

Årsrapport for 2017

Årsmelding

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Egenkapitaloppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

Årsmelding 2017

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 2017 er 1 797 tusen kroner som er en nedgang på 54 % fra i fjor. Årsresultatet ble økt med 10 % til 9 999 tusen kroner. Totalkapitalen var ved utgangen av året 121 485 tusen kroner, sammenlignet med 113 367 tusen kroner året før. Egenkapitalen pr. 31.12.2017 var 35 % sammenlignet med 35 % i fjor.

Nedgangen i omsetning skyldes at eiendommen Camilla Colletts vei 11 AS ble fisjonert ut i eget datterselskap i 2017, og omsetningen inngår derfor ikke i morselskapet lenger. Økningen i resultatet skyldes hovedsakelig høyere konsernbidrag fra datterselskap, samt økte inntekter på aksjeinvesteringer.

Konsern

Omsetningen i 2017 er 14 941 tusen kroner som er en økning på 8 % fra i fjor. Økningen skyldes særlig lavere ledighet. Årsresultatet økte med 24 % til 10 272 tusen kroner. Totalkapital var ved utgangen av året 129 761 tusen kroner sammenlignet med 127 373 tusen kroner året før. Egenkapitalen pr 31.12.2017 var 36 % sammenlignet med 34 % i fjor.

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.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte og derfor ingen kommentar til arbeidsmiljøet.

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

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 9 999 tusen kroner foreslås disponert som følger. Oversikten inkluderer et tilleggsutbytte som ble utdelt i januar 2018, før årsregnskapet ble vedtatt.

Tilleggsutbytte	7 500	tusen kroner
Overføringer annen egenkapital	2 499	tusen kroner



Halgrim Thon
styreleder

Oslo, 19. mars 2018
Styret for Øvre Holding AS



Olav Engebret Thon
daglig leder

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2017	2016	Beløp vises i tusen kr	Note	2017	2016
Driftsinntekter					
0	1 748	Leieinntekt		14 863	13 131
1 797	2 138	Annen driftsinntekt	12	78	710
<u>1 797</u>	<u>3 886</u>	Sum driftsinntekter	4	<u>14 941</u>	<u>13 841</u>
Driftskostnader					
0	-1 456	Lønnskostnad	2	0	-1 492
0	-9	Avskrivning	8	-3 464	-2 998
-2 705	-1 730	Annen driftskostnad	2	-6 128	-5 270
<u>-2 705</u>	<u>-3 195</u>	Sum driftskostnader		<u>-9 592</u>	<u>-9 759</u>
<u>-907</u>	<u>691</u>	Driftsresultat		<u>5 349</u>	<u>4 082</u>
Finansinntekter og -kostnader					
Inntekt på inv. i datterselskap og					
7 361	5 625	tilknyttet selskap	5, 6	1 825	1 627
685	685	Renteinntekt fra konsernforetak	11	0	0
3 729	851	Annen finansinntekt	10	3 730	851
Verdiendr. finansielle					
1 693	3 903	instrumenter, virkelig verdi	7	1 693	3 903
-8	0	Rentekostnad til konsernforetak	11	0	0
-1 561	-1 666	Annen finanskostnad	10	-1 561	-1 666
<u>11 899</u>	<u>9 397</u>	Netto finansposter		<u>5 687</u>	<u>4 714</u>
<u>10 991</u>	<u>10 088</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>11 036</u>	<u>8 795</u>
<u>-992</u>	<u>-1 028</u>	Skattekostnad på ordinært resultat	13, 14	<u>-763</u>	<u>-507</u>
<u>9 999</u>	<u>9 060</u>	Årsresultat		<u>10 273</u>	<u>8 288</u>
Overføringer og disponeringer					
7 500	5 000	Tilleggsutbytte			
2 499	4 060	Overføringer annen egenkapital			
<u>9 999</u>	<u>9 060</u>	Sum disponert			

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2017	2016	Beløp vises i tusen kr	Note	2017	2016
Anleggsmidler					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
119	156	Utsatt skattefordel	13	0	0
<u>119</u>	<u>156</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Varige driftsmidler</i>					
0	4 102	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8, 9	73 235	73 303
0	514	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	8	0	514
<u>0</u>	<u>4 616</u>	Sum varige driftsmidler		<u>73 235</u>	<u>73 816</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
40 795	34 658	Investeringer i datterselskap	5, 6, 9	0	0
2 455	2 455	Investeringer i tilknyttet selskap	5, 6	12 522	10 216
2 645	2 645	Investeringer i aksjer og andeler	7	2 645	2 645
<u>45 894</u>	<u>39 758</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>15 167</u>	<u>12 861</u>
<u>46 013</u>	<u>44 529</u>	Sum anleggsmidler		<u>88 402</u>	<u>86 678</u>
Omløpsmidler					
<i>Fordringer</i>					
0	101	Kundefordringer		327	317
53 293	51 037	Andre fordringer	11, 12	18 854	22 679
<u>53 293</u>	<u>51 138</u>	Sum fordringer		<u>19 181</u>	<u>22 996</u>
<i>Investeringer</i>					
18 583	16 568	Markedsbaserte aksjer		18 583	16 568
<u>18 583</u>	<u>16 568</u>	Sum investeringer	7	<u>18 583</u>	<u>16 568</u>
3 596	1 132	Bankinnskudd og kontanter		3 596	1 132
<u>75 472</u>	<u>68 838</u>	Sum omløpsmidler		<u>41 359</u>	<u>40 696</u>
<u>121 485</u>	<u>113 367</u>	Sum eiendeler		<u>129 761</u>	<u>127 373</u>

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Note	Konsern	
2017	2016				2017	2016
Egenkapital						
<i>Innskutt egenkapital</i>						
792	792	Aksjekapital	3	792	792	
30 569	30 569	Overkurs		30 569	30 569	
<u>31 361</u>	<u>31 361</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>31 361</u>	<u>31 361</u>	
<i>Opptjent egenkapital</i>						
11 412	8 431	Annen egenkapital	12	15 611	12 358	
<u>11 412</u>	<u>8 431</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>15 611</u>	<u>12 358</u>	
<u>42 774</u>	<u>39 792</u>	Sum egenkapital		<u>46 972</u>	<u>43 719</u>	
Gjeld						
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>						
0	0	Utsatt skatt	13	6 859	7 079	
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum avsetning for forpliktelser		<u>6 859</u>	<u>7 079</u>	
<i>Kortsiktig gjeld</i>						
65 000	65 000	Gjeld til kredittinstitusjoner		65 000	65 000	
0	121	Leverandørgjeld		946	3 511	
992	916	Betalbar skatt	13	992	916	
0	246	Skyldige offentlige avgifter		187	246	
<u>12 719</u>	<u>7 292</u>	Annen kortsiktig gjeld	11, 12	<u>8 805</u>	<u>6 902</u>	
<u>78 712</u>	<u>73 575</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>75 930</u>	<u>76 574</u>	
<u>78 712</u>	<u>73 575</u>	Sum gjeld		<u>82 789</u>	<u>83 654</u>	
<u>121 485</u>	<u>113 367</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>129 761</u>	<u>127 373</u>	

Oslo, 19. mars 2018
Styret for Øvre Holding AS


Halgrim Thon
styreleder


Olav Engebret Thon
daglig leder

Egenkapitaloppstilling

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2016	792	30 569	4 371	35 732
Årsresultat 2016	0	0	9 060	9 060
Tilleggsutbytte	0	0	-5 000	-5 000
Egenkapital 31.12.2016	792	30 569	8 431	39 792
Årsresultat 2017	0	0	9 999	9 999
Tilleggsutbytte	0	0	-7 500	-7 500
Fisjon	-127	-5 215	0	-5 342
Tingsinnskudd	127	5 215	483	5 824
Egenkapital 31.12.2017	792	30 569	11 412	42 774

Konsern

	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2016	792	30 569	2 215	7 577	41 154
Årsresultat 2016	0	0	0	8 288	8 288
Tilleggsutbytte	0	0	0	-5 000	-5 000
Årets valutaeffekt	0	0	-722	0	-722
Egenkapital 31.12.2016	792	30 569	1 493	10 865	43 719
Årsresultat 2017	0	0	0	10 273	10 273
Tilleggsutbytte	0	0	0	-7 500	-7 500
Årets valutaeffekt	0	0	480	0	480
Fisjon	-127	-5 215	0	0	-5 342
Tingsinnskudd	127	5 215	0	0	5 342
Egenkapital 31.12.2017	792	30 569	1 973	13 638	46 972

Noter til regnskapet for 2017

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, Nedre Sem Barnehage AS, Camilla Colletts vei 11 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.

Camilla Colletts vei 11 AS ble stiftet 05.07.17 ved at Øvre Holding AS sine seksjoner i eiendommen Camilla Colletts vei 11 i Oslo, med tilhørende fordringer og gjeld, ble fisjonert ut fra Øvre Holding AS som en skjevdelingsfisjon. Formålet var å oppnå et eget datterselskap som skulle eie eiendommen Camilla Colletts vei 11.

Eierskapet av aksjene i Camilla Colletts vei 11 AS tilfalt først Øvre Holding AS' aksjonær Jomma AS. Deretter ble aksjene i Camilla Colletts vei 11 AS benyttet som tingsinnskudd i Øvre Holding AS. Konsernet var dermed upåvirket av transaksjonen, og har ingen effekt for konsernets resultat og balanse, utover spesifikasjonen i egenkapitaloppstillingen. Fremgangsmåten ble valgt av selskapsrettslige årsaker.

Camilla Colletts vei 11 AS ble registrert i enhetsregisteret 02.10.17. Fisjonen er regnskapsført til kontinuitet med effekt fra 01.01.17, som innebærer at transaksjoner som gjaldt eiendommen Camilla Colletts vei 11, men pådratt i Øvre Holding AS sitt navn fra 01.01.17 og frem til fisjonen var registrert i Enhetsregisteret, er overført til Camilla Colletts vei 11 AS.

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 selskaper inntektsført når det blir vedtatt.

Driftsinntekter

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.

Noter til regnskapet for 2017

Beløp vises i tusen kr

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.

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 av 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 23 % 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 2017

Beløp vises i tusen kr

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

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern		
2017	2016	Lønnskostnader	2017	2016	
0	2 397	Lønninger	0	2 397	
0	349	Arbeidsgiveravgift	0	349	
0	77	Pensjonskostnader	0	77	
0	66	Andre ytelser	0	66	
0	-1 434	Viderebelastede kostnader	0	-1 398	
0	1 456	Sum	0	1 492	

Morselskap*Ytelser til ledende personer*

Alle ansatte ble overført 31.12.16 til det samarbeidende selskapet Hathon Holding AS. Selskapet er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Styret og daglig leder har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Morselskap			Konsern		
2017	2016	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2017	2016	
100	95	Lovpålagt revisjon	197	199	
32	0	Andre attestasjonstjenester	35	0	
97	14	Andre tjenester	107	14	
229	108	Sum	339	212	

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

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.

Noter til regnskapet for 2017

Beløp vises i tusen kr

Note 4 - Driftsinntekter

Beløp vises i tusen kr

Morselskap		Konsern			
2017	2016	2017	2016		
				Pr. virksomhetsområde	
1 797	1 595	0	0	Administrasjonshonorar	
0	1 748	14 863	13 131	Utleie av fast eiendom	
0	0	78	167	Andre driftsinntekter	
0	543	0	543	Gevinst ved salg av eiendom	
<u>1 797</u>	<u>3 886</u>	<u>14 941</u>	<u>13 841</u>		

Alle inntekter er i Norge.

Note 5 - Datterselskap og tilknyttet selskap

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Datterselskap

Selskap	Kontor	Eier-/ stemmeandel	Resultat	Egenkapital	Bokført verdi
			2017	pr. 31.12	pr. 31.12
Øvre Slottsgate 15B AS	Oslo	100 %	1 335	3 465	3 472
Dronningens gate 6 AS	Oslo	100 %	334	8 260	9 378
Bankveien 11/14 AS	Oslo	100 %	2 178	2 028	2 016
Durudveien 37/39 AS	Oslo	100 %	462	8 898	19 631
Nedre Sem Barnehage AS	Oslo	100 %	-81	400	481
Camilla Colletts vei 11 AS	Oslo	100 %	438	5 334	5 816
			<u>4 666</u>	<u>28 384</u>	<u>40 795</u>

Nedre Sem Barnehage AS ble stiftet i 2017. Camilla Colletts vei 11 AS ble utfisjonert fra Øvre Holding AS i 2017, se note 1 for nærmere informasjon.

Tilknyttet selskap

Selskap	Kontor	Eier-/ stemmeandel	Resultat	Egenkapital	Bokført verdi
			2017	pr. 31.12	pr. 31.12
Kungsbacka Holding AS	Oslo	40,80 %	4 522	26 384	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. I Øvre Holding konsern tilkommer i tillegg merverdier og avskrivning på disse.

Noter til regnskapet for 2017

Beløp vises i tusen kr

Note 6 - Tilknyttet selskap

Beløp vises i tusen kr

Investering etter egenkapitalmetoden

	Kungsbacka Holding
<i>Merverdianalyse</i>	
Balanseført EK på kjøpstidspunktet*	359
Henførbare merverdi	1 953
Goodwill	143
Anskaffelseskost	<u>2 455</u>
<i>Beregning av årets resultatandel</i>	
Andel årets resultat	1 845
Avskrivning merverdier	-20
Årets resultatandel	<u>1 825</u>
<i>Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2017</i>	
Inngående balanse 01.01.2017	10 216
Årets resultatandel	1 825
Valutaomregning	480
Utgående balanse 31.12.2017	<u>12 522</u>

*Beløpet er fratrukket tilbakebetalinger av kapital.

Note 7 - Aksjer i andre selskaper

Beløp vises i tusen kr

Langsiktige investeringer i aksjer

Selskap	Anskaffelses- kost	Bokført verdi
Safe Deposit Holding ASA	2 001	2 001
SkySpoc Invest ApS	644	644
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	0	0
Sum langsiktige investeringer i aksjer	<u>2 645</u>	<u>2 645</u>

Børsnoterte aksjer

Selskap	Anskaffelses- kost	Urealisert verdiendring	Bokført verdi/ markedsverdi
Borregaard ASA	6 301	6 169	12 470
Norsk Hydro ASA	6 217	-105	6 112
Sum børsnoterte aksjer	<u>12 519</u>	<u>6 064</u>	<u>18 583</u>

Urealisert verdiendring resultatført i løpet av året: 1 693 tusen (2016: 3 903 tusen)

Noter til regnskapet for 2017

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.	773	0	3 328	0	540	4 642
Avgang	-773	0	0	0	-540	-1 313
Endring ifbm. fisjon	0	0	-3 328	0	0	-3 328
Anskaffelseskost 31.12.	0	0	0	0	0	0
Balanseført pr. 31.12.	0	0	0	0	0	0

Konsern

	Anlegg under utførelse	Bygninger og bygningsinventar	Boliger og fritidseiendom	Tomter	Inventar, kunst mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 908	83 374	3 328	6 682	540	95 832
Tilgang	2 021	1 375	0	0	0	3 396
Ferdigstilling av prosjekt	-2 326	2 326	0	0	0	0
Avgang	0	-44	0	0	-540	-584
Endring ifbm. fisjon	0	3 328	-3 328	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	1 603	90 360	0	6 682	0	98 645
Akk.avskrivning 31.12.	0	-25 409	0	0	0	-25 409
Balanseført pr. 31.12.	1 603	64 951	0	6 682	0	73 235
Årets avskrivninger	0	3 433	0	0	0	3 433
Årets nedskrivninger	0	31	0	0	0	31
Økonomisk levetid		2-100 år	Evig	Evig	Evig/5 år	
Avskrivningsplan		Lineær			Lineær	

Note 9 - Pantsatte eiendeler

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

2017	2016	Pantsatte eiendeler	Konsern	2017	2016
14 866	14 254	Investering i datterselskap		0	0
		Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 358	43 214
0	0	Sum		44 358	43 214
14 866	14 254				

Noter til regnskapet for 2017

Beløp vises i tusen kr

Note 10 - Annen finansinntekt og finanskostnad

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2017	2016		2017	2016
		<i>Annen finansinntekt</i>		
484	563	Annen renteinntekt	485	563
2 732	0	Gevinst ved realisasjon	2 732	0
513	288	Utbytte og andre utdelinger	513	288
0	0	Annen finansinntekt	0	0
<u>3 729</u>	<u>851</u>		<u>3 730</u>	<u>851</u>
		<i>Annen finanskostnad</i>		
1 561	1 666	Annen rentekostnad	1 561	1 666
0	0	Annen finanskostnad	0	0
<u>1 561</u>	<u>1 666</u>		<u>1 561</u>	<u>1 666</u>

Note 11 - Andre fordringer og gjeld

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2017	2016		2017	2016
		<i>Andre fordringer</i>		
26 991	24 901	Fordringer på datterselskap i konsernkontoordning	0	0
7 484	5 334	Fordringer på konsernbidrag fra datterselskap	0	0
0	0	Kortsiktige fordringer på tilknyttet selskap	0	1 346
18 788	20 788	Fordring på Hathon Holding AS	18 854	20 788
0	3	Forskuddsbetalte kostnader	-30	69
30	7	Til gode merverdiavgift	30	471
0	4	Andre fordringer	0	4
<u>53 293</u>	<u>51 037</u>		<u>18 854</u>	<u>22 679</u>
		<i>Annen kortsiktig gjeld</i>		
2 684	0	Gjeld til datterselskap i konsernkontoordning	0	0
1 654	1 051	Avsatt konsernbidrag til datterselskap	0	0
8 362	5 902	Avsatt/ikke utbetalte utbytte	8 362	5 902
0	263	Skyldige feriepenger	0	263
19	40	Påløpt rente	19	40
0	28	Påløpte kostnader	27	164
0	7	Forskudd fra kunder/depositum	374	517
0	0	Annen kortsiktig gjeld	23	16
<u>12 719</u>	<u>7 292</u>		<u>8 805</u>	<u>6 902</u>

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 2017

Beløp vises i tusen kr

Note 12 - Nærstående parter

Beløp vises i tusen kr

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 hadde til og med 2016 felles administrasjon med det nærstående eiendomsselskapet Hathon Holding AS. Felles kostnader ble fordelt mellom selskapene etter avtale. Fra 2017 administreres Øvre Holding AS av Hathon Holding AS og betaler et administrasjonshonorar for dette.

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

	2017	2016
<i>Eiendeler</i>		
Fordring på Hathon Holding	18 788	20 788
<i>Gjeld</i>		
Gjeld til aksjonærer og nærstående	862	5 902
<i>Resultat</i>		
Kostnader fordelt fra Hathon Holding til Øvre Holding	0	-212
Kostnader fordelt fra Øvre Holding til Hathon Holding	0	2 026
Renteinntekter fra Hathon Holding	474	542
Administrasjonshonorar betalt til Hathon Holding	-2 230	0
Administrasjonshonorar betalt av datterselskap	1 797	1 528

Kostnader/gjeld er presentert med negativt fortegn (-), inntekter/eiendeler er presentert med positivt fortegn (+).

Noter til regnskapet for 2017

Beløp vises i tusen kr

Note 13 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

Morselskap		Årets skattekostnad fordeler seg på:		Konsern	
2017	2016			2017	2016
948	844	Betalbar skatt		992	916
44	72	<i>Herav betalbar skatt av konsernbidrag</i>			
9	0	For mye (lite) avsatt tidligere år		9	0
5		Årets skatteeffekt av endret skattesats		-298	-284
31	178	Endring utsatt skatt		61	-125
992	1 028	Årets totale skattekostnad		763	507

Morselskap		Beregning av årets skattegrunnlag:		Konsern	
2017	2016			2017	2016
10 991	10 088	Ordinært resultat før skattekostnad		11 036	8 795
-1	20	Permanente forskjeller		-22	20
56	58	3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden		56	58
-1 859	-1 920	Tilbakeføring av inntektsført utbytte		-513	-1 920
-6 015	-3 993	Resultatført konsernbidrag		0	0
0	0	Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV		-1 825	0
-1 693	-3 903	Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		-1 693	-3 903
-2 732	0	Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter		-2 732	0
0	0	Andre forskjeller		152	-894
-130	-710	Endring i midlertidige forskjeller		-324	1 508
-1 382	-360	Alminnelig inntekt		4 135	3 666
6 871	5 076	Mottatt konsernbidrag		0	0
-1 354	-1 051	Ytet konsernbidrag		0	0
4 135	3 666	Årets skattegrunnlag		4 135	3 666
992	916	Betalbar skatt (24%) av årets skattegrunnlag		992	916

Morselskap		Oversikt over midlertidige forskjeller		Konsern	
2017	2016			2017	2016
-71	-88	Driftsmidler inkl goodwill		30 245	30 027
-448	-560	Gevinst- og tapskonto		-423	-529
-519	-649	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12		29 821	29 497
-119	-156	Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (23% i år, 24% i fjor)		6 859	7 079

Noter til regnskapet for 2017

Beløp vises i tusen kr

Note 14 - Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 24% av resultat før skatt

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	2017
24% skatt av resultat før skatt	2 638
Permanente forskjeller (24 %)	-1 642
Årets skatteeffekt av endret skattesats	5
For mye (lite) avsatt tidligere år	-9
Beregnet skattekostnad	<u>992</u>
Effektiv skattesats *)	9 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Konsern

	2017
24% skatt av resultat før skatt	2 649
Permanente forskjeller (24 %)	-1 579
Årets skatteeffekt av endret skattesats	-298
For mye (lite) avsatt tidligere år	-9
Beregnet skattekostnad	<u>763</u>
Effektiv skattesats *)	7 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Øvre Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Holding AS' årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Øvre Holding AS per 31. desember 2017 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Øvre Holding AS per 31. desember 2017 og av konsernets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding 2017.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter

omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 20. mars 2018
BDO AS

Steinar Andersen
Statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Steinar Harry Andersen

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1359329

IP: 188.95.241.209

2018-03-23 15:53:07Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>