



I 2012 har Utstillingsplassen Eiendom AS engasjert seg i nye byggeprosjekter i Halden og Tromsø gjennom aksjetegninger i Halden Utvikling AS (40 %) og Stortorget 1 AS (25,5 %). I Halden bygges det kontorbygg for bl a Høgskolen i Østfold på ca 3 000 kvm. I Tromsø planlegges Kystens Hus på ca 12 000 kvm.

I 2012 har Utstillingsplassen Eiendom AS solgt sine aksjeposter i HUNT Biobank Eiendom AS, Oslo Næringsseiendom AS, Brattørkaia AS, Salto Torghjørnet AS og Salto Storhamarsenteret AS. Salto-selskapene, der Utstillingsplassen Eiendom AS fram til 31.12.2012 eide 49 %, ble solgt til Salto Eiendom AS som dermed overtok selskapene 100 %. Som et ledd i handelen økte Utstillingsplassen Eiendom AS sin eierandel i (Salto) Peer Gynt Kjøpesenter AS fra 49 % til 100 %. Salgsvederlaget forøvrig er i stor grad brukt til å delta i en kapitalutvidelse i Salto Eiendom AS.

Selskapet har i flere år gjennom eierandel i Oslo Næringsseiendom AS, nå Helse og Idrettsbygg AS, deltatt i utvikling av Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark. Helse og Idrettsbygg AS ble i 2012 overtatt 100 % av Utstillingsplassen Eiendom AS som dermed ble 50 % eier av prosjektet. Etter en svært omfattende og tung prosess, blir prosjektet nå gjennomført med ca 36 000 kvm nybygg med Ullern Videregående skole (Oslo Kommune) som største leietaker, og med virksomheter som Kreftregisteret og Oslo Universitetssykehus som andre store leietakere. Som et ledd i prosessen går Utstillingsplassen Eiendom AS inn direkte i selskapet med ny egenkapital sammen med SIVA Eiendom Holding AS, OBOS Forretningsbygg AS, Industrifinans OCCI AS og tidligere sameier Oslo Cancer Cluster/Radiumhospitalets legater. Etter gjennomførte emisjoner eier Utstillingsplassen Eiendom AS direkte og indirekte ca 25 % av selskapets samlede aksjekapital på MNOK 180.

Utstillingsplassen Eiendom AS har deltatt i konkurranser om å tilby nybygg i Hamar til Statens Vegvesen og Eika Forsikring og har i 2013 inngått leiekontrakter med begge. Byggene henger sammen med et fellesareal med kantine, møterom og trimavdeling. Samlet areal blir i størrelsesorden 10 000 kvm eksklusiv kjeller.

Gjennom flytting av Eika Forsikring fristiller selskapet betydelige arealer. Det vil kreve aktivt utleiarbeid, og antakelig en del tilpasninger, for å få nye leietagere på plass. Eiendommen ligger imidlertid sentralt og godt plassert.

Det såkalte Nestlé-området består av ytterligere tre kvartaler sentralt i Hamar. Utstillingsplassen Eiendom AS står for planlegging og prosjektering av utbygging av disse. Arbeidet med det bestående teglstensbygget (Melkefabrikken) i det ene kvartalet er igangsatt, og ca 50 % av arealene som rehabiliteres er utleid.

Gjennom Terningen Arena Holding AS deltar også Utstillingsplassen Eiendom AS i bygging av Rica Elgstua Hotel i Elverum som åpner 1. juni 2013. Hotellet har inngått franchiseavtale med Rica Hotels.

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, da det i stor grad er inngått renteswapavtaler.

Selskapet har så langt fått innvilget kredittrammer som finansierer alle igangsatte investeringsprosjekter. Styret anser selskapets likviditetsrisiko som begrenset, men vurderer likevel fortløpende muligheten for å selge seg ut av ferdig utviklede eiendommer.

Utstillingsplassen Eiendom AS mener å ha solide leietakere og har over tid hatt begrensede tap på fordringer. Kredittrisikoen vurderes som liten.

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



Monica Haugan, styreleder og finanssjef



Tron Sanderud, adm. direktør



Terje Haugan, styremedlem og prosjektdirektør



Til generalforsamlingen i Utstillingsplassen Eiendom AS

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Utstillingsplassen Eiendom AS som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 76 518 674, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 83 234 514. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Utstillingsplassen Eiendom AS' finansielle stilling per 31. desember 2012 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon" mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Hamar, 22. mai 2013

BDO AS



Tollef Hålvorsen
Registrert revisor

RESULTATREGNSKAP PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS		Noter	Konsern		
2011	2012		2012	2011	
Driftsinntekter					
42 136 463	41 259 503	Leieinntekter	1	46 859 537	48 562 597
15 020 816	12 960 257	Andre driftsinntekter	2	13 694 114	16 322 690
525 000	100 184 944	Salgsinntekter leilighetsprosjekter	3	100 184 944	525 000
40 611	0	Gevinst ved avgang driftsmidler		0	40 611
<u>57 722 890</u>	<u>154 404 704</u>	Sum driftsinntekter		<u>160 738 595</u>	<u>65 450 898</u>
Driftskostnader					
468 857	87 869 075	Kostnader leilighetsprosjekter	3	87 869 075	468 857
6 101 264	4 187 311	Drift og vedlikehold av eiendommer	4	4 860 397	7 117 535
19 876 982	23 850 047	Lønninger og sosiale utgifter	5	24 914 979	20 898 484
9 044 440	8 975 431	Ordinære avskrivninger	6	9 182 731	9 254 566
6 761 766	8 784 185	Andre driftskostnader		13 221 184	12 221 769
<u>42 253 309</u>	<u>133 666 049</u>	Sum driftskostnader		<u>140 048 366</u>	<u>49 961 211</u>
<u>15 469 581</u>	<u>20 738 655</u>	Driftsresultat		<u>20 690 229</u>	<u>15 489 687</u>
Finansinntekter/Finanskostnader					
4 047 339	5 589 500	Renteinntekter	7, 8	5 546 823	4 147 850
31 857 945	3 160 416	Aksjeutbytte	8	3 886	1 537 772
500 000	64 880 531	Gevinst på aksjer	8	63 510 741	535 000
		Andel resultat i tilknyttede selskaper	8	11 526 149	50 322 100
-14 356 647	-13 977 652	Rentekostnader	9	-14 219 269	-14 995 713
-427 395	-266 902	Tap på aksjer	8	-266 902	-381 014
-75 728	-150 308	Andre finanskostnader		-176 106	-106 322
<u>21 545 514</u>	<u>59 235 585</u>	Netto finansinntekter		<u>65 925 322</u>	<u>41 059 673</u>
<u>37 015 095</u>	<u>79 974 240</u>	Ordinært resultat før skatt		<u>86 615 551</u>	<u>56 549 360</u>
-1 704 830	-3 455 566	Skatter	10	-3 381 037	-1 551 978
<u>35 310 265</u>	<u>76 518 674</u>	Årets overskudd	11	<u>83 234 514</u>	<u>54 997 382</u>
		Herav minoritetsinteresser (underskudd)		-107 181	-93 328
		Majoritetens årsoverskudd		<u>83 341 695</u>	<u>55 090 710</u>
Overføringer:					
-35 310 265	-76 518 674	Overført til annen egenkapital	11	-83 341 695	-55 090 710

I konsernet inngår Utstillingsplassen Eiendom AS og heleiede datterselskaper Utstillingsplassen Messer AS, AS Lykkeboden, Cryo Invest AS og Helse og Idrettsbygg AS (fra 2012) og Rena Park AS som er eid 80 %.

I konsernbalansen per 31.12.2012 er også Peer Gynt Kjøpesenter AS og Hedia AS medtatt etter økning av eierandelene i Peer Gynt Kjøpesenter AS fra 50 % til 100 % og i Hedia AS fra 50 % til 74,14 %.

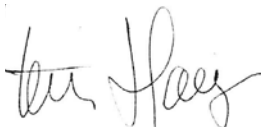
BALANSE PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS		EGENKAPITAL OG GJELD		Noter	2012	Konsern 2011
2011	2012					
Egenkapital						
Innskutt egenkapital						
32 536 650	32 536 650	Aksjekapital	11, 15	32 536 650	32 536 650	
-24 850	-800	Egne aksjer	11	-800	-24 850	
220 861 974	220 861 974	Overkursfond	11	221 441 974	221 441 974	
<u>253 373 774</u>	<u>253 397 824</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>253 977 824</u>	<u>253 953 774</u>	
Annen egenkapital						
92 981 134	169 964 036	Annen egenkapital	11	238 651 289	154 464 251	
		Minoritetsinteresser	11	328 523	302 759	
<u>92 981 134</u>	<u>169 964 036</u>	Sum annen egenkapital		<u>238 979 812</u>	<u>154 767 010</u>	
<u>346 354 908</u>	<u>423 361 860</u>	Sum egenkapital		<u>492 957 636</u>	<u>408 720 784</u>	
Gjeld						
Avsetninger og forpliktelser						
1 576 800	1 576 800	Forpliktelse midlertidige P-plasser	9, 16	1 576 800	1 576 800	
2 747 400	5 177 457	Pensjonsforpliktelser	5	5 177 457	2 747 400	
<u>4 324 200</u>	<u>6 754 257</u>	Sum avsetninger og forpliktelser		<u>6 754 257</u>	<u>4 324 200</u>	
Annen langsiktig gjeld						
268 910 500	260 136 700	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	288 852 974	273 231 126	
0	0	Annen langsiktig gjeld		288 374	0	
<u>268 910 500</u>	<u>260 136 700</u>	Sum langsiktig gjeld		<u>289 141 348</u>	<u>273 231 126</u>	
Kortsiktig gjeld						
15 698	0	Byggelån	9	0	15 698	
12 174 650	9 893 045	Leverandørgjeld		11 704 589	12 319 889	
2 094 953	6 704 863	Betalbar skatt	10	7 575 353	2 150 076	
2 255 046	2 541 318	Skyldige offentlige avgifter		4 097 234	2 362 392	
10 383 792	16 730 714	Annen kortsiktig gjeld	7	18 652 294	10 430 384	
<u>26 924 139</u>	<u>35 869 940</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>42 029 470</u>	<u>27 278 439</u>	
<u>300 158 839</u>	<u>302 760 897</u>	Sum gjeld		<u>337 925 075</u>	<u>304 833 765</u>	
<u>646 513 747</u>	<u>726 122 757</u>	Sum egenkapital, gjeld og avsetninger		<u>830 882 711</u>	<u>713 554 549</u>	

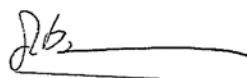
Hamar, 16.04.2013



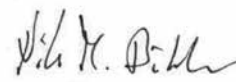
Monica Haugan
Styreleder



Terje Haugan
Styremedlem



Arne Baumann
Styremedlem



Nils Morten Bøhler
Styremedlem



Carl Henrik Eriksen
Styremedlem



Halgrim Thon
Styremedlem



Trond Erik Michaelsen
Styremedlem



Tron Sanderud
Adm direktør

Note 2 Andre driftsinntekter

Andre inntekter inkluderer i 2011 gevinst ifm båndlegging av parkeringsplasser med kr 4 246 400 og refusjon av lønn med kr 10 076 560. I 2012 inngår refusjon lønn med kr 10 049 574 og prosjekthonorar ifm Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark med kr 2 070 000. I beløpet inngår utførte tjenester fakturert konsern- og tilknyttede selskaper. Fakturerte tjenester på konsernselskaper fremgår av note 7.

Note 3 Salgsinntekter leilighetsprosjekter

Salgsinntektene i 2012 gjelder salg av 24 av 25 leiligheter i Tårnhaven i Hamar og 4 garasje plasser fra tidligere prosjekter. Det er i 2011 ikke ferdigstilt noe leilighetsprosjekt, og inntektene er begrenset til salg av 3 garasje plasser.

Boligprosjekt under oppføring gjelder 29 leiligheter i Atriumshaven som er neste trinn i utviklingen ved Bryggeriet.

Note 4 Drift og vedlikehold eiendommer

Drift og vedlikehold av eiendommer er slått sammen av :

	2012	2011	Konsern 2012	Konsern 2011
Felleskostnader	7 734 550	7 119 916	8 178 901	7 458 649
Refusjon felleskostnader	-7 273 696	-6 587 838	-7 531 926	-6 685 560
Underdekning felleskostnader	460 854	532 078	646 975	773 089
Kantinedrift	470 001	484 537	470 001	484 537
Strøm egne lokaler	317 420	281 921	328 438	281 921
Renhold egne lokaler	40 691	35 778	40 691	35 778
Driftskostnader utearealer	35 013	262 031	35 013	262 031
Verktøy og utstyr vaktmestere	95 521	91 539	95 521	91 539
Mindre anskaffelser	99 878	155 346	99 878	155 346
Vedlikehold	2 667 933	4 258 034	3 143 880	5 033 294
Sum drift og vedlikehold av eiendommer	4 187 311	6 101 264	4 860 397	7 117 535

10

Note 5 Ansatte, godtgjørelser

	2012	2011	Konsern 2012	Konsern 2011
Lønnskostnader består av følgende poster:				
Lønn	14 144 363	13 460 249	15 054 748	14 326 784
Offentlige refusjoner	-101 104	-490 158	-101 104	-490 158
Arbeidsgiveravgift	2 582 243	2 019 545	2 712 181	2 141 727
Pensjonskostnader	6 492 595	4 364 136	6 492 595	4 364 136
Andre personalkostnader	731 950	523 210	756 559	555 995
Sum personalkostnader	23 850 047	19 876 982	24 914 979	20 898 484
Gjennomsnittlig antall ansatte	21	20	22	21
Herav på deltid	3	2	3	2

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

Godtgjørelser	2012	2011
Adm direktør - Lønn	1 616 205	1 522 950
Adm direktør - Annen godtgjørelse	1 677	8 362
Styret	345 000	418 750
Revisor	138 656	62 531
Revisor - andre tjenester	1 631	3 535
Revisor (konsern)	194 431	104 327

Adm direktør har avtale som ved oppsigelse sikrer ham fra 65 % - 75 % av grunnlønnen fram til fylte 65 år og deretter avtalt pensjon som beskrevet nedenfor.

Pensjonsforpliktelser

Usikrede pensjonsforpliktelser gjelder adm dir Tron Sanderud.

Adm dir har rett til å fratre stillingen ved fylte 65 år med en pensjon på 70 % av grunnlønnen på pensjonstidspunktet, begrenset til 14 G. Pensjonen reduseres med utbetalinger fra andre tjenestepensjonsordninger. Etter fylte 77 år utbetales pensjon iht gjeldende pensjonsordning i selskapet.

Dersom adm dir dør før fylte 74 år utbetales pensjonen til ektefelle fram til tidspunktet adm dir ville ha fylt 74 år.

Pensjonsforpliktelsene forøvrig er dekket ved en kollektiv pensjonsforsikring, som omfatter 22 ansatte inkludert daglig leder i Utstillingsplassen Messer AS - i sin helhet kostnadsført i morselskapet.

	Sikret ordning	Usikret ordning	Sum	Sum
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 900 593	865 682	2 766 275	2 920 129
Bortfalt pensjonsforpliktelse				-51 857
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	819 040	32 305	851 345	866 737
Avkastning på pensjonsmidlene	-628 098	0	-628 098	-593 057
Administrasjonskostnader	184 653	0	184 653	162 154
Resultatført actuarielt tap (gevinst)	332 952	-20 159	312 793	730 402
Resultatført nettorforpliktelse endring i pensjonsplan	3 130 886		3 130 886	0
Periodisert arbeidsgiveravgift	320 943	126 616	447 559	473 191
Sum pensjonskostnader	6 060 969	1 004 444	7 065 413	4 507 699

Pensjonskostnadene fremkommer slik i regnskapet:

Innbetalt premie	4 062 538	0	4 062 538	1 018 179
Endring i pensjonsforpliktelse	1 425 613	1 004 444	2 430 057	3 319 485
Pensjonsutbetalinger	0	0	0	26 472
Sum pensjonskostnader	5 488 151	1 004 444	6 492 595	4 364 136
Arbeidsgiveravgift av årets innbetalinger	572 818	0	572 818	143 563
Sum pensjonskostnader	6 060 969	1 004 444	7 065 413	4 507 699

Påløpte pensjonsforpliktelser	25 705 565	1 549 432	27 254 997	21 775 412
Pensjonsmidler til markedsverdi	-17 930 675	0	-17 930 675	-13 438 094
Påløpte pensjonsforpliktelser netto	7 774 890	1 549 432	9 324 322	8 337 318
Arbeidsgiveravgift av forpliktelsen	1 096 258	218 470	1 314 728	1 175 560
Påløpte forpliktelser inkl arbeidsgiveravgift	8 871 148	1 767 902	10 639 050	9 512 878
Ikke resultatført actuarielt tap	-5 853 694	392 101	-5 461 593	-6 765 478
Netto balanseført pensjonsforpliktelse	3 017 455	2 160 003	5 177 457	2 747 400

Prosentvis sammensetning av pensjonsmidler:

Kontrakten er forsikret i porteføljen til DNB Livsforsikring ASA.	30.09.2012	31.12.2011	31.12.2010
Aksjer	9,2 %	9,2 %	13,9 %
Omløpsobligasjoner	15,6 %	15,2 %	23,3 %
Pengemarked	18,3 %	22,3 %	8,0 %
Anleggsobligasjoner	36,8 %	35,0 %	35,7 %
Eiendom	18,3 %	17,8 %	16,6 %
Annet	1,8 %	0,5 %	2,5 %
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Økonomiske forutsetninger ved beregning av:

	Pensjonskostnaden		Pensjonsforpliktelsen	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Diskonteringsrente	3,80 %	3,80 %	4,20 %	3,80 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,10 %	4,60 %	4,10 %	4,10 %
Årlig forventet lønnsvekst	3,50 %	4,00 %	3,50 %	3,50 %
Årlig forventet G-regulering	3,25 %	3,75 %	3,25 %	3,25 %
Årlig forv regulering pensjoner under utbetaling	3,25 %	3,75 %	3,25 %	3,25 %

Demografiske forutsetninger

Anvendt dødlighetstabell	31.12.2012	31.12.2011
Anvendt uføretariff	K2005+10/15	K2005
	IR02	IR02

Note 6 Varige driftsmidler

Utstillingsplassen Eiendom AS

	Tomter	Bygninger	Drifts- løsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.12	16 127 963	342 150 046	6 798 587	365 076 596
Tilgang i året		943 177	68 740	1 011 917
Avgang i året	-5 095 298	-16 425 000		-21 520 298
Akk avskrivninger 31.12.12		-153 305 437	-5 459 500	-158 764 937
Bokført verdi 31.12.12	<u>11 032 665</u>	<u>173 362 786</u>	<u>1 407 827</u>	<u>185 803 278</u>
Årets ordinære avskrivning		8 528 391	447 040	8 975 431
Økonomisk levetid		20 - 50 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Konsern

	Tomter	Bygninger	Drifts- løsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.12	21 086 201	352 681 730	7 078 222	380 846 153
Anskaffelseskost nye konsernselskaper	921 735	47 009 910	14 473 964	62 405 609
Tilgang i året	872 798	1 092 753	68 740	2 034 291
Avgang i året	-5 095 298	-16 425 000	0	-21 520 298
Akk avskrivninger 31.12.12		-162 815 702	-18 180 551	-180 996 253
Bokført verdi 31.12.12	<u>17 785 436</u>	<u>221 543 691</u>	<u>3 440 375</u>	<u>242 769 502</u>
Årets ordinære avskrivning		8 730 291	452 440	9 182 731
Økonomisk levetid		20 - 50 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Note 7 Konsern

	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
				100 %	100 %
Utstillingsplassen Messer AS	31.10.1994	Hamar	100,0 %	824 647	115 855
AS Lykkeboden	24.05.2005	Hamar	100,0 %	4 557 588	380 716
Cryo Invest AS	02.01.2008	Hamar	100,0 %	43 742	-44 959
Rena Park AS	01.08.2007	Åmot	80,0 %	977 888	-535 906
Helse og Idrettsbygg AS	24.04.2012	Hamar	100,0 %	18 508 273	66 492
Hedia AS	16.11.2011	Hamar	74,1 %	3 065 133	752 998
Peer Gynt Kjøpesenter AS	30.11.2003	Hamar	100,0 %	8 685 006	1 239 743

Café Colonialen AS har endret navn til Cryo Invest AS i 2012.

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Eierandelen i Rena Park AS ble øket fra 50 % til 80 % i 2011. Helse og Idrettsbygg AS, Hedia AS og Peer Gynt Kjøpesenter AS er nye konsernselskaper i 2012. For Hedia AS skjedde konserndannelsen gjennom økning av eierandel fra 50 % til 74,14 % 09.11.2012 og i Peer Gynt Kjøpesenter AS fra 49 % til 100 % 31.12.2012.

Hedia AS og Peer Gynt Kjøpesenter AS er konsolidert i balansen per 31.12.2012, men behandlet som tilknyttet selskap i konsernets resultatregnskap. Egenkapital og resultat for Hedia AS inkluderer heleiet datterselskap Fabelaktiv AS.

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
Cryo Invest AS	100 000	100	1 000	88 700
Rena Park AS	125 000	100	1 000	105 000
Helse og Idrettsbygg AS	18 500 000	18 500	1 000	18 430 000
Hedia AS	2 900 000	2 150	1 000	2 152 660
Peer Gynt Kjøpesenter AS	150 000	150 000	1	29 702 052
				<u>52 808 412</u>

Utstillingsplassen Eiendom AS er forpliktet til å foreta etteroppgjør for aksjene i Helse og Idrettsbygg AS med kr 500 000 ved oppstart av prosjektet Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark.





Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark – Halden Kunnskapspark – Rica Elgstua Hotel (Elverum)

	Leieinnt fra	Refusjon lønn fra	Rente- inntekt fra	Langsiktig fordring	Kunde- fordring(+) Korts gjeld (-)
Utstillingsplassen Messer AS	500 000	545 002			-749 781
AS Lykkeboden		92 967	22 978		30 450
Cryo Invest AS		6 172			5 013
Rena Park AS		122 263	236 317	5 806 317	53 566
Helse og Idrettsbygg AS		67 367	339 207		8 206
Hedia AS		-	-	115 838	5 406
Peer Gynt Kjøpesenter AS		-	-		2 145
Sum datterselskaper	<u>500 000</u>	<u>833 771</u>	<u>598 502</u>	<u>5 922 155</u>	<u>104 786</u> <u>-749 781</u>

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
Fredvang Eiendom AS	02.05.2000	7 500 000	25 002	100,00	2 510 202
UP Entra AS	02.01.2002	95 200 000	47 600	1 000,00	47 606 000
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
Guard Hotell AS	05.10.2005	100 000	500	100,00	13 008 791
Hellsenteret AS	01.11.2005	270 000	135	1 000,00	4 000 000
Vestre Havn Bygg AS	02.05.2007	22 845 960	7 466	1 020,00	12 585 320
Strandsonen Utvikling AS	16.05.2007	2 000 000	1 000	1 000,00	1 003 000
Ravineveien Eiendom AS	10.04.2008	600 000	3 000	100,00	16 857 000
Rica Narvik Eiendom AS	24.06.2008	36 500 000	7 300	2 000,00	14 604 000
Alkærplans Utvecklings AB	22.07.2008	SEK 30 100 000	12 190	SEK 1 000,00	11 118 524
Terningen Arena Holding AS	25.09.2008	1 025 000	20 090	25,00	504 700
Fornebu Hotell AS	03.11.2008	19 792 795	359 869	27,50	44 500 000
UPL & BOSE Holding AS	13.03.2009	100 000	50	1 000,00	52 500
UPLB Fastighets AB	04.12.2009	SEK 1 000 000	400 000	SEK 1,00	493 421
Triangelgården Invest AS	01.07.2010	140 400	1 170 000	0,03	11 700 000
Halden Utvikling AS	05.01.2011	15 000 000	6 000	1 000,00	6 002 000
AS Grønnegaten 92	01.07.2011	150 000	33	1 500,00	1 650 194
Stortorget 1 AS	26.03.2012	30 000 000	7 650	1 000,00	7 650 000
					<u>202 050 652</u>

Aksjekapitalutvidelse i UP Entra AS på kr 35 000 000 er innbetalt i desember 2012, men registrert i Foretaksregisteret i januar 2013.



Selskap	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte fra selskapet	Lån til selskapet
		100 %	100 %		
Fredvang Eiendom AS	*33,3 %	13 985 078	2 033 060	375 030	
Salto Torghjørnet AS	Solgt 31.12.12		950 345		
Salto Storhamarsenteret AS	Solgt 31.12.12		2 695 000		
UP Entra AS	*50,0 %	161 618 146	5 584 227		
Utstillingsplassen Bolig AS	50,0 %	410 086	-12 760		
Torggt 1 AS	50,0 %	9 658 580	1 159 849	500 000	
Peer Gynt Kjøpesenter AS	100,0 %	8 685 006	1 239 743		
Guard Hotell AS	50,0 %	-16 142	1 202 943		
Hellsenteret AS	50,0 %	4 300 035	1 207 126		7 000 000
Brattørkaia AS	*Solgt 22.10.12		-7 354 850		
Vestre Havn Bygg AS	*33,3 %	23 668 090	14 375		
Strandsonen Utvikling AS	50,0 %	1 889 539	43 494		
Ravineveien Eiendom AS	50,0 %	15 609 530	-1 099 498		
Rica Narvik Eiendom AS	40,0 %	38 051 695	1 846 937		
Alkærsplass Utvecklings AB	40,5 %	SEK 30 720 840	SEK 435 658	9 596 450	
Terningen Arena Holding AS	*49,0 %	40 497 055	1 283 726		
Fornebu Hotell AS	50,0 %	27 026 723	2 142 936		
UPL & BOSE Holding AS	*50,0 %	9 277 547	2 736 634		14 458 390
UPLB Fastighets AB	40,0 %	SEK - 1 312 954	SEK -874 660		5 464 923
Triangelgården Invest AS	25,0 %	45 205 663	2 865 171	2 281 500	
Halden Utvikling AS	40,0 %	14 554 958	-309 088		
AS Grønnegaten 92	33,0 %	446 423	71 760		
Hedia AS	74,1 %	3 065 133	752 998		
Stortorget 1 AS	*25,5 %	26 646 161	-823 417		7 876 032

Selskaper indirekte eid gjennom:

Helse og Idrettsbygg AS:

Oslo Cancer Cluster

Innovasjonspark AS

50,0 % 33 832 072 -41 533

UP Entra AS:

Torggt 22 AS

25,0 % 24 597 894 1 296 805

Kongsv Komp og Næringscenter AS

40,0 % 12 369 901 1 093 984

Storhamargata Eiendom AS

*33,3 % -4 971 589 -2 671 470

Sum utbytte/lån til tilknyttede selskaper

3 156 530 49 554 700

Aksjene i Oslo Næringsseiendom AS, HUNT Biobank Eiendom AS, Brattørkaia AS, Salto Torghjørnet AS og Salto Storhamarsenteret AS er solgt i 2012.

Aksjene i Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS var tidligere eiet indirekte gjennom Oslo Næringsseiendom AS. Ifm salget av Oslo Næringsseiendom AS, ble aksjene i Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS solgt til Helse og Idrettsbygg AS, som igjen ble overtatt 100 % av Utstillingsplassen Eiendom AS. Det er i 2013 foretatt kapitalutvidelser i Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS som har medført at Utstillingsplassen Eiendom AS eier 17,26 % direkte og 9,96 % indirekte gjennom Helse og Idrettsbygg AS.

Ifm salg av aksjene i Salto Torghjørnet AS og Salto Storhamarsenteret AS, ble eierandel i (Salto) Peer Gynt Kjøpesenter AS øket fra 49 % til 100 %.

Aksjepost i Guard Hotell AS er øket fra 33,2 % til 50 % den 30.11.2012, og aksjeposten i Hedia AS fra 50 % til 74,14 % den 09.11.2012. Aksjeposten i Storhamargata Eiendom AS, som er eid gjennom UP Entra AS, ble øket fra 25 % til 33,3 % den 28.12.2012.

* Heleide datterselskaper er medtatt i tilknyttede selskapers egenkapital og resultat: Fredvang Eiendom AS (Nygata Eiendom 1 AS), UP Entra AS (Trekanten Utvikling AS), Brattørkaia AS (Brattørkaia 14 AS, Brattørkaia 15AB-16 AS, Brattørkaia 17A AS og Brattørkaia 17B AS), Vestre Havn Bygg AS (Industrihallene Eiendom AS, Kulturhallene Eiendom AS og Sentrum Namsos Eiendom AS), Terningen Arena Holding AS (Terningen Arena Barnehage AS), UPL & BOSE Holding AS (Ridabu Eiendom AS, Krokstadskogen II AS og Damstedet Eiendom AS), Storhamargata Eiendom AS (Storhamargata 42 AS, Storhamargata 43 AS, Storhamargata 44 AS og Storhamargata 53 AS), Hedia AS (Fabelaktiv AS) og Stortorget 1 AS (AS Samvirkegården).

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





Boligprosjektene Tårnhaven og Atriumshaven i Hamar og nybygg for Statens Vegvesen og Eika Forsikring på Utstillingsplassen (byggstart høsten 2013)

Selskap	Kontorkommune	Øvrige aksjonærer
Fredvang Eiendom AS	Hamar	HIAS Næring AS, OBOS Nye Hjem Innlandet AS
UP Entra AS	Hamar	Entra Eiendom AS
Utstillingsplassen Bolig AS	Hamar	OBOS Nye Hjem Innlandet AS
Torggt 1 AS	Hamar	AMG-Eiendom AS
Guard Hotell AS	Hamar	Hospitality Invest AS (Norlandia)
Hellsenteret AS	Stjørdal	Balstad Eiendom AS
Vestre Havn Bygg AS	Namsos	Siva Namsos Eiendom AS, Vulkan Eiendom AS
Strandsonen Utvikling AS	Hamar	ROM Eiendom AS
Ravineveien Eiendom AS	Hamar	Larshus AS
Rica Narvik Eiendom AS	Hamar	Rica Eiendom Holding AS
Alkärrsplans Utvecklings AB	Nynäshamn	Orkla Eiendom AS, Nynäshamn kommune
Terningen Arena Holding AS	Elverum	Flerbruksanlegget AS (Elverum kommune)
Fornebu Hotell AS	Bærum	IT Fornebu Properties 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
Triangelgården Invest AS	Hamar	Triangelgården Invest Holding AS
Halden Utvikling AS	Hamar	Halden kommune, Ecapital Holding AS, SIVA Eiendom Holding AS
AS Grønnegaten 92	Hamar	Triangelgården Invest AS
Stortorget 1 AS	Tromsø	Fiskernes Hus AS, SIVA Eiendom Holding AS, Sparebank 1 Nord Norge Invest AS
Selskaper indirekte eid gjennom:		
Helse og Idrettsbygg AS:		
Oslo Cancer Cluster		
Innovasjonspark AS	Oslo	Oslo Cancer Cluster, Radiumhospitalets legater
UP Entra AS:		
Torggt 22 AS	Hamar	Sparebanken Hedmark
Kongsv Komp og Næringscenter AS	Hamar	Kongsvinger kommune
Storhamargata Eiendom AS	Hamar	Siva Eiendom Holding AS



Note 9 Lån, pantstillelser og garantiansvar

Av selskapets lån er kr 155 000 000 sikret gjennom renteswaper. Negativ verdi av renteswapene er beregnet til kr 15 671 415 ekskl påløpne renter som er avsatt som skyldige renter og periodisert oppgjør ifm overtagelse av renteswap fra Terningen Arena Holding AS.

Avdrag i 2013	16 968 248	Konsern	
		19 051 578	
Pantstillelser og lignende	Sikret ved pant	Konsern	Forfall etter 31.12.2017
Lån fra kredittinstitusjoner	260 136 700	288 852 974	182 378 790
Påløpne renter	4 761 766	5 225 329	0
Forpliktelse midlertidige P-plasser	1 576 800	1 576 800	0
Sum gjeld sikret ved pant	<u>266 475 266</u>	<u>295 655 103</u>	<u>182 378 790</u>
Kausjonsansvar			Konsern
Snarøya Prosjektutvikling AS	2 500 000	2 500 000	
Rena Park AS	4 525 000		
Ravineveien Eiendom AS	30 000 000	30 000 000	
Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS	7 500 000	7 500 000	
Sum kausjonsansvar	<u>44 525 000</u>	<u>40 000 000</u>	
Garantistillelser			
Cryo Invest AS	5 200 000		
Andre garantiforpliktelser	5 093 550	7 243 353	
Sum garantistillelser	<u>10 293 550</u>	<u>7 243 353</u>	
	Balanseført verdi pant		
Eiendeler stilt som sikkerhet			
Tomter, bygninger	175 925 665	205 853 712	
Boligprosjekt under oppføring	38 849 731	38 849 731	
Driftsløsøre	1 407 827	1 407 827	
Kundefordringer	3 840 358	3 840 358	
Aksjer Ravineveien Eiendom AS	16 857 000	16 857 000	
Aksjer Cryo Invest AS	88 700		
Aksjer Cryo Genetics		5 100 000	

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

Note 10 Skattekostnad

Årets skattekostnad består av:	2012	2011	Konsern 2012	Konsern 2011
Betalbar skatt	6 704 863	2 123 397	6 763 263	2 150 077
Korreksjon forrige år			1 343	
Endring utsatt skatt	-3 249 297	-418 567	-3 383 570	-598 099
Netto skattekostnad	<u>3 455 566</u>	<u>1 704 830</u>	<u>3 381 037</u>	<u>1 551 978</u>

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

Utstillingsplassen Eiendom AS	31.12.12	31.12.11	Endring
Knyttet til anleggsmidler	-15 382 957	-8 445 613	-6 937 344
Knyttet til fordringer	-15 000	-80 000	65 000
Knyttet til pensjonspremiefond	1 315 000	930 000	385 000
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-5 177 457	-2 747 400	-2 430 057
Skattepliktig andel aksjeutbytte	49 066	955 505	-906 439
Gevinst- og tapskonto	7 123 000	8 903 791	-1 780 791
Netto grunnlag for utsatt skattefordel	<u>-12 088 348</u>	<u>-483 717</u>	<u>-11 604 631</u>
Utsatt skattefordel	<u>-3 384 738</u>	<u>-135 441</u>	<u>-3 249 297</u>



Konsern	31.12.12	31.12.11	31.12.11	Endring
		Konsern	Helse og Idrettsbygg AS	
Knyttet til anleggsmidler	-15 063 017	-8 412 358		-6 650 659
Knyttet til fordringer	-15 000	-129 125		114 125
Knyttet til pensjonspremiefond	1 315 000	930 000		385 000
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-5 177 457	-2 747 400		-2 430 057
Underskudd til fremføring	-1 691 478	-804 020	-80 861	-806 597
Skattepliktig andel aksjeutbytte	49 066	955 505		-906 439
Gevinst- og tapkonto	7 158 029	8 947 577		-1 789 548
Netto grunnlag for utsatt skatt	-13 424 857	-1 259 821	-80 861	-12 084 175
Utsatt skattefordel	-3 758 960	-352 750	-22 641	-3 383 570
Utsatt skattefordel nye konsernselskaper	-81 572			
Utsatt skattefordel i balansen	-3 840 532	-352 750		

	2012	2011	Konsern 2012	Konsern 2011
Årets skattegrunnlag er beregnet slik:				
Regnskapsmessig resultat før skatt	79 974 240	37 015 094	86 615 551	56 549 360
Endring midlertidige forskjeller	11 604 631	1 494 880	12 084 175	2 136 064
Herav i ANS Quammegården			97 400	
<i>Permanente forskjeller:</i>				
Resultat i tilknyttede selskaper			-11 526 149	-50 322 100
Ikke fradragsberettigede kostnader	46 300	42 400	36 448	44 492
Aksjeutbytte	-3 160 416	-31 857 945	-3 886	-1 572 772
Gevinst ved salg av aksjer	-64 880 531	-500 000	-63 510 741	-500 000
Tap og nedskrivning på aksjer	266 902	427 395	266 902	381 014
Skattepliktig inntekt ifm aksjer	94 812	961 738	94 812	962 788
Skattegrunnlag	23 945 938	7 583 562	24 154 512	7 678 846
28 % betalbar skatt på årets resultat	6 704 863	2 123 397	6 763 263	2 150 076
Herav betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		-28 444		
Betalbar skatt i nye konsernselskaper		812 090		
Betalbar skatt i balansen	6 704 863	2 094 953	7 575 353	2 150 076

Note 11 Egenkapital

Utstillingsplassen Eiendom AS

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2011	32 536 650	-24 850	220 861 974	92 981 134	346 354 908
Kjøp av egne aksjer		-6 550	-144 100	-150 650	
Salg av egne aksjer		30 600	608 328	638 928	
Årets resultat				76 518 674	76 518 674
Sum per 31.12.2012	32 536 650	-800	220 861 974	169 964 036	423 361 860

Konsern	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
Sum per 31.12.2011	32 536 650	-24 850	221 441 974	154 464 251	302 759	408 720 784
Egenkapital Hedia AS				381 115	132 945	514 060
Kjøp av egne aksjer		-6 550		-144 100		-150 650
Salg av egne aksjer		30 600		608 328		638 928
Årets resultat				83 341 695	-107 181	83 234 514
Sum per 31.12.2012	32 536 650	-800	221 441 974	238 651 289	328 523	492 957 636

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 til Salto Eiendom AS i 2007, tegnet Utstillingsplassen Eiendom AS aksjer i Salto Eiendom AS. Etter at det ble tegnet 13 791 nye aksjer ifm emisjon i 2010 og 43 229 aksjer i 2012, utgjør aksjeposten en eierandel på 14,44 %. 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	81 980 900	118 379	104 452 280	633 245 917	-5 006 638
Salto Eiendom konsern				730 731 718	24 772 579
Herav minoritetsinteresser				74 631 470	15 049 141
Majoritetens egenkapital og resultat				656 100 248	9 723 438

Det er i januar 2013 gjennomført en rettet emisjon som reduserer Utstillingsplassen Eiendom AS eierandel fra 14,44 % til 10,57 %.

Note 13 Fordringer

Avsetning til dekning av tap på fordringer er redusert fra kr 80 000 per 31.12.2011 til kr 15 000 per 31.12.2012.

Note 14 Bundne midler

Av selskapets bankinnskudd er kr 1 268 965 (2011 kr 1 053 148) bundne innskudd på skattetrekkkonto.

For konsernet utgjør bundne innskudd på skattetrekkkonto kr 1 857 288 (2011 kr 1 121 769).

Note 15 Antall aksjer, aksjeeiere mv

31.12.2012 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 2012 kjøpte selskapet tilsammen 131 aksjer for kr 1 150 per aksje. 612 aksjer ble videresolgt til Mjøsconsult AS for kr 1 044 per aksje. Antall egne aksjer er 16 (497 per 31.12.2011). Per 31.12.2012 var det registrert i alt 998 aksjonærer (1 006 aksjonærer per 31.12.2011). 943 aksjonærer eier mindre enn 100 aksjer. 17 aksjonærer eier 500 aksjer eller mer:

	Ant aksjer	Eierandel	Styre/Stilling i selskapet
Haugans Hus AS	255 599 *	39,28 %	Terje Haugan, prosjektdirektør - styremedlem Monica Haugan, finanssjef - styreleder
OBOS Forretningsbygg AS	249 823	38,39 %	Arne Baumann, Carl Henrik Eriksen og Nils Morten Böhler, styremedlemmer
Hathon Holding AS	65 724	10,10 %	Halgrim Thon, styremedlem
Benica AS	26 000	4,00 %	Monica Haugan, finanssjef - styreleder
Erik Flagstad	7 047 *	1,08 %	
Bjørn Øien	7 000 *	1,08 %	Økonomisjef
Mjøsconsult AS	5 648 *	0,87 %	Trond Michaelsen, styremedlem
Øvre Sagatun AS	2 451	0,38 %	Tron Sanderud, adm direktør
Terje Kojedal	2 450	0,38 %	Eiendomssjef
Bjørnar Bjørnstad	1 492	0,23 %	
Per Jacobsen	1 319	0,20 %	
Steinar Græsby	1 100	0,17 %	Vaktmester
Haugans Lotteri AS	1 067	0,16 %	
Maikens Grøde AS	1 067	0,16 %	
Knut Arne Baklien	500	0,08 %	
Torstein Storsve	500	0,08 %	
Andre med mindre enn 500 aksjer	21 930	3,37 %	
Egne aksjer	16	0,00 %	
Totalt antall aksjer	650 733	100,00 %	

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

* Erik Flagstad medregnet 467 aksjer eid av ektefelle Gunlaug Hørsand Flagstad.

* Bjørn Øien medregnet 100 aksjer eid av ektefelle Wenche Tegdal.

* Mjøsconsult AS medregnet 1 182 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 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 pantelikret bankgaranti som sikkerhet for forpliktelsen.



KONTANTSTRØMANALYSE
UTSTILLINGSPLASSEN EIENDOM AS

Utstillingsplassen Eiendom AS

Konsern

2011	2012		2012	2011
		Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
37 015 095	79 974 240	Ordinært resultat før skattekostnad	86 615 551	56 549 360
-3 660 713	-2 094 953	Betalte skatter	-2 151 419	-4 309 836
-31 850 173	-1 635 530	Inntektsført ikke utbetalt utbytte	-1 635 530	-1 530 000
-40 611	0	Netto gevinst ved avgang anleggsmidler	0	-40 611
-500 000	-64 880 531	Gevinst på aksjer	-63 510 741	-535 000
427 395	266 902	Tap på aksjer	266 902	381 014
-56 143	-12 315 869	Overskudd leilighetsprosjekter	-12 315 869	-56 143
525 000	100 184 944	Innbetalt ved salg av leilighetsprosjekter	100 184 944	525 000
-33 623 768	-71 204 775	Utbetalt ifm leilighetsprosjekter	-71 204 775	-33 623 768
9 044 440	8 975 431	Ordinære avskrivninger	9 182 731	9 254 566
3 319 485	2 430 057	Endring i pensjonsforpliktelse	2 430 057	3 319 485
	-5 000 000	Andel resultat i tilknyttede selskaper	-11 526 149	-50 317 303
1 537 386	-903 450	Endring i beholdning boliger for salg	-5 000 000	0
10 531 762	-2 281 605	Endring i kundefordringer	-1 079 515	1 543 390
7 745 700	-10 531 001	Endring i leverandørgjeld	-2 341 171	10 439 495
		Endring i tidsavgrensningsposter	-10 842 324	8 727 761
414 855	20 983 860	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	17 072 692	327 410
		Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
40 611	389 000	Innbetalt ved salg av anleggsmidler	389 000	40 611
-2 184 616	-1 011 917	Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	-2 034 291	-8 718 820
0	31 850 173	Innbetalt utbytte (inntektsført forrige år)	35 006 703	0
-101 586	0	Avgitt konsernbidrag		
-50 000	-38 851 209	Utbetalt ved kjøp av aksjer i datterselskaper	-20 451 209	-50 000
-4 290 625	-880 574	Endring lån til datterselskaper		
19 587 750	85 038 670	Innbetalt ifm aksjer i tilknyttede selskaper	85 708 670	19 657 750
-4 329 915	-39 610 640	Utbetalt ved kjøp av aksjer i tilknyttede selskaper	-62 973 222	-4 329 915
-50 000	-43 529 400	Utbetalt ved kjøp av andre aksjer og andeler	-43 529 400	-120 000
-439 984	32 461 498	Endring lån til tilknyttede selskaper	32 345 660	-439 984
108 710	-500 000	Endring andre langsiktige fordringer	-500 000	108 710
8 290 345	25 355 601	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	23 961 911	6 148 352
		Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
0	0	Innbetalt ny egenkapital	0	750 000
15 698	0	Opptak av nye lån	5 488 374	1 836 324
-8 773 800	-8 789 498	Nedbetalt lån	-9 033 850	-8 773 800
0	0	Utbetalt utbytte	0	0
615 060	638 928	Salg av egne aksjer	638 928	615 060
-100 450	-150 650	Kjøp av egne aksjer	-150 650	-100 450
-8 243 492	-8 301 220	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-3 057 198	-5 672 866
461 708	38 038 241	Netto endring i likvider	37 977 405	802 896
11 126 374	11 588 082	Beholdning av likvider 1.1.	12 755 932	11 200 957
		Likvider 1.1. Helse og Idrettsbygg AS	22 196	752 080
		Likvider 31.12 andre nye konsernselskaper	5 971 173	
11 588 082	49 626 323	Beholdning av likvider 31.12.	56 726 706	12 755 933



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”*