

Årsrapport for 2013

Årsberetning

Årsregnskap

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

Revisjonsberetning

STYRETS ÅRSBERETNING 2013

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

Morselskapets leieinntekter ligger på samme nivå i 2013, sammenlignet med fjoråret. Det har vært noe mindre vedlikehold i 2013 enn det var i 2012. Dette har resultert i et noe bedre driftsresultat i 2013 enn i 2012. Samtidig har morselskapet solgt to leiligheter i 2013 som har gitt en betydelig gevinst.

Morselskapets egenkapital har styrket seg som følge av et positivt årsresultat. Øvrige balanseposter er på forventet nivå og uten store endringer fra fjoråret. Styret mener således at Årsregnskapet 2013 gir en rettvisende oversikt over selskapets utvikling, resultatet og stilling.

Konsernet har hatt en reduksjon i leieinntektene på ca. 15 % i 2013, sammenlignet med fjoråret. Dette skyldes hovedsakelig en stor rehabilitering i Øvre Slottsgate 15 B AS. Det har samtidig vært noe mindre vedlikehold i 2013 enn det var i 2012. Dette har totalt sett resultert i et driftsresultat i 2013 høyere enn 2012.

Konsernets egenkapital har bedret seg som følge av et positivt årsresultat. Øvrige balanseposter er på forventet nivå og uten betydelige endringer fra fjoråret. Styret mener således at Årsregnskapet 2013 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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede. Til grunn for denne antakelsen ligger selskapets soliditet og resultatprognoser for 2014.

Arbeidsmiljø og det ytre miljø

Konsernet hadde 5 ansatte ved utgangen av 2013. 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 2013 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 1 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

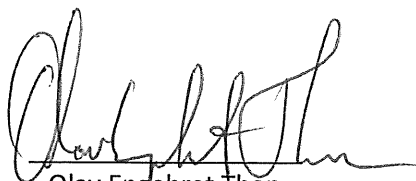
Konsernet og morselskapet har hatt en god utvikling i 2014 og forventer at året skal bli godt.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet på NOK 8 875 157 for Øvre Holding AS:

Overført annen egenkapital	NOK	3 874 157
Avsatt til utbytte	NOK	5 000 000
Sum overføringer	NOK	8 874 157

Oslo, 25.06.2014



Olav Engebret Thon
Daglig leder



Halgrim Thon
Styrets leder

Øvre Holding AS

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern			
2013	2012	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2013	2012		
1 679 514	1 678 671	Leieinntekter		8 793 435	10 349 109		
9 990 645	3 309 703	Andre driftsinntekter		6 826 200	44 591		
11 670 159	4 988 374	Sum driftsinntekter	12	15 619 635	10 393 700		
2 452 884	3 276 703	Lønnskostnader	3	2 452 884	3 276 703		
61 088	44 211	Avskrivning på driftsmidler	9	662 051	480 427		
2 813 350	3 543 355	Annen driftskostnad	3, 14	3 523 417	5 648 025		
5 327 321	6 864 269	Sum driftskostnader		6 638 351	9 405 155		
6 342 838	-1 875 895	Driftsresultat		8 981 284	988 545		
Finansinntekter og finanskostnader							
1 219 622	1 166 378	Inntekt på investering i datterselskap	7	0	0		
0	0	Resultatandel i TK selskap	6	2 326 849	828 634		
3 448 084	1 332 507	Renteinntekt fra nærstående	5	1 808 765	6 615		
17 023	1 081 250	Annen renteinntekt	5	79 062	1 133 764		
2 207 817	10 510	Annen finansinntekt	8	779 817	10 510		
0	106 500	Verdiendring markedsbaserte aksjer	8	0	106 500		
125 204	0	Rentekostnad til nærstående	5	0	0		
1 633 674	1 516 351	Annen rentekostnad		1 633 674	1 516 351		
249	701	Annen finanskostnad		386	780		
5 133 420	2 180 094	Resultat av finanskostnader		3 360 433	568 893		
11 476 257	304 199	Resultat før skattekostnad		12 341 717	1 557 438		
2 602 100	163 895	Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 421 586	242 251		
8 874 157	140 304	Ordinært resultat		9 920 131	1 315 187		
8 874 157	140 304	Årsoverskudd (Årsunderskudd)		9 920 131	1 315 187		
Overføringer							
0	0	Overføring til fond for vurderingsforskjeller		2 326 849	828 634		
5 000 000	0	Avsatt til utbytte		5 000 000	0		
3 874 157	140 304	Avsatt til annen egenkapital		2 593 282	486 553		
8 874 157	140 304	Sum disponert	2	9 920 131	1 315 187		

Øvre Holding AS

Balanse

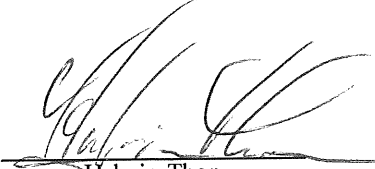
Morselskap				Konsern	
2013	2012	Eiendeler	Note	2013	2012
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
<u>57 771</u>	<u>322 491</u>	Utsatt skattefordel	4	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>57 771</u>	<u>322 491</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>0</u>
		Varige driftsmidler			
12 245 376	12 487 836	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		55 585 426	49 764 101
<u>659 058</u>	<u>720 146</u>	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		<u>659 058</u>	<u>720 146</u>
<u>12 904 435</u>	<u>13 207 982</u>	Sum varige driftsmidler	9	<u>56 244 484</u>	<u>50 484 247</u>
		Finansielle anleggsmidler			
9 258 405	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	4 607 271	3 708 422
<u>50</u>	<u>780 850</u>	Investeringer i aksjer og andeler	8	<u>50</u>	<u>780 850</u>
<u>24 713 027</u>	<u>19 483 422</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>4 607 321</u>	<u>4 489 272</u>
<u>37 675 233</u>	<u>33 013 895</u>	Sum anleggsmidler		<u>60 851 805</u>	<u>54 973 519</u>
		Omløpsmidler			
		Fordringer			
86 282	124 097	Kundefordringer		431 190	872 265
<u>68 800 544</u>	<u>45 498 744</u>	Andre fordringer	5	<u>48 094 090</u>	<u>30 910 275</u>
<u>68 886 827</u>	<u>45 622 842</u>	Sum fordringer		<u>48 525 280</u>	<u>31 782 540</u>
		Investeringer			
<u>0</u>	<u>510 000</u>	Markedsbaserte aksjer	8	<u>0</u>	<u>510 000</u>
<u>0</u>	<u>510 000</u>	Sum investeringer		<u>0</u>	<u>510 000</u>
430 544	984 148	Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	1 199 646	1 793 301
<u>69 317 371</u>	<u>47 116 990</u>	Sum omløpsmidler		<u>49 724 926</u>	<u>34 085 841</u>
<u>106 992 604</u>	<u>80 130 885</u>	Sum eiendeler		<u>110 576 732</u>	<u>89 059 360</u>

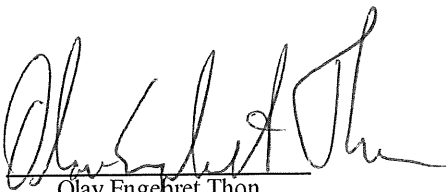
Øvre Holding AS

Balanse

2013	2012	Egenkapital og gjeld	Note	2013	2012
		Innskutt egenkapital			
792 103	792 103	Aksjekapital	2	792 103	792 103
35 799 033	35 799 033	Overkursfond		35 799 033	35 799 033
36 591 136	36 591 136	Sum innskutt egenkapital		36 591 136	36 591 136
		Opptjent egenkapital			
6 150 998	2 276 840	Annen egenkapital		12 686 610	7 766 479
6 150 998	2 276 840	Sum opptjent egenkapital		12 686 610	7 766 479
42 742 134	38 867 977	Sum egenkapital	2	49 277 746	44 357 615
		Gjeld			
0	0	Utsatt skatt	4	4 563 716	2 142 130
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		4 563 716	2 142 130
		Annen langsiktig gjeld			
50 000 000	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	50 000 000	0
0	0	Øvrig langsiktig gjeld		91 875	228 375
50 000 000	0	Sum annen langsiktig gjeld		50 091 875	228 375
		Kortsiktig gjeld			
0	40 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	0	40 000 000
266 831	103 301	Leverandørgjeld		579 724	349 691
244 022	269 770	Skyldig offentlige avgifter		449 492	490 691
5 000 000	0	Utbytte		5 000 000	0
8 739 617	889 837	Annen kortsiktig gjeld	5	614 178	1 490 859
14 250 470	41 262 908	Sum kortsiktig gjeld		6 643 394	42 331 240
64 250 470	41 262 908	Sum gjeld		61 298 985	44 701 745
106 992 604	80 130 885	Sum egenkapital og gjeld		110 576 732	89 059 360

OSLO, 25.06.2015
For styret i Øvre Holding AS


Halgrim Thon
Styreleder


Olav Enger Thon
Daglig leder

Øvre Holding AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2013

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder 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.

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden, felleskostnader knyttet til utleie nettoføres. Nettoføring av felleskostnader gjøres ved at omsetning knyttet til viderefakturerte felleskostnader presenteres som en reduksjon av kostnader da det ikke er en fortjeneste på denne viderefaktureringen. Salg av varer og tjenester inntektsføres på leveringstidspunktet.

Øvre Holding AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2013

Morselskap:

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	792 103	35 799 033	2 276 841	38 867 977
Årets resultat	0	0	8 874 157	8 874 157
Utbytte	0	0	-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital 31.12	792 103	35 799 033	6 150 998	42 742 134

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

Eierstruktur	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Halgrim Thon (Styrets leder)		285	285	35,98 %	67,86 %
Jomma AS	372	135	507	64,02 %	32,14 %
SUM	372	420	792	100,00 %	100,00 %

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	2 551 290	5 215 188	44 357 615
Årets resultat	0	0	2 326 849	7 593 282	9 920 131
Utbytte	0	0	0	-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital 31.12	792 103	35 799 033	4 878 139	7 808 470	49 277 746

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

	2013		2012	
Morselskap og konsern:	Morselskap	Konsern	Morselskap	Konsern
Lønninger	2 192 018	2 192 018	2 861 203	2 861 203
Arbeidsgiveravgift	315 552	315 552	420 052	420 052
Pensjonskostnader	45 445	45 445	45 804	45 804
Andre kostnader	64 654	64 654	107 654	107 654
Viderebelastede kostnader	-164 785	-164 785	-158 004	-158 004
Sum	2 452 884	2 452 884	3 276 703	3 276 703

Antall årsverk	3	3	4	4
----------------	---	---	---	---

Ytelser til ledende personer	Morselskap	Konsern	Morselskap	Konsern
Lønn	616 223	616 223	560 412	560 412
Annen godtgjørelse	0	0	0	0
Sum	616 223	616 223	560 412	560 412

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

	2013		2012	
Revisor (inkl.mva)	Morselskap	Konsern	Morselskap	Konsern
Ordinære revisjonshonorar	58 590	136 505	82 588	156 661
Honorar for regnskapsmessig og skatteteknisk bistand	37 650	37 650	80 823	80 823
Sum	96 240	174 154	163 411	237 484

Øvre Holding AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2013

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:	2013	2012
Betalbar skatt	0	0
Skatt på konsernbidrag	2 337 380	0
Endring utsatt skatt	264 719	163 895
Årets skattekostnad	2 602 100	163 895

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	2013	2012
Regnskapsmessig resultat før skatt	11 476 257	304 199
Permanente forskjeller	4 188	397 834
Endring midlertidige forskjeller	10 769	-261 511
Mottatt utbytte innenfor fritaksmetoden	-418 474	-10 195
Rm tap ved salg av verdipapirer innenfor fritaksmetoden	0	0
Rm gevinst ved salg av verdipapirer innenfor fritaksmetoden	-1 776 400	0
SM tap ved salg av verdipapirer utenfor fritaksmetoden	0	0
Verdiendring av verdipapirer vurdert til virkelig verdi		-106 500
Avgitt konsernbidrag med skattemessig virkning	-8 347 785	0
Anvendt tidligere underskudd til fremføring	-948 551	-323 827
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt, 28% herav	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av utsatt skatt / - skattefordel:	2013	2012	Endring
Anleggsmidler	-213 971	-203 202	10 769
Fordringer	-250 000	-250 000	0
Fremførbart skattemessig underskudd	0	-948 555	-948 555
Andre forskjeller	9 122 908	9 122 908	0
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	-8 872 908	-8 872 908	0
Grunnlag utsatt skattefordel	-213 971	-1 151 757	-937 786
Utsatt skatt/skattefordel	-57 772	-322 491	-264 719
Skattesats	27 %	28 %	

Konsern:

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

Årets skatter:	2013	2012
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	2 421 586	242 251
Årets skattekostnad	2 421 586	242 251
Betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av utsatt skatt / - skattefordel:	2013	2012	Endring
Driftsmidler	17 148 188	13 748 644	-3 399 544
Andre forskjeller	-245 551	-6 098 188	-5 852 637
Grunnlag utsatt skattefordel	16 902 637	7 650 456	-9 252 181
Utsatt skatt	4 563 716	2 142 130	-2 590 612
Innregnet utsatt skatt	4 621 484	2 464 621	-2 156 864
Innregnet utsatt skattefordel	-57 772	-322 491	-264 719
Netto utsatt skatt i balansen	4 563 716	2 142 130	-2 421 586

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 2013

NOTE 5 - MELLOMVÆRENDE MED NÆRSTÅENDE

Morselskap:

	2013	2012
Kortsiktig gjeld:		
Datterselskap (årets konsernbidrag)	8 347 785	0
Sum	8 347 785	0

Kortsiktig fordringer:		
Datterselskaper	20 907 901	15 201 345
Hathon Holding AS	40 868 075	28 704 913
Aksjonær	2 415 836	933 733
Sum	64 191 811	44 839 990

Langsiktige fordringer:		
Datterselskap	13 000 000	13 000 000
Sum	13 000 000	13 000 000

Konsern:

Kortsiktig fordring:		
Hathon Holding AS	40 868 075	28 704 913
Aksjonær	2 415 836	933 733
Sum	43 283 911	29 638 646

Lån nedbetales og renteberegnes ihht avtale. Renter utgjør kr 1 808 765 i 2013.

NOTE 6 - AKSJER I TILKNYTTET SELSKAP

Morselskap:

	Eierandel/ stemmerett	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 31.12.2013	Andel resultat	Andel egenkapital
Investering i tilknyttet selskap					
Kungsbacka Holding AS	40,8 %	2 454 572	2 454 572	1 461 033	292 364
Sum		2 454 572	2 454 572	1 461 033	292 364

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.

	2013	2012
IB investering 01.01	3 708 422	2 879 788
,+/- tilgang\avgang i perioden	0	0
,+/- resultatandel	2 326 849	828 634
,+/- internfortjeneste	0	0
,+/- utbytte	-1 428 000	0
,+/- korleksjon av feil	0	0
,+/- ek justering	0	0
,+/- innbet\tilbakebet ek	0	0
UB 31.12	4 607 271	3 708 422
Bokført resultatandel	2 326 849	828 634

Øvre Holding AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2013

NOTE 7 - AKSJER I DATTERSELSKAP

Morselskap:

Investering i datterselskap	Eierandel/ stemmerett	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 31.12.2013	Andel resultat	Andel egenkapital
Øvre Slottsgate 15 B AS	100 %	2 689 551	2 689 551	-441 524	4 169 968
Dronningensgate 6 AS	100 %	4 552 854	4 552 854	260 095	4 048 344
Bankveien 11&14 AS	100 %	2 016 000	2 016 000	1 206 681	5 423 005
Sum		9 258 405	9 258 405	1 025 253	13 641 318

Morselskapet har mottatt konsernbidrag fra Bankveien 11&14 AS på kr 1 219 622 i 2013.

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 31.12.2013
Olav Thon Eiendomsselskap	1	50	50
Sum		50	50

Selskapet har solgt aksjer i Haugesund Handelsinvest AS, Tomra Systems AS og Oren Oil ASA i 2013. Resultatført gevinst i 2013 utgjør kr 1 776 400.

NOTE 9 - DRIFTSMIDLER

Morselskap:

	Anlegg under utførelse	Boliger	Tomt	Inventar og løsøre	SUM
Ansk.Kost pr 01.01	5 552 348	6 115 251	820 236	2 929 165	15 417 000
Tilgang i året	275 020	0	0	0	275 020
Avgang i året	0	-517 479	0	0	-517 479
Akkumulert avskrivning	0	0	0	-2 270 107	-2 270 107
Akkumulert nedskrivning	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr 31.12	5 827 368	5 597 772	820 236	659 058	12 904 435
Årets ordinære avskrivning	0	0	0	61 088	61 088
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 2013

Konsern:

	Anlegg under utførelse	Øvrig fast eiendom	Tomt	Inventar og løsøre	SUM
Ansk.Kost pr 01.01	5 552 348	44 115 995	6 983 890	2 929 165	59 581 398
Tilgang i året	275 020	6 664 747	0	0	6 939 767
Avgang i året	0	-517 479	0	0	-517 479
Akkumulert avskrivning	0	-7 489 095	0	-2 270 107	-9 759 202
Akkumulert nedskrivning	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr 31.12	5 827 368	42 774 168	6 983 890	659 058	56 244 484
Årets ordinære avskrivning	0	600 963	0	61 088	662 051
Årets nedskrivning	0	0	0	0	0
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	Ingen	Lineær	
Økonomisk levetid		10år-100år/Evig	Evig	3-10 år	

NOTE 10 - GJELD OG FORPLIKTELSE

Morselskap:

Selskapet har en langsiktig gjeld til Danske Bank på kr 50 000 000 pr. 31.12.2013. Lånene løper uten avdragsbetaling og forfaller desember 2015

Eiendommene Bankveien 11/14 og Dronningensgate 6, som er utfisjonert i 100% eide datterselskaper, er stillet som sikkerhet for lånet. Bokført verdi pr. 31.12.2013 på pantsatte eiendommer er kr 32 068 536.

Konsern:

Selskapet har en langsiktig gjeld til Danske Bank på kr 50 000 000 pr. 31.12.2013. Lånene løper uten avdragsbetaling og forfaller desember 2015

Eiendommene Bankveien 11/14 og Dronningensgate 6, som er utfisjonert i 100% eide datterselskaper, er stillet som sikkerhet for lånet. Bokført verdi pr. 31.12.2013 på pantsatte eiendommer er kr 32 068 536.

NOTE 11- BUNDNE MIDLER

Morselskap:

	2013	2012
Bundne skattetreksmidler.	126 960	148 579
Andre sperrede kontoer	413	408
Sum	127 373	148 987

Konsern:

	2013	2012
Bundne skattetreksmidler.	126 960	148 579
Andre sperrede kontoer	413	408
Sum	127 373	148 987

NOTE 12- OMSETNING ETTER VIRKSOMHETSOMRÅDE OG GEOGRAFISK MARKED

Morselskap:

	2013	2012
Leieinntekter	1 679 514	1 678 671
Andre driftsinntekter	3 404 501	3 309 703
Gevinst ved salg av anleggsmidler	6 586 144	0
Sum	11 670 159	4 988 374

Alle inntekter er i Norge

Konsern:

	2013	2012
Leieinntekter	8 777 492	10 349 109
Andre driftsinntekter	240 056	44 591
Gevinst ved salg av anleggsmidler	6 586 144	0
Sum	15 603 692	10 393 700

Alle inntekter er i Norge

Øvre Holding AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2013

NOTE 13 - LEASING/LEIEAVTALER

	2013		2012	
	Morselskap	Konsern	Morselskap	Konsern
Leie lokaler	1 076 665	0	1 060 722	0
Andre leasing/leie avtaler	167 701	24 541	166 090	26 340
Sum (kostnadsført beløp)	1 244 366	24 541	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 2013 fakturerte Øvre Holding AS selskapene kr 2 679 000.

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 8 874 157, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 9 920 131. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, 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 2013 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

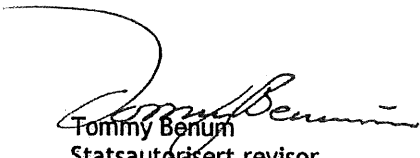
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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, 30. juni 2014

BDO AS



Tommy Benum

Statsautorisert revisor