





Terje Haugan, adm dir

ÅRSBERETNING FOR 2009

Virksomhetens art og tilholdssted

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

En betydelig del av virksomheten skjer i samarbeid med andre aktører. I Hamarområdet eies en stor del av eiendommassen sammen med Entra Eiendom AS gjennom UP Entra AS. I tillegg til UP Entra AS samarbeider Utstillingsplassen Eiendom AS med Entra Eiendom AS i Brattørkaia AS og i Krabugta 3 AS.

Andre samarbeidspartnere er bl a Salto Eiendom AS, ROM 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, Siva Namsos Eiendom AS, Vulkan Eiendom AS og Hamar kommune, Kongsvinger kommune og Elverum kommune (gjennom Flerbruksanlegget AS).

Utstillingsplassen Eiendom AS tar sikte på å fortsette utviklings-samarbeidet med aktører som kan bidra til å realisere nye prosjekter i kraft av sin tomteportefølje eller utviklingskompetanse.

Virksomheten i Utstillingsplassen Eiendom AS er relatert til Hamar, mens konsern- og tilknyttede selskaper også eier eiendommer i Ringsaker, Lillehammer, Vinstra, Elverum, Kongsvinger, Gardermoen, Gjøvik, Trondheim, Stjørdal, Levanger og Namsos. I tillegg er selskapet engasjert i Sverige gjennom Alkärrsplans Utvecklings AB som planlegger utvikling av kjøpesenter i Nynäshamn og gjennom UPLB Fastighets AB som prosjekterer eldreboliger på Lidingö utenfor Stocholm. Oslo Næringseiendom AS har i tillegg fått "markanvisninger" (opsjon på kjøp av tomter) i Stockholmsområdet med et betydelig utbyggingspotensiale.

De fleste av selskapene administreres av Utstillingsplassen Eiendom AS.



Fortsatt drift

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

Virksomheten i 2009 - Fremtidig utvikling

Selskapet er i fortsatt vekst og har også i 2009 hatt lav ledighetsgrad, og styret vurderer selskapets fremtidsutsikter som gode.

I november 2009 ble den sjette boligblokken ved Bryggeriet innflyttet. To kvartaler med i alt 150 leiligheter er med dette ferdigstilt. Selskapet har merket vanskeligere tider for omsetning av leiligheter både i 2008 og i 2009, og hadde i alt 19 usolgte leiligheter ved årsskiftet. Av disse er 8 nå solgt. Selskapet har posisjonert seg for videre boligutvikling gjennom tomteområdet på Utstillingsplassen og ved ytterligere tomteerverv ved Bryggeriet.

UP Entra AS har i 2009 kjøpt Statens Hus i Hamar og i ettertid inngått leieavtale med Helse Sør-Øst som inenbærer en utbygging på ca 3 000 kvm som påbegynnes i 2010. Biohus AS (der Utstillingsplassen Eiendom AS indirekte deltar med 25 %) har i 2009 startet utbygging av byggetrinn 3 av Biohuset og kjøpt Nestlé-området ved Hamar Bryggeri. Også deler av dette området er godt egnet for utvikling av boliger, og det arbeides med en detaljplan som omfatter både bolig, næring og kulturformål.

Det arbeides løpende med nye prosjekter, og i 2009 har Utstillingsplassen Eiendom AS og Bertel O. Steen Eiendom AS startet bygging av nytt bilanlegg for Bertel O. Steen Hedmark og Oppland AS på Gjøvik. Anlegget er på ca 4 200 kvm og ferdigstilles i november 2010. Samarbeidet er fra 2009 organisert som konsern, idet nystiftet selskap UPL & BOSE Holding AS har overtatt samtlige aksjer i Ridabu Eiendom AS og Krokstadsbogen II AS fra samarbeidspartnerne, og tegnet alle aksjer i Damstedet Eiendom AS som står for utbyggingen på Gjøvik.

Brattørkaia AS hvor Utstillingsplassen Eiendom AS deltar med 24 %, har i 2009 gjennom rehabilitering og påbygg ferdigstilt Brattørkaia 14 på ca 7 500 kvm. Eiendommen er leid ut til Kulturdepartementet for å huse "Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock – Rockheim" på en langsiktig leieavtale. Brattørkaia 17 B på ca 20 000 kvm har en utleiegrad på 92 % med SINTEF, NTNU og PricewaterhouseCoopers som de største leietakerne.

Det gjenstår et utbyggingspotensiale på ca 50 000 kvm på selskapets hånd, og det arbeides løpende med større aktuelle leietakere.

I Trondheim overleverte Incentra Eiendom AS i februar 2009 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.

Gardermoen Parkering Eiendom AS har i april 2010 ferdigstilt nytt hotell for Scandic på Gardermoen. Hotellet har 246 rom og betydelige arealer for møter, kurs og konferanse.

Gjennom Fornebu Hotell AS er det i samarbeid med IT Fornebu Holding AS omregulert tomt til hotellformål på Fornebu. Det er inngått leieavtale med Scandic, og det arbeides med prosjektering basert på antatt byggestart i løpet av 2010. I tillegg deltar Utstillingsplassen Eiendom AS i utvikling av nye hoteller i Namsos og Narvik som begge forventes igangsatt i 2010.

Svært mye av selskapets ressurser har også i 2009 vært konsentrert om utvikling av Tervingen Arena i Elverum. Bygging ble startet i januar 2009 og går iht framdriftsplanen med ferdigstilling 23.12.2010. 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. I 2009 er det også inngått leieavtale og startet bygging av barnehage med 124 plasser på området.

På Rena har Utstillingsplassen Eiendom AS samarbeidet med Rena Næringspark AS om bygging av boligblokk med 42 leiligheter for forsvaret. Byggingen ble startet i januar 2009, og forsvaret overtok leilighetene i februar 2010. Samarbeidsselskapet har opsjon på utvikling av de resterende tomtene til tidligere Rena Kartongfabrikk.

I mars 2010 har Utstillingsplassen Eiendom AS inngått avtale om kjøp av samtlige aksjer i Triangelgården AS. Overtagelsen skjer 01.07.2010. Selskapet eier Triangelgården som er på ca 10 000 kvm og svært sentralt plassert i Hamar. NAV er den største leietakeren i bygget på en langsiktig kontrakt.

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, men vurderer likevel fortløpende muligheten for å selge seg ut av ferdig utviklede eiendommer.



Til generalforsamlingen i
Utstillingsplassen Eiendom AS

REVISJONSBERETNING FOR 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Utstillingsplassen Eiendom AS for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr 10.397.674 for morselskapet og et overskudd på kr 2.233.475 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 2009 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 bokføringskikk 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 7. mai 2010

BDO AS



Tollef Halvorsen
Registrert revisor

KONSERNREGNSKAP

Utstillingsplassen Eiendom AS er pr 31.12.2009 eid 50,1 % av Orkla Eiendom AS og konsolideres i Orkla ASA som felleskontrollert virksomhet. Idet Utstillingsplassen Eiendom AS også selv er morselskap i konsern, er det utarbeidet konsernregnskap basert på de samme konsolideringsprinsipper som Orkla ASA benytter, men uten andre noteopplysninger enn det som fremkommer nedenfor.

I konsernregnskapet er investeringer i datterselskaper, og fra 2009 eierandeler i felleskontrollert virksomhet, konsolidert brutto. Dette innebærer at kostprisen for aksjene er eliminert mot andel av selskapenes egenkapital på ervervstidspunktet. Merpris ift konsernets andel av selskapenes egenkapital er henført til respektive eiendeler. Merverdiene gjelder felleskontrollert virksomhet, og det er i 2009 ikke foretatt avskrivning av merverdiene. Dette gir samme regnskapsmessige behandling som da investeringene ble presentert netto.

I konsernregnskapet er medtatt Utstillingsplassen Eiendom AS **andel** av inntekter og kostnader, eiendeler og gjeld. Balansen per 31.12.2008 er omarbeidet, men det er ikke utarbeidet omarbeidet resultatregnskap for 2008.

Investeringer i tilknyttede selskaper er i selskapsregnskapet balanseført netto etter kostmetoden, men konsolidert etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. På bakgrunn av innflytelse og størrelsen på investeringen, er Incentra Eiendom AS medtatt i konsernregnskapet som tilknyttet selskap selv om eierandelen bare er 14,5 %.

Følgende selskaper inngår i konsernregnskapet som felleskontrollert selskap:

UP Entra AS (med heleid datterselskap Trekanten Utvikling AS), Salto Torghjørnet AS, Salto Storhamarsenteret AS, Salto Peer Gynt Kjøpesenter AS, Torggt 1 AS, Hellsenteret AS (med heleid datterselskap Sandfærhus AS), Hunt Biobank Eiendom AS, Gardermoen Parkering Eiendom AS, Terningen Arena Holding AS (med heleide datterselskaper Terningen Arena Næring og Undervisning AS, Terningen Arena Idrett og Kultur AS, Terningen Arena Idrett og Kultur Drift AS (datterdatter) og Terningen Arena Barnehage AS), Fornebu Hotell AS og UPL & BOSE Holding AS (med heleide datterselskaper Ridabu Eiendom AS, Krokstadskogen II AS og Damstedet Eiendom AS).

Skattekostnad - Tilsvarende selskapsregnskapets Note 10

6

	Konsern 2009
Årets skattekostnad består av:	
Betalbar skatt	3 265 820
Korreksjon avsatt skatt forrige år	142
Endring utsatt skatt	364 615
Netto skattekostnad	<u>3 630 577</u>

	Konsern 2009
Årets skattegrunnlag er beregnet slik:	
Regnskapsmessig resultat før skatt	5 864 052
Endring midlertidige forskjeller	-1 302 196
<i>Permanente forskjeller</i>	
Resultat i tilknyttede selskaper	4 001 233
Ikke fradragsberettigede kostnader	208 651
Skattefri gevinst ved salg av aksjer	-259 804
Nedskrevet på aksjer	2 929 722
Skattepliktig inntekt eliminert aksjeutbytte	161 700
Skattepliktig inntekt eliminert aksjegevinst	60 284
Skattegrunnlag	<u>11 663 642</u>
28 % betalbar skatt på årets resultat	<u>3 265 820</u>

Egenkapital - Tilsvarende selskapsregnskapets Note 11

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2008	29 337 600		140 885 724	171 584 344	341 807 668
Kjøp av egne aksjer		-64 200		-1 476 600	-1 540 800
Salg av egne aksjer		12 050		249 435	261 485
Kapitalutvidelser	3 199 050		79 976 250		83 175 300
Årets resultat				2 233 475	2 233 475
Sum per 31.12.2009	<u>32 536 650</u>	<u>-52 150</u>	<u>220 861 974</u>	<u>172 590 654</u>	<u>425 937 128</u>

RESULTATREGNSKAP PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS		Noter	Konsern		
2009	2008		2009	2008	
				Ikke omarbeidet	
Driftsinntekter					
40 923 024	42 835 728	Leieinntekter	1	91 979 766	48 393 131
11 843 020	11 018 767	Andre driftsinntekter	2	15 626 208	15 231 565
59 604 500	52 936 000	Salgsinntekter leiligheter	3	59 604 500	52 936 000
91 918	580 598	Gevinst ved avgang driftsmidler		91 918	580 598
<u>112 462 462</u>	<u>107 371 093</u>	Sum driftsinntekter		<u>167 302 392</u>	<u>117 141 294</u>
Driftskostnader					
58 040 000	48 754 291	Prosjektkostnad solgte leiligheter	3	58 040 000	48 754 291
8 207 847	4 508 686	Drift og vedlikehold av eiendommer	4	12 054 394	4 614 096
13 891 500	12 220 341	Lønninger og sosiale utgifter	5	17 345 978	14 798 758
9 507 068	9 409 747	Ordinære avskrivninger	6	17 779 843	9 518 047
6 168 390	7 283 041	Andre driftskostnader		19 462 678	14 042 509
<u>95 814 805</u>	<u>82 176 106</u>	Sum driftskostnader		<u>124 682 893</u>	<u>91 727 701</u>
<u>16 647 657</u>	<u>25 194 987</u>	Driftsresultat		<u>42 619 499</u>	<u>25 413 593</u>
Finansinntekter/Finanskostnader					
1 748 252	3 295 880	Renteinntekter	7, 8	2 296 764	3 430 557
5 390 000	7 142	Aksjeutbytte	8	0	7 142
0	800 000	Mottatt konsernbidrag	7		
2 277 299	0	Gevinst på aksjer		267 839	0
		Andel resultat i tilknyttede selskaper	8	-4 010 168	6 662 213
-10 636 671	-9 578 572	Rentekostnader	9	-32 155 192	-9 729 206
-2 623 224	-1 114 934	Tap på aksjer		-2 929 722	-321 148
-224 909	-127 636	Andre finanskostnader		-224 968	-127 694
<u>-4 069 253</u>	<u>-6 718 120</u>	Netto finanskostnader		<u>-36 755 447</u>	<u>-78 136</u>
<u>12 578 404</u>	<u>18 476 867</u>	Ordinært resultat før skatt		<u>5 864 052</u>	<u>25 335 457</u>
<u>-2 180 730</u>	<u>-5 494 524</u>	Skatter	10	<u>-3 630 577</u>	<u>-5 315 797</u>
<u>10 397 674</u>	<u>12 982 343</u>	Årets overskudd	11	<u>2 233 475</u>	<u>20 019 660</u>
Overføringer:					
<u>-10 397 674</u>	<u>-12 982 343</u>	Overført til annen egenkapital	11		

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

Fra 2009 er Utstillingsplassen Eiendom AS andel i felleskontrollerte virksomheter, UP Entra AS (med heleid datterselskap Trekanten Utvikling AS), Salto Torghjørnet AS, Salto Storhamarsenteret AS, Salto Peer Gynt Kjøpesenter AS, Torggt 1 AS, Hellsenteret AS (med heleid datterselskap Sandfærhus AS), HUNT Biobank Eiendom AS, Gardermoen Parkering Eiendom AS, Fornebu Hotell AS, Terningen Arena Holding AS (med heleide datterselskaper Terningen Arena Næring og Undervisning AS, Terningen Arena Idrett og Kultur AS, Terningen Arena Idrett og Kultur Drift AS (datterdatter) og Terningen Arena Barnehage AS) og UPL & BOSE Holding AS (med heleide datterselskaper Ridabu Eiendom AS, Krokstadskogen II AS og Damstedet Eiendom AS) medtatt linje for linje med Utstillingsplassen Eiendom AS eierandel.

Balansen per 31.12.2008 er omarbeidet, men ikke resultatregnskapet for 2008.

BALANSE PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS		EIEDELER	Noter	Konsern	
2009	2008			2009	2008
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
<u>0</u>	<u>473 522</u>	Utsatt skattefordel	10	<u>1 392 329</u>	<u>1 756 944</u>
Varige driftsmidler					
229 894 265	243 571 415	Tomter og bygninger	6, 9	758 477 428	595 074 196
0	0	Bygg under oppføring		205 256 630	21 305 656
<u>2 278 254</u>	<u>1 905 004</u>	Driftsløsøre	6, 9	<u>2 446 855</u>	<u>2 221 197</u>
<u>232 172 519</u>	<u>245 476 419</u>	Sum varige driftsmidler		<u>966 180 913</u>	<u>618 601 049</u>
Finansielle anleggsmidler					
2 391 939	2 448 113	Investeringer i datterselskaper	7, 9		
197 703 442	149 412 537	Investeringer i tilknyttede selskaper	8, 9	70 684 935	78 059 003
51 112 572	51 620 567	Andre aksjer	12	51 497 591	52 014 532
46 152 261	17 050 101	Lån til tilknyttede selskaper	8	17 692 256	13 483 532
11 032 960	15 256 228	Andre langsiktige fordringer	5	11 032 960	15 256 228
<u>308 393 174</u>	<u>235 787 546</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>150 907 742</u>	<u>158 813 295</u>
<u>540 565 693</u>	<u>481 737 487</u>	Sum anleggsmidler		<u>1 118 480 984</u>	<u>779 171 288</u>
Omløpsmidler					
Beholdninger					
0	31 525 607	Boligprosjekt under oppføring	3, 9	0	31 525 607
47 347 300	6 317 000	Boliger for salg	3, 9	47 347 300	6 317 000
0	0	Varebeholdning		75 000	158 405
<u>47 347 300</u>	<u>37 842 607</u>	Sum beholdninger		<u>47 422 300</u>	<u>38 001 012</u>
Fordringer					
3 761 419	9 403 343	Kundefordringer	9, 13	5 846 988	10 584 694
12 232 327	10 326 601	Andre fordringer	7	19 219 439	12 004 139
<u>15 993 746</u>	<u>19 729 944</u>	Sum fordringer		<u>25 066 427</u>	<u>22 588 833</u>
<u>3 402 768</u>	<u>5 340 541</u>	Bankinnskudd og kontanter	14	<u>26 760 254</u>	<u>14 134 742</u>
<u>66 743 814</u>	<u>62 913 092</u>	Sum omløpsmidler		<u>99 248 981</u>	<u>74 724 587</u>
<u>607 309 507</u>	<u>544 650 579</u>	Sum eiendeler		<u>1 217 729 965</u>	<u>853 895 875</u>




BALANSE PER 31.12.


Utstillingsplassen Eiendom AS		EGENKAPITAL OG GJELD		Noter	2009	Konsern 2008
2009	2008					
Egenkapital						
Innskutt egenkapital						
32 536 650	29 337 600	Aksjekapital	11, 15	32 536 650	29 337 600	
-52 150	0	Egne aksjer		-52 150	0	
220 861 974	140 885 724	Overkursfond	11	220 861 974	140 885 724	
<u>253 346 474</u>	<u>170 223 324</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>253 346 474</u>	<u>170 223 324</u>	
Annen egenkapital						
146 748 866	137 578 357	Annen egenkapital	11	172 590 654	171 584 344	
<u>400 095 340</u>	<u>307 801 681</u>	Sum egenkapital		<u>425 937 128</u>	<u>341 807 668</u>	
Gjeld						
Avsetninger og forpliktelser						
1 576 800	1 576 800	Forpliktelse midlertidige P-plasser	9, 16	1 576 800	1 576 800	
104 951	0	Utsatt skatt	10	0	0	
0	371 647	Pensjonsforpliktelser	5	0	371 647	
<u>1 681 751</u>	<u>1 948 447</u>	Sum avsetninger og forpliktelser		<u>1 576 800</u>	<u>1 948 447</u>	
Annen langsiktig gjeld						
138 958 100	126 045 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	662 543 861	369 418 973	
0	3 995 000	Annen langsiktig gjeld	9	1 130 895	7 994 699	
<u>138 958 100</u>	<u>130 040 000</u>	Sum langsiktig gjeld		<u>663 674 756</u>	<u>377 413 672</u>	
Kortsiktig gjeld						
10 000 000	80 000 000	Byggelån	9	10 000 000	80 000 000	
9 234 541	6 869 422	Leverandørgjeld		58 171 551	14 170 533	
1 309 413	6 856 562	Betalbar skatt	10	3 265 820	8 281 594	
2 188 652	1 890 610	Skyldige offentlige avgifter		2 648 173	2 693 224	
43 841 710	9 243 857	Annen kortsiktig gjeld	3, 7	52 455 737	27 580 737	
<u>66 574 316</u>	<u>104 860 451</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>126 541 281</u>	<u>132 726 088</u>	
<u>207 214 167</u>	<u>236 848 898</u>	Sum gjeld		<u>791 792 837</u>	<u>512 088 207</u>	
<u>607 309 507</u>	<u>544 650 579</u>	Sum egenkapital, gjeld og avsetninger		<u>1 217 729 965</u>	<u>853 895 875</u>	

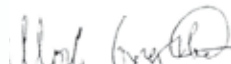
Hamar, 16.04.2010

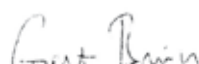

Trøn Sanderud
Styreleder



Terje Haugan
Styremedlem
og adm direktør


Monica Haugan
Styremedlem


Ida Aall Gram
Styremedlem


Morten Grongstad
Styremedlem


Gjert Brun
Styremedlem


Øystein Thorup
Styremedlem

Utstillingsplassen eiendom AS

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. Utstillingsplassen Eiendom AS er pr 31.12.2009 eid 50,1 % av Orkla Eiendom AS og konsolideres i Orkla ASA som felleskontrollert virksomhet.

Leieinntektene inntektsføres i den periode de opptjenes. Ved salg av leiligheter bokføres inntekter og kostnader ved salg av den enkelte leilighet uavhengig av borettslagets overtagelse.

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk er klassifisert som anleggsmidler og andre eiendeler som omløpsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig, som hovedregel lineært over antatt økonomisk levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet og oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer vurderes til pålydende med fradrag for avsetning til dekning av påregnelige tap.

Investeringer i tilknyttede selskaper er balanseført netto etter kostmetoden. På bakgrunn av innflytelse og størrelsen på investeringen er Incentra Eiendom AS medtatt som tilknyttet selskap selv om eierandelen bare er 14,5 %.

Renteswaper benyttes til rentesikringsformål og er periodisert over løpetiden. Finansieringskostnader ifm byggeprosjekter er fra 2006 aktivert, mens byggelånsrenter ifm oppføring av leiligheter inngår i prosjektkostnad solgte leiligheter.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, periodiseres over avtalt leieperiode.

Selskapet har ikke foretatt endring i regnskapsprinsipp i regnskapsåret.

10

Note 2 Andre driftsinntekter

Andre inntekter inkluderer refusjon av lønn med kr 10 914 627 (2008 kr 10 567 110). 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 i 2009 13 (av 30) solgte leiligheter i Bryggeriet 6 og 2 leiligheter i Bryggeriet 5. I 2008 ble det bokført salg av 17 (av 21) leiligheter i Bryggeriet 5.

Usolgte leiligheter er balanseført til beregnet kostpris (eksklusiv andel byggelånsrenter) og oppført som omløpsmidler i posten boliger for salg, mens leilighetenes andel av fellesgjeld inngår i annen kortsiktig gjeld.

Note 4 Drift og vedlikehold eiendommer

Drift og vedlikehold av eiendommer er slått sammen av :

	2009	2008
Felleskostnader	7 154 651	6 035 198
Refusjon felleskostnader	-6 347 812	-5 604 587
Underdekning felleskostnader	806 839	430 611
Kantinedrift	356 483	366 820
Strøm egne lokaler	329 908	319 083
Renhold egne lokaler	61 846	49 882
Driftskostnader utearealer	57 098	24 792
Verktøy og utstyr vaktmestere	79 843	58 714
Mindre anskaffelser	159 677	187 181
Vedlikehold	6 356 153	3 071 603
Sum drift og vedlikehold av eiendommer	<u>8 207 847</u>	<u>4 508 686</u>



Note 5 Ansatte, godtgjørelser

Lønnskostnader består av følgende poster:	2009	2008
Lønn	10 540 121	8 648 771
Offentlige refusjoner	-385 182	-297 166
Arbeidsgiveravgift	1 774 715	1 303 304
Pensjonskostnader	1 508 001	2 066 749
Andre personalkostnader	453 845	498 683
Sum personalkostnader	13 891 500	12 220 341
Gjennomsnittlig antall ansatte	20	17
Herav på deltid	2	1

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

Godtgjørelser	2009	2008
Adm direktør - Lønn (Kr 206 624 (2008 kr 206 624) fra UP Entra AS i tillegg)	910 515	814 485
Adm direktør - Annen godtgjørelse	7 419	7 824
Styret (Herav utbetalt til Orkla Eiendom AS kr 43 680 (2008 kr 50 000).	240 000	231 250
Revisor	70 921	63 137

I tillegg til revisjonshonorar kommer andre tjenester med kr 22 348 (2008 kr 10 684).

Eksklusiv merverdiavgift utgjør samlet honorar kr 85 765 (2008 kr 69 125).

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har en usikret pensjonsforpliktelse, som gjelder tidligere daglig leder Per R Bakke.

Pensjonsforpliktelsene forøvrig er dekket ved en kollektiv pensjonsforsikring, som omfatter 20 ansatte inkludert daglig leder i Utstillingsplassen Messer AS - i sin helhet kostnadsført i morselskapet.

	Sikret ordning	Usikret ordning	Sum 31-12-09	Sum 31-12-08
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 111 381	0	1 111 381	1 234 371
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	683 080	8 853	691 933	663 624
Avkastning på pensjonsmidlene	-533 314	0	-533 314	-470 442
Administrasjonskostnader	127 997	0	127 997	115 328
Resultatført aktuarielt tap	182 626	33 512	216 138	418 571
Periodisert arbeidsgiveravgift	195 869	0	195 869	216 356
Sum pensjonskostnader	1 767 639	42 365	1 810 004	2 177 808

Pensjonskostnadene fremkommer slik i regnskapet:

Arbeidsgiveravgift av årets innbetalinger	302 003	0	302 003	111 059
Pensjonskostnader	1 465 636	42 365	1 508 001	2 066 749
Sum pensjonskostnader	1 767 639	42 365	1 810 004	2 177 808
Påløpte pensjonsforpliktelser	15 057 218	177 157	15 234 375	11 973 979
Pensjonsmidler til markedsverdi	-9 682 633	0	-9 682 633	-8 207 780
Påløpte pensjonsforpliktelser netto	5 374 585	177 157	5 551 742	3 766 199
Arbeidsgiveravgift av forpliktelsen	757 817	0	757 817	506 063
Påløpte forpliktelser inkl arbeidsgiveravgift	6 132 402	177 157	6 309 559	4 272 262
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-6 510 342	-111 532	-6 621 874	-3 900 615
Netto balanseført pensjonsforpliktelse	-377 940	65 625	-312 315	371 647

Overfinansiert forpliktelse per 31.12.2009 inngår i andre langsiktige fordringer.

Prosentvis sammensetning av pensjonsmidler:

Kontrakten er forsikret i porteføljen til Vital Forsikring ASA	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Aksjer	3,8 %	3,8 %	24,8 %
Omløpsobligasjoner	29,9 %	29,9 %	21,5 %
Pengemarked	14,0 %	14,0 %	7,5 %
Anleggsobligasjoner	28,8 %	28,8 %	27,7 %
Eiendom	16,8 %	16,8 %	15,6 %
Annet	6,7 %	6,7 %	2,9 %
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Økonomiske forutsetninger ved beregning av:	Pensjonskostnaden		Pensjonsforpliktelsen	
	2009	2008	2009	2008
Diskonteringsrente	5,80 %	5,00 %	5,40 %	5,80 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	5,80 %	6,00 %	5,60 %	5,80 %
Årlig forventet lønnsvekst	4,00 %	4,50 %	4,25 %	4,00 %
Årlig forventet G-regulering	3,75 %	4,25 %	4,00 %	3,75 %
Årlig forventet regulering pensjoner under utbetaling	3,75 %	4,25 %	4,00 %	3,75 %
Demografiske forutsetninger			2009	2008
Anvendt dødlighetstabell			K2005	K2005
Anvendt uføretariff			IR02	IR02
Forventet uttakshyppighet AFP			0 %	0 %
Frivillig avgang (alle aldre)			Fra 8 % til 0 %	Fra 8 % til 0 %

Note 6 Varige driftsmidler

Utstillingsplassen Eiendom AS	Drifts-			Sum
	Tomter	Bygninger	løsøre	
Anskaffelseskost 01.01.09	21 126 415	348 369 300	5 781 075	375 276 790
Tilgang i året		4 853 827	1 004 291	5 858 118
Belastet realisert boligprosjekt	-5 075 000			-5 075 000
Avgang i året		-4 399 950	-280 000	-4 679 950
Akk avskrivninger 31.12.09		-134 980 327	-4 227 112	-139 207 439
Bokført verdi 31.12.09	<u>16 051 415</u>	<u>213 842 850</u>	<u>2 278 254</u>	<u>232 172 519</u>
Årets ordinære avskrivning		9 056 027	451 041	9 507 068
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	Selskapets resultat
Utstillingsplassen Messer AS	31.10.1994	Hamar	100 %	100 %	100 %
AS Lykkeboden	24.05.2005	Hamar	100 %	518 178	179 393
Café Colonialen AS	02.01.2008	Hamar	100 %	3 604 192	416 296
				61 939	-1 102 043
				<u>4 184 309</u>	<u>-506 354</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	61 939
				<u>2 391 939</u>

Interne transaksjoner med datterselskapene er spesifisert nedenfor.

	Leieinnt fra	Refusjon lønn fra	Konsernbidrag fra (+)/til (-)	Fordring(+) Gjeld (-)
Utstillingsplassen Messer AS	175 000	700 892		-569 968
AS Lykkeboden		45 460		1 289 315
Café Colonialen AS		75 000	-1 045 870	-436 473
Sum datterselskaper	<u>175 000</u>	<u>821 352</u>	<u>-1 045 870</u>	<u>282 874</u>

Konsernbidrag fra Utstillingsplassen Eiendom AS til Café Colonialen AS (kr 753 026 etter skatt) er aktivert på aksjeposten, som deretter er nedskrevet med kr 809 200, slik at bokført verdi av aksjene samsvarer med selskapets bokførte egenkapital.

Fra 01.11.2003 har Utstillingsplassen Eiendom AS etablert konsernkontosystem i Sparebanken Hedmark. Morselskapet har den juridiske råderetten over midlene, og samlet innestående er oppført som bankinnskudd.

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.





Hamar Bryggeri og Nestlé-eiendommen i Hamar.

Note 8 Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Bokført verdi av aksjene, egenkapital, resultat, kontorkommune og øvrige aksjonærer er spesifisert nedenfor.

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Aksje- kapital	Antall aksjer	Pålydende	Verdi i balansen
Fellekontrollert virksomhet					
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	60 200 000	30 100	1 000,00	30 106 000
Utstillingsplassen Bolig AS	10.06.2002	200 000	100	1 000,00	105 000
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
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
Brattorkaia AS	09.05.2006	23 161 038	5 558 649	1,00	11 117 298
Oslo Næringseiendom AS	08.06.2006	100 000	50	1 000,00	55 000
HUNT Biobank Eiendom AS	11.07.2006	100 000	50	1 000,00	1 500 000
Vestre Havn Bygg AS	02.05.2007	9 284 040	3 034	1 020,00	8 064 680
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	1 000	100,00	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 30 100 000	8 127	SEK 1 000	7 635 084
Terningen Arena Holding AS	25.09.2008	41 000 000	20 090	1 000,00	20 092 450
Fornebu Hotell AS	03.11.2008	19 792 795	359 869	27,50	43 500 000
UPL & BOSE Holding AS	13.03.2009	100 000	50	1 000,00	52 500
UPLB Fastighets AB *	04.12.2009	SEK 100 000	60 000	SEK 1	49 347
* Redusert til 40 % etter emisjon 15.01.2010					197 703 442
Deleide 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	
Kongsv Komp og Næringsssenter AS	01.07.2006	7 000 000	2 800	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	



Interiør fra Scandic Oslo Airport på Gardermoen. Hotellet åpnet i april 2010.

Selskap	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte fra selskapet	Lån til selskapet
		100 %	100 %		
Fredvang Eiendom AS *	33,3 %	11 294 446	1 143 722		
Salto Torghjørnet AS	49,3 %	23 286 475	91 516		
Salto Storhamarsenteret AS	49,0 %	14 554 895	2 506 758	1 960 000	
UP Entra AS *	50,0 %	80 394 537	3 241 396		
Utstillingsplassen Bolig AS	50,0 %	428 339	5 888		
Torggt 1 AS	50,0 %	9 135 081	587 273		
AS OTAS	33,3 %	731 284	3 488		
Salto Peer Gynt Kjøpesenter AS	49,0 %	4 462 985	1 623 706	3 430 000	
Incentra Eiendom AS	14,5 %	29 295 372	7 669 897		
Guard Hotell AS	33,3 %	-4 885 825	1 282 323		
Hellsenteret AS *	50,0 %	2 604 735	265 577		6 979 475
Brattørkaia AS *	24,0 %	30 812 262	-5 194 823		
Oslo Næringseiendom AS *	50,0 %	993 727	-6 948 335		9 108 932
HUNT Biobank Eiendom AS	50,0 %	-242 382	-201 993		
Vestre Havn Bygg AS *	33,3 %	10 395 192	-1 546 333		
Strandsonen Utvikling AS	50,0 %	1 843 859	-149 584		
Krambugt 3 AS	35,0 %	25 362 469	-207 747		3 500 824
Rena Park AS	50,0 %	-520 579	-235 549		
Gardermoen Parkering Eiendom AS	50,0 %	15 660 061	-59 284		
MX Sport Vinstra AS	23,4 %	-469 296	-646 780		1 000 000
Rica Narvik Eiendom AS	40,0 %	4 016 860	-14 847		
Alkærsplass Utvecklings AB	27,0 %	SEK 28 989 652	SEK -795 868		
Terningen Arena Holding AS *	49,0 %	38 138 103	-2 581 779		4 608 033
Fornebu Hotell AS	50,0 %	22 085 921	58 525		2 029 171
UPL & BOSE Holding AS *	50,0 %	1 435 809	1 335 810		14 843 326
UPLB Fastighets AB - 2010 er første regnskapsår.			0		4 082 500

Deleide selskaper indirekte eid gjennom:

UP Entra AS

Torggt 22 AS	25,0 %	21 779 119	1 144 758		
Biohus AS	25,0 %	16 884 945	730 099		
Kongsv Komp og Næringscenter AS	20,0 %	12 704 492	-1 138 880		

Oslo Næringseiendom AS

Oslo Cancer Cluster					
Innovasjonspark AS	25,0 %	-580 010	-567 100		
Helse og Idrettsbygg AS	25,0 %	69 374	-6 798		

5 390 000 46 152 261

Resultat tilknyttede selskaper i konsernregnskapet

* Heleide datterselskaper er medtatt i tilknyttede selskapers egenkapital og resultat: Fredvang Eiendom AS (Nygate Eiendom 1 AS), UP Entra AS (Trekanten Utvikling AS), Hellsenteret AS (Sandfærhus AS), Brattørkaia AS (Brattørkaia 14 AS, Brattørkaia 15AB-16 AS, Brattørkaia 17A AS og Brattørkaia 17B AS), Oslo Næringseiendom AS (Scandinavian Life Science AB), Vestre Havn Bygg AS (Industrihallene Eiendom AS, Kulturhallene Eiendom AS og Sentrum Namsos Eiendom AS), Terningen Arena Holding AS (Terningen Arena Næring og Undervisning AS, Terningen Arena Idrett og Kultur AS, Terningen Arena Idrett og Kultur Drift AS og Terningen Arena Barnehage AS) og UPL & BOSE Holding AS (Ridabu Eiendom AS, Krokstadskogen II AS og Damstedet Eiendom AS).

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

HIAS Næring AS kan innen 02.05.2010 kreve at Utstillingsplassen Eiendom AS kjøper selskapets aksjepost i Fredvang Eiendom AS til markedspris.





Blokk 6 ved Hamar Bryggeri, Statens Hus og Triangelgården, alle i Hamar.

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
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
Brattørkaia AS	Oslo	Entra Eiendom AS / Koteng Holding AS
Oslo Næringseiendom AS	Hamar	Steinar Stokke Invest AS / AGC Consult AS
HUNT Biobank Eiendom AS	Verdal	Grande Holding 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
Alkärrsplans Utvecklings 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
UPL & BOSE Holding AS	Hamar	Bertel O. Steen Eiendom AS
UPLB Fastighets AB	Lidingö	Proprieta Forvaltning AS, MjøsConsult AS, Rykket Eiendom AS m fl
Deleide selskaper indirekte eid gjennom:		
UP Entra AS		
Torggt 22 AS	Hamar	Sparebanken Hedmark
Biohus AS	Hamar	Hamar kommune
Kongsv Komp og Næringscenter AS	Hamar	Kongsvinger kommune
Oslo Næringseiendom AS:		
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

Avdrag i 2010 18 773 800 Innfrielse av byggelån ifm Bryggeriet 6 inngår med kr 10 000 000.

	Sikret ved pant	Forfall etter 31.12.2014	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantstillelser og lignende				
Lån fra kredittinstitusjoner	138 958 100	90 089 100	Tomter, bygninger	206 685 579
Forpliktelse midlertidige P-plasser	1 576 800	0	Boliger for salg	47 347 300
Byggelån	10 000 000	0	Driftsløsøre	2 278 254
Sum gjeld sikret ved pant	<u>150 534 900</u>	<u>90 089 100</u>	Kundefordringer	3 761 419

Kausjonsansvar

Snarøya Prosjektutvikling AS	2 500 000			
Rena Park AS	16 000 000			
Gardermoen Parkering Eiendom AS	30 000 000	Aksjer Gardermoen Parkering Eiendom AS		15 530 000
Atlungstad Golf AS	505 800			
Damstedet Eiendom AS	4 653 405			
Sum kausjonsansvar	<u>53 659 205</u>			

Andre garantiforpliktelser 5 899 193

Forpliktelse vedr midlertidige parkeringsplasser (jfr Note 15) er sikret gjennom bankgarantier som igjen er sikret ved pant. Andre garantiforpliktelser (entreprenørgaranti og garantier overfor leilighetskjøpere) er sikret på samme måte.

Byggelån kr 10 000 000 gjelder oppføring av boligblokk Bryggeriet 6. Lånet innfris i 2010.

Note 10 Skattekostnad

Årets skattekostnad består av:	2009	2008
Betalbar skatt	1 602 257	7 169 967
Endring utsatt skatt	578 473	-1 675 443
Netto skattekostnad	<u>2 180 729</u>	<u>5 494 524</u>

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

Utstillingsplassen Eiendom AS	31.12.09	31.12.08	Endring
Knyttet til anleggsmidler	-12 978 968	-16 665 227	3 686 259
Knyttet til boligprosjekt under oppføring	0	501 000	-501 000
Knyttet til fordringer	0	-40 000	40 000
Knyttet til pensjonspremiefond	1 600 000	785 000	815 000
Knyttet til pensjonsforpliktelser	312 315	-371 647	683 962
Skattepliktig andel aksjeutbytte	161 700	0	161 700
Gevinst- og tapskonto	11 279 774	14 099 718	-2 819 944
Netto grunnlag for utsatt skatt	<u>374 821</u>	<u>-1 691 156</u>	<u>2 065 977</u>
Utsatt skatt (utsatt skattefordel)	<u>104 951</u>	<u>-473 522</u>	<u>578 473</u>

Årets skattegrunnlag er beregnet slik:	2009	2008
Regnskapsmessig resultat før skatt	12 578 404	18 476 866
Endring midlertidige forskjeller	-2 065 977	5 983 727
<i>Permanente forskjeller</i>		
Ikke fradragsberettigede kostnader	31 142	42 464
Renter på skatt	34 773	-3 825
Skattefritt aksjeutbytte	-5 228 300	-7 141
Skattefrie gevinst ved salg av aksjer	-2 250 921	-
Ikke fradragsberettiget tap på aksjer	2 623 224	1 114 934
Skattegrunnlag	<u>5 722 345</u>	<u>25 607 025</u>
28 % betalbar skatt på årets resultat	<u>1 602 257</u>	<u>7 169 967</u>
Herav betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	<u>292 844</u>	<u>313 405</u>
Betalbar skatt i balansen	<u>1 309 413</u>	<u>6 856 562</u>



Note 11 Egenkapital

Utstillingsplassen Eiendom AS

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2008	29 337 600	-	140 885 724	137 578 357	307 801 681
Kjøp av egne aksjer		-64 200		-1 476 600	-1 540 800
Salg av egne aksjer		12 050		249 435	261 485
Kapitalutvidelser	3 199 050		79 976 250		83 175 300
Årets resultat				10 397 674	10 397 674
Sum per 31.12.2009	<u>32 536 650</u>	<u>-52 150</u>	<u>220 861 974</u>	<u>146 748 866</u>	<u>400 095 340</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
		Pålydende kr 100			
Salto Eiendom AS	50 585 600	61 359	49 087 200	343 325 458	-1 314 078
Salto Eiendom konsern				469 174 768	4 594 506

Note 13 Fordringer

Avsetning til dekning av tap på fordringer er redusert fra kr 40 000 til kr 0 etter tapsføring av kr 119 544.

Note 14 Bundne midler

Av selskapets bankinnskudd er kr 767 140 (2008 kr 653 275) bundne innskudd på skattetrekkkonto.



Salto Eiendom AS og Utstillingsplassen Eiendom AS felleseide kjøpesentre: Torghjørnet (Hamar), Storhamarsenteret (Hamar) og Peer Gynt Kjøpesenter (Vinstra).

Note 15 Antall aksjer, aksjeeiere mv

Per 31.12.2009 består aksjekapitalen av 650 733 aksjer, pålydende kr 50 per aksje, totalt kr 32 536 650. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller aksjeklasser.

For at aksjen skal være likvid, kjøper selskapet egne aksjer. I 2009 kjøpte selskapet 1 284 aksjer for kr 1 200 per aksje. 241 aksjer ble videresolgt til Mjøsconsult AS for kr 1 085 per aksje. Antall egne aksjer er 1 043 per 31.12.2009 (0 per 31.12.2008). Per 31.12.2009 var det registrert i alt 1 002 aksjonærer (1 063 aksjonærer per 31.12.2008). 959 aksjonærer eier mindre enn 100 aksjer. 15 aksjonærer eier 800 aksjer eller mer:

	Ant aksjer	Eierandel	Styre/Stilling i selskapet
Orkla Eiendom AS	326 254	50,14 %	Morten Grongstad, Gjert Brun, Ida Aall Gram og Øystein Thorup, styremedlemmer
Haugans Hus AS	207 261 *	31,85 %	Terje Haugan, adm direktør - styremedlem Monica Haugan, styremedlem
Hathon Eiendom AS	48 802	7,50 %	
Benica AS	22 000	3,38 %	Monica Haugan, styremedlem
Erik Flagstad	6 497 *	1,00 %	
Bjørn Øien	6 382	0,98 %	Økonomisjef
Mjøsconsult AS	3 148 *	0,48 %	
Terje Kojedal	2 113	0,32 %	Eiendomssjef
Øvre Sagatun AS	2 113	0,32 %	Tron Sanderud, styreleder
Maikens Grøde AS	880	0,14 %	
Steinar Græsby	843	0,13 %	Vaktmester
Per Jacobsen	819	0,13 %	
Haugans Lotteri AS	800	0,12 %	
Bram Eiendom AS	800	0,12 %	
Andre med mindre enn 500 aksjer	20 978	3,22 %	
Egne aksjer	1 043	0,16 %	
Totalt antall aksjer	<u>650 733</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.

18 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.



Torggt 22 i Hamar.



KONTANTSTRØMANALYSE
UTSTILLINGSPLASSEN EIENDOM AS

	2009	2008
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skattekostnad	12 578 405	18 476 867
Betalte skatter	-6 856 562	-5 407 568
Inntektsført ikke utbetalt utbytte	-5 390 000	0
Netto gevinst ved avgang anleggsmidler	-91 918	-580 598
Gevinst på aksjer	-2 277 299	0
Tap på aksjer	2 623 224	1 114 934
Overskudd salg av boliger	-1 564 500	-4 181 709
Innbetalt ved salg av boligprosjekt	59 604 500	52 936 000
Utbetalt ifm boligprosjekt	-60 069 693	-47 647 798
Ordinære avskrivninger	9 507 068	9 409 747
Endring i pensjonsforpliktelse	-683 962	1 231 124
Endring i kundefordringer	5 641 924	-5 701 930
Endring i leverandørgjeld	2 365 119	-73 948
Endring i tidsavgrensningsposter	38 180 178	-8 778 406
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>53 566 484</u>	<u>10 796 715</u>
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalt ved salg av anleggsmidler	1 376 868	2 105 000
Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	-5 858 118	-5 412 751
Innbetalt utbytte inntektsført forrige år	0	3 386 380
Avgitt konsernbidrag	-1 045 870	-1 119 304
Utbetalt ved kjøp av aksjer i datterselskaper	0	-106 000
Innbetalt ifm salg av aksjer i tilknyttede selskaper	14 431 339	0
Utbetalt ved kjøp av aksjer i tilknyttede selskaper	-59 317 717	-49 328 514
Utbetalt ved kjøp av andre aksjer og andeler	-101 839	-445 030
Endring langsiktige fordringer	-29 798 005	5 325 079
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-80 313 342</u>	<u>-45 595 140</u>
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalt ny egenkapital	83 175 300	0
Opptak av nye lån	39 345 000	49 500 000
Nedbetalt lån	-96 431 900	-15 998 086
Salg av egne aksjer	261 485	1 046 075
Kjøp av egne aksjer	-1 540 800	-1 134 400
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>24 809 085</u>	<u>33 413 589</u>
Netto endring i likvider	<u>-1 937 773</u>	<u>-1 384 836</u>
Beholdning av likvider 1.1.	<u>5 340 541</u>	<u>6 725 377</u>
Beholdning av likvider 31.12.	<u>3 402 768</u>	<u>5 340 541</u>





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
www.upl.no

Vårt merkeløfte til kunder,
samarbeidspartnere og oss selv:

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