

Årsrapport for 2012

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

Revisjonsberetning

STYRETS ÅRSBERETNING 2012

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 nedgang i leieinntektene på ca. 9 % i 2012, sammenlignet med fjoråret. Det har vært noe mer vedlikehold i 2012 enn det var i 2011. Dette har resultert i et noe dårligere driftsresultat i 2012 enn i 2011.

Morselskapets egenkapital har styrket seg som følge av et positivt årsresultat og selskapet har fri egenkapital på kr 1 544 350 ved utgangen av året. Øvrige balanseposter er på forventet nivå og uten store endringer fra fjoråret. Styret mener således at Årsregnskapet 2012 gir en rettvisende oversikt over selskapets utvikling, resultatet og stilling.

Konsernet har hatt en økning i leieinntektene på ca. 12 % i 2012, sammenlignet med fjoråret. Det har samtidig vært noe mer vedlikehold i 2012 enn det var i 2011. Dette har resultert i driftsresultat i 2012 på samme nivå som 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 2012 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 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 2012. 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 2012 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.

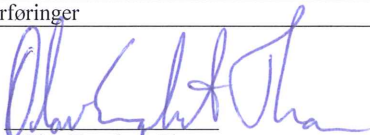
Fremtidsutsikter

Konsernet og morselskapet har hatt en god utvikling i 2013 og forventer at året skal bli godt.

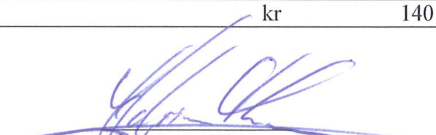
Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet på kr 140 304 for Øvre Holding AS:

Overført annen egenkapital	kr	140 304
Sum overføringer	kr	140 304


Olav Engebret Thon
Daglig leder

Oslo, 21.06.2013


Halgrim Thon
Styrets leder

Øvre Holding AS

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2012	2011	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2012	2011
1 678 671	1 850 269	Leieinntekter		10 349 109	9 243 956
3 309 703	3 787 083	Andre driftsinntekter		44 591	268 608
4 988 374	5 637 352	Sum driftsinntekter	12	10 393 700	9 512 564
3 276 703	3 195 427	Lønnskostnader	3	3 276 703	3 195 427
44 211	146 819	Avskrivning på driftsmidler	9	480 427	580 604
3 543 355	3 024 757	Annen driftskostnad	3, 14	5 648 025	4 372 066
6 864 269	6 367 003	Sum driftskostnader		9 405 155	8 148 097
-1 875 895	-729 651	Driftsresultat		988 545	1 364 467
Finansinntekter og finanskostnader					
1 166 378	1 005 369	Inntekt på investering i datterselskap	7	0	0
0	0	Resultatandel i TK selskap	6	828 634	674 665
1 332 507	1 421 891	Renteinntekt fra nærstående	5	6 615	322 160
1 081 250	395 797	Annen renteinntekt	5	1 133 764	131 030
10 510	1 303 450	Annen finansinntekt	8	10 510	6 010
106 500	13 500	Verdiendring markedsbaserte aksjer	8	106 500	13 500
1 516 351	1 097 594	Annen rentekostnad		1 516 351	1 097 594
701	241	Annen finanskostnad		780	428
2 180 094	3 042 171	Resultat av finanskostnader		568 893	49 343
304 199	2 312 521	Resultat før skattekostnad		1 557 438	1 413 810
163 895	175 984	Skattekostnad på ordinært resultat	4	242 251	98 266
140 304	2 136 537	Ordinært resultat		1 315 187	1 315 544
140 304	2 136 537	Årsoverskudd (Årsunderskudd)		1 315 187	1 315 544
Overføringer					
0	0	Overføring til fond for vurderingsforskjeller		828 634	674 665
140 304	2 136 537	Avsatt til annen egenkapital		486 553	640 879
140 304	2 136 537	Sum disponert	2	1 315 187	1 315 544

Øvre Holding AS

Balanse

Morselskap		Eiendeler	Note	Konsern	
2012	2011			2012	2011
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
322 491	486 386	Utsatt skattefordel	4	0	0
<u>322 491</u>	<u>486 386</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>0</u>
		Varige driftsmidler			
12 487 836	12 436 798	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		49 764 101	50 124 969
720 146	764 357	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		720 146	764 357
<u>13 207 982</u>	<u>13 201 155</u>	Sum varige driftsmidler	9	<u>50 484 247</u>	<u>50 889 326</u>
		Finansielle anleggsmidler			
3 248 000	3 248 000	Investeringer i datterselskap	7	0	0
13 000 000	13 000 000	Lån til foretak i samme konsern	5	0	0
2 454 572	2 454 572	Investeringer i tilknyttet selskap	6	3 708 422	2 879 788
780 850	780 850	Investeringer i aksjer og andeler	8	780 850	780 850
0	728 922	Andre langsiktige fordringer		0	728 922
<u>19 483 422</u>	<u>20 212 344</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>4 489 272</u>	<u>4 389 560</u>
<u>33 013 895</u>	<u>33 899 886</u>	Sum anleggsmidler		<u>54 973 519</u>	<u>55 278 887</u>
		Omløpsmidler			
		Fordringer			
124 097	662 548	Kundefordringer		872 265	1 761 280
45 498 744	32 797 100	Andre fordringer	5	30 910 275	17 153 163
<u>45 622 842</u>	<u>33 459 647</u>	Sum fordringer		<u>31 782 540</u>	<u>18 914 444</u>
		Investeringer			
510 000	403 500	Markedsbaserte aksjer	8	510 000	403 500
<u>510 000</u>	<u>403 500</u>	Sum investeringer		<u>510 000</u>	<u>403 500</u>
984 148	12 241 655	Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	1 793 301	12 473 395
<u>47 116 990</u>	<u>46 104 803</u>	Sum omløpsmidler		<u>34 085 841</u>	<u>31 791 338</u>
<u>80 130 885</u>	<u>80 004 688</u>	Sum eiendeler		<u>89 059 360</u>	<u>87 070 225</u>

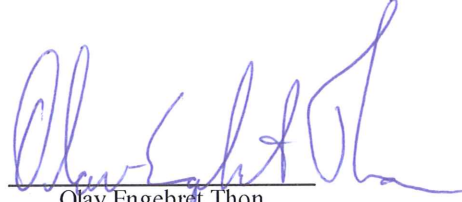
Øvre Holding AS

Balanse

2012	2011	Egenkapital og gjeld	Note	2012	2011
		Innskutt egenkapital			
792 103	792 103	Aksjekapital	2	792 103	792 103
35 799 033	35 799 033	Overkurs fond		35 799 033	35 799 033
36 591 136	36 591 136	Sum innskutt egenkapital		36 591 136	36 591 136
		Opptjent egenkapital			
2 276 840	2 136 537	Annen egenkapital		7 766 479	6 451 291
2 276 840	2 136 537	Sum opptjent egenkapital		7 766 479	6 451 291
38 867 977	38 727 673	Sum egenkapital	2	44 357 615	43 042 428
		Gjeld			
0	0	Utsatt skatt	4	2 142 130	1 899 879
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		2 142 130	1 899 879
		Annen langsiktig gjeld			
0	40 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	0	40 000 000
0	0	Øvrig langsiktig gjeld		228 375	83 120
0	40 000 000	Sum annen langsiktig gjeld		228 375	40 083 120
		Kortsiktig gjeld			
40 000 000	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	40 000 000	0
103 301	162 433	Leverandørgjeld		349 691	672 680
269 770	235 829	Skyldig offentlige avgifter		490 691	432 277
889 837	878 754	Annen kortsiktig gjeld	5	1 490 859	939 841
41 262 908	1 277 015	Sum kortsiktig gjeld		42 331 240	2 044 798
41 262 908	41 277 015	Sum gjeld		44 701 745	44 027 797
80 130 885	80 004 688	Sum egenkapital og gjeld		89 059 360	87 070 225

OSLO, 21.06.2013
For styret i Øvre Holding AS


Halgrim Thon
Styreleder


Olav Engebrøt Thon
Daglig leder

Øvre Holding AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2012

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 2012

NOTE 2 - EGENKAPITAL

Morselskap:

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	792 103	35 799 033	2 136 537	38 727 673
Årets resultat	0	0	140 304	140 304
Egenkapital 31.12	792 103	35 799 033	2 276 841	38 867 977

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)		285	285	35,98 %	100 %
Jomma AS	372	135	507	64,02 %	0 %
SUM	372	420	792	100,00 %	100 %

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

Konsern:

	Aksjekapital	Overkursfond	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	792 103	35 799 033	1 722 656	4 728 635	43 042 428
Årets resultat	0	0	828 634	486 553	1 315 187
Egenkapital 31.12	792 103	35 799 033	2 551 290	5 215 188	44 357 615

NOTE 3 - LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE m.m

	2011		2012	
Morselskap og konsern:	Morselskap	Konsern	Morselskap	Konsern
Lønninger	2 790 003	2 790 003	2 861 203	2 861 203
Arbeidsgiveravgift	404 561	404 561	420 052	420 052
Pensjonskostnader	45 534	45 534	45 804	45 804
Andre kostnader	106 584	106 584	107 654	107 654
Viderebelastede kostnader	-151 256	-151 256	-158 004	-158 004
Sum	3 195 427	3 195 427	3 276 703	3 276 703

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

Ytelser til ledende personer	Morselskap	Konsern	Morselskap	Konsern
Lønn	525 585	525 585	560 412	560 412
Annen godtgjørelse	0	0	0	0
Sum	525 585	525 585	560 412	560 412

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

	2011		2012	
Revisor (inkl.mva)	Morselskap	Konsern	Morselskap	Konsern
Ordinære revisjonshonorar	51 140	134 875	82 588	156 661
Honorar for regnskapsmessig og skatteteknisk bistand	37 713	39 326	80 823	80 823
Sum	88 853	174 201	163 411	237 484

Øvre Holding AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2012

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.

Årets skatter:	2011	2012
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	175 984	163 895
Årets skattekostnad	175 984	163 895

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	2011	2012
Regnskapsmessig resultat før skatt	2 312 521	304 199
Permanente forskjeller	-367 058	397 834
Endring midlertidige forskjeller	-628 513	-261 511
Mottatt utbytte innenfor fritaksmetoden	-1 303 450	-10 195
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	-13 500	-106 500
Anvendt tidligere underskudd til fremføring	0	-323 827
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt, 28% herav	0	0
Krisepakke	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av utsatt skatt / - skattefordel:	2011	2012	Endring
Anleggsmidler	-61 713	-203 202	141 489
Fordringer	-403 000	-250 000	-153 000
Fremførbart skattemessig underskudd	-1 272 382	-948 555	-323 827
Andre forskjeller	9 267 671	9 122 908	144 763
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	-9 267 671	-8 872 908	-394 763
Grunnlag utsatt skattefordel	-1 737 095	-1 151 757	-585 338
Utsatt skatt/skattefordel	-486 386	-322 491	-163 895

Konsern:

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

Årets skatter:	2011	2012
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	98 266	242 251
Årets skattekostnad	98 266	242 251
Betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av utsatt skatt / - skattefordel:	2011	2012	Endring
Driftsmidler	13 294 958	13 748 644	-453 686
Andre forskjeller	-6 509 682	-6 098 188	-411 494
Grunnlag utsatt skattefordel	6 785 276	7 650 456	-865 180
Utsatt skatt	1 899 879	2 142 130	-242 251
Innregnet utsatt skatt	2 386 265	2 464 621	-78 356
Innregnet utsatt skattefordel	-486 386	-322 491	-163 895
Netto utsatt skatt i balansen	1 899 879	2 142 130	-242 251

Utsatt skattefordel og utsatt skatt nettoføres i den grad de er innenfor samme skattekonsern og er innarbeidet i den grad man tror selskapet vil kunne anvende seg av denne.

Øvre Holding AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2012

NOTE 5 - MELLOMVÆRENDE MED NÆRSTÅENDE

Morselskap:

	2011	2012
Kortsiktig gjeld:		
Datterselskap	0	0
Aksjonær	410 000	933 733

Kortsiktig fordring:		
Datterselskaper	15 803 859	15 201 345
Hathon Holding AS	16 272 032	0
Sum	32 075 891	15 201 345

Langsiktig lån:		
Datterselskap	13 000 000	13 000 000
Sum	13 000 000	13 000 000

Konsern:

Kortsiktig fordring:		
Hathon Holding AS	16 272 032	28 704 913
Sum	16 272 032	28 704 913

Lån nedbetales og renteberegnes ihht avtale. Renter utgjør kr 1 032 881 i 2012.

NOTE 6 - AKSJER I TILKNYTTET SELSKAP

Morselskap:

Investerings i tilknyttet selskap	Eierandel/ stemmerett	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 31.12.2012	Andel resultat	Andel egenkapital
Kungsbacka Holding AS	40,8 %	2 454 572	2 454 572	60 397	259 331
Sum		2 454 572	2 454 572	60 397	259 331

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.

	2011	2012
IB investering 01.01	7 827 362	2 879 788
,+/- tilgang/avgang i perioden	0	0
,+/- resultatandel	674 665	828 634
,+/- internfortjeneste	0	0
,+/- utbytte	-1 297 440	
,+/- korreksjon av feil	0	0
,+/- ek justering	0	0
,+/- innbet/tilbakebet ek	-4 324 800	0
UB 31.12	2 879 788	3 708 422
Bokført resultatandel	674 665	828 634

Øvre Holding AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2012

NOTE 7 - AKSJER I DATTERSELSKAP

Morselskap:

Investering i datterselskap	Eierandel/ stemmerett	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 31.12.2012	Andel resultat	Andel egenkapital
Øvre Slottsgate 15 B AS	100 %	116 000	116 000	259 426	1 937 941
Dronningensgate 6 AS	100 %	1 116 000	1 116 000	-243 053	-748 605
Bankveien 11&14 AS	100 %	2 016 000	2 016 000	1 169 668	3 094 452
Sum		3 248 000	3 248 000		

Morselskapet har mottatt konsernbidrag fra Bankveien 11&14 AS på kr 1 166 378 i 2012.

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- kost	Bokført verdi 31.12.2012
Haugesund Handelsinvest AS	140 800	780 800	780 800
Olav Thon Eiendomsselskap	1	50	50
Sum		780 850	780 850

Investering i markedsbaserte aksjer:	Antall aksjer	Anskaffelseskost	Bokført verdi 01.01.2012	Verdiregulering	Bokført verdi 31.12.2012
Tomra Systems ASA	10 000	278 556	403 500	106 500	510 000
Oren Oil ASA	160 000	914 000	0	0	0
Sum		1 192 556	403 500	106 500	510 000

Det er ikke solgt aksjer i 2012. Resultatført verdiøkning i 2011 utgjør kr 106 500.

NOTE 9 - DRIFTSMIDLER

Morselskap:

	Anlegg under utførelse	Boliger	Tomt	Inventar og løsøre	SUM
Ansk.Kost pr 01.01	5 501 311	6 115 251	820 236	2 929 165	15 365 963
Tilgang i året	51 037	0	0		51 037
Avgang i året	0	0	0		0
Akkumulert avskrivning	0	0	0	-2 209 019	-2 209 019
Akkumulert nedskrivning	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr 31.12	5 552 348	6 115 251	820 236	720 146	13 207 982
Årets ordinære avskrivning	0	0	0	44 211	44 211
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 2012

Konsern:

	Anlegg under utførelse	Øvrig fast eiendom	Tomt	Inventar og løsøre	SUM
Ansk.Kost pr 01.01	5 501 311	44 091 685	6 983 890	2 929 165	59 506 051
Tilgang i året	51 037	24 310	0		75 347
Avgang i året	0	0	0		0
Akkumulert avskrivning	0	-6 888 132	0	-2 209 019	-9 097 151
Akkumulert nedskrivning	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr 31.12	5 552 348	37 227 863	6 983 890	720 146	50 484 247
Årets ordinære avskrivning	0	436 216	0	44 211	480 427
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 kortsiktig gjeld til Fokus Bank på kr 40 000 000 pr. 31.12.2012. Lånet løper uten avdragsbetaling og forfaller 23.12.13

Eiendommene Bankveien 11/14 og Dronningensgate 6, som er utfisjonert i 100% eide datterselskaper, er stillet som sikkerhet for lånet. Bokført verdi pr. 31.12.2011 på pantsatte eiendommer er kr 32 462 961.

Konsern:

Konsernet har en kortsiktig gjeld til Fokus Bank på kr 40 000 000 pr. 31.12.2012 Lånet løper uten avdragsbetaling og forfaller 23.12.13

Eiendommene Bankveien 11/14 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 32 462 961.

NOTE 11- SKATTETREKK

Morselskap:

	2011	2012
Bundne skattetrekksmidler.	141 586	148 579
Andre sperrede kontoer	401	408
Sum	141 987	148 987

Konsern:

	2011	2012
Bundne skattetrekksmidler.	141 586	148 579
Andre sperrede kontoer	401	408
Sum	141 987	148 987

NOTE 12- OMSETNING ETTER VIRKSOMHETSOMRÅDE OG GEOGRAFISK MARKED

Morselskap:

	2011	2012
Leieinntekter	1 850 269	1 678 671
Andre driftsinntekter	3 787 083	3 309 703
Sum	5 637 352	4 988 374

Konsern:

	2011	2012
Leieinntekter	9 243 956	10 349 109
Andre driftsinntekter	268 608	44 591
Sum	9 512 564	10 393 700

Øvre Holding AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2012

NOTE 13 - LEASING/LEIEAVTALER

	2011		2012	
	Morselskap	Konsern	Morselskap	Konsern
Leie lokaler	944 574	0	1 060 722	0
Andre leasing/leie avtaler	180 281	24 906	166 090	26 340
Sum (kostnadsført beløp)	1 124 855	24 906	1 226 812	26 340

Morselskapet og konsernet har kun operasjonelle leasing/leieavtaler. Kostnadsført beløp i mor er høyere enn på konsernnivå da morselskap leier lokaler m.m. av datterselskap.

NOTE 14 - KONSERNINTERNE ADMINISTRATIVE TJENESTER

Morselskapet, Øvre Holding AS, utfører administrative tjenester for selskapet og har ansvaret for den daglige driften av de heleide datterselskapene. Disse kostandene blir utfakturert fra Øvre Holding AS til datterselskapene med bakgrunn i det enkelte selskap sine leieinntekter og størrelsen på eiendommene som ligger i hvert enkelt selskap. For 2012 fakturerte Øvre Holding AS selskapene kr 2 920 000.

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 140 304, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 1 315 187. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, 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 2012 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.

Oslø, 21. juni 2013

BDO AS

Tommy Benum

Partner - Statsautorisert revisor