelig verdi av identifiserbare netto eiendeler i datterselskapet balanseføres som investering. Hvis anskaffelseskost er lavere enn virkelig verdi av netto eiendeler i datterselskapet, resultatføres differansen på oppkjøpstidspunktet.

Tilknyttet selskap:

Kungsbacka Holding AS (40,8% )

Tilknyttet selskap har forretningskontor i Oslo

Tilknyttet selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. 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.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller til betaling innen et år er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler som inngår i en handelsportefølje og for øvrig oppfyller kriteriene, vurderes til virkelig verdi. FIFO-metoden benyttes for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler.

Anleggsmidler balanseføres til anskaffelseskost, og nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke generell tapsrisiko.

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes til balansedagens kurs. Agio/disagio som oppstår som følge av endringer i valutakursen mellom transaksjonstidspunktet og betalingstidspunktet er resultatført.

Selskapets inntekter inntektsetføres i takt med opptjening.

## Øvre Holding AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2011 NOTE 2 - EGENKAPITAL

#### Morselskap:

|                                      | Aksjekapital   | Overkurs<br>fond  | Annen<br>egenkapital | Sum               |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital 01.01.11</b>          | 792 103        | 35 799 033        | 0                    | 36 591 136        |
| Årets resultat                       | 0              | 0                 | 2 136 537            | 2 136 537         |
| Dekning av negativ annen egenkapital | 0              | 0                 | 0                    | 0                 |
| <b>Egenkapital 31.12.11</b>          | <b>792 103</b> | <b>35 799 033</b> | <b>2 136 537</b>     | <b>38 727 673</b> |

Selskapet aksjekapital, kr. 792.103, er fordelt på 372 A-aksjer og 420 B-aksjer hver pålydende kr 1.000. Bare B-aksjer har stemmerett.

| Eierstruktur                 | A-aksjer   | B-aksjer   | Sum        | Eierandel       | Stemmeandel  |
|------------------------------|------------|------------|------------|-----------------|--------------|
| Halgrim Thon (Styrets leder) | 124        | 420        | 544        | 68,69 %         | 100 %        |
| Lamponi Investments AS       | 124        | 0          | 124        | 15,66 %         | 0 %          |
| Jomma AS                     | 124        | 0          | 124        | 15,66 %         | 0 %          |
| <b>SUM</b>                   | <b>372</b> | <b>420</b> | <b>792</b> | <b>100,00 %</b> | <b>100 %</b> |

Konsernregnskap kan fås utlevert ved Øvre Holding AS sitt kontor i Dronningensgate 6 i Oslo.

#### Konsern:

|                                | Aksje-<br>kapital | Overkurs-<br>fond | Fond for vurderings-<br>forskjeller | Annen<br>EK      | Sum               |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital pr 01.01.11</b> | 792 103           | 35 799 033        | 1 047 953                           | 4 087 793        | 41 726 883        |
| Årets resultat                 | 0                 | 0                 | 674 665                             | 640 879          | 1 315 544         |
| <b>Egenkapital 31.12.11</b>    | <b>792 103</b>    | <b>35 799 033</b> | <b>1 722 617</b>                    | <b>4 728 672</b> | <b>43 042 428</b> |

### NOTE 3 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE m.m

#### Morselskap og konsern:

|                           | 2010             |                  | 2011             |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                           | Morselskap       | Konsern          | Morselskap       | Konsern          |
| Lønninger                 | 2 838 272        | 2 838 272        | 2 790 003        | 2 790 003        |
| Arbeidsgiveravgift        | 414 095          | 414 095          | 404 561          | 404 561          |
| Pensjonskostnader         | 45 321           | 45 321           | 45 534           | 45 534           |
| Andre kostnader           | 152 966          | 152 966          | 106 584          | 106 584          |
| Viderebelastede kostnader | -145 498         | -145 498         | -151 256         | -151 256         |
| <b>Sum</b>                | <b>3 305 156</b> | <b>3 305 156</b> | <b>3 195 427</b> | <b>3 195 427</b> |

|                |   |   |   |   |
|----------------|---|---|---|---|
| Antall årsverk | 4 | 4 | 4 | 4 |
|----------------|---|---|---|---|

#### Ytelser til ledende personer

|                    | Morselskap     | Konsern        | Morselskap     | Konsern        |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Lønn               | 495 133        | 495 133        | 525 585        | 525 585        |
| Annen godtgjørelse | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Sum</b>         | <b>495 133</b> | <b>495 133</b> | <b>525 585</b> | <b>525 585</b> |

Det er etablert ordning for tjenestepensjon som tilfredsstiller krav i Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

|                                                      | 2010           |                | 2011          |                |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|                                                      | Morselskap     | Konsern        | Morselskap    | Konsern        |
| <b>Revisor (inkl.mva)</b>                            |                |                |               |                |
| Ordinære revisjonshonorar                            | 123 176        | 199 285        | 51 140        | 134 875        |
| Honorar for regnskapsmessig og skatteteknisk bistand | 56 179         | 57 776         | 37 713        | 39 326         |
| <b>Sum</b>                                           | <b>179 355</b> | <b>257 061</b> | <b>88 853</b> | <b>174 201</b> |

# Øvre Holding AS

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2011 NOTE 4 - SKATTER

### Morselskap:

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.

|                            | 2010            | 2011           |
|----------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Årets skatter:</b>      |                 |                |
| Betalbar skatt             | 0               | 0              |
| Endring utsatt skatt       | -520 542        | 175 984        |
| <b>Årets skattekostnad</b> | <b>-520 542</b> | <b>175 984</b> |

### Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

|                                                             |            |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Regnskapsmessig resultat før skatt                          | -3 539 247 | 2 312 521  |
| Permanente forskjeller                                      | 1 793 676  | -367 058   |
| Endring midlertidige forskjeller                            | 1 859 079  | -628 513   |
| Mottatt utbytte innenfor fritaksmetoden                     | -5 508     | -1 303 450 |
| Rm tap ved salg av verdipapirer innenfor fritaksmetoden     | 0          | 0          |
| Rm gevinst ved salg av verdipapirer innenfor fritaksmetoden | 0          | 0          |
| SM tap ved salg av verdipapirer utenfor fritaksmetoden      | 0          | 0          |
| Verdiendring av verdipapirer vurdert til virkelig verdi     | -108 000   | -13 500    |
| Anvendt tidligere underskudd til fremføring                 | 0          | 0          |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>                                | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Betalbar skatt, 28% herav</b>                            | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Krisepakke</b>                                           | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Betalbar skatt i balansen</b>                            | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

|                                                           | 2010              | 2011              | Endring         |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Beregning av utsatt skatt / - skattefordel:</b>        |                   |                   |                 |
| Anleggsmidler                                             | -190 833          | -61 713           | -129 120        |
| Fordringer                                                | -403 000          | -403 000          | 0               |
| Fremførbart skattemessig underskudd                       | -1 771 775        | -1 272 382        | -499 393        |
| Andre forskjeller                                         | 9 267 671         | 9 267 671         | 0               |
| Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt | -9 267 671        | -9 267 671        | 0               |
| <b>Grunnlag utsatt skattefordel</b>                       | <b>-2 365 608</b> | <b>-1 737 095</b> | <b>-628 513</b> |
| <b>Utsatt skatt/skattefordel</b>                          | <b>-662 370</b>   | <b>-486 387</b>   | <b>-175 984</b> |

### Konsern:

Konsernet er ikke eget skattesubjekt. Tallene er hentet fra de underliggende datterselskaperes regnskaper.

|                                  | 2010            | 2011          |
|----------------------------------|-----------------|---------------|
| <b>Årets skatter:</b>            |                 |               |
| Betalbar skatt                   | 0               | 0             |
| Endring utsatt skatt             | -906 798        | 98 266        |
| <b>Årets skattekostnad</b>       | <b>-906 798</b> | <b>98 266</b> |
| <b>Betalbar skatt i balansen</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>      |



## Øvre Holding AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2011

#### NOTE 5 - MELLOMVÆRENDE MED NÆRSTÅENDE

##### Morselskap:

|                   | 2010    | 2011    |
|-------------------|---------|---------|
| Kortsiktig gjeld: |         |         |
| Datterselskap     | 0       | 0       |
| Aksjonær          | 448 489 | 410 000 |

##### Kortsiktig fordring:

|                   |                   |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Datterselskaper   | 14 532 360        | 15 803 859        |
| Hathon Holding AS | 6 059 872         | 16 272 032        |
|                   | <b>20 592 232</b> | <b>32 075 891</b> |

##### Langsiktig lån:

|               |                   |                   |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Datterselskap | 13 000 000        | 13 000 000        |
|               | <b>13 000 000</b> | <b>13 000 000</b> |

##### Konsern:

##### Kortsiktig fordring:

|                   |                  |                   |
|-------------------|------------------|-------------------|
| Hathon Holding AS | 6 059 872        | 16 272 032        |
|                   | <b>6 059 872</b> | <b>16 272 032</b> |

Lån nedbetales og renteberegnes ihht avtale.

#### NOTE 6 - AKSJER I TILKNYTTET SELSKAP

##### Morselskap:

| Investering i tilknyttet selskap | Eierandel/<br>stemmerett | Anskaffelses-<br>kost | Bokført verdi<br>31.12.2011 | Andel<br>resultat | Andel<br>egenkapital |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|----------------------|
| Kungsbacka Holding AS            | 41 %                     | 2 454 572             | 2 454 572                   | -111 928          | 566 131              |
| <b>Sum</b>                       |                          | <b>2 454 572</b>      | <b>2 454 572</b>            | <b>-111 928</b>   | <b>566 131</b>       |

Aksjepostene er vurdert til kostpris. Selskapet har kontoradresse i Oslo.

##### Konsern:

Selskapet eier 40,8 % i Kungsbacka Holding AS og dets stemmeberettiget kapital. Selskapet er tatt inn i konsernet ihht RL§5-18 etter egenkapitalmetoden. Kungsbacka Holding AS har forretningskontor i Oslo.

|                                | 2010             | 2011             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| IB investering 01.01           | 6 012 415        | 7 827 362        |
| ,+/- tilgang\avgang i perioden | 0                | 0                |
| ,+/- resultatandel             | 1 814 948        | 674 665          |
| ,+/- internfortjeneste         | 0                | 0                |
| ,+/- utbytte                   | 0                | -1 297 440       |
| ,+/- korreksjon av feil        | 0                | 0                |
| ,+/- ek justering              | 0                | 0                |
| ,+/- innbet\tilbakebet ek      | 0                | -4 324 800       |
| <b>UB 31.12</b>                | <b>7 827 362</b> | <b>2 879 788</b> |
| <b>Bokført resultatandel</b>   | <b>1 814 948</b> | <b>674 665</b>   |

## Øvre Holding AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2011 NOTE 7 - AKSJER I DATTERSELSKAP

#### Morselskap:

| Investering i datterselskap | Eierandel/<br>stemmerett | Anskaffelses-<br>kost | Bokført verdi<br>31.12.2011 | Andel<br>resultat | Andel<br>egenkapital |
|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|----------------------|
| Øvre Slottsgate 15 B AS     | 100 %                    | 116 000               | 116 000                     | -71 019           | 1 778 514            |
| Dronningensgate 6 AS        | 100 %                    | 1 116 000             | 1 116 000                   | -498 265          | 594 448              |
| Bankveien 11&14 AS          | 100 %                    | 2 016 000             | 2 016 000                   | 1 094 931         | 4 764 576            |
| <b>Sum</b>                  |                          | <b>3 248 000</b>      | <b>3 248 000</b>            |                   |                      |

Morselskapet har mottatt konsernbidrag fra Bankveien 11&14 AS på kr 1 005 369 i 2011.

Alle selskapene har kontoradresse i Oslo.

#### Konsern:

Konsernet har ingen investering i datterselskaper som ikke er konsolidert.

### NOTE 8 - ANDRE AKSJER OG ANDELER

| Investering i langsiktige aksjer: | Antall aksjer | Anskaffelses-<br>kost | Bokført verdi<br>31.12.2010 |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------------|
| Haugesund Handelsinvest AS        | 140 800       | 780 800               | 780 800                     |
| Olav Thon Eiendomsselskap         | 1             | 50                    | 50                          |
| <b>Sum</b>                        |               | <b>780 850</b>        | <b>780 850</b>              |

| Investering i markedsbaserte aksjer: | Antall aksjer | Anskaffelses-<br>kost | Bokført verdi<br>01.01.2010 | Verdiregulering | Bokført verdi<br>31.12.2010 |
|--------------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Tomra Systems ASA                    | 10 000        | 278 556               | 390 000                     | 13 500          | 403 500                     |
| Oren Oil ASA                         | 160 000       | 914 000               | 0                           | 0               | 0                           |
| <b>Sum</b>                           |               | <b>1 192 556</b>      | <b>390 000</b>              | <b>13 500</b>   | <b>403 500</b>              |

Det er ikke solgt aksjer i 2011. Resultatført verdiøkning i 2010 utgjør kr 13 500.

3

### NOTE 9 - DRIFTSMIDLER

#### Morselskap:

|                                  | Anlegg under utførelse | Boliger          | Tomt           | Inventar og løsøre | SUM               |
|----------------------------------|------------------------|------------------|----------------|--------------------|-------------------|
| Ansk.Kost pr 01.01.11            | 5 430 557              | 6 115 251        | 820 236        | 2 899 490          | 15 265 534        |
| Tilgang i året                   | 70 754                 | 0                | 0              | 188 875            | 259 629           |
| Avgang i året                    | 0                      | 0                | 0              | -159 200           | -159 200          |
| Akkumulert avskrivning           | 0                      | 0                | 0              | -2 164 808         | -2 164 808        |
| Akkumulert nedskrivning          | 0                      | 0                | 0              | 0                  | 0                 |
| <b>Bokført verdi pr 31.12.11</b> | <b>5 501 311</b>       | <b>6 115 251</b> | <b>820 236</b> | <b>764 357</b>     | <b>13 201 155</b> |
| Årets ordinære avskrivning       | 0                      | 0                | 0              | 146 819            | 146 819           |
| Årets nedskrivning               | 0                      | 0                | 0              | 0                  | 0                 |
| Avskrivningsplan                 | Ingen                  | Ingen            | Ingen          | Lineær             |                   |
| Økonomisk levetid                |                        | Evig             | Evig           | 3-10 år            |                   |

## Øvre Holding AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2011

#### Konsern:

|                                  | Anlegg under utførelse | Øvrig fast eiendom | Tomt             | Inventar og løsøre | SUM               |
|----------------------------------|------------------------|--------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| Ansk.Kost pr 01.01.11            | 5 430 558              | 44 091 685         | 6 983 890        | 2 899 490          | 59 405 623        |
| Tilgang i året                   | 70 754                 | 0                  | 0                | 188 875            | 259 629           |
| Avgang i året                    | 0                      | 0                  | 0                | -159 200           | -159 200          |
| Akkumulert avskrivning           | 0                      | -6 451 916         | 0                | -2 164 808         | -8 616 724        |
| Akkumulert nedskrivning          | 0                      | 0                  | 0                | 0                  | 0                 |
| <b>Bokført verdi pr 31.12.11</b> | <b>5 501 312</b>       | <b>37 639 769</b>  | <b>6 983 890</b> | <b>764 357</b>     | <b>50 889 326</b> |
| Årets ordinære avskrivning       | 0                      | 433 785            | 0                | 146 819            | 580 604           |
| Årets nedskrivning               | 0                      | 0                  | 0                | 0                  | 0                 |
| Avskrivningsplan                 | Ingen                  | Lineær             | Ingen            | Lineær             |                   |
| Økonomisk levetid                |                        | 100år - Evig       | Evig             | 3-10 år            |                   |

### NOTE 10 - GJELD OG FORPLIKTELSE

#### Morselskap:

Selskapet har en langsiktig gjeld til Fokus Bank på kr 40 000 000 pr. 31.12.2011. Lånet løper uten avdragsbetaling og forfaller 23.12.13

Eiendommene Bankveien 11/14, Øvre Slottsgate 15 B og Dronningensgate 6, som er utfisjonert i 100% eide datterselskaper, er stillet som sikkerhet for lånet. Bokført verdi pr. 31.12.2010 på pantsatte eiendommer pr. 31.12.2010 er kr 32 833 077.

#### Konsern:

Konsernet har en langsiktig gjeld til Fokus Bank på kr 40 000 000 pr. 31.12.2011. Lånet løper uten avdragsbetaling og forfaller 23.12.13

Eiendommene Bankveien 11/14, Øvre Slottsgate 15 B og Dronningensgate 6, som er utfisjonert i 100% eide datterselskaper, er stillet som sikkerhet for lånet. Bokført verdi pr. 31.12.2010 på pantsatte eiendommer pr. 31.12.2010 er kr 32 833 077.

# Øvre Holding AS

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2011

### NOTE 11- SKATTETREKK

#### Morselskap:

|                            | 2010           | 2011           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Bundne skattetrekksmidler. | 165 115        | 141 586        |
| Andre sperrede kontoer     | 392            | 401            |
| <b>Sum</b>                 | <b>165 507</b> | <b>141 987</b> |

#### Konsern:

|                            | 2010           | 2011           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Bundne skattetrekksmidler. | 165 115        | 141 586        |
| Andre sperrede kontoer     | 392            | 401            |
| <b>Sum</b>                 | <b>165 507</b> | <b>141 987</b> |

### NOTE 12- OMSETNING ETTER VIRKSOMHETSOMRÅDE OG GEOGRAFISK MARKED

#### Morselskap:

##### NORGE

|                       | 2010             | 2011             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Leieinntekter         | 1 599 500        | 1 850 269        |
| Andre driftsinntekter | 1 768 500        | 3 787 083        |
| <b>Sum</b>            | <b>3 368 000</b> | <b>5 637 352</b> |

#### Konsern:

##### NORGE

|                       | 2010             | 2011             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Leieinntekter         | 8 570 006        | 9 243 956        |
| Andre driftsinntekter | 0                | 268 608          |
| <b>Sum</b>            | <b>8 570 006</b> | <b>9 512 564</b> |

### NOTE 13 - LEASING/LEIEAVTALER

|                                 | 2011             |               |
|---------------------------------|------------------|---------------|
|                                 | Morselskap       | Konsern       |
| Leie lokaler                    | 944 574          | 0             |
| Andre leasing/leie avtaler      | 180 281          | 24 906        |
| <b>Sum (kostnadsført beløp)</b> | <b>1 124 855</b> | <b>24 906</b> |

Morselskapet og konsernet har kun operasjonelle leasing/leieavtaler.

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 kr 2 136 537, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 1 315 544. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, 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 regnskapsestimatene 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 finansielle stilling per 31. desember 2011 og av deres resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Uttalelse om øvrige forhold***Konklusjon om årsberetningen*

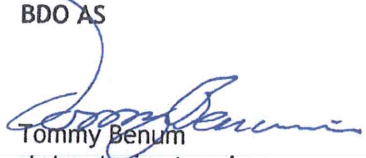
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*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. juni 2012

BDO AS

  
Tommy Benum

statsautorisert revisor