





ÅRSBERETNING FOR 2013

Virksomhetens art og tilholdssted

Utstillingsplassen Eiendom AS er ett av innlandets største eiendomsselskaper. 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 eiendomsmassen sammen med Entra Eiendom AS gjennom UP Entra AS. Andre samarbeidspartnere er bl a OBOS Forretningsbygg AS, Rica Eiendom AS, IT Fornebu Properties AS, Bertel O. Steen Eiendom AS, SIVA Eiendom Holding AS, Elverum kommune, Kongsvinger kommune og Halden kommune.

Virksomheten i Utstillingsplassen Eiendom AS er relatert til Hamar, mens konsern- og tilknyttede selskaper også eier eiendommer i en rekke andre kommuner i Norge og i to kommuner i Sverige.

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 til stede.

Virksomheten i 2013 - Fremtidig utvikling

Selskapet er i fortsatt vekst og har også i 2013 hatt lav ledighetsgrad, men forventer økt konkurranse i kontormarkedet i Hamar. Styret vurderer likevel selskapets framtidsutsikter som gode.

Messevirksomhet har historisk vært en viktig del av konsernets virksomhet, i de senere årene organisert gjennom heleid datterselskap Utstillingsplassen Messer AS. Fra 01.01.2014 er selskapet solgt til Sel AS som er eid av daglig leder i Utstillingsplassen Messer AS, Konrad Sel. Eiendomsselskapet vil imidlertid fortsatt samarbeide med messeselskapet gjennom utleie av lokaler og tjenesteyting.

I 2013 har Utstillingsplassen Eiendom AS solgt aksjene i Guard Hotell AS og redusert aksjeposten i Salto Eiendom AS fra 118 379 til 78 379 aksjer. I februar 2014 ble også de resterende aksjene i selskapet solgt. Investeringen i Salto Eiendom AS utviklet seg over tid til å bli en ren finansiell plassering, og salgene har frigjort kapital som selskapet ønsker å benytte i egne prosjekter.

Utstillingsplassen Eiendom AS har deltatt i konkurranser om å tilby kontorer i Hamar til Statens Vegvesen og Eika Forsikring, og det ble 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.

I 2013 ble boligprosjektet Atriumshaven med 29 leiligheter ferdigstilt. Alle leilighetene var solgt ved overtagelse. I alt er det nå bygget og solgt 204 leiligheter på området ved Hamar Bryggeri. Utstillingsplassen Eiendom AS overtok i 2013 samtlige aksjer i Storhamargata 42 AS og fortsetter boligutviklingen gjennom dette selskapet. Første byggetrinn av Teglgaarden med 38 leiligheter på Nestlé-området tilstøtende til Hamar Bryggeri, ble igangsatt i slutten av 2013. Leilighetene ferdigstilles i mars 2015, og det er så langt solgt 27 leiligheter tilsvarende 79 % av total salgssum. I neste omgang skal det bygges ytterligere 39 leiligheter i byggetrinn 2.

Nestlé-området består, i tillegg til tomten for Teglgaarden, av ytterligere tre kvartaler sentralt i Hamar. Eiendommene er eid gjennom Storhamargata Eiendom AS der UP Entra AS (67 %) og SIVA Eiendom Holding AS (33 %) deltar.



Utstillingsplassen Eiendom AS eier således indirekte 33 %, men står for planlegging og prosjektering av utbyggingen. Arbeidet med det bestående teglstensbygget (Melkefabrikken) i det ene kvartalet er delvis ferdigstilt og i stor grad utleid. De første leietagerne flyttet inn i februar 2014.

Neste trinn i utviklingen av området er bygging av det såkalte Innovasjonshuset med Geno og Norsvin som de største leietagerne. Det er selskapets ambisjon å starte bygging i løpet av 2014.

Sommeren 2013 ferdigstilte Trekanten Utvikling AS nytt kontorbygg for Jernbaneverket. Trekanten Utvikling AS er heleid av UP Entra AS der Utstillingsplassen Eiendom AS deltar med 50 %. Bygget er et tilbygg til eksisterende bygning for Jernbaneverket i Stangevegen i Hamar. Arealet er på 1 740 kvm og bygget huser blant annet ny togledersentral.

Gjennom Terningen Arena Holding AS og Elgstua Bygg AS har Utstillingsplassen Eiendom AS deltatt i bygging av Rica Elgstua Hotel i Elverum. Hotellet med 110 rom ble åpnet 01.06.2013.

Selskapet har i flere år gjennom eierandel i Oslo Næringsseiendom AS, nå Helse og Idrettsbygg AS, deltatt i utviklingen 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 gikk Utstillingsplassen Eiendom AS i 2013 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/Radium-hospitalets legater. Etter gjennomførte emisjoner eier Utstillingsplassen Eiendom AS direkte og indirekte ca 25 % av selskapets samlede aksjekapital på 180 millioner kroner.

I Tromsø deltar Utstillingsplassen Eiendom, gjennom 30 % eierandel i Stortorget 1 AS, i byggingen av Kystens Hus. Bygget blir på ca 12 000 kvm og vil stå ferdig sommeren 2015. Norges Råfisklag, Norges Sjømatråd, Fiskeridirektoratet, Innovasjon Norge og Lerøy Eurora AS er blant leietagerne.

Selskapet har i lengre tid forhandlet med Entra Eiendom AS om overtagelse av selskapets aksjer i UP Entra AS, slik at Utstillingsplassen Eiendom AS blir 100 % eier av selskapet. Styret forventer at endelig avtale blir undertegnet om kort tid.

Risikostyring

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 rentebytteavtaler.

Selskapet har så langt fått innvilget kredittrammer som finansierer alle igangsatte investeringsprosjekter. Styret anser selskapets likviditetsrisiko som begrenset.

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

Utstillingsplassen Eiendom AS mener å ha solide leietakere og har over tid hatt begrensede tap på fordringer. Kredittrisikoen vurderes som liten. Det er likevel kostnadsført kr 1 501 628 som tap på fordringer i 2013. Av dette gjelder kr 1 482 655 utbetaling til Tors Torns Utveckling AB for å dekke krav fra Peab ifm Oslo Næringsseiendom AS virksomhet i Sverige. Utbetalingen kom som en følge av at Utstillingsplassen Eiendom AS i 2012 solgte sine aksjer i Oslo Næringsseiendom AS og mottok fullt oppgjør for et betydelig lån til selskapet.



Monica Haugan, styreleder og finanssjef



Tron Sanderud, adm. direktor



Terje Haugan, styremedlem og prosjektdirektor



Aksjonærforhold - Egenkapital

Haugans Hus AS er selskapets største aksjonær med en eierandel på 39,23 %. Medregnet øvrige selskaper tilknyttet Terje Haugans familie, utgjør eierandelen 43,55 %. De største aksjonærene forøvrig er OBOS Forretningsbygg AS (38,34 %) og Hathon Holding AS (10,09 %). Til sammen eier disse aksjonærene mer enn 90 % av aksjene.

Etter overføring av årets overskudd, utgjør selskapets bokførte egenkapital kr 431 941 327 (kr 507 068 341 i konsernet). Selskapet har finansiell styrke til å engasjere seg i planlagte prosjekter.

Ansatte – arbeidsmiljø - likestilling

Selskapet hadde per 31.12.2013 20 ansatte. I konsernet var det 22 ansatte. På grunn av nyansettelser er antall ansatte i selskapet øket til 23 fra 15.01.2014. En ansatt var i 2011 utsatt for en bilulykke på veg til arbeid, og har i 2012 og 2013 hatt redusert stilling og mottatt arbeidsavklaringspenger. Ytterligere to ansatte har etter langtidssykemeldinger blitt delvis uføretrygdet og hatt reduserte stillinger i 2013.

Sykefraværet var på 0,84 %. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt.

Det er ikke truffet spesielle tiltak ift likestilling, og styremedlemmene (1 kvinne og 6 menn) er valgt på grunnlag av eiertilknytning til selskapet.

Selskapet og konsernet har pensjonsordninger som tilfredsstiller lovpålagte krav. Fra 01.01.2014 er pensjonsordningen omdannet fra ytelsesbasert til innskuddsbasert pensjonsforsikring.

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.

Selskapet er opptatt av energiøkonomisering, og nytt kontorbygg for Statens Vegvesen og Eika Forsikring vil klassifiseres som A-bygg. Det samme gjelder kontor- og skolebygg som Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS har under oppføring i Oslo. Begge byggene Breeam-sertifiseres.

Forskning og utvikling

Selskapet har ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter, men deltar aktivt i tilrettelegging av virksomheten i tilknytning til energiøkonomisering og nye miljøkrav.

Årets resultat

I 2013 utgjorde leieinntektene ca 40 millioner kroner (ca 51 millioner kroner i konsernet). Inkludert andel av leieinntektene i tilknyttede selskaper utgjør leieinntektene ca 135 millioner kroner. I tillegg gjennomfører selskapet i egen regi og i tilknyttede selskaper nybygg i et meget betydelig omfang som vil øke leieinntektene vesentlig fra 2015 da de fleste av de igangsatte prosjektene ferdigstilles.

Årets overskudd etter skatt utgjør kr 28 574 700 etter at gevinst på salg av aksjer er inntektsført med kr 20 412 874 og aksjeutbytte med kr 1 987 638. Styret foreslår at årets resultat disponeres ved at det avsettes kr 19 527 540 til utbytte og kr 9 047 160 overføres til annen egenkapital.

For konsernet ble overskuddet kr 34 619 997 (kr 34 776 874 eksklusiv minoritesinteresser).

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

Hamar, den 07.05.2014

I styret for Utstillingsplassen Eiendom AS

Monica Haugan
Styreleder

Terje Haugan
Styremedlem

Arne Baumann
Styremedlem

Nils Morten Böhler
Styremedlem

Øystein Worren
Styremedlem

Halgrim Thon
Styremedlem

Trond Erik Michaelsen
Styremedlem

Tron Sanderud
Adm direktør



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 28 574 700, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 34 619 997. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 regnskapsestimaterne 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 2013 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 bokføringskikk i Norge.

Hamar, 26. mai 2014

BDO AS



Tollef Halvorsen
Registrert revisor



UTSTILLINGSPLASSEN EIENDOM AS

6

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2013

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er satt opp i samsvar med aksjelov, regnskapslov og norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler eller langsiktig gjeld.

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.

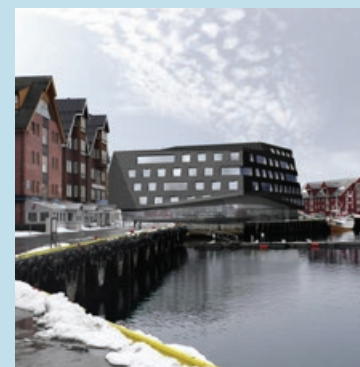
I konsernregnskapet er investeringer i datterselskaper konsolidert etter egenkapitalmetoden. Dette innebærer at kostprisen for aksjene er eliminert mot andel av selskapenes egenkapital på ervervstidspunktet. Merpris ift konsernets andel av selskapenes egenkapital er henført til respektive eiendeler.

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet er balanseført netto etter kostmetoden i selskapsregnskapet, men konsolidert etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Nestlé, Hamar



Jernbaneverket, Hamar



Kystens Hus, Tromsø



RESULTATREGNSKAP PER 31.12.

| Utstillingsplassen Eiendom AS | | | 2013 | Konsern 2012 |
|-------------------------------|--------------------|---|------|--------------------|
| 2012 | 2013 | | | |
| | | Driftsinntekter | | |
| 41 259 503 | 40 417 043 | Leieinntekter | 1 | 51 359 211 |
| 12 960 257 | 12 869 689 | Andre driftsinntekter | 2 | 13 252 136 |
| <u>100 184 944</u> | <u>116 028 500</u> | Salgsinntekter leilighetsprosjekter | 3 | <u>116 028 500</u> |
| <u>154 404 704</u> | <u>169 315 232</u> | Sum driftsinntekter | | <u>180 639 847</u> |
| | | Driftskostnader | | |
| 87 869 075 | 109 020 551 | Kostnader leilighetsprosjekter | 3 | 109 020 551 |
| 4 187 311 | 4 177 679 | Drift og vedlikehold av eiendommer | 4 | 5 266 736 |
| 23 850 047 | 17 916 988 | Lønninger og sosiale utgifter | 5 | 19 361 456 |
| 8 975 431 | 8 439 052 | Ordinære avskrivninger | 6 | 9 096 352 |
| 0 | 665 000 | Tap på avgang av driftsmidler | | 665 000 |
| <u>8 784 185</u> | <u>9 452 654</u> | Andre driftskostnader | | <u>15 545 451</u> |
| <u>133 666 049</u> | <u>149 671 924</u> | Sum driftskostnader | | <u>158 955 546</u> |
| <u>20 738 655</u> | <u>19 643 308</u> | Driftsresultat | | <u>21 684 301</u> |
| | | Finansinntekter/Finanskostnader | 7, 8 | |
| 5 589 500 | 3 056 120 | Renteinntekter | 8 | 2 860 572 |
| 3 160 416 | 1 987 638 | Aksjeutbytte | 8 | 87 638 |
| 64 880 531 | 20 412 874 | Gevinst på aksjer | 8 | 16 380 285 |
| 0 | 516 883 | Andel resultat i tilknyttede selskaper | 9 | 11 261 750 |
| -13 977 652 | -13 571 541 | Andre finansinntekter | 8 | 516 883 |
| -266 902 | -195 560 | Rentekostnader | | -14 324 690 |
| -150 308 | -123 034 | Tap på aksjer | | -195 560 |
| <u>59 235 585</u> | <u>12 083 380</u> | Andre finanskostnader | | <u>-212 918</u> |
| | | Netto finansinntekter | | <u>16 373 960</u> |
| <u>79 974 240</u> | <u>31 726 688</u> | Ordinært resultat før skatt | 10 | <u>38 058 261</u> |
| -3 455 566 | -3 151 988 | Skatter | 10 | <u>-3 438 264</u> |
| <u>76 518 674</u> | <u>28 574 700</u> | Årets overskudd | | <u>34 619 997</u> |
| | | Herav minoritetsinteresser (underskudd) | | <u>-156 877</u> |
| | | Majoritetens årsoverskudd | | <u>34 776 874</u> |
| | | Overføringer: | | |
| | 19 527 540 | Avsatt utbytte | 11 | 19 527 540 |
| <u>76 518 674</u> | <u>9 047 160</u> | Overført til annen egenkapital | 11 | <u>15 249 334</u> |
| <u>76 518 674</u> | <u>28 574 700</u> | | | <u>34 776 874</u> |

7

I konsernet inngår Utstillingsplassen Eiendom AS og heleidee datterselskaper Utstillingsplassen Messer AS, AS Lykkeboden, Cryo Invest AS og Helse og Idrettsbygg AS og Rena Park AS som er eid 80 %.

Per 31.12.2012 er også Peer Gynt Kjøpesenter AS medtatt i konsernbalansen, etter at eierandelen ble øket fra 50 % til 100 %. Fra 2013 er Peer Gynt Kjøpesenter AS konsolidert også i resultatregnskapet

Fra 03.07.2013 er Storhamargata 42 AS overtatt 100 % og fra denne datoen konsolidert både i resultatregnskapet og i balansen.

Selv om eierandelen i Hedia AS er 74,1 % er selskapet regnskapsmessig behandlet som tilknyttet selskap. Posten vurderes som en midlertidig plassering og ligger på siden av konsernets ordinære virksomhet.



BALANSE PER 31.12.

| Utstillingsplassen Eiendom AS | | EIENDELER | Noter | 2013 | Konsern |
|----------------------------------|--------------------|---------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| 2012 | 2013 | | | | 2012 |
| Anleggsmidler | | | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | | | |
| 3 384 738 | 1 147 786 | Utsatt skattefordel | 10 | 1 803 027 | 3 137 373 |
| <u>3 384 738</u> | <u>1 147 786</u> | Sum immaterielle eiendeler | | <u>1 803 027</u> | <u>3 137 373</u> |
| Varige driftsmidler | | | | | |
| 184 395 451 | 178 819 951 | Tomter og bygninger | 6, 9 | 251 099 879 | 238 877 243 |
| 0 | 17 208 581 | Bygg under oppføring | 6, 9 | 17 208 581 | 0 |
| 1 407 827 | 1 640 627 | Driftsløsøre | | 1 661 200 | 1 458 800 |
| <u>185 803 278</u> | <u>197 669 159</u> | Sum varige driftsmidler | | <u>269 969 660</u> | <u>240 336 043</u> |
| Finansielle anleggsmidler | | | | | |
| 50 655 752 | 63 197 525 | Investeringer i datterselskaper | 7, 9 | | |
| 204 203 312 | 240 414 521 | Investeringer i tilknyttede selskaper | 8, 9 | 335 900 232 | 293 584 970 |
| 106 330 709 | 74 135 149 | Andre aksjer og andeler | 12 | 80 810 149 | 106 355 709 |
| 5 806 317 | 38 968 470 | Lån til datterselskaper | 7 | | |
| 49 670 538 | 47 932 677 | Lån til tilknyttede selskaper | 8, 13 | 47 932 677 | 49 554 700 |
| 1 100 000 | 900 000 | Andre langsiktige fordringer | | 900 000 | 1 100 000 |
| <u>417 766 628</u> | <u>465 548 342</u> | Sum finansielle anleggsmidler | | <u>465 543 058</u> | <u>450 595 379</u> |
| <u>606 954 644</u> | <u>664 365 287</u> | Sum anleggsmidler | | <u>737 315 745</u> | <u>694 068 795</u> |
| Omløpsmidler | | | | | |
| Beholdninger | | | | | |
| 38 849 731 | 0 | Boligprosjekt under oppføring | 3, 9 | 19 146 434 | 38 849 731 |
| 5 000 000 | 0 | Boliger for salg | | 0 | 5 000 000 |
| <u>43 849 731</u> | <u>0</u> | Sum beholdninger | | <u>19 146 434</u> | <u>43 849 731</u> |
| Fordringer | | | | | |
| 3 840 358 | 3 775 892 | Kundefordringer | 9, 13 | 4 846 887 | 4 530 441 |
| 21 851 701 | 4 218 891 | Andre fordringer | 7, 13 | 2 994 714 | 24 981 211 |
| <u>25 692 059</u> | <u>7 994 783</u> | Sum fordringer | | <u>7 841 601</u> | <u>29 511 652</u> |
| 49 626 323 | 56 267 871 | Bankinnskudd og kontanter | 14 | 60 037 852 | 51 583 404 |
| 119 168 113 | 64 262 654 | Sum omløpsmidler | | 87 025 887 | 124 944 787 |
| <u>726 122 757</u> | <u>728 627 941</u> | Sum eiendeler | | <u>824 341 632</u> | <u>819 013 582</u> |



BALANSE PER 31.12.

| Utstillingsplassen Eiendom AS | | EGENKAPITAL OG GJELD | | Noter | 2013 | Konsern 2012 |
|-------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|-----------------|
| 2012 | 2013 | | | | | |
| Egenkapital | | | | | | |
| Innskutt egenkapital | | | | | | |
| 32 536 650 | 32 536 650 | Aksjekapital | 11, 15 | 32 536 650 | 32 536 650 | |
| -800 | -750 | Egne aksjer | 11 | -750 | -800 | |
| 220 861 974 | 220 861 974 | Overkurs | 11 | 221 441 974 | 221 441 974 | |
| <u>253 397 824</u> | <u>253 397 874</u> | Sum innskutt egenkapital | | <u>253 977 874</u> | <u>253 977 824</u> | |
| Annen egenkapital | | | | | | |
| 169 964 036 | 178 543 453 | Annen egenkapital | 11 | 253 051 767 | 238 270 176 | |
| | | Minoritetsinteresser | 11 | 38 700 | 195 577 | |
| <u>169 964 036</u> | <u>178 543 453</u> | Sum annen egenkapital | | <u>253 090 467</u> | <u>238 465 753</u> | |
| <u>423 361 860</u> | <u>431 941 327</u> | Sum egenkapital | | <u>507 068 341</u> | <u>492 443 577</u> | |
| Gjeld | | | | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | | | | |
| 1 576 800 | 1 576 800 | Forpliktelse midlertidige P-plasser | 9, 16 | 1 576 800 | 1 576 800 | |
| 5 177 457 | 3 078 379 | Pensjonsforpliktelser | 5 | 3 078 379 | 5 177 457 | |
| <u>6 754 257</u> | <u>4 655 179</u> | Sum avsetninger og forpliktelser | | <u>4 655 179</u> | <u>6 754 257</u> | |
| Annen langsiktig gjeld | | | | | | |
| 260 136 700 | 243 168 452 | Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 260 676 375 | 282 352 974 | |
| 0 | 0 | Annen langsiktig gjeld | | 413 371 | 288 374 | |
| <u>260 136 700</u> | <u>243 168 452</u> | Sum langsiktig gjeld | | <u>261 089 746</u> | <u>282 641 348</u> | |
| Kortsiktig gjeld | | | | | | |
| 9 893 045 | 7 211 378 | Leverandørgjeld | | 8 262 551 | 10 425 599 | |
| 6 704 863 | 915 036 | Betalbar skatt | 10 | 1 585 418 | 7 122 894 | |
| 2 541 318 | 2 090 826 | Skyldige offentlige avgifter | | 2 329 012 | 2 843 767 | |
| 0 | 19 521 540 | Avsatt utbytte | | 19 521 540 | 0 | |
| 16 730 714 | 19 124 203 | Annen kortsiktig gjeld | 7 | 19 829 845 | 16 782 140 | |
| <u>35 869 940</u> | <u>48 862 983</u> | Sum kortsiktig gjeld | | <u>51 528 366</u> | <u>37 174 400</u> | |
| <u>302 760 897</u> | <u>296 686 614</u> | Sum gjeld | | <u>317 273 291</u> | <u>326 570 005</u> | |
| <u>726 122 757</u> | <u>728 627 941</u> | Sum egenkapital, gjeld og avsetninger | | <u>824 341 632</u> | <u>819 013 582</u> | |

Hamar, 07.05.2014



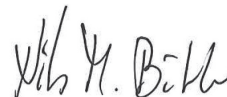
Monica Haugan
Styreleder



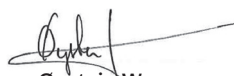
Terje Haugan
Styremedlem



Arne Baumann
Styremedlem



Nils Morten Bøhler
Styremedlem



Øystein Worren
Styremedlem



Halgrim Thon
Styremedlem



Trond Erik Michaelsen
Styremedlem



Tron Sanderud
Adm direktør

Note 2 Andre driftsinntekter

Andre inntekter inkluderer refusjon lønn med kr 12 153 702 (2012 kr 10 049 574 og prosjekthonorar ifm Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark kr 2 070 000). I beløpet inngår utførte tjenester fakturert konsern- og tilknyttede selskaper. Fakturerte tjenester på konsernselskaper framgår 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. Den siste leiligheten i Tårnhaven ble solgt i 2013, i tillegg til samtlige 29 leiligheter i Atriumshaven og 10 garasje plasser.

Note 4 Drift og vedlikehold eiendommer

Drift og vedlikehold av eiendommer er slått sammen av :

| | 2013 | 2012 | Konsern 2013 | Konsern 2012 |
|--|------------|------------|-----------------|-----------------|
| Felleskostnader | 7 929 643 | 7 734 550 | 10 547 587 | 8 178 901 |
| Refusjon felleskostnader | -7 349 651 | -7 273 696 | -9 749 663 | -7 531 926 |
| Underdekning felleskostnader | 579 992 | 460 854 | 797 924 | 646 975 |
| Kantinedrift | 552 130 | 470 001 | 552 130 | 470 001 |
| Strøm egne lokaler | 335 497 | 317 420 | 335 497 | 328 438 |
| Renhold egne lokaler | 104 395 | 40 691 | 104 395 | 40 691 |
| Driftskostnader utearealer | 109 578 | 35 013 | 109 578 | 35 013 |
| Verktøy og utstyr vaktmestere | 70 594 | 95 521 | 70 594 | 95 521 |
| Mindre anskaffelser | 98 710 | 99 878 | 124 995 | 99 878 |
| Vedlikehold | 2 326 783 | 2 667 933 | 3 171 623 | 3 143 880 |
| Sum drift og vedlikehold av eiendommer | 4 177 679 | 4 187 311 | 5 266 736 | 4 860 397 |

10

Note 5 Ansatte, godtgjørelser

| | 2013 | 2012 | Konsern 2013 | Konsern 2012 |
|---|------------|------------|-----------------|-----------------|
| Lønnskostnader består av følgende poster: | | | | |
| Lønn | 13 979 415 | 14 144 363 | 15 201 972 | 15 054 748 |
| Offentlige refusjoner | -184 269 | -101 104 | -184 269 | -101 104 |
| Arbeidsgiveravgift | 2 464 504 | 2 582 243 | 2 637 595 | 2 712 181 |
| Pensjonskostnader | 982 379 | 6 492 595 | 982 379 | 6 492 595 |
| Andre personalkostnader | 674 958 | 731 950 | 723 779 | 756 559 |
| Sum personalkostnader | 17 916 987 | 23 850 047 | 19 361 456 | 24 914 979 |
| Gjennomsnittlig antall ansatte | 21 | 21 | 22 | 22 |
| Herav på deltid | 3 | 3 | 3 | 3 |

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

| Godtgjørelser | 2013 | 2012 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Adm direktør - lønn | 1 603 951 | 1 616 205 |
| Adm direktør - Annen godtgjørelse | 9 877 | 1 677 |
| Styret | 315 000 | 345 000 |
| Revisor | 185 527 | 138 656 |
| Revisor - andre tjenester | 20 771 | 1 631 |
| Revisor (konsern) | 307 109 | 194 431 |

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 tjenstepensjonsordninger. 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 | 2 025 661 | 790 308 | 2 815 969 | 2 766 27 |
| Bortfalt pensjonsforpliktelse | -2 606 862 | | -2 606 862 | |
| Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen | 1 074 426 | 65 076 | 1 139 502 | 851 345 |
| Avkastning på pensjonsmidlene | -769 880 | 0 | -769 880 | -628 098 |
| Administrasjonskostnader | 200 838 | 0 | 200 838 | 184 653 |
| Resultatført aktuarielt tap (gevinst) | 217 429 | -57 616 | 159 813 | 312 793 |
| Resultatført nettorforpliktelse endring i pensjonsplan | | | 0 | 3 130 886 |
| Periodisert arbeidsgiveravgift | 356 877 | 120 609 | 477 486 | 447 559 |
| Sum pensjonskostnader | 498 489 | 918 377 | 1 416 866 | 7 065 413 |

Pensjonskostnadene fremkommer slik i regnskapet:

| | | | | |
|--|-------------|------------------|------------------|------------------|
| Innbetalt premie | 3 081 458 | 0 | 3 081 458 | 4 062 538 |
| Endring i pensjonsforpliktelse | -3 017 455 | 918 377 | -2 099 079 | 2 430 057 |
| Sum pensjonskostnader | 64 003 | 918 377 | 982 379 | 6 492 595 |
| Arbeidsgiveravgift av årets innbetalinger | 434 486 | 0 | 434 486 | 572 818 |
| Sum pensjonskostnader | 498 489 | 918 377 | 1 416 866 | 7 065 413 |
| Påløpte pensjonsforpliktelser | 33 287 498 | 2 376 868 | 35 664 366 | 27 254 997 |
| Pensjonsmidler til markedsverdi | -20 865 629 | 0 | -20 865 629 | -17 930 675 |
| Påløpte pensjonsforpliktelser netto | 12 421 869 | 2 376 868 | 14 798 737 | 9 324 322 |
| Arbeidsgiveravgift av forpliktelsen | 1 751 483 | 335 138 | 2 086 621 | 1 314 728 |
| Påløpte forpliktelser inkl arbeidsgiveravgift | 14 173 352 | 2 712 006 | 16 885 358 | 10 639 050 |
| Ikke resultatført aktuarielt tap | -11 566 490 | 366 374 | -11 200 116 | -5 461 593 |
| Tilbakført pensjonsforpliktelse sikret ordning | -2 606 862 | | -2 606 862 | 0 |
| Netto balanseført pensjonsforpliktelse | 0 | 3 078 380 | 3 078 379 | 5 177 457 |

Selskapets pensjonsordning er endret fra ytelsesbasert til innskuddsbasert ordning fra 01.01.2014. Som en følge av dette er beregnet pensjonsforpliktelse for sikret ordning tilbakeført per 31.12.2013. Årets pensjonskostnad reduseres med kr 2 606 862 som en følge av endringen.

Prosentvis sammensetning av pensjonsmidler:

| Kontrakten er forsikret i porteføljen til DNB Livsforsikring ASA. | 30.09.2013 | 30.09.2012 | 31.12.2011 |
|---|------------|------------|------------|
| Aksjer | 6,8 % | 9,2 % | 9,2 % |
| Omløpsobligasjoner | 17,0 % | 15,6 % | 15,2 % |
| Pengemarked | 22,0 % | 18,3 % | 22,3 % |
| Anleggsobligasjoner | 35,2 % | 36,8 % | 35,0 % |
| Eiendom | 14,3 % | 18,3 % | 17,8 % |
| Annet | 4,7 % | 1,8 % | 0,5 % |
| Sum | 100,0 % | 100,0 % | 100,0 % |

Økonomiske forutsetninger ved beregning av:

| | Pensjonskostnaden | | Pensjonsforpliktelsen | |
|---|-------------------|------------|-----------------------|------------|
| | 31.12.2013 | 31.12.2012 | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
| Diskonteringsrente | 4,00 % | 4,20 % | 4,00 % | 4,20 % |
| Forventet avkastning på pensjonsmidler | 4,40 % | 4,00 % | 0,00 % | 0,00 % |
| Årlig forventet lønnsvekst | 3,75 % | 3,50 % | 3,75 % | 3,50 % |
| Årlig forventet G-regulering | 3,50 % | 3,25 % | 3,50 % | 3,25 % |
| Årlig forventet regulering pensjoner under utbetaling | 3,50 % | 3,25 % | 3,50 % | 3,25 % |
| Demografiske forutsetninger | | | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
| Anvendt dødlighetstabell | | | K2013 BE | K2005 |
| Anvendt uføretariff | | | IR02 | IR02 |

Note 6 Varige driftsmidler

| Utstillingsplassen Eiendom AS | | Bygg under oppføring | Drifts-løsøre | Sum | |
|-------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| | Tomter | Bygninger | | | |
| Anskaffelseskost 01.01.13 | 11 032 665 | 326 668 223 | 0 | 6 867 327 | 344 568 215 |
| Tilgang i året | | 4 674 383 | 17 208 581 | 521 969 | 22 404 933 |
| Avgang i året | | -2 747 498 | | | -2 747 498 |
| Akk avskrivninger 31.12.13 | | -160 807 822 | | -5 748 669 | -166 556 491 |
| Bokført verdi 31.12.13 | <u>11 032 665</u> | <u>167 787 286</u> | <u>17 208 581</u> | <u>1 640 627</u> | <u>197 669 159</u> |
| Årets ordinære avskrivning | | 8 149 883 | | 289 169 | 8 439 052 |
| Økonomisk levetid | | 20 - 50 år | | 5 - 10 år | |
| Avskrivningsplan | | Lineær | | Lineær | |

| Konsern | | Bygg under oppføring | Drifts-løsøre | Sum | |
|-------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| | Tomter | Bygninger | | | |
| Anskaffelseskost 01.01.13 | 26 846 880 | 383 893 334 | | 7 457 032 | 418 197 246 |
| Ansk kost Storhamargata 42 AS | 9 363 590 | 196 200 | | | 9 559 790 |
| Tilgang i året | | 4 674 384 | 17 208 581 | 521 970 | 22 404 935 |
| Avgang i året | 0 | -2 747 498 | 0 | 0 | -2 747 498 |
| Akk avskrivninger 31.12.13 | | -171 127 011 | | -6 317 802 | -177 444 813 |
| Bokført verdi 31.12.13 | <u>36 210 470</u> | <u>214 889 409</u> | <u>17 208 581</u> | <u>1 661 200</u> | <u>269 969 660</u> |
| Årets ordinære avskrivning | | 8 776 783 | | 319 569 | 9 096 352 |
| Økonomisk levetid | | 20 - 50 år | | 5 - 10 år | |
| Avskrivningsplan | | Lineær | | Lineær | |

Note 7 Konsern

| | Anskaffelses-tidspunkt | Forretnings-kontor | Eierandel/stemmerett | Selskapets egenkapital | Selskapets resultat |
|------------------------------|------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|---------------------|
| Utstillingsplassen Messer AS | 31.10.1994 | Hamar | 100,0 % | 202 611 | 277 964 |
| AS Lykkeboden | 24.05.2005 | Hamar | 100,0 % | 4 671 341 | 113 753 |
| Cryo Invest AS | 02.01.2008 | Hamar | 100,0 % | -114 119 | -157 862 |
| Rena Park AS | 01.08.2007 | Åmot | 80,0 % | 181 354 | -796 534 |
| Helse og Idrettsbygg AS | 24.04.2012 | Hamar | 100,0 % | 18 490 321 | -17 952 |
| Peer Gynt Kjøpesenter AS | 30.11.2003 | Hamar | 100,0 % | 10 158 968 | 1 473 962 |
| Storhamargata 42 AS | 03.07.2013 | Hamar | 100,0 % | -1 479 634 | -526 807 |

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

Helse og Idrettsbygg AS og Peer Gynt Kjøpesenter AS ble nye konsernselskaper i 2012. For Peer Gynt Kjøpesenter AS skjedde konserndannelsen gjennom økning av eierandelen fra 49 % til 100 % den 31.12.2012, og selskapet ble konsolidert i balansen per 31.12.2012, men behandlet som tilknyttet selskap i konsernets resultatregnskap i 2012.

Storhamargata 42 AS ble nytt konsernselskap etter kjøp av 100 % av aksjene i selskapet per 03.07.2013, og selskapet er konsolidert fra denne datoen.

Bokført verdi av aksjene spesifiseres slik:

| | Aksje-kapital | Antall aksjer | Pålydende | Verdi i balansen | Utbytte |
|------------------------------|---------------|---------------|-----------|-------------------|----------------|
| Utstillingsplassen Messer AS | 100 000 | 100 | 1 000 | 100 000 | 900 000 |
| 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 | 18 930 000 | |
| Peer Gynt Kjøpesenter AS | 150 000 | 150 000 | 1 | 29 702 052 | |
| Storhamargata 42 AS | 100 000 | 100 | 1 000 | 12 041 773 | |
| | | | | <u>63 197 525</u> | <u>900 000</u> |

Kostpris for aksjene i Helse og Idrettsbygg AS er økt med kr 500 000 etter at det er foretatt etteroppgjør ved oppstart av prosjektet Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark.





Statens Vegvesen og Eika Forsikring (illustrasjon) – Halden Kunnskapspark – Rica Elgstua Hotel (Elverum)

| | Leie- inntekt fra | Refusjon lønn fra | Rente- inntekt fra | Langsiktig lån til | Kortsiktig fordring/gjeld |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Utstillingsplassen Messer AS | 350 000 | 672 706 | | | -5 704 |
| AS Lykkeboden | | 106 393 | | | 19 128 |
| Cryo Invest AS | | 9 120 | 10 264 | 1 540 264 | 4 087 |
| Rena Park AS | | 140 587 | 263 142 | 7 406 959 | 179 484 |
| Helse og Idrettsbygg AS | | 10 745 | | | 3 319 |
| Peer Gynt Kjøpesenter AS | | 319 500 | | | -77 377 |
| Storhamargata 42 AS | | 520 242 | | 30 021 247 | 88 369 |
| Sum datterselskaper | <u>350 000</u> | <u>1 779 293</u> | <u>273 406</u> | <u>38 968 470</u> | <u>211 306</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 |
| 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 |
| Alkärrsplans 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 | 29 700 000 | 14 850 | 1 000,00 | 14 852 500 |
| 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 | 19 000 000 | 8 000 | 1 000,00 | 8 002 000 |
| AS Grønnegaten 92 | 01.07.2011 | 150 000 | 33 | 1 500,00 | 1 650 194 |
| Hedia AS | 16.11.2011 | 2 900 000 | 2 150 | 1 000,00 | 2 152 660 |
| Stortorget 1 AS | 26.03.2012 | 3 000 000 | 9 000 | 100,00 | 9 000 000 |
| Oslo Cancer Cluster | | | | | |
| Innovasjonspark AS | 31.01.2013 | 180 000 000 | 310 700 | 100,00 | 31 070 000 |
| | | | | | <u>240 414 521</u> |



| Selskap | Eierandel/ stemmerett | Selskapets egenkapital | Selskapets resultat | Utbytte fra selskapet | Lån til selskapet |
|---|--------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|
| | | 100 % | 100 % | | |
| Fredvang Eiendom AS * | 33,3 % | 15 593 689 | 1 574 034 | | |
| UP Entra AS * | 50,0 % | 174 821 201 | 13 203 055 | | |
| Utstillingsplassen Bolig AS | 50,0 % | 405 856 | -4 229 | | |
| Torggt 1 AS | 50,0 % | 9 891 110 | 1 232 530 | 500 000 | |
| Guard Hotell AS | 0,0 % | | 98 400 | | |
| Hellsenteret AS | 50,0 % | 5 999 967 | 1 699 932 | | 7 000 000 |
| Vestre Havn Bygg AS * | 33,3 % | 24 948 409 | 1 280 318 | | |
| Strandsonen Utvikling AS | 50,0 % | 1 962 500 | 72 961 | | |
| Ravineveien Eiendom AS | 50,0 % | 14 592 773 | -1 016 758 | | |
| Rica Narvik Eiendom AS | 40,0 % | 39 183 894 | 1 132 199 | | |
| Alkærspans Utvecklings AB | 40,5 % | SEK 31 201 963 | SEK 481 123 | | 9 909 035 |
| Terningen Arena Holding AS * | 49,0 % | 39 384 173 | -1 112 882 | | |
| Fornebu Hotell AS | 50,0 % | 26 136 618 | -890 105 | | 6 576 375 |
| UPL & BOSE Holding AS * | 50,0 % | 42 631 621 | 3 754 072 | | |
| UPLB Fastighets AB | 40,0 % | SEK -2 000 540 | SEK -687 586 | | 5 599 754 |
| Triangelgården Invest AS | 25,0 % | 45 904 919 | 2 699 256 | 500 000 | |
| Halden Utvikling AS | 40,0 % | 18 801 308 | 246 349 | | |
| AS Grønnegaten 92 | 33,0 % | 534 498 | 88 075 | | |
| Hedia AS * | 74,1 % | 3 136 127 | 70 993 | | 220 471 |
| Stortorget 1 AS * | 30,0 % | 23 553 875 | -1 644 348 | | 13 213 978 |
| Oslo Cancer Cluster | | | | | |
| Innovasjonspark AS | 27,2 % | 178 661 059 | 688 987 | | |
| Selskaper indirekte eid gjennom: | | | | | |
| UP Entra AS: | | | | | |
| Torggt 22 AS | 25,0 % | 25 928 150 | 1 330 256 | | |
| Kongsv Komp og Næringsssenter AS | 40,0 % | 13 919 052 | 1 549 151 | | |
| Storhamargata Eiendom AS * | 33,3 % | 6 100 593 | 11 072 183 | | 5 413 066 |
| Terningen Arena Holding AS : | | | | | |
| Elgstua Bygg AS | 24,0 % | 34 390 794 | 1 012 508 | | |
| Sum | | <u>746 482 186</u> | <u>38 136 937</u> | <u>1 000 000</u> | <u>47 932 677</u> |

14

Aksjene i Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS var tidligere eiet indirekte gjennom Oslo Næringsseiendom AS. Ifm salget av Oslo Næringsseiendom AS i 2012, 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.

Aksjepost i Guard Hotell AS er øket fra 33,2 % til 50 % den 30.11.2012 og solgt i 2013. Aksjeposten i Hedia AS ble øket 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), 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 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.

Prinsipper for konsolidering fremgår av Note 1.





Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark (illustrasjon)

| | 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 | Hoel Invest AS |
| 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 |
| Alkærspans 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, MjosConsult 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 |
| Hedia AS | Hamar | Ståle M Østhaug, Jo Egil S Farre |
| Stortorget 1 AS | Tromsø | Fiskernes Hus AS, SIVA Eiendom Holding AS |
| Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS | Oslo | Oslo Cancer Cluster, Radiumhospitalets legater, OBOS Forretningsbygg AS, SIVA Eiendom Holding AS, Helse og Idrettsbygg AS |
| Selskaper indirekte eid gjennom: | | |
| UP Entra AS: | | |
| Torggt 22 AS | Hamar | Sparebanken Hedmark |
| Kongsv Komp og Næringsssenter AS | Hamar | Kongsvinger kommune |
| Storhamargata Eiendom AS | Hamar | Siva Eiendom Holding AS |
| Terningen Arena Holding AS : | | |
| Elgstua Bygg AS | Elverum | Tømte Holding AS |



Note 9 Lån, pantstillelser og garantiansvar

Selskapets lån er delvis sikret gjennom rentebytteavtaler. Sikret beløp og negativ verdi av avtalene er spesifisert nedenfor. (Verdien er oppgitt ekskl påløpne renter som er avsatt som skyldige renter og periodisert oppgjør ifm overtagelse av rentebytteavtale fra Terningen Arena Holding AS.)

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 | Endring | | |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Sikret ved rentebytteavtaler | 145 000 000 | 145 000 000 | 0 | | |
| Beregnet negativ verdi | -12 636 196 | -15 671 415 | 3 035 219 | | |
| Konsern | | | | | |
| Sikret ved rentebytteavtaler | 145 000 000 | 145 000 000 | 0 | | |
| Beregnet negativ verdi | -12 636 196 | -15 671 415 | 3 035 219 | | |
| Avdrag og restgjeld | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| Avdrag | 21 968 248 | 15 968 248 | 15 968 248 | 15 968 248 | 15 968 248 |
| Restgjeld per 31.12 | 221 200 204 | 205 231 956 | 189 263 708 | 173 295 460 | 157 327 212 |
| Konsern | | | | | |
| Avdrag | 23 623 248 | 17 623 248 | 17 623 248 | 17 623 248 | 17 338 248 |
| Restgjeld per 31.12 | 237 053 127 | 219 429 879 | 201 806 631 | 184 183 383 | 166 845 135 |

Lån til rest med kr 6 000 000 per 31.12.2014 forfaller i sin helhet i 2014, men er fornyet iht løpende avdragsstruktur slik at lånet nedbetales med kr 1 000 000 i 2014. Faktisk avdrag reduseres således med kr 5 000 000 i 2014 og øker med kr 1 000 000 hvert år fra 2015 ift oppstillingen ovenfor.

| | Sikret ved pant | Konsern |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Lån fra kredittinstitusjoner | 243 168 452 | 260 676 375 |
| Påløpne renter | 4 283 578 | 4 592 974 |
| Forpliktelse midlertidige P-plasser | 1 576 800 | 1 576 800 |
| Sum gjeld sikret ved pant | <u>249 028 830</u> | <u>266 846 149</u> |

| | | Konsern |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Kausjonsansvar | | |
| Rena Park AS | 2 216 666 | |
| Ravineveien Eiendom AS | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Storhamargata 42 AS | 29 000 000 | |
| Sum kausjonsansvar | <u>61 216 666</u> | <u>30 000 000</u> |

| | | Konsern |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Garantistillelser | | |
| Cryo Invest AS | 5 200 000 | |
| Andre garantiforpliktelser | 8 333 350 | 40 095 520 |
| Sum garantistillelser | <u>13 533 350</u> | <u>40 095 520</u> |

| | Balansført verdi pant | |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------|
| Eiendeler stilt som sikkerhet | | |
| Tomter, bygninger | 170 733 365 | 200 135 832 |
| Bygg under oppføring | 17 208 581 | 17 208 581 |
| Driftsløsøre | 1 640 627 | 1 653 600 |
| Kundefordringer | 3 775 892 | 3 775 892 |
| 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

| | 2013 | 2012 | Konsern 2013 | Konsern 2012 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Årets skattekostnad består av: | | | | |
| Betalbar skatt | 915 036 | 6 704 863 | 1 585 418 | 6 763 262 |
| Korreksjon forrige år | | | | 1 345 |
| Endring utsatt skatt | 2 236 952 | -3 249 297 | 1 852 845 | -3 383 570 |
| Netto skattekostnad | <u>3 151 988</u> | <u>3 455 566</u> | <u>3 438 264</u> | <u>3 381 037</u> |

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

| | 31.12.13 | 31.12.12 | Endring |
|--|-------------------|--------------------|------------------|
| Utstillingsplassen Eiendom AS | | | |
| Knyttet til anleggsmidler | -6 871 079 | -15 382 957 | 8 511 878 |
| Knyttet til fordringer | -15 000 | -15 000 | 0 |
| Knyttet til pensjonspremiefond | 0 | 1 315 000 | -1 315 000 |
| Knyttet til pensjonsforpliktelser | -3 078 379 | -5 177 457 | 2 099 078 |
| Skattepliktig andel aksjeutbytte | 15 000 | 49 066 | -34 066 |
| Gevinst- og tapskonto | 5 698 400 | 7 123 000 | -1 424 600 |
| Netto grunnlag for utsatt skattefordel | <u>-4 251 058</u> | <u>-12 088 348</u> | <u>7 837 290</u> |
| Utsatt skattefordel | <u>-1 147 786</u> | <u>-3 384 738</u> | <u>2 236 952</u> |
| | 27 % | 28 % | |



| Konsern | 31.12.13 | 31.12.12 | 31.12.12 | Endring |
|--|------------|-------------|---------------|------------|
| | | Konsern | Storhgt 42 AS | |
| Knyttet til anleggsmidler | -3 349 468 | -12 743 066 | 430 476 | 8 963 122 |
| Knyttet til fordringer | -315 000 | -115 000 | | -200 000 |
| Knyttet til pensjonspremiefond | 0 | 1 315 000 | | -1 315 000 |
| Knyttet til pensjonsforpliktelser | -3 078 379 | -5 177 457 | | 2 099 078 |
| Underskudd til fremføring | -5 676 447 | -1 691 478 | -2 350 845 | -1 634 124 |
| Skattepliktig andel aksjeutbytte | 15 000 | 49 066 | | -34 066 |
| Gevinst- og tapkonto | 5 726 423 | 7 158 029 | | -1 431 606 |
| Netto grunnlag for utsatt skattefordel | -6 677 871 | -11 204 906 | -1 920 369 | 6 447 404 |
| Utsatt skattefordel | -1 803 027 | -3 137 373 | -518 500 | 1 852 845 |
| | 27% | 28% | | |

| | 2013 | 2012 | Konsern 2013 | Konsern 2012 |
|--|-------------|-------------|-----------------|-----------------|
| Årets skattegrunnlag er beregnet slik: | | | | |
| Regnskapsmessig resultat før skatt | 31 726 688 | 79 974 240 | 38 058 260 | 86 615 551 |
| Endring midlertidige forskjeller | -7 837 290 | 11 604 631 | -6 447 404 | 12 084 175 |
| Herav i ANS Quammegården | | | | 97 400 |
| Permanente forskjeller: | | | | |
| Resultat i tilknyttede selskaper | | | -11 261 750 | -11 526 149 |
| Ikke fradragsberettigede kostnader | 1 550 909 | 46 300 | 1 552 833 | 36 448 |
| Aksjeutbytte | -1 987 638 | -3 160 416 | -87 638 | -3 886 |
| Gevinst ved salg av aksjer | -20 412 874 | -64 880 531 | -16 380 285 | -63 510 741 |
| Tap og nedskrivning på aksjer | 195 560 | 266 902 | 195 560 | 266 902 |
| Skattepliktig inntekt ifm aksjer | 32 629 | 94 812 | 32 629 | 94 812 |
| Skattegrunnlag | 3 267 984 | 23 945 938 | 5 662 205 | 24 154 512 |
| 28 % betalbar skatt på årets resultat | 915 036 | 6 704 863 | 1 585 418 | 6 763 262 |
| Betalbar skatt i nye konsernselskaper | | | | 359 631 |
| Betalbar skatt i balansen | 915 036 | 6 704 863 | 1 585 418 | 7 122 894 |

Note 11 Egenkapital

Utstillingsplassen Eiendom AS

| | Aksje- kapital | Egne aksjer | Overkurs | Annen egenkapital | Sum |
|---------------------|-------------------|----------------|-------------|----------------------|-------------|
| Sum per 31.12.2012 | 32 536 650 | -800 | 220 861 974 | 169 964 036 | 423 361 860 |
| Kjøp av egne aksjer | | -48 550 | | -1 161 775 | -1 210 325 |
| Salg av egne aksjer | | 48 600 | | 694 032 | 742 632 |
| Avsatt utbytte | | | | -19 527 540 | -19 527 540 |
| Årets resultat | | | | 28 574 700 | 28 574 700 |
| Sum per 31.12.2013 | 32 536 650 | -750 | 220 861 974 | 178 543 453 | 431 941 327 |

| Konsern | Aksje- kapital | Egne aksjer | Overkurs | Annen egenkapital | Minoritets- interesser | Sum |
|---------------------|-------------------|----------------|-------------|----------------------|---------------------------|-------------|
| Sum per 31.12.2012 | 32 536 650 | -800 | 221 441 974 | 238 270 176 | 195 577 | 492 443 577 |
| Kjøp av egne aksjer | | -48 550 | | -1 161 775 | | -1 210 325 |
| Salg av egne aksjer | | 48 600 | | 694 032 | | 742 632 |
| Avsatt utbytte | | | | -19 527 540 | | -19 527 540 |
| Årets resultat | | | | 34 776 874 | -156 877 | 34 619 997 |
| Sum per 31.12.2013 | 32 536 650 | -750 | 221 441 974 | 253 051 767 | 38 700 | 507 068 341 |

Note 12 Andre aksjer

Ifm tidligere salg av aksjer i Torghjørnet Eiendomsdrift AS (nå Salto Torghjørnet AS), Storhamarsenteret Eiendom AS (nå Salto Storhamarsenteret AS) og Peer Gynt Kjøpesenter AS, har Utstillingsplassen Eiendom AS tegnet aksjer i Salto Eiendom AS. Aksjeposten er redusert med 40 000 aksjer i 2013, og det er inntektsført en gevinst på kr 9 200 000. I 2014 er også de resterende 78 379 aksjene i selskapet solgt.

| Selskap | Aksje- kapital | Antall aksjer | Verdi i balansen | Salgssum i 2014 |
|------------------|-------------------|------------------|---------------------|--------------------|
| | Pålydende kr 100 | | | |
| Salto Eiendom AS | 111 949 200 | 78 379 | 72 452 280 | 80 730 370 |

Note 13 Fordringer

Avsetning til dekning av tap på fordringer er uendret per 31.12.2013 og utgjør kr 15 000.

Note 14 Bundne midler

Av selskapets bankinnskudd er kr 1 024 541 (2012 kr 1 268 965) bundne innskudd på skattetrekkkonto.

For konsernet utgjør bundne innskudd på skattetrekkkonto kr 1 343 777 (2012 kr 1 122 264).

Note 15 Antall aksjer, aksjeeiere mv

Per 31.12.2013 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 2013 kjøpte selskapet tilsammen 971 aksjer. 153 aksjer ble videresolgt til Mjøsconsult AS og 819 aksjer til Gunnerius Aasterud. Antall egne aksjer er 15 (16 per 31.12.2012). Per 31.12.2013 var det registrert i alt 982 aksjonærer (998 aksjonærer per 31.12.2012). 929 aksjonærer eier mindre enn 100 aksjer. 18 aksjonærer eier 500 aksjer eller mer:

| | Ant aksjer | Eierandel | Stilling i selskapet/Styre |
|---------------------------------|------------|-----------|--|
| Haugans Hus AS | 255 260 * | 39,23 % | Terje Haugan, prosjektdirektør - styremedlem Monica Haugan, finanssjef - styreleder |
| OBOS Forretningsbygg AS | 249 522 | 38,34 % | Arne Baumann, Øystein Worren og Nils Morten Böhler, styremedlemmer |
| Hathon Holding AS | 65 645 | 10,09 % | 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 | 5 801 * | 0,89 % | Trond Erik 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 % | |
| Gunnerius Aasterud | 819 | 0,13 % | Økonomisjef for tilknyttede selskaper |
| Knut Arne Baklien | 500 | 0,08 % | |
| Torstein Storsve | 500 | 0,08 % | |
| Andre med mindre enn 500 aksjer | 21 678 | 3,33 % | |
| Egne aksjer | 15 | 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 Erik 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 ble 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

| 2012 | 2013 | | 2013 | 2012 |
|---|--------------------|---|--------------------|-------------------|
| Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | | | |
| 79 974 240 | 31 726 688 | Ordinært resultat før skattekostnad | 38 058 261 | 86 615 551 |
| -2 094 953 | -6 704 863 | Betalte skatter | -7 122 894 | -2 151 419 |
| -3 160 416 | -1 987 638 | Inntektsført utbytte | -87 638 | -3 886 |
| 0 | 665 000 | Tap ved avgang anleggsmidler | 665 000 | 0 |
| -64 880 531 | -20 412 874 | Gevinst på aksjer | -16 380 285 | -63 510 741 |
| 266 902 | 195 560 | Tap på aksjer | 195 560 | 266 902 |
| -12 315 869 | -7 007 949 | Overskudd leilighetsprosjekter | -7 007 949 | -12 315 869 |
| 100 184 944 | 116 028 500 | Innbetalt ved salg av leilighetsprosjekter | 116 028 500 | 100 184 944 |
| -76 204 775 | -63 735 820 | Utbetalt ifm leilighetsprosjekter | -75 435 234 | -76 204 775 |
| 8 975 431 | 8 439 052 | Ordinære avskrivninger | 9 096 352 | 9 182 731 |
| 2 430 057 | -2 099 078 | Endring i pensjonsforpliktelse | -2 099 078 | 2 430 057 |
| | | Andel resultat i tilknyttede selskaper | -11 261 750 | -11 526 149 |
| -903 450 | 64 466 | Endring i kundefordringer | -506 048 | -1 079 515 |
| -2 281 605 | -2 681 667 | Endring i leverandørgjeld | -2 389 761 | -2 341 171 |
| -10 531 001 | 19 340 277 | Endring i tidsavgrensningsposter | 22 851 353 | -10 842 324 |
| 19 458 974 | 71 829 654 | Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 64 604 389 | 18 704 336 |
| Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | | | |
| 389 000 | 0 | Innbetalt ved salg av anleggsmidler | 0 | 389 000 |
| -1 011 917 | -22 404 933 | Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler | -22 404 933 | -2 034 291 |
| 33 375 059 | 2 223 168 | Innbetalt utbytte | 2 223 168 | 33 375 059 |
| -38 798 549 | -12 541 773 | Utbetalt ved kjøp av aksjer i datterselskaper | -12 541 773 | -20 451 209 |
| -764 736 | -33 162 153 | Endring lån til datterselskaper | | |
| 85 038 670 | 65 421 665 | Innbetalt ifm aksjer i tilknyttede selskaper | 65 421 665 | 85 708 670 |
| -39 663 300 | -49 220 000 | Utbetalt ved kjøp av aksjer i tilknyttede selskaper | -49 220 000 | -62 973 222 |
| -43 529 400 | 0 | Utbetalt ved kjøp av andre aksjer og andeler | -1 550 000 | -43 529 400 |
| 32 345 660 | 1 737 861 | Endring lån til tilknyttede selskaper | 1 737 861 | 32 345 660 |
| -500 000 | 200 000 | Endring andre langsiktige fordringer | 200 000 | -500 000 |
| 26 880 487 | -47 746 165 | Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -16 134 012 | 22 330 267 |
| Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | | | |
| 0 | 0 | Opptak av nye lån | 124 997 | 5 488 374 |
| -8 789 498 | -16 968 248 | Nedbetalt lån | -39 697 846 | -9 033 850 |
| 0 | -6 000 | Utbetalt utbytte | -6 000 | 0 |
| 638 928 | 742 632 | Salg av egne aksjer | 742 632 | 638 928 |
| -150 650 | -1 210 325 | Kjøp av egne aksjer | -1 210 325 | -150 650 |
| -8 301 220 | -17 441 941 | Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -40 046 542 | -3 057 198 |
| 38 038 241 | 6 641 548 | Netto endring i likvider | 8 423 835 | 37 977 405 |
| 11 588 082 | 49 626 323 | Beholdning av likvider 1.1. | 51 583 403 | 12 755 932 |
| 49 626 323 | 56 267 871 | Likvider nye konsernselskaper | 30 614 | 850 067 |
| | | Beholdning av likvider 31.12. | 60 037 852 | 51 583 404 |



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”*