



Til generalforsamlingen i  
Utstillingsplassen Eiendom AS

**REVISJONSBERETNING FOR 2008**

Vi har revidert årsregnskapet for Utstillingsplassen Eiendom AS for regnskapsåret 2008, som viser et overskudd på kr 12.982.343 for morselskapet og et overskudd på kr 20.019.660 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og daglig leder. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.


Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets økonomiske stilling 31. desember 2008 og av resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge
- 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.

Hamar, den 15. mai 2009

**BDO Noraudit Hamar AS**



Tollef Halvorsen  
registrert revisor



Trafikkstasjon for Hedmark Trafikk FKF , Torggt 22 og Fredvang, alle i Hamar

## ÅRSBERETNING FOR 2008

### Virksomhetens art og tilholdssted

Utstillingsplassen Eiendom AS er ett av innlandets største eiendoms-selskaper. Virksomheten omfatter utvikling og utleie av nærings-lokaler og utvikling av boliger for salg.

En betydelig del av virksomheten skjer i samarbeid med andre aktører. I Hamarområdet eies en stor del av eiendomsmassen sammen med Entra Eiendom AS gjennom UP Entra AS som igjen har gjennomført flere utviklingsprosjekter i samarbeid med ROM eiendom AS. Utstillingsplassen Eiendom AS tar sikte på å fortsette utviklingssamarbeidet med andre aktører som kan bidra til å realisere nye prosjekter i kraft av sin tomteportefølje og utviklings-kompetanse.

I tillegg til UP Entra AS samarbeider Utstillingsplassen Eiendom AS med Entra Eiendom AS i Brattørkaia AS, Krabugtt 3 AS og Kongsvinger Kompetanse- og Næringsssenter AS.

Andre samarbeidspartnere er bl a Salto Eiendom AS, HOBBL Eiendom AS, HIAS Næring AS, Bertel O. Steen Eiendom AS, Larshus AS, Hospitality Invest AS, Rica Eiendom AS, Koteng Holding AS, Balstad Eiendom AS, Hedmark fylkeskommune, Hamar kommune, Kongsvinger kommune og Elverum kommune (gjennom Flerbruksanlegget AS).

Virksomheten i Utstillingsplassen Eiendom AS er relatert til Hamar, mens konsern- og tilknyttede selskaper også eier eiendommer i Ringsaker, Lillehammer, Vinstra, Elverum, Kongsvinger, Gardermoen, Trondheim, Stjørdal og Levanger.

De fleste selskapene administreres av Utstillingsplassen Eiendom AS.



Terje Haugan, adm dir



## **Fortsatt drift**

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet. Styret bekrefter at forutsetningen er tilstede.

## **Virksomheten i 2008 - Fremtidig utvikling**

Selskapet er i fortsatt vekst og har også i 2008 hatt lav ledighetsgrad, og styret vurderer selskapets fremtidsutsikter som gode.

I 2007 kjøpte Salto Eiendom AS 50,7 % av aksjene i Torghjørnet Eiendomsdrift AS (nå Salto Torghjørnet AS) og 51 % i Storhamarsenteret Eiendom AS (nå Salto Storhamarsenteret AS) og i Peer Gynt Kjøpesenter AS (nå Salto Peer Gynt Kjøpesenter AS). Som en del av avtalene tegnet Utstillingsplassen Eiendom AS aksjer i Salto Eiendom AS og eier ca 12,1 % i selskapet. 2008 var det første hele året for samarbeidet, som styret mener vil styrke mulighetene for utleie og utvikling av kjøpesentereieendommene.

I juni 2008 ble den femte boligblokken ved Bryggeriet innflyttet. Selskapet har merket vanskeligere tider for omsetning av leiligheter, og det er fortsatt 4 mindre leiligheter usolgt. Blokk 6 blir klar for innflytting i desember 2009. To kvartaler med i alt 150 leiligheter vil da være ferdigstilt. Selskapet har posisjonert seg for videre utvikling på boligsiden gjennom ytterligere tomteerverv ved Bryggeriet i tillegg til betydelige tomteområder på Utstillingsplassen.

Det arbeides løpende med nye prosjekter, og i 2008 har Utstillingsplassen Eiendom AS og Bertel O. Steen Eiendom AS (gjennom Krokstadskogen II AS) ferdigstilt nytt bilanlegg for Bertel O. Steen Hedmark og Oppland AS i Nydal ved Hamar.

Brattørkaia AS hvor Utstillingsplassen Eiendom AS deltar med 24 %, har ferdigstilt ca 20 000 kvm kontorer i Trondheim. Det meste av arealet er utleid bl a til SINTEF og NTNU. Gjennom rehabilitering og påbygg er selskapet i ferd med å bygge ut nasjonalt "rockemuseum" på ca 7 500 kvm på Brattørkaia. Museet ferdigstilles høsten 2009. I tillegg gjenstår et betydelig utbyggingspotensiale, og det arbeides løpende med større aktuelle leietakere.

I Trondheim fullførte Krabugata 3 AS nytt hotell for Choice, idet Comfort Hotel Trondheim med 197 rom åpnet i september 2008, mens Incentra Eiendom AS i februar 2009 overleverte byggetrinn 2 til Rica Nidelven Hotel. Gjennom utbyggingen økte antall rom fra 221 til 349, og det ble tatt i bruk ca 4 000 kvm nye arealer for servering, kurs og konferanse.

Utstillingsplassen Eiendom AS overtok i april 2008 50 % av aksjene i Gardermoen Parkering Eiendom AS som eier tomt på Gardermoen. Selskapet har inngått leiekontrakt med Scandic Hotels AS og startet bygging av nytt hotell med ca 250 rom høsten 2008. Hotellet vil bli ferdigstilt i februar 2010.

Utstillingsplassen Eiendom AS kjøpte i 2008 50 % i selskap som eier potensiell hotelltomt på Fornebu. I samarbeid med IT Fornebu Holding AS, ble det søkt omregulering av tomten til hotellformål. Reguleringen er vedtatt i 2009. I tillegg deltar Utstillingsplassen Eiendom AS i utvikling av nye hotell i Namsos og Narvik.

Oslo Næringsseiendom AS, hvor Utstillingsplassen Eiendom AS samarbeider med Steinar Stokke og Ole Sæthre, har gjennom heleid datterselskap St Olavsgt 23 AS rehabilitert og leid ut St Olavsgt 23 i Oslo. Selskapet ble solgt med en betydelig gevinst i januar 2008, og Oslo Næringsseiendom AS arbeider nå med flere nye prosjekter.

Utstillingsplassen Eiendom AS, Orkla Eiendom AS og Oslo Næringsseiendom AS inngikk i 2008 samarbeidsavtale med Nynäshamn kommune i Sverige om kjøp av byens helsesenter og utvikling av kjøpesenter, hotell og boliger gjennom Alkärrsplans Utvecklings AB. Pga finanskrisen vil realisering av prosjektet ta tid.

Svært mye av selskapets ressurser har i 2008 vært konsentrert om utvikling av Terningen Arena i Elverum. Utstillingsplassen Eiendom AS inngikk i juni 2008 avtale om samarbeid med Elverum kommunes heleide selskap Flerbruksanlegget AS. Det har i 2008 lyktes å få på plass avtale med leietakere og entreprenør og finansiering av prosjektet, og bygging ble startet i januar 2009. Anlegget vil bli inneholde undervisningslokaler for Høgskolen i Hedmark, flerbrukshall for idrett og kultur og turnhall, og er kostnadsberegnet til nærmere en halv milliard kroner. Utstillingsplassen Eiendom AS deltar i Terningen Arena Holding AS med 49 %.

På Rena samarbeider Utstillingsplassen Eiendom AS med Rena Næringspark AS om bygging av boligblokk med 42 leiligheter for forsvaret. Byggingen ble startet i januar 2009 og forsvaret overtar leilighetene i februar 2010.

## **Finansiell risiko mv**

Som låntager ifm finansiering av bygg for utleie er selskapet eksponert for risiko knyttet til endringer i rentenivå. Selskapet har langsiktige utleiekontrakter og har langsiktighet også i rentefastsettelsen, idet det i stor grad er inngått renteswapavtaler.

Selskapet har så langt fått innvilget kredittrammer som finansierer alle igangsatte investeringsprosjekter. Styret vurderer selskapets likviditetsrisiko som begrenset, selv om selskapet opplever problemene i finansmarkedet som utfordrende, både mht kredittrammer, egenkapitalkrav og lånebetingelser.



Utstillingsplassen Eiendom AS mener å ha solide leietakere og har over tid hatt begrensede tap på fordringer. Kredittrisikoen vurderes som liten selv om regnskapet for 2008 viser økte tap.

Gjennom en stor grad av langsiktige leieavtaler er selskapets og konsernets risiko for endringer i leienivå begrenset.

#### **Aksjonærforhold - Egenkapital**

I ekstraordinær generalforsamling 28.12.2006 ble Orkla Eiendom AS lån på kr 33 627 339 vedtatt konvertert til aksjer. Gjennom konverteringen og aksjekjøp i desember 2006, januar 2007 og i april 2009, har Orkla Eiendom AS etablert seg som selskapets største aksjonær ved siden av selskaper eid av Terje Haugan og hans familie. Per 01.04.2009 har Orkla Eiendom AS kjøpt 10 000 aksjer fra Hathon Holding AS og derved øket sin eierandel til 43,55 %.

Etter overføring av årets overskudd, utgjør selskapets bokførte egenkapital kr 307 801 681 som tilsvarer en egenkapitalandel på ca 56,5 %. I tillegg planlegges gjennomført en rettet emisjon mot Orkla Eiendom AS i juni 2009 som vil tilføre ytterligere egenkapital. Dette gir selskapet finansiell styrke til å engasjere seg i planlagte prosjekter.

Styret vil i løpet av 2009, i lys av omfattende ekspansjonsplaner, vurdere behovet for ytterligere egenkapital nærmere.

#### **Ansatte – arbeidsmiljø - likestilling**

Selskapet har per 31.12.2008 20 ansatte, hvorav 1 på deltid, (37 i konsernet, hvorav 10 på deltid). Det er i løpet av året ikke registrert skader eller ulykker. Sykefraværet var på ca 7 % av total arbeidstid.

Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt. Det er ikke truffet spesielle tiltak ift likestilling, og styremedlemmer er valgt på grunnlag av tilknytning til selskapet.

Selskapet og konsernet har pensjonsordninger som tilfredsstillende lovpålagte krav.

#### **Ytre miljø**

Selskapet driver sin virksomhet innenfor de krav og normer som gjelder for bransjen og forårsaker ikke større utslipp enn det som er vanlig i denne. Ved gjennomføring av utbyggingsprosjekter ivaretas forurensningsfaren i samarbeid med de utførende entreprenørene.

#### **Forskning og utvikling**

Selskapet har ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

#### **Årets resultat**

I 2008 utgjorde leieinntektene ca 43 mill kroner og inntekter fra salg av boliger ca 53 mill kroner.

Årets overskudd etter skatt utgjør kr 12 982 343. Styret foreslår at årets overskudd overføres Annen egenkapital.

For konsernet ble overskuddet kr 20 019 660.


Styret vurderer Utstillingsplassen Eiendom AS stilling som god og mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Utstillingsplassen Eiendom AS eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Hamar, den 22.04.2009

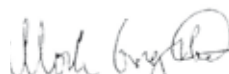
I styret for Utstillingsplassen Eiendom AS

  
Tron Sanderud  
Styreleder

  
Halgrim Thon  
Nestleder

  
Terje Haugan  
Styremedlem  
og adm direktør

  
Monica Haugan  
Styremedlem

  
Morten Grongstad  
Styremedlem

  
Gjert Brun  
Styremedlem



## RESULTATREGNSKAP PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS		Noter	Konsern		
2008	2007		2008	2007	
<b>Driftsinntekter</b>					
42 835 728	39 834 628	Leieinntekter	1	48 393 131	57 944 291
11 018 767	7 408 487	Andre driftsinntekter	2	15 231 565	9 620 604
52 936 000	61 961 950	Salgsinntekter leiligheter	3	52 936 000	61 961 950
580 598	277 673	Gevinst ved avgang driftsmidler		580 598	277 673
<u>107 371 093</u>	<u>109 482 738</u>	Sum driftsinntekter		<u>117 141 294</u>	<u>129 804 518</u>
<b>Driftskostnader</b>					
48 754 291	57 736 531	Prosjektkostnad solgte leiligheter	3	48 754 291	57 736 531
4 508 686	5 395 130	Drift og vedlikehold av eiendommer	4	4 614 096	7 654 545
12 220 341	10 363 543	Lønninger og sosiale utgifter	5	14 798 758	12 073 375
9 409 747	9 527 512	Ordinære avskrivninger	6	9 518 047	12 803 512
7 283 041	6 827 204	Andre driftskostnader		14 042 509	13 957 935
<u>82 176 106</u>	<u>89 849 920</u>	Sum driftskostnader		<u>91 727 701</u>	<u>104 225 898</u>
<u>25 194 987</u>	<u>19 632 818</u>	Driftsresultat		<u>25 413 593</u>	<u>25 578 620</u>
<b>Finansinntekter/Finanskostnader</b>					
3 295 880	2 518 685	Renteinntekter	7, 8	3 430 557	2 918 299
7 142	3 401 023	Aksjeutbytte	7, 8	7 142	14 643
800 000	0	Mottatt konsernbidrag	7		
0	66 999 051	Gevinst på aksjer		0	52 403 387
		Andel resultat i tilknyttede selskaper	8	6 662 213	8 238 761
-9 578 572	-10 974 262	Rentekostnader	9	-9 729 206	-14 842 576
-1 114 934	-14 935	Tap på aksjer		-321 148	-21 309
-127 636	-166 782	Andre finanskostnader		-127 694	-168 449
<u>-6 718 120</u>	<u>61 762 780</u>	Netto finanskostnader		<u>-78 136</u>	<u>48 542 756</u>
<u>18 476 867</u>	<u>81 395 598</u>	Ordinært resultat før skatt		<u>25 335 457</u>	<u>74 121 376</u>
-5 494 524	-3 096 613	<b>Skatter</b>	10	-5 315 797	-3 777 132
<u>12 982 343</u>	<u>78 298 985</u>	<b>Årets overskudd</b>	11	<u>20 019 660</u>	<u>70 344 244</u>
<b>Overføringer:</b>					
-12 982 343	-78 298 985	Overført til annen egenkapital	11		

I konsernet inngår Utstillingsplassen Eiendom AS og datterselskapene Utstillingsplassen Messer AS, AS Lykkeboden og fra 2008 Café Colonialen AS.

Eiendommene Torggt 81 og 83 og Grønnegt 104 som utgjør kjøpesenteret Torghjørnet ble i 2007 utfisjonert i Forum Invest AS, som igjen ble innfusjonert i Torghjørnet Eiendomsdrift AS. Begge selskaper var heleide datterselskaper, og både fisjon og fusjon skjedde med regnskapsmessig virkning per 01.01.2007. 50,7 % av aksjene i Torghjørnet Eiendomsdrift AS (nå Salto Torghjørnet AS) ble solgt per 31.12.2007. Selskapet er konsolidert i resultatregnskapet for 2007, men ikke i balansen.

51 % av aksjene i Storhamarsenteret Eiendom AS (nå Salto Storhamarsenteret AS) ble solgt per 30.06.2007. Selskapet er konsolidert i resultatregnskapet for perioden 01.01.2007 - 30.06.2007.

## BALANSE PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS		EIENDELER	Noter	Konsern	
2008	2007			2008	2007
<b>Anleggsmidler</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
473 522	0	<b>Utsatt skattefordel</b>	10	546 618	0
<b>Varige driftsmidler</b>					
243 571 415	253 947 817	Tomter og bygninger	6, 9	247 746 115	258 199 817
1 905 004	2 402 000	Driftsløsøre	6, 9	2 044 079	2 453 000
245 476 419	256 349 817	Sum varige driftsmidler		249 790 194	260 652 817
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
2 448 113	2 330 000	Investeringer i datterselskaper	7, 9		
149 412 537	100 084 023	Investeringer i tilknyttede selskaper	8, 9	182 723 243	129 272 081
51 620 567	51 496 686	Andre aksjer	12	52 014 532	51 937 466
17 050 101	22 076 827	Lån til tilknyttede selskaper	8	17 050 101	22 076 827
15 256 228	16 414 058	Andre langsiktige fordringer	5	15 256 228	16 414 058
235 787 546	192 401 594	Sum finansielle anleggsmidler		267 044 104	219 700 432
481 737 487	448 751 411	Sum anleggsmidler		517 380 916	480 353 249
<b>Omløpsmidler</b>					
<b>Beholdninger</b>					
31 525 607	33 597 100	Boligprosjekt under oppføring	3, 9	31 525 607	33 597 100
6 317 000	0	Boliger for salg	3, 9	6 317 000	0
0	0	Varebeholdning		158 405	0
37 842 607	33 597 100	Sum beholdninger		38 001 012	33 597 100
<b>Fordringer</b>					
9 403 343	3 701 413	Kundefordringer	9, 13	9 521 814	3 831 945
10 326 601	8 361 903	Andre fordringer	7	8 788 947	4 037 091
19 729 944	12 063 316	Sum fordringer		18 310 761	7 869 036
5 340 541	6 725 377	<b>Bankinnskudd og kontanter</b>	14	5 443 096	6 791 539
62 913 092	52 385 793	<b>Sum omløpsmidler</b>		61 754 869	48 257 675
<b>544 650 579</b>	<b>501 137 204</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>579 135 785</b>	<b>528 610 924</b>






## BALANSE PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS		Noter	Konsern		
2008	2007		2008	2007	
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>Egenkapital</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
29 337 600	29 337 600	Aksjekapital	11, 15	29 337 600	29 337 600
140 885 724	140 885 724	Overkursfond	11	140 885 724	140 885 724
<u>170 223 324</u>	<u>170 223 324</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>170 223 324</u>	<u>170 223 324</u>
<b>Annen egenkapital</b>					
137 578 357	124 684 339	Annen egenkapital	11	171 584 344	151 653 009
<u>307 801 681</u>	<u>294 907 663</u>	Sum egenkapital		<u>341 807 668</u>	<u>321 876 333</u>
<b>Gjeld</b>					
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>					
1 576 800	1 576 800	Forpliktelse midlertidige P-plasser	9, 16	1 576 800	1 576 800
371 647	0	Pensjonsforpliktelser	5	371 647	0
0	1 201 922	Utsatt skatt	10	0	1 131 277
<u>1 948 447</u>	<u>2 778 722</u>	Sum avsetninger og forpliktelser		<u>1 948 447</u>	<u>2 708 077</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
126 045 000	142 043 086	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	126 045 000	143 116 762
3 995 000	3 995 000	Annen langsiktig gjeld	9	3 995 000	3 995 000
<u>130 040 000</u>	<u>146 038 086</u>	Sum langsiktig gjeld		<u>130 040 000</u>	<u>147 111 762</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
80 000 000	30 500 000	Byggelån	9	80 000 000	30 500 000
6 869 422	6 943 370	Leverandørgjeld		7 071 329	7 021 781
6 856 562	5 407 568	Betalbar skatt	10	6 993 692	5 741 309
1 890 610	1 938 733	Skyldige offentlige avgifter		2 130 735	2 040 023
9 243 857	12 623 062	Annen kortsiktig gjeld	3, 7	9 143 914	11 611 639
<u>104 860 451</u>	<u>57 412 733</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>105 339 670</u>	<u>56 914 752</u>
<u>236 848 898</u>	<u>206 229 541</u>	Sum gjeld		<u>237 328 117</u>	<u>206 734 591</u>
<u>544 650 579</u>	<u>501 137 204</u>	Sum egenkapital, gjeld og avsetninger		<u>579 135 785</u>	<u>528 610 924</u>


Hamar, 22.04.2009

  
Tron Sanderud  
Styreleder

  
Halgrim Thon  
Nestleder

  
Terje Haugan  
Styremedlem  
og adm direktør

  
Monica Haugan  
Styremedlem

  
Morten Grongstad  
Styremedlem

  
Gert Brun  
Styremedlem

## Note 2 Andre driftsinntekter

Andre inntekter inkluderer refusjon av lønn med kr 10 567 110 (2007 kr 7 048 088). I beløpet inngår utførte tjenester fakturert konsern- og tilknyttede selskaper. Fakturerte tjenester på konsernselskaper framgår av note 7.

## Note 3 Salgsinntekter leiligheter

Salgsinntekter og prosjektkostnader leiligheter gjelder 17 av 21 solgte leiligheter i Bryggeriet 5 i 2008 og Bryggeriet 4 (22 leiligheter) i 2007. 4 usolgte leiligheter er balanseført til beregnet kostpris. Aktivert boligprosjekt under oppføring gjelder Bryggeriet 6 per 31.12.2008 og Bryggeriet 5 per 31.12.2007.

## Note 4 Drift og vedlikehold eiendommer

Drift og vedlikehold av eiendommer er slått sammen av :

	2008	2007	Konsern 2008	Konsern 2007
Felleskostnader	6 035 198	6 058 814	6 158 760	10 239 646
Refusjon felleskostnader	-5 604 587	-5 372 331	-5 707 852	-8 379 148
Underdekning felleskostnader	430 611	686 483	450 908	1 860 498
Kantinedrift	366 820	319 138	366 820	319 138
Strøm egne lokaler	319 083	293 693	319 083	393 293
Renhold egne lokaler	49 882	87 735	49 882	87 735
Driftskostnader utearealer	24 792	26 660	24 792	26 660
Verktøy og utstyr vaktmestere	58 714	65 504	58 714	65 504
Mindre anskaffelser	187 181	269 450	193 126	302 097
Vedlikehold	3 071 603	3 646 467	3 150 771	4 599 620
Sum drift og vedlikehold av eiendommer	4 508 686	5 395 130	4 614 096	7 654 545

## Note 5 Ansatte, godtgjørelser

10

Lønnskostnader består av følgende poster:

	2008	2007	Konsern 2008	Konsern 2007
Lønn	8 648 771	7 729 626	10 872 657	9 123 436
Offentlige refusjoner	-297 166	-117 326	-297 166	- 117 326
Arbeidsgiveravgift	1 303 304	1 271 645	1 611 933	1 468 172
Pensjonskostnader	2 066 749	991 583	2 093 823	991 583
Andre personalkostnader	498 683	488 015	517 511	607 510
Sum personalkostnader	12 220 341	10 363 543	14 798 758	12 073 375
Gjennomsnittlig antall ansatte	17	17	25	25
Herav på deltid	1	1	7	7

For flere av de ansatte er lønnsforpliktelsene fordelt mellom Utstillingsplassen Eiendom AS og UP Entra AS.

### Godtgjørelser:

	2008	2007
Adm direktør - Lønn (Kr 206 624 (2007 kr 206 624) fra UP Entra AS i tillegg)	814 485	643 925
Adm direktør - Annen godtgjørelse	7 824	183 015
Styret (Herav utbetalt til Orkla Eiendom AS kr 50 000 (2007 kr 35 000).	231 250	200 000
Revisor (Utstillingsplassen Eiendom AS)	63 137	66 011
Revisor (Konsern)	99 783	109 043

I tillegg til revisjonshonorar kommer andre tjenester med kr 10 684 (2007 kr 67 208) (Utstillingsplassen Eiendom AS og konsernet). Eksklusiv merverdiavgift utgjør samlet honorar kr 69 125 (2007 kr 122 500) (Utstillingsplassen Eiendom AS).

## Pensjonsforpliktelser

Selskapet har en usikret pensjonsforpliktelse, som gjelder tidligere daglig leder Per R Bakke. Pensjonsforpliktelsene forøvrig er dekket ved en kollektiv pensjonsforsikring, som omfatter 19 ansatte inkludert daglig leder i Utstillingsplassen Messer AS - i sin helhet kostnadsført i morselskapet.

	<b>Sikret ordning</b>	<b>Usikret ordning</b>	<b>Sum 31.12.2008</b>	<b>Sum 31.12.2007</b>
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 234 371	0	1 234 371	810 426
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	655 189	8 435	663 624	410 447
Avkastning av pensjonsmidler	-355 114	0	-355 114	-335 052
Resultatført aktuarielt tap	395 034	23 537	418 571	125 035
Periodisert arbeidsgiveravgift	216 356	0	216 356	137 45
<b>Sum pensjonskostnader</b>	<b>2 145 836</b>	<b>31 972</b>	<b>2 177 808</b>	<b>1 148 308</b>

Avkastning av pensjonsmidler fremkommer etter fradrag for administrasjonskostnader.

Pensjonskostnadene fremkommer slik i regnskapet:

Arbeidsgiveravgift av årets innbetalinger	111 059	0	111 059	156 725
Pensjonskostnader	2 034 777	31 972	2 066 749	991 583
<b>Sum pensjonskostnader</b>	<b>2 145 836</b>	<b>31 972</b>	<b>2 177 808</b>	<b>1 148 308</b>
Påløpte pensjonsforpliktelser	11 796 881	177 098	11 973 979	13 334 823
Pensjonsmidler til markedsverdi	-8 207 780	0	-8 207 780	-7 543 237
<b>Påløpte pensjonsforpliktelser netto</b>	<b>3 589 101</b>	<b>177 098</b>	<b>3 766 199</b>	<b>5 791 586</b>
Arbeidsgiveravgift av forpliktelsen	506 063	0	506 063	0
<b>Påløpte forpliktelser inkl arbeidsgiveravgift</b>	<b>4 095 164</b>	<b>177 098</b>	<b>4 272 262</b>	<b>5 791 586</b>
Utsatt forpliktelse ved tap	-3 796 872	-103 744	-3 900 615	-6 533 812
Arbeidsgiveravgift av forpliktelsen	0	0	0	-117 251
<b>Netto balanseført pensjonsforpliktelse</b>	<b>298 292</b>	<b>73 354</b>	<b>371 647</b>	<b>-859 477</b>

Overfinansiert forpliktelse per 31.12.2007 inngår i andre langsiktige fordringer.

### Prosentvis sammensetning av pensjonsmidler:

Kontrakten er forsikret i porteføljen til Vital Forsikring ASA	<b>30.09.2008</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Aksjer	6,0 %	24,8 %	29,7 %
Omløpsobligasjoner	32,4 %	21,5 %	20,6 %
Pengemarked	11,5 %	7,5 %	4,5 %
Anleggsobligasjoner	28,7 %	27,7 %	30,0 %
Eiendom	17,1 %	15,6 %	12,6 %
Annet	4,3 %	2,9 %	2,6 %
<b>Sum</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

### Økonomiske forutsetninger ved beregning av:

	<b>Pensjons kostnaden</b>		<b>Pensjons forpliktelsen</b>	
	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Diskonteringsrente	5,00%	5,00%	5,80%	5,00%
Forventet avkastning på pensjonsmidler	6,00%	6,00%	5,80%	6,00%
Årlig forventet lønnsvekst	4,50%	3,00%	4,00%	4,50%
Årlig forventet G-regulering	4,25%	3,00%	3,75%	4,25%
Årlig forv regulering pensjoner under utbetaling	4,25%	2,50%	3,75%	4,25%

### Demografiske forutsetninger

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Anvendt dødlighetstabell	K2005	K2005
Anvendt uføretariff	IR02	IR02
Forventet uttakshyppighet AFP	0%	0%
Frivillig avgang (alle aldre)	Før 40 år: 2 % Etter 40 år: 0 %	Fra 8 % til 0 %

## Note 6 Varige driftsmidler

### Utstillingsplassen Eiendom AS

	Tomter	Bygninger	Drifts- løsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.08	22 097 817	348 805 460	6 019 339	376 922 616
Tilgang i året	4 000 000	1 363 840	48 911	5 412 751
Belastet realisert boligprosjekt	-3 552 000			-3 552 000
Avgang i året	-1 419 402	-1 800 000	-287 175	-3 506 577
Akk avskrivninger 31.12.08		-125 924 300	-3 876 071	-129 800 371
Bokført verdi 31.12.08	<u>21 126 415</u>	<u>222 445 000</u>	<u>1 905 004</u>	<u>245 476 419</u>
Årets ordinære avskrivning		8 968 840	440 907	9 409 747
Økonomisk levetid		20 - 50 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Konsern	Tomter	Bygninger	Drifts- løsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.08	22 306 677	354 635 537	6 277 372	383 219 586
Tilgang i året	4 000 000	1 363 840	167 986	5 531 826
Belastet realisert boligprosjekt	-3 552 000	0	0	-3 552 000
Avgang i året	-1 419 402	-1 800 000	-287 175	-3 506 577
Akk avskrivninger 31.12.08	0	-127 788 537	-4 114 104	-131 902 641
Bokført verdi 31.12.08	<u>21 335 275</u>	<u>226 410 840</u>	<u>2 044 079</u>	<u>249 790 194</u>
Årets ordinære avskrivning		9 046 140	471 907	9 518 047
Økonomisk levetid		20 - 50 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

## Note 7 Konsern

Utstillingsplassen Eiendom AS er morselskap til følgende selskaper:

	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital 100%	Selskapets resultat 100%
Utstillingsplassen Messer AS	31.10.1994	Hamar	100%	914 785	610 932
AS Lykkeboden	24.05.2005	Hamar	100%	3 187 896	278 093
Café Colonialen AS	02.01.2008	Hamar	100%	100 000	-1 101 191
				<u>4 202 681</u>	<u>-212 166</u>

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Bokført verdi av aksjene spesifiseres slik:

	Aksje- kapital	Antall aksjer	Pålydende	Verdi i balansen
Utstillingsplassen Messer AS	100 000	100	1 000	100 000
AS Lykkeboden	100 000	100	1 000	2 230 000
Café Colonialen AS	100 000	100	1 000	118 113
				<u>2 448 113</u>

Interne transaksjoner med datterselskapene er spesifisert nedenfor.

	Leieinnt fra	Refusjon lønn fra	Konsernbidrag fra (+)/til (-)	Fordring(+) Gjeld (-)
Utstillingsplassen Messer AS	500 000	562 331	800 000	-269 157
AS Lykkeboden		35 645		1 836 221
Café Colonialen AS		75 000	1 119 304	-206 301
Sum datterselskaper	<u>500 000</u>	<u>672 976</u>	<u>1 919 304</u>	<u>1 360 763</u>

Konsernbidrag fra Utstillingsplassen Eiendom AS til Café Colonialen AS (kr 805 899 etter skatt) er aktivert på aksjeposten, som deretter er nedskrevet med kr 793 786, slik at bokført verdi av aksjene samsvarer med selskapets bokførte egenkapital.

Fra 01.11.2003 har Utstillingsplassen Eiendom AS etablert konsernkontosystem i Sparebanken Hedmark. Mellomregning med Utstillingsplassen Messer AS og Café Colonialen AS inngår i kortsiktig gjeld. Tilsvarende inngår AS Lykkebodens gjeld til Utstillingsplassen Eiendom AS i andre kortsiktige fordringer.



Vangsveien 121 og Seminargt 1, begge i Hamar.

## Note 8 Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Prinsipper for konsolidering fremgår av Note 1. Bokført verdi av aksjene, egenkapital, resultat, kontorkommune og øvrige aksjonærer er spesifisert nedenfor.

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Aksje- kapital	Antall aksjer	Pålydende	Verdi i balansen
Fredvang Eiendom AS	02.05.2000	7 500 000	25 002	100,00	2 510 202
Salto Torghjørnet AS	01.01.2001	150 000	74	1 000,00	74 000
Salto Storhamarsenteret AS	27.12.2001	13 200 000	6 468	1 000,00	7 158 743
UP Entra AS	02/01/2002	26 200 000	13 100	1 000,00	13 106 000
Utstillingsplassen Bolig AS	10/06/2002	2 000 000	1 000	1 000,00	1 005 000
Torggt 1 AS	16/12/2002	500 000	250	1 000,00	6 100 000
AS OTAS	26.06.2003	405 000	135	1 000,00	67 650
Salto Peer Gynt Kjøpesenter AS	30.11.2003	150 000	73 500	1,00	11 380 843
Ridabu Eiendom AS	01.09.2004	1 000 000	1 000	500,00	6 604 040
Incentra Eiendom AS	24.05.2005	175 000	2 538	10,00	8 470 348
Guard Hotell AS	05.10.2005	100 000	333	100,00	8 008 791
Hellsenteret AS	01.11.2005	270 000	135	1 000,00	4 000 000
Snarøya Prosjektutvikling AS	21.12.2005	12 000 000	3 100 000	1,00	3 100 000
Brattørkaia AS	09.05.2006	12 262 230	2 942 935	1,00	5 885 870
Oslo Næringseiendom AS	08.06.2006	100 000	50	1 000,00	55 000
Kongsv Komp og Næringscenter AS	01.07.2006	7 000 000	1 400	1 000,00	1 404 200
HUNT Biobank Eiendom AS	11.07.2006	100 000	50	1 000,00	1 500 000
Krokstadsbogen II AS	14.03.2007	100 000	50	1 000,00	4 250 000
Vestre Havn Bygg AS	02.05.2007	6 102 000	2 034	1 000,00	7 000 000
Strandsonen Utvikling AS	16.05.2007	2 000 000	1 000	1 000,00	1 003 000
Krambugt 3 AS	22.06.2007	26 694 668	9 336	1 001,00	9 345 336
Rena Park AS	01.08.2007	100 000	50	1 000,00	55 000
Gardermoen Parkering Eiendom AS	10/04/2008	200 000	100	1 000,00	15 530 000
MX Sport Vinstra AS	21/04/2008	500 000	117	1 000,00	118 170
Rica Narvik Eiendom AS	24/06/2008	4 000 000	800	2 000,00	1 604 000
Alkærsplass Utvecklings AB	22/07/2008	SEK 100 000	27	SEK 1 000	24 894
Terningen Arena Holding AS	25/09/2008	100 000	49	1 000,00	51 450
Fornebu Hotell AS	03/11/2008	19 792 795	359 869	27,50	30 000 000
					<u>149 412 537</u>

### Selskaper indirekte eid gjennom:

#### UP Entra AS:

Torggt 22 AS	19.12.2000	16 000 000	4 000	1 000,00	
Biohus AS	14.05.2004	3 200 000	800	1 000,00	
Trekanten Utvikling AS	22.03.2005	1 000 000	500	1 000,00	

#### Oslo Næringseiendom AS:

Oslo Cancer Cluster					
Innovasjonspark AS	01.03.2007	100 000	250	1 000,00	
Helse og Idrettsbygg AS	21.11.2007	100 000	250	1 000,00	

Selskap	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte fra selskapet	Lån til selskapet
		100%	100%		
Fredvang Eiendom AS	*	33,3 %	10 150 724	1 953 874	
Salto Torghjørnet AS		49,3 %	23 194 959	1 218 812	
Salto Storhamarsenteret AS		49,0 %	16 048 137	1 183 605	
UP Entra AS		50,0 %	42 213 577	264 279	
Utstillingsplassen Bolig AS		50,0 %	2 222 450	91 561	
Torggt 1 AS		50,0 %	8 547 808	1 193 912	
AS OTAS		33,3 %	727 796	321 368	
Salto Peer Gynt Kjøpesenter AS		49,0 %	9 839 279	1 162 237	
Ridabu Eiendom AS		50,0 %	3 458 820	787 624	1 152 648
Incentra Eiendom AS		14,5 %	21 625 475	2 995 821	
Guard Hotell AS		33,3 %	-6 168 148	1 289 210	
Hellsenteret AS	*	50,0 %	2 055 006	44 690	6 979 475
Snarøya Prosjektutvikling AS		25,8 %	-2 600 000	2 300 000	
Brattørkaia AS	*	24,0 %	14 209 469	-12 106 862	5 231 428
Oslo Næringseiendom AS		50,0 %	8 150 697	12 727 313	523 193
Kongsv Komp og Næringscenter AS		20,0 %	13 843 372	2 837 421	
HUNT Biobank Eiendom AS		50,0 %	-40 389	-104 885	
Krokstadskogen II AS		50,0 %	279 927	267 500	552 617
Vestre Havn Bygg AS	*	33,3 %	1 766 022	-1 646 355	
Strandsonen Utvikling AS		50,0 %	1 993 443	-9 836	
Krambugt 3 AS		35,0 %	25 570 215	-855 903	2 453 940
Rena Park AS		50,0 %	-285 030	-308 574	
Gardermoen Parkering Eiendom AS		50,0 %	15 719 345	93 060	
MX Sport Vinstra AS		23,4 %	177 485	-322 515	
Rica Narvik Eiendom AS		40,0 %	4 031 707	31 707	
Alkærsplass Utvecklings AB		27,0 %	-193 933	-284 353	
Terningen Arena Holding AS	*	49,0 %	-175 118	-260 118	156 800
Fornebu Hotell AS		50,0 %	22 027 396	-472 604	
<b>Selskaper indirekte eid gjennom:</b>					
<b>UP Entra AS:</b>					
Torggt 22 AS		25,0 %	20 634 360	1 030 990	
Biohus AS		25,0 %	16 154 846	2 204 341	
Trekanten Utvikling AS		50,0 %	2 412 889	617 305	
<b>Oslo Næringseiendom AS:</b>					
Oslo Cancer Cluster					
Innovasjonspark AS		25,0 %	-12 910	-97 349	
Helse og Idrettsbygg AS		25,0 %	76 171	-23 251	
				0	17 050 101

\* Heleide datterselskaper er medtatt i tilknyttede selskapers egenkapital og resultat: Fredvang Eiendom AS (Nygata Eiendom 1 AS), Hellsenteret AS (Sandfærhus AS), Brattørkaia AS (Brattørkaia 14 AS, Brattørkaia 15AB-16 AS, Brattørkaia 17A AS og Brattørkaia 17B AS), Vestre Havn Bygg AS (Sverresgt 33 AS) og Terningen Arena Holding AS (Terningen Arena Næring og Undervisning AS, Terningen Arena Idrett og Kultur AS og Terningen Arena Idrett og Kultur Drift AS).

Lån til Hellsenteret AS løper uten renter. Øvrige lån til tilknyttede selskaper renteberegnes iht markedsrente og er, med unntak av Oslo Næringseiendom AS, fordelt forholdsmessig mellom eierne.

HIAS Næring AS kan innen 02.05.2012 kreve at Utstillingsplassen Eiendom AS kjøper selskapets aksjepost i Fredvang Eiendom AS til markedspris.

Selskap	Kontorkommune	Øvrige aksjonærer
Fredvang Eiendom AS	Hamar	HIAS Næring AS / HOBBL Eiendom AS
Salto Torghjørnet AS	Asker	Salto Eiendom AS
Salto Storhamarsenteret AS	Asker	Salto Eiendom AS
UP Entra AS	Hamar	Entra Eiendom AS
Utstillingsplassen Bolig AS	Hamar	HOBBL Eiendom AS
Torggt 1 AS	Hamar	AMG-Eiendom AS
AS OTAS	Hamar	Arve Nyhus m fam / Hathon Eiendom AS/ Sohlberg & Toftenes AS
Salto Peer Gynt Kjøpesenter AS	Asker	Salto Eiendom AS
Ridabu Eiendom AS	Hamar	Bertel O. Steen Eiendom AS
Incentra Eiendom AS	Hamar	Rica Eiendom AS / E C Dahls Eiendom AS
Guard Hotell AS	Hamar	Larshus AS / Hospitality Invest AS (Norlandia)
Hellsenteret AS	Stjørdal	Balstad Eiendom AS
Snarøya Prosjektutvikling AS	Oslo	Div selskaper tilknyttet Norlandia
Brattørkaia AS	Oslo	Entra Eiendom AS / Koteng Holding AS
Oslo Næringseiendom AS	Hamar	Ole Sæthre Invest AS / Steinar Stokke Invest AS
Kongsv Komp og Næringscenter AS	Hamar	Hedmark fylke / Kongsv kommune / Entra Eiendom AS / HedKon AS
HUNT Biobank Eiendom AS	Verdal	Grande Holding AS
Krokstadskogen II AS	Hamar	Bertel O. Steen Eiendom AS
Vestre Havn Bygg AS	Namsos	Siva Namsos Eiendom AS, Vulkan Eiendom AS
Strandsonen Utvikling AS	Hamar	ROM eiendom AS
Krambugt 3 AS	Hamar	Entra Eiendom AS, Langøya Invest AS
Rena Park AS	Hamar	Rena Næringspark AS
Gardermoen Parkering Eiendom AS	Hamar	Larshus AS
MX Sport Vinstra AS	Nord Fron	Rykket Eiendom AS / Ole J Øyaseter / John Northug
Rica Narvik Eiendom AS	Hamar	Rica Eiendom Holding AS
Alkærplans Utveklings AB	Nynäshamn	Orkla Eiendom AS / Oslo Næringseiendom AS / Nynäshamn kommune
Terningen Arena Holding AS	Elverum	Flerbruksanlegget AS (Elverum kommune)
Fornebu Hotell AS	Bærum	IT Fornebu Holding AS
Selskaper indirekte eid gjennom:		
<b>UP Entra AS:</b>		
Torggt 22 AS	Hamar	Sparebanken Hedmark
Biohus AS	Hamar	Hamar kommune
Trekanten Utvikling AS	Hamar	
<b>Oslo Næringseiendom AS:</b>		
Oslo Cancer Cluster		
Innovasjonspark AS	Oslo	Den uavhengige foreningen Oslo Cancer Cluster
Helse og Idrettsbygg AS	Oslo	Jæger Terapi AS, Bjerkerooth Eiendom AS

## Note 9 Pantstillelser og garantiansvar

		Konsern
Avdrag i 2009	8 620 000	8 620 000

### Utstillingsplassen Eiendom AS

	Sikret ved pant	Forfall etter 31.12.2013	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Lån fra kredittinstitusjoner	126 045 000	82 945 000	Tomter, bygninger	216 097 129
Forpliktelse midlertidige P-plasser	1 576 800	1 576 800	Boligprosjekt under oppføring	31 525 607
Byggelån	80 000 000	0	Boliger for salg	6 317 000
Annen langsiktig gjeld	3 995 000	0	Driftsløse	1 905 004
Sum gjeld sikret ved pant	<u>211 616 800</u>		Kundefordringer	9 403 343
Kausjonsansvar	2 575 000		Aksjer Snarøya Prosj utvikling AS	3 100 000
Andre garantiforpliktelser	19 090 916			

<b>Konsern</b>	<b>Sikret ved pant</b>	<b>Forfall etter 31.12.2013</b>	<b>Eiendeler stillet som sikkerhet</b>	<b>Balanseført verdi pant</b>
<b>Pantstillelser og lignende</b>				
Lån fra kredittinstitusjoner	126 045 000	82 945 000	Tomter, bygninger	216 097 129
Forpliktelse midlertidige P-plasser	1 576 800	1 576 800	Boligprosjekt under oppføring	31 525 607
Byggelån	80 000 000	0	Boliger for salg	6 317 000
Annen langsiktig gjeld	3 995 000	0	Driftsløsøre	1 905 004
Sum gjeld sikret ved pant	<u>211 616 800</u>		Kundefordringer	9 403 343
Kausjonsansvar	2 575 000		Aksjer Snarøya Prosj utvikling AS	3 100 000
Andre garantiforpliktelser	19 090 916			

Forpliktelse vedr midlertidige parkeringsplasser (jfr Note 16) er sikret gjennom bankgarantier som igjen er sikret ved pant. Andre garantiforpliktelser (entreprenørgarantier og garantier overfor leilighetskjøpere) er sikret på samme måte.

Byggelån kr 80 000 000 gjelder oppføring av boligblokk Bryggeriet 6. Lånet nedbetales ifm oppgjør for salg av leilighetene. Ramme for byggelånet er kr 100 000 000.

## Note 10 Skattekostnad

	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>Konsern 2008</b>	<b>Konsern 2007</b>
Årets skattekostnad består av:				
Betalbar skatt	7 169 967	5 407 568	6 993 692	6 522 377
Endring utsatt skatt	-1 675 443	-2 310 955	-1 677 895	-2 745 245
Netto skattekostnad	<u>5 494 524</u>	<u>3 096 613</u>	<u>5 315 797</u>	<u>3 777 132</u>

Utsatt skatt beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskaps- og skattemessige verdier.

<b>Utstillingsplassen Eiendom AS</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>Endring</b>
Knyttet til anleggsmidler	-16 665 227	-14 218 553	-2 446 674
Knyttet til boligprosjekt under oppføring	501 000	852 000	-351 000
Knyttet til fordringer	-40 000	-1 300 000	1 260 000
Knyttet til pensjonspremiefond	785 000	475 000	310 000
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-371 647	859 477	-1 231 124
Gevinst- og tapskonto	14 099 718	17 624 647	-3 524 929
Netto grunnlag for utsatt skatt	<u>-1 691 156</u>	<u>4 292 571</u>	<u>-5 983 727</u>
Utsatt skattefordel (utsatt skatt)	<u>-473 522</u>	<u>1 201 922</u>	<u>-1 675 444</u>

<b>Konsern</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>Endring</b>
Knyttet til anleggsmidler	-17 011 812	-14 584 967	-2 426 845
Knyttet til boligprosjekt under oppføring	501 000	852 000	-351 000
Knyttet til fordringer	-40 000	-1 300 000	1 260 000
Knyttet til pensjonspremiefond	785 000	475 000	310 000
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-371 647	859 477	-1 231 124
Gevinst- og tapskonto	14 185 238	17 738 747	-3 553 509
Netto grunnlag for utsatt skatt	<u>-1 952 221</u>	<u>4 040 257</u>	<u>-5 992 478</u>
Utsatt skattefordel (utsatt skatt)	<u>-546 618</u>	<u>1 131 277</u>	<u>-1 677 895</u>

	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>Konsern 2008</b>	<b>Konsern 2007</b>
Årets skattegrunnlag er beregnet slik:				
Regnskapsmessig resultat før skatt	18 476 866	81 395 598	18 626 430	74 121 376
Endring midlertidige forskjeller	5 983 727	8 253 413	5 992 478	9 804 446
<i>Permanente forskjeller</i>				
Resultat i tilknyttede selskaper			-	-8 292 454
Ikke fradragsberettigede kostnader	42 464	50 096	48 750	58 777
Renter på skatt	-3 825	-1 223	-4 194	-1 223
Mottatt aksjeutbytte	-7 141	-3 401 023	-7 142	-14 643
Skattefri gevinst ved salg av aksjer	-	-66 999 051	-	-52 403 387
Ikke fradragsberettiget tap på aksjer	1 114 934	14 935	321 148	21 309
Skattegrunnlag	<u>25 607 025</u>	<u>19 312 745</u>	<u>24 977 470</u>	<u>23 294 201</u>
28 % betalbar skatt på årets resultat	<u>7 169 967</u>	<u>5 407 568</u>	<u>6 993 692</u>	<u>6 522 377</u>
Herav betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	313 405	-	-	-
Betalbar skatt i balansen	<u>6 856 562</u>	<u>5 407 568</u>		





## Note 11 Egenkapital

### Utstillingsplassen Eiendom AS

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2007	29 337 600	-	140 885 724	124 684 339	294 907 663
Kjøp av egne aksjer				-1 134 400	-1 134 400
Salg av egne aksjer				1 046 075	1 046 075
Årets resultat				12 982 343	12 982 343
Sum per 31.12.2008	<u>29 337 600</u>	<u>-</u>	<u>140 885 724</u>	<u>137 578 357</u>	<u>307 801 681</u>

### Konsern

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2007	29 337 600	-	140 885 724	151 653 009	321 876 333
Kjøp av egne aksjer				-1 134 400	-1 134 400
Salg av egne aksjer				1 046 075	1 046 075
Årets resultat				20 019 660	20 019 660
Sum per 31.12.2008	<u>29 337 600</u>	<u>-</u>	<u>140 885 724</u>	<u>171 584 344</u>	<u>341 807 668</u>

## Note 12 Andre aksjer

Ifm salg av aksjer i Torghjørnet Eiendomsdrift AS (nå Salto Torghjørnet AS), Storhamarsenteret Eiendom AS (nå Salto Storhamarsenteret AS) og Peer Gynt Kjøpesenter AS (nå Salto Peer Gynt Kjøpesenter AS) til Salto Eiendom AS i 2007, tegnet Utstillingsplassen Eiendom AS aksjer i Salto Eiendom AS. Aksjeposten inngår i andre aksjer og spesifiseres slik:

Selskap	Aksje- kapital	Antall aksjer	Verdi i balansen	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
Salto Eiendom AS	50 585 600	61 359	49 087 200	341 031 105	-3 934 150
		Pålydende kr 100			

## Note 13 Fordringer

Avsetning til dekning av tap på fordringer er redusert fra kr 1 300 0000 til kr 40 000 etter tapsføring av kr 1 058 134. For konsernet utgjør samlet avsetning kr 40 000

## Note 14 Bundne midler

Av selskapets bankinnskudd er kr 653 275 (2007 kr 718 958) bundne innskudd på skattetrekkskonto. For konsernet utgjør bundne innskudd på skattetrekkskonto kr 696 588 (2007 kr 785 120).

## Note 15 Antall aksjer, aksjeeiere mv

Per 31.12.2008 består aksjekapitalen av 586 752 aksjer, pålydende kr 50 per aksje, totalt kr 29 337 600. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller aksjeklasser.

For at aksjen skal være likvid, kjøper selskapet egne aksjer. I 2008 kjøpte selskapet 1 035 aksjer. 6 aksjer ble kjøpt for kr 450 per aksje, 2 aksjer for kr 1 000 per aksje og 1 027 aksjer for kr 1 100 per aksje. 128 aksjer ble videresolgt til Bram Eiendom AS for kr 450 per aksje iht tidligere avtale, mens 638 aksjer ble videresolgt til Mjøsconsult AS for kr 1 075 per aksje og 269 aksjer for kr 1 125 per aksje. Antall egne aksjer er 0 både per 31.12.2007 og per 31.12.2008. Per 31.12.2008 var det registrert i alt 1 063 aksjonærer (1 098 aksjonærer per 31.12.2007). 1 016 aksjonærer eier mindre enn 100 aksjer. 18 aksjonærer eier 500 aksjer eller mer:

	Ant aksjer	Eierandel	Styre/Stilling i selskapet
Orkla Eiendom AS	245 536	41,85%	Morten Grongstad, styremedlem Gjert Brun, styremedlem
Haugans Hus AS	207 261 *	35,32%	Terje Haugan, adm direktør - styremedlem Monica Haugan, styremedlem
Hathon Eiendom AS	58 802	10,02%	Halgrim Thon, styremedlem
Benica AS	22 000	3,75%	Monica Haugan, styremedlem
Bjørn Øien	9 000	1,53%	Økonomisjef
Erik Flagstad	6 417 *	1,09%	
Terje Kojedal	3 000	0,51%	Eiendomssjef
Øvre Sagatun AS	3 000	0,51%	Tron Sanderud, styreleder
Mjøsconsult AS	2 907 *	0,50%	
Morten Johnsrud	1 000	0,17%	Vaktmesterlærling
Maikens Grøde AS	880	0,15%	
Steinar Græsby	843	0,14%	Vaktmester
Per Jacobsen	819	0,14%	
Haugans Lotteri AS	800	0,14%	
Bram Eiendom AS	800	0,14%	
Jo Simen Drågen	700	0,12%	Økonomisjef tilknyttede selskaper
Britt Ødegård Sylling	603	0,10%	
Konrad Sel	519	0,09%	Daglig leder Utstillingsplassen Messer AS
Andre med mindre enn 500 aksjer	21 865	3,73%	
Totalt antall aksjer	<u>586 752</u>	<u>100,00%</u>	

\* Haugans Hus AS medregnet 1 aksje eid av Terje Haugan.

\* Erik Flagstad medregnet 417 aksjer eid av ektefelle Gunlaug Hørsand Flagstad.

\* Mjøsconsult AS medregnet 1 000 aksjer eid av Trond Michaelsen.

## Note 16 Forpliktelse midlertidige parkeringsplasser

Ifm Torggt 22 AS (Utstillingsplassen Eiendom AS (UP Entra AS fra desember 2003) deltar med 50 %) oppføring av nytt forretningsbygg i Torggt 22 er kommunale frikjøpskrav for parkeringsplasser løst gjennom å båndlegge parkeringsplasser i parkeringshus på Østre Torg. Vederlag for 16 plasser kr 1 051 200, er inntektsført som gevinst ved avgang driftsmidler i 2001, mens vederlag kr 1 576 800 for 24 plasser som Utstillingsplassen Eiendom AS disponerer midlertidig til 2014, er ført som gjeld under avsetninger og forpliktelser. Det er avgitt pantesikret bankgaranti som sikkerhet for forpliktelsen.



## KONTANTSTRØMANALYSE

Utstillingsplassen Eiendom AS				Konsern	
2008	2007			2008	2007
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>					
18 476 867	81 395 598	Ordinært resultat før skattekostnad		25 335 457	74 121 376
		Herav Storhamarsenteret og Torghjørnet*			-1 305 076
-5 407 568	-5 619 985	Betalte skatter		-5 741 309	-5 969 179
0	-3 386 380	Inntektsført ikke utbetalt utbytte		0	0
-580 598	-140 873	Netto gevinst ved avgang anleggsmidler		-580 598	-140 873
0	-66 999 051	Gevinst på aksjer		0	-52 403 387
1 114 934	14 935	Tap på aksjer		321 148	21 309
-4 181 709	-4 225 419	Overskudd salg av boliger		-4 181 709	-4 225 419
52 936 000	61 961 950	Innbetalt ved salg av boligprosjekt		52 936 000	61 961 950
-47 647 798	-51 597 755	Utbetalt ifm boligprosjekt		-47 647 798	-51 597 755
9 409 747	9 527 512	Ordinære avskrivninger		9 518 047	9 656 562
1 231 124	-165 319	Endring i pensjonsforpliktelse		1 231 124	-165 319
		Andel resultat i tilknyttede selskaper		-6 662 213	-8 238 761
0	0	Endring i varebeholdning		-158 405	0
-5 701 930	-595 680	Endring i kundefordringer		-5 689 869	-701 590
-73 948	-4 261 502	Endring i leverandørgjeld		49 548	-4 605 578
-9 897 710	-10 067 992	Endring i tidsavgrensingsposter		-7 128 868	-8 335 255
<b>9 677 411</b>	<b>5 840 039</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>11 600 555</b>	<b>8 073 005</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>					
2 105 000	2 713 673	Innbetalt ved salg av anleggsmidler		2 105 000	2 713 673
-5 412 751	-26 346 770	Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler		-5 531 826	-26 362 520
3 386 380	19 561 990	Innbetalt utbytte inntektsført forrige år		2 586 380	17 561 990
-106 000	0	Utbetalt ved kjøp av aksjer i datterselskaper		0	0
0	52 011 117	Innbetalt ved salg av aksjer i datterselskaper		0	52 011 117
0	29 838 953	Innbetalt ifm salg av aksjer i tilknyttede selskaper		0	29 838 953
-49 328 514	-31 266 441	Utbetalt ved kjøp av aksjer i tilknyttede selskaper		-49 328 514	-31 266 441
0	1 000	Innbetalt ved salg av andre aksjer		0	49 626
-445 030	-49 097 135	Utbetalt ved kjøp av andre aksjer og andeler		-445 030	-49 097 135
5 325 079	-11 375 774	Endring langsiktige fordringer		5 325 079	-11 375 774
<b>-44 475 836</b>	<b>-13 959 387</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-45 288 911</b>	<b>-15 926 511</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>					
49 500 000	18 949 220	Opptak av nye lån		49 500 000	18 949 220
-15 998 086	-11 120 428	Nedbetalt lån		-17 071 762	-11 370 428
0	895 000	Endring annen langsiktig gjeld		0	895 000
1 046 075	32 400	Salg av egne aksjer		1 046 075	32 400
-1 134 400	-72 000	Kjøp av egne aksjer		-1 134 400	-72 000
<b>33 413 589</b>	<b>8 684 192</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>32 339 913</b>	<b>8 434 192</b>
<b>-1 384 836</b>	<b>564 844</b>	<b>Netto endring i likvider</b>		<b>-1 348 443</b>	<b>580 686</b>
<b>6 725 377</b>	<b>6 160 533</b>	<b>Beholdning av likvider 1.1.</b>		<b>6 791 539</b>	<b>6 236 130</b>
		<b>Herav i Storhamarsenteret og Torghjørnet*</b>			<b>25 277</b>
<b>5 340 541</b>	<b>6 725 377</b>	<b>Beholdning av likvider 31.12.</b>		<b>5 443 096</b>	<b>6 791 539</b>

\* Eierandelene i Storhamarsenteret Eiendom AS (nå Salto Storhamarsenteret AS) og Torghjørnet Eiendomsdrift AS (nå Salto Torghjørnet AS) er redusert fra 100 % til henholdsvis 49 % (per 30.06.2007) og 49,3 % (per 31.12.2007). Selskapene er medtatt i resultatregnskapet for konsernet fram til overdragelse, men ikke i konsernbalansen eller i kontantstrømanalysen for konsernet.



**UPL** Utstillingsplassen  
eiendom

Besøksadresse:  
Vangsveien 111, 2318 Hamar

Postadresse:  
Postboks 403, 2303 Hamar

Telefon: 62 54 00 50  
Telefaks: 62 54 00 51

[post@upl.no](mailto:post@upl.no)  
[www.upl.no](http://www.upl.no)

Vårt merkeløfte til kunder,  
samarbeidspartnere og oss selv:

*“Gjennom innsikt i eiendom  
bygger vi verdier for fremtiden”*