

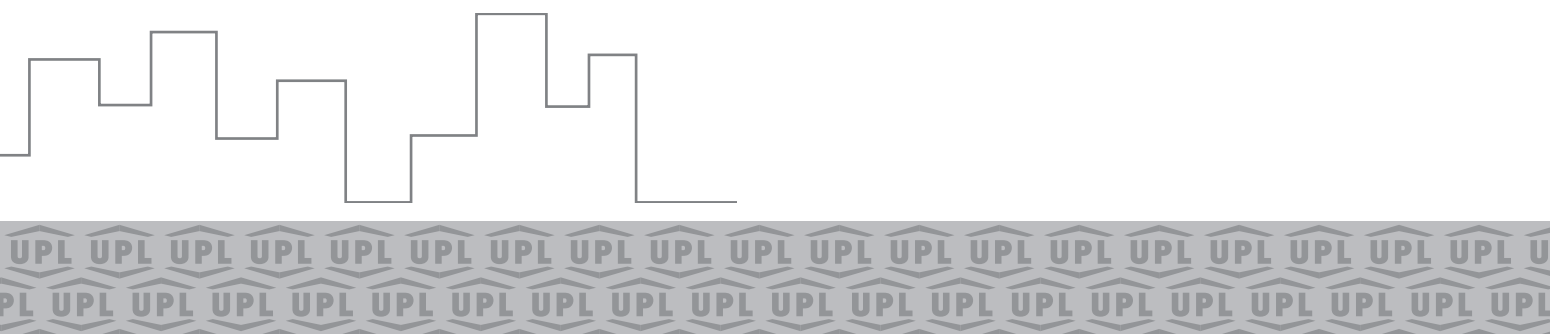


 Utstillingsplassen  
eiendom

ÅRSRAPPORT 2020

## Innhold

Forord .....	3
Nøkeltall .....	4
Året 2020 .....	5
Utleie .....	5
Bolig .....	6
Hotell .....	9
Miljø og bærekraft .....	11
Årsberetning .....	13
Resultatregnskap .....	16
Balanse .....	17
Kontantstrømoppstilling .....	19
Noter .....	20
Revisors beretning .....	33



## Forord

Utstillingsplassen Eiendom har lagt et godt år bak seg. Selskapet har det siste halvannet året vært gjennom en større omstrukturering. Selskapet har gjennom omstruktureringen sikret seg god finansiell kapasitet, samt posisjonert seg for videre vekst og utvikling.

For selskapet er det viktig med en stor og langsiktig eier som gir selskapet forutsigbarhet og har vilje til å satse videre på virksomheten.

Selskapet er bevisst sin rolle i bransjen for å sikre en bærekraftig utvikling, og har stort fokus på dette. Det er gjøres løpende vurderinger av hvilke tiltak som er best egnet. Ved oppføring av nybygg benytter vi BREEAM-NOR som er et Norges fremste miljøsertifiseringssystem for bygg og bidrar til å sikre en helhetlig utvikling. Selskapet forvalter en stor portefølje med eiendommer hvor det gjøres tiltak for å redusere belastningen på miljøet og en reduksjon av energiforbruket.

Det har vært høy aktivitet på transaksjonssiden og siste års overskudd er et resultat av dette. Gevinstene er en realisering av verdiskapning over tid og har sørget for at selskapet har god likviditet. Bakgrunnen for kjøp og salg er en løpende vurdering av markedssituasjonen og et ledd i omstruktureringen av selskapet. Likviditeten er delvis tilbakebetalt til aksjonærene gjennom året, men også reinvestert.



Koronapandemi har vært utfordrende for vår virksomhet. Selskapet har flere hotell i sin portefølje hvor leietaker har mistet vesentlig deler av sin omsetning. Samtidig har vi en solid leietakerportefølje som har klart seg gjennom det siste året. Det gjelder likevel ikke alle leietakere, og vi har derfor bistått disse i form av leiereduksjoner og utsettelse.

Det siste året er det foretatt investeringer i flere store og spennende utviklingsprosjekter. Selskapet er for tiden involvert i ni byggesaker hvor noen er nylig avsluttet, noen er under oppføring og flere som igangsettes med det første. En betydelig andel av prosjektene de kommende årene vil være boligutvikling og vi har derfor utvidet kapasiteten på prosjektgjennomføring gjennom økt bemanning. Selskapet forvalter 300 000 kvm eiendom fra vårt kontor i Hamar. Eiendommene har lav ledighet og er gjennomgående i god stand grunnet god drift og jevnlig vedlikehold.

Jo Simen Drågen  
Adm. Dir.





## Nøkkeltall 2020

Forvaltningsinntekter	22 848 067
Driftsresultat	-8 856 072
Finansinntekt fra underliggende selskap	65 884 315
Gevinst på salg av aksjer	401 249 691
Resultat etter skatt	443 464 945
Resultat etter skatt pr aksje	682
Eiendeler	1 566 556 969
Egenkapital	818 108 947
Gjeld	748 448 021

Antall selskap UPL er morselskap til*	27
Antall investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper*	17

4

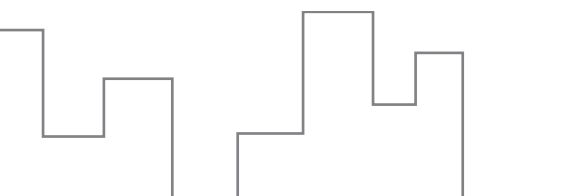
UPL sin andel av leieinntekt i underliggende selskap utgjør ca	220 000 000
--	-------------

UPL har i 2020 forvaltet en eiendomsmasse på ca kvm	300 000
---	---------

Antall aksjonærer totalt	889
Antall aksjonærer med under 100 aksjer	837

Antall ansatte	22
Antall årsverk	21
Sykefravær (%)	2,02 %

\* pr 31.12.20



# Året 2020

## UTLEIE

For utleieavdelingen startet 2020 i et høyt tempo, slik det vanligvis gjør. Flere store renoveringer ble gjennomført på slutten av 2019, hvor leietakerne fikk flytte inn i nye lokaler på nyåret. Og så kom Covid-19. Usikkerhet og uforutsigbarhet fulgte med, og de direkte konsekvensene rammet hardt for mange. Det siste året har vært tøft for alle. Likevel opplever vi at vi, gjennom god kommunikasjon mellom leietaker og utleier, har klart å finne gode løsninger der det har vært nødvendig. Til tross for at året ble litt annerledes, har vi fått på plass mange spennende og gode leieavtaler.



Et av årets prosjekter hvor vi har lagt ned mye ressurser, har vært å få liv i kjøpesenterdelen av Torghjørnet igjen. Det har krevd mye tankevirksomhet og forhandling, men gjennom året har brikkene falt på plass bit for bit. Spennende aktører er kommet inn, og aktivitetsnivået har steget betraktelig. Fellesnevneren er miljø, bærekraft og gjenbruk, noe vi ser er tatt godt imot av byens innbyggere, da spesielt blant den yngre garde. Vi håper vi har klart å gi nye eiere et godt utgangspunkt for videre utvikling.

Det har vært litt ekstra spenning knyttet til kjøpesentrene våre, Hellsenteret i Stjørdal og Peer Gynt-senteret på Vinstra i disse pandemi-tider. Her ønsker vi å gi litt ekstra ros til senterledelse og ansatte i de ulike butikkene, som har vært flinke til å opprettholde positive omsetningstall gjennom et tøft 2020.

Samtidig som vi har fått mange nye leietakere, har det også vært mange forlengelser og utvidelser av eksisterende leiekontrakter. Vi er stolte over, og glade for, at vi er en foretrukket utleier og at man ønsker å leie hos oss.



## BOLIG

Da Covid-19 satte hele verden på vent, sto vi på trappene til å lansere opptil flere nye og spennende boligprosjekter. Det store spørsmålet ble dermed: hva gjør vi nå? Hvordan reagerer markedet på en pandemi? 2020 viste seg likevel å bli et veldig godt år for boligsalg, fokuset hos kunden har i stor grad sentrert seg rundt hjemmet, siden alt annet er stengt. Vi har lyktes med å bygge gode prosjekter som kunden vil ha, og samtlige av de tre boligprosjektene ble tatt godt imot.



6

Foto: Mona Gundersen

Banken Hamar ble lansert helt på slutten av 2019. Den historiske bankbygningen i Strandgata på Hamar ble bygget om til å romme 15 moderne leiligheter med flott utsikt over Mjøsa, i tillegg til arealer for næring. Det ble lagt vekt på at leilighetene skulle ha en unik utforming og karakter, med topp moderne standard, dog likevel med et historisk preg. Leilighetene ble raskt utsolgt, og sto klare for overlevering til nye eiere 1.oktober 2020.



Foto: Mona Gundersen

Det historiske bygget har fått helt nye overflater, konstruksjoner og teknisk anlegg. Det dukket opp noen utfordringer undervegs – det er mer krevende å renovere gammelt enn det er å bygge nytt. Vi har gjort det vi kan for å bevare stil og kvaliteter, selv om det er lagt vekt på moderne teknisk standard. Gjenbruk av bygninger er miljøvennlig og klimasmart, og bevaring av spor etter byens historiske utvikling gir oss mennesker omgivelser som har historisk dybde og stedsidentitet.





I slutten av februar startet salget av første salgstrinn i Vika Hage. Responsen var enorm, og alle de 20 leilighetene ble solgt på rekordtid. Leilighetene blir lyse og gjennomgående, og til hver leilighet medfølger 1-2 parkeringsplasser. Vika Hage kan skilte med sentral beliggenhet i Bekkelaget i Stange.



Her er det virkelig flott utsikt ut mot Åkersvika og Mjøsa, og bare noen få meter å tusle ned til vannet. Likevel er det ikke lang veg inn til Hamar sentrum, kun en kort gåtur over Stangebrua skal til før du kan nyte bylivet, eller hoppe på toget. Byggingen er i full sving, og leilighetene vil stå klar til overtakelse i slutten av september 2021. Vika Hage 2 er allerede lansert, og byggstart der vil være i månedsskifte mai-juni 2021. Her vil det også være 20 leiligheter, med tilnærmet lik utforming som leilighetene i første salgstrinn.



I desember lanserte vi Bryggeribakken – et boligprosjekt i Vestbyen på Hamar bestående av 20 leiligheter, med herlig utsikt mot Mjøsa og strandpromenaden. Bygget vil totalt gå over fire etasjer samt kjeller. Det er brukt mye tid på utformingen av leilighetene, slik at de skal favne flest mulige behov og ønsker. Her er muligheten stor for å finne drømmeleiligheten, enten det er en 2-roms leilighet på ca. 42 kvm, en 4-roms leilighet på ca. 130 kvm, eller noe i midten. Bryggeribakken kan tilby sentral beliggenhet, med kort avstand til allt Hamar by har å tilby.



8



Her kan man kjenne på den urbane by-følelsen, samtidig som man nesten ikke kan komme nærmere Mjøsa. Vegen er kort ned til Koigen, som kan by på bademuligheter og flotte turstier langs Mjøsbredden ut mot Ridehusstranda, Domkirkeodden og Jessnes. Skulle man ha behov for rekreasjon i skog og mark, er vegen også kort til Furuberget. Leilighetene i Bryggeribakken ble tatt veldig godt imot, og p.t. er 19 av de 20 leiligheten solgt. Byggestart vil være i løpet av 3. kvartal 2021, og prosjektet er planlagt ferdigstilt i 4. kvartal 2022.



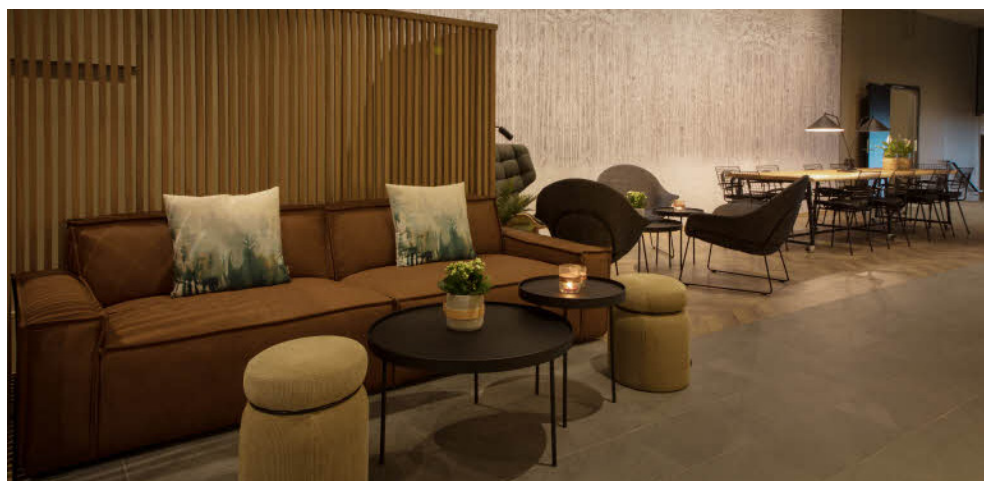


## HOTELL

I løpet av 2020 har to av hotellene vi har eierskap i vært under betydelig oppgradering og utbygging. Scandic Victoria Lillehammer kunne i begynnelsen av desember åpne dørene til en ny fløy med 55 nye hotellrom. Totalt er hotellet nå oppe i 450 sengeplasser, fordelt på 161 rom, som igjen strekker seg over 2000 kvm. Den nye fløyen er på 5 etasjer, med parkerings- og næringsareal på bakkeplan. I tillegg til den nye fløyen er resten av hotellet totalrenovert, og fremstår i dag som et hotell i tiden, med lekre farger og overflater.



Det har vært en lang prosess med hensyn til plassering og høyder. Utfordringen for nybygget var at det nye hotellbygget går over dagens tillatte høyde på bygging i kvartalet. Derfor måtte det søkes dispensasjon fra Lillehammer kommune. Her tok det over tre år å få rammetillatelsen til byggeprosjektet, da utbyggingen måtte tilpasses omgivelsene som er kulturmiljø av nasjonal verneverdi. Fylkeskonservatoren har også vært inne i bildet.



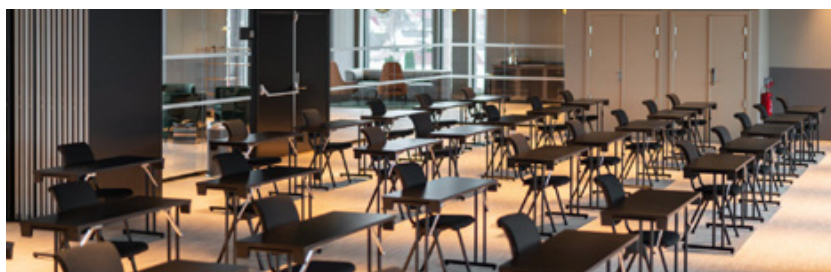


Første spadetak for å bygge på og pusse opp Scandic Hamar fant sted i 2019. Gjennom 2020 har vi kunnet se at nybygget, som måler hele 8 etasjer, har reist seg. Nybygget står i skrivende stund ferdig, og med 69 nye rom er den totale kapasiteten på hotellet økt til 980 sengeplasser fordelt på 302 rom. Nå er det nesten ikke én kvadratmeter i hotellet som ikke er renoverert, det eldste rommet er fra 2017.

Hotellet har fått en betydelig oppgradering av konferanseareal, med en ny kurs- og konferanseavdeling i 8. etg. på nybygget. Her er også det som trolig må være byens aller beste utsikt. Hotellet er i tillegg beriket med ny resepsjon og restaurant, og som alt annet fremstår dette også topp moderne og med lekre kvaliteter.

Utstillingsplassen Eiendom er bevisste på å bruke lokal arbeidskraft der det er mulig. Vi involverer i stor grad lokale entreprenører og leverandører, som aktivt deltar med sin kunnskap og erfaring, for å skape et best mulig sluttresultat. Byggeprosjektene våre er bevis på at kompetansen i Innlandet og på Hamar er høy. Aktører har også fått muligheten til å holde hjulene i gang i denne vanskelige tiden som det siste året med pandemi har ført over oss.

Vi er alle berørte av Covid-19, og da kanskje spesielt hotell- og reiselivsnæringen. Vi håper likevel at med de oppgraderingene som er gjort på Scandic Victoria Lillehammer og Scandic Hamar vil gjøre hotellene godt rustet, og til foretrukne reisemål, når verden igjen åpner.



# Miljø og bærekraft

## FORVALTNING

Utstillingsplassen Eiendom har egen driftsavdeling, men i tillegg er det behov for å leie inn tjenester hvor det legges vekt på å velge lokale samarbeidspartnere. Gode rutiner for ettersyn og vedlikehold av eiendommene er viktig for å ivareta eiendommen som igjen bidrar til god trivsel for våre leietakere. Det stilles miljøkrav til våre leverandører.

Selskapet ser viktigheten av gode oppfølgingssystemer som bidrar til god oversikt over eiendommene. Det benyttes energioppfølgingssystemer (EOS) på mange av eiendommene i dag og det arbeides med å etablere tilsvarende på samtlige av eiendommene. Utstillingsplassen Eiendom har som mål å redusere energibruken med 10 % innen 2024.

Sentral driftskontroll (SD-anlegg) er et viktig verktøy for å opprettholde godt inneklima og redusere energiforbruket. I løpet av de siste 10 årene har Utstillingsplassen Eiendom etablert SD-anlegg på 25 % av eiendommene og arbeidet fortsetter fortløpende med oppgraderingen av de øvrige tekniske anleggene. Ved rehabilitering og ved nybygg er det fokus på teknologi som gir selskapet og leietaker den beste løsningen for mest mulig energieffektiv drift gjennom byggets levetid.

System til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) er viktig for å kunne ivareta HMS og offentlige tilsyn. Alle dokumenter tilknyttet eiendommen lagres ordnet på et samlet sted. Systemet blir benyttet på samtlige av selskapets eiendommer.

Avfallshåndtering er viktig og selskapet har fokus på å skreddersy den beste løsningen for hver enkelt eiendom. Selskapet, i samarbeid med leietaker, tilpasser fraksjoner etter leietakers behov og arbeider fortløpende med tilpasninger i driftsperioden for å opprettholde riktig fraksjoner og tømmefrekvens.

Utstillingsplassen Eiendom tilrettelegger for bruk av sykkel til og fra alle kontorbygg. I parkeringsanlegg tilknyttet kontorbygg tilbyr vi lading av elbil. Vi har som mål å øke dekningsgraden av elbilladere.



Utstillingsplassen Eiendom AS utvikler eiendom der mennesker jobber, bor eller oppholder seg av andre årsaker. Dette er noe som krever mye kapital og det blir viktig å stille krav til hva som leveres og da med fokus på oppnåelse av bærekraftsmålene.





# Årsberetningen 2020

## Virksomhetens art og tilholdssted

Utstillingsplassen Eiendom AS er Innlandets største eiendomsselskap. Virksomheten i konsernet omfatter utvikling og utleie av næringslokaler og utvikling av boliger for salg.

Det ble i 2019 gjennomført en restrukturering av konsernet slik at Utstillingsplassen Eiendom AS nå eier eiendommer gjennom datterselskaper. I tillegg til investeringer via felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper.

Utstillingsplassen Eiendom AS er datterselskap i konsernet til Haugans Hus Holding AS.

En betydelig del av virksomheten skjer i samarbeid med andre aktører som Bane NOR Eiendom AS, OBOS, Betonmast Eiendom AS, Schage Eiendom AS, Nordr AS, Norges Råfisklag, Elverum kommune, Kongsvinger kommune.

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

De fleste av selskapene administreres av Utstillingsplassen Eiendom AS som er lokalisert på Hamar.

## Fortsatt drift

Selskapet har som alle andre blitt påvirket av koronautbruddet i 2020. Markedsverdier er vurdert og basert på dette er det ikke foretatt nedskrivninger eller andre avsetninger. Gjennom selskapets investeringer i datter og tilknyttede selskaper er Utstillingsplassen Eiendom AS likevel i vesentlig grad påvirket av utbruddet.

Leietakerne i konsernet er i all hovedsak solide, men den generelle risikoen for tap på fordringer har økt. Våre hotelleiendommer er rammet hardest da flere av hotellene (både hel- og deleide) har vært stengt og de øvrige har hatt lavt belegg. På generell basis har vi som utleier ønsket å bidra til å løse utfordringene på en god måte for våre leietakere og gitt betalingsutsettelse og også betalingsfritak der dette har vært nødvendig for leietaker.

En annen effekt av utbruddet er redusert aktivitet på våre eiendommer og vi har der vært tidlig ute med tiltak for å sikre reduserte driftskostnader i tillegg til tiltak for å redusere smitterisiko.

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

## Konsernets virksomheten i 2020 og fremtidig utvikling

Det arbeides kontinuerlig med nye prosjekter, både i og utenfor Hamar, innenfor bolig, kontor, hotell og annen næringsseiendom. Styret vurderer selskapets framtidsutsikter som gode.

Utstillingsplassen Eiendom AS hadde en god start på 2020 når det gjelder utleiefronten og det ble inngått flere leieavtaler med leietakere. Så kom Covid-19 som skapte usikkerhet og uforutsigbarhet, men tross situasjonen er selskapet fornøyd med flere nye leieavtaler og god dialog med eksisterende leietakere i utfordrende tider.

Utstillingsplassen Eiendom AS med datterselskaper fortsetter sin satsing på boliger og har flere spennende prosjekter under utvikling.

I desember 2019 hadde selskapet salgsstart på prosjektet Banken. Boligprosjektet er et tidligere bankbygg oppført i 1913 som nå er ombygd til leiligheter. 13 av 15 leiligheter ble solgt og overlevert i 2020 via datterselskapet UPL Hamar AS. De to siste ble solgt i starten av 2021.

I februar 2020 hadde Utstillingsplassen Eiendom gjennom datterselskapet Løvstadvegen 7 AS salgsstart på prosjektet Vika Hage. Boligprosjektet er et nybygg i Stange kommune med kort vei til Hamar og vendt mot Mjøsa. Samtlige 20 leiligheter ble solgt på rekordtid.

På slutten av 2020 ble et nytt boligprosjekt på Hamar lansert, Bryggeribakken. Dette er ytterligere et prosjekt i Vestbyen og dette består av 20 flotte leiligheter med en fantastisk utsikt mot Mjøsa. 19 av 20 leiligheter er solgt og byggestart vil være i andre halvdel av 2021 og prosjektet er planlagt ferdigstilt i 4. kvartal 2022.

Utstillingsplassen Eiendom AS har mange hotelleiendommer i sin portefølje og i 2020 har det vært flere nye prosjekter under utvikling. I Hamar er utbyggingen og renoveringen av Scandic hotellet ferdigstilt nå i 2021. Hotellet er utvidet med 69 nye rom og har nå 302 rom og ny resepsjon og restaurant. I tillegg er det bygget en bankettsal i åttende etasje med utsikt over Hamar by. Etter gjenåpningen av samfunnet etter covid-19 vil Scandic Hamar med over 300 rom bli konkurransedyktig med tanke på å ta enda større konferanser og arrangementer.

Scandic Victoria Lillehammer er sentralt plassert i Lillehammers populære gågate, Storgata. Hotellet er opprinnelig fra 1872, men tidligere utvidet og nå totalrenovert. Hotellet består i dag av 161 rom med 450 sengeplasser etter oppføring av nytt tilbygg på 55 nye rom. I tillegg er det oppført et nytt nærings- og parkeringsareal på bakkeplan.





Hamar, den 11. juni 2021

I styret for Utstillingsplassen Eiendom AS



**Tron Sanderud**  
Styreleder



**Terje Haugan**  
Styremedlem



**Halgrim Thon**  
Styremedlem



**Bengt Neteland**  
Styremedlem



**Monica Haugan**  
Styremedlem



**Jo Simen Drågen**  
Adm direktør



# Resultatregnskap per 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS

Driftsinntekter	Noter	2020	2019
Andre driftsinntekter	2	22 848 067	22 754 379
Salgsinntekter leilighetsprosjekter	3	0	110 990 000
Gevinst ved avgang driftsmidler		30 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>22 878 067</b>	<b>133 744 379</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Kostnader leilighetsprosjekter	3	0	93 009 397
Lønninger og sosiale utgifter	4	25 023 066	24 928 931
Ordinære avskrivninger	5	99 607	200 100
Andre driftskostnader	4	6 611 466	8 126 055
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>31 734 140</b>	<b>126 264 483</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 856 072</b>	<b>7 479 896</b>
<b>Finansinntekter/Finanskostnader</b>			
Renteinntekter	6, 7	2 307 405	7 140 350
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	6	13 373 785	16 899 392
Mottatt konsernbidrag	6	20 341 494	0
Aksjeutbytte	6, 7	45 542 821	32 462 424
Gevinst på aksjer	16	401 249 691	178 292 286
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	-2 034 921	-1 898 787
Andre finansinntekter		1 926 483	6 508
Rentekostnader	8	-29 863 784	-38 102 540
Andre finanskostnader		-601 672	-1 007 438
<b>Netto finansinntekter</b>		<b>452 241 301</b>	<b>193 792 195</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>443 385 228</b>	<b>201 272 091</b>
Skatter	9	79 717	-16 996 947
<b>Årets overskudd</b>		<b>443 464 945</b>	<b>184 275 143</b>
<b>Overføringer:</b>			
Tilleggsutbytte	10	200 000 000	
Avsatt utbytte	10	15 000 000	200 000 000
Overført til/fra annen egenkapital	10	228 464 945	-15 724 857
		<b>443 464 945</b>	<b>184 275 143</b>



## Balanse per 31.12.

EIENDELER	Noter	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	1 899 146	1 819 429
Sum immaterielle eiendeler		1 899 146	1 819 429
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	5	8 566 074	8 566 074
Driftsløsøre	5, 8	516 371	314 363
Sum varige driftsmidler		9 082 445	8 880 437
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskaper	6	701 770 765	670 786 837
Investeringer i tilknyttede selskaper	7	168 193 882	328 123 651
Andre aksjer og andeler	11	1 425 348	1 425 348
Lån til datterselskaper	6	493 937 925	443 898 194
Lån til tilknyttede selskaper	7	71 112 845	36 582 284
Sum finansielle anleggsmidler		1 436 440 766	1 480 816 315
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 447 422 356</b>	<b>1 491 516 181</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8, 12	9 496 734	3 813 005
Andre fordringer		6 858 639	7 327 269
Sum fordringer		16 355 374	11 140 274
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>	13	<b>102 779 239</b>	<b>274 438 188</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>119 134 612</b>	<b>285 578 463</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 566 556 969</b>	<b>1 777 094 644</b>





# Kontantstrømanalyse

	2020	2019
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	443 385 228	201 272 090
Betalte skatter	-10 455 690	-9 046 672
Inntektsført utbytte	-45 542 821	-32 468 932
Innbetalt utbytte	45 542 821	32 468 932
Gevinst ved avgang anleggsmidler	-30 000	0
Gevinst på aksjer	-401 249 691	-178 292 286
Tap og nedskrivning på aksjer	2 034 921	1 898 787
Resultat leilighetsprosjekter	0	-17 980 603
Innbetalt ved salg av leilighetsprosjekter	0	110 990 000
Utbetalt ifm leilighetsprosjekter	0	-75 958 330
Ordinære avskrivninger	99 607	200 100
Endring i pensjonsforpliktelse	-599 078	-590 975
Endring i kundefordringer	-5 683 729	-1 218 094
Endring i leverandørgjeld	-15 683 368	-9 923 076
Endring i tidsavgrensningposter	-5 605 290	-1 008 346
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>6 212 910</b>	<b>20 342 595</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalt ved salg av anleggsmidler	30 000	0
Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	-301 614	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-54 195 655	-39 600 000
Endring lån til datterselskaper	-50 039 731	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	582 356 266	178 292 286
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	52 267 240
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	-10 068 500
Endring lån til tilknyttede selskaper	-34 530 561	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>443 318 705</b>	<b>180 891 026</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-11 505 863	-21 294 390
Utbetalt utbytte (gamle poster)	0	-76 115
Utbetalt utbytte	-400 000 000	0
Kjøp av egne aksjer/tilbakebetaling av egenkapital	-209 684 702	-152 350
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-621 190 565</b>	<b>-21 522 855</b>
<b>Netto endring i likvider</b>	<b>-171 658 950</b>	<b>179 710 766</b>
<b>Beholdning av likvider 1.1.</b>	<b>274 438 189</b>	<b>94 727 423</b>
<b>Beholdning av likvider 31.12.</b>	<b>102 779 239</b>	<b>274 438 189</b>



# Noter til regnskapet for 2020

## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

### Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytter regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er mottatt.

Ved salg av ombyttbare aksjer innenfor samme aksjeklasse benyttes gjennomsnittlig anskaffelseskost ved gevinst-/tapsberegning.

### Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

20 Inntekter og gevinster ved salg av aksjer og anleggsmidler skjer på det tidspunkt hvor kontroll og risiko er overført til kjøper.

Ved salg av leiligheter bokføres inntekter og kostnader ved overdragelse av den enkelte leilighet.

### Klassifisering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. 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.

Finansieringskostnader ifm byggeprosjekter aktiveres, mens byggelånsrenter ifm oppføring av leiligheter inngår i prosjektkostnad solgte leiligheter.

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

### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

### Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Valutadifferanser presenteres under annen finansinntekt eller -kostnad. Selskapet har ingen løpende transaksjoner i utenlandsk valuta.

### Finansielle instrumenter

Rentebytteavtaler benyttes til rentesikringsformål og er periodisert over løpetiden. Innbetalinger og utbetalinger knyttet til rentebytteavtaler bokføres som renter i resultatregnskapet.

### Pensjoner

Selskapet har ulike pensjonsordninger. Pensjonsordningene er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskap. Selskapet har både innskuddsplaner og ytelsesplaner.

### Innskuddsplaner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad.

Selskapet har i tillegg en usikret pensjonsforpliktelse som gjelder arbeidende styreleder, se note 4 for opplysninger om dette.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.



Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt i selskapsregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

#### Konsern

Haugans Hus Holding AS utarbeider konsernregnskap der Utstillingsplassen Eiendom AS inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet kan fås utlevert på morselskapets forretningsadresse i Hamar.

#### Note 2 Andre driftsinntekter

Andre inntekter inkluderer honorar for fakturerte tjenester med kr 22 843 137 (2019 kr 22 748 737) som i hovedsak gjelder konsern- og tilknyttede selskaper.

#### Note 3 Salgsinntekter leilighetsprosjekter

Selskapet har ikke hatt aktivitet knyttet til leiligheter i 2020. Denne aktiviteten ble i 2019 flyttet ut til datterselskaper ved fisjon.

I 2019 var salgsinntekter relatert til leilighetsprosjekter knyttet til Vestbyen Kvartal i Hamar hvor 30 leiligheter ble overlevert i 2019.

#### Note 4 Ansatte, godtgjørelser

Lønnskostnader består av følgende poster:	2020	2019
Lønn	19 765 969	20 055 472
Arbeidsgiveravgift	3 007 993	3 110 808
Pensjonskostnader	1 170 552	1 048 627
Andre personalkostnader	1 078 552	714 024
Sum personalkostnader	25 023 066	24 928 931
Antall årsverk	21	23

Lønnskostnadene må ses i sammenheng med at selskapet yter tjenester for leietagere og tilknyttede selskaper, jfr Note 2.

Godtgjørelser	2020	2019
Adm direktør – lønn	1 699 294	2 154 226
Adm direktør – annen godtgjørelse	11 665	11 326
Styret	250 000	250 000
Arbeidende styreleder – lønn	2 197 585	0
Arbeidende styreleder – annen godtgjørelse	168 459	0
Revisor – lovpålagt revisjon *	299 321	355 075
Revisor – skatterådgivning	0	5 102
Revisor – andre tjenester *	489 551	729 662

\* Mye av påløpt revisjons- og bistandshonorar både i 2019 og 2020 vedrører omorganisering (dropdown-fisjon) som ble gjennomført i 2019. Store deler av dette har blitt viderefakturert berørte datterselskap. Avsetningen knyttet til dette på kr 804 191 vises ikke i oppstillingen over og har i 2020 blitt tilbakeført i sin helhet.

Dette betyr at netto honorar fra revisor i 2020 regnskapet er – kr 15 319.

Jo Simen Drågen overtok som administrerende direktør 01.07.2020. Tidligere administrerende direktør, Tron Sanderud, gikk over til å være arbeidende styreleder. Administrerende direktørs lønn spesifisert i 2020 knyttet seg til Drågen i sin helhet.

Kostnader til revisor i forbindelse med andre tjenester i 2019 knyttet seg til de to dropdown-fisjonene som ble gjennomført.

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapets pensjonsordning ble endret fra ytelsesbasert til innskuddsbasert ordning fra 01.01.2014. Selskapet har i tillegg en usikret pensjonsforpliktelse som gjelder selskapets arbeidende styreleder Tron Sanderud. Opptjent pensjonsforpliktelser på denne utgjør pr 31.12.2020 kr 4 792 623. Utbetalt pensjon i 2020 utgjorde kr 532 896. Pensjon utbetales årlig til og med 2027.

## Note 5 Varige driftsmidler

Utstillingsplassen Eiendom AS	Kunst	Tomter	Bygninger	Bygg under oppføring	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.20	243 827	0	8 566 074	0	529 324	9 339 225
Tilgang i året					301 614	301 614
Akk avskrivninger 31.12.20					-558 394	-558 394
Bokført verdi 31.12.20	<b>243 827</b>	<b>0</b>	<b>8 566 074</b>	<b>0</b>	<b>272 544</b>	<b>9 082 445</b>
Årets ordinære avskrivning					99 607	99 607
Økonomisk levetid					5 - 10 år	
Avskrivningsplan					Lineær	

## Note 6 Investeringer

Utstillingsplassen Eiendom AS er morselskap til følgende selskaper pr 31.12.20:

	Anskaffelses- tidspunkt	Kontor kommune	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte innt.ført 2020
Peer Gynt Kjøpesenter AS	30.11.2003	Hamar	100,0 %	2 750 847	2 171 842	
Trekanten Utvikling AS	22.03.2005	Hamar	100,0 %	2 799 019	769 393	
AS Lykkeboden	24.05.2005	Hamar	100,0 %	5 341 346	495 756	
Hellsenteret AS	01.11.2005	Stjørdal	88 %	34 971 948	1 857 916	
Rena Park AS	01.08.2007	Åmot	100,0 %	9 945 701	-68 172	
Kongsv Komp og Næringsssenter AS	29.12.2009	Kongsvinger	80,0 %	17 343 721	2 391 934	
Storhamargata Eiendom AS	30.06.2020	Hamar	100,0 %	55 172 109	20 323	
– Storhamargata 44 AS	30.06.2020	Hamar		58 038 735	2 881 885	
– Storhamargata 53 AS	30.06.2020	Hamar		6 194 083	-283 636	
Jul Pettersens Gate 2 AS	20.10.2014	Hamar	100,0 %	3 459 956	979 381	3 100 000
Vangsveien Parkering AS	15.05.2015	Hamar	100,0 %	1 337 140	186 699	
UPL Sverige AS	10.03.2016	Hamar	100,0 %	326 224	-2 034 921	
– ANOR Fastigheter AB	08.04.2016	Gøteborg		-2 137 284	2 063 024	
Storhove Innovasjonsbygg AS	30.06.2020	Hamar	100,0 %	13 629 999	3 283 033	2 500 000
Strandgaten 55 AS	20.07.2016	Hamar	100,0 %	1 884 645	341 136	500 000
Ambassadeur Holding AS	18.10.2018	Hamar	100,0 %	56 377 923	3 945 763	
Torggata 22 AS	30.06.2018	Hamar	100,0 %	6 122 047	1 173 229	1 650 000
Parkgata 36 AS	10.09.2019	Hamar	100,0 %	134 579 346	2 139 663	
Midtbyen Park AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	47 513 888	2 492 960	
Grønnegata 40 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	17 355 124	2 280 342	
Løvstadvegen 7 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	51 263 195	1 602 741	
Vangsvegen 73 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	95 463 872	8 114 173	
Vangsvegen 91 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	6 644 150	3 610 523	
Vangsvegen 119 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	16 681 599	3 262 468	
UPL Hamar AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	88 915 450	15 426 900	
Vangsvegen 121 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	3 007	-21 124	
Stormyra Eiendom Holding AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	22 491	-11 830	
– Aslak Boltsgt. 41 AS	26.06.2020	Hamar		5 196 854	849 952	
Kolltjernvegen 10 AS	30.06.2020	Hamar	100,0 %	3 899 903	-538 459	
AS Grønnegata 92	13.11.2020	Hamar	100,0 %	850 729	411 250	
Hovemoen Utvikling AS	17.10.2019	Hamar	100,0 %	6 873 851	520 919	
<b>Sum</b>				<b>748 821 618</b>	<b>60 315 063</b>	<b>7 750 000</b>



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

	Aksje- kapital	Antall aksjer	Pålydende	Verdi i balansen
Peer Gynt Kjøpesenter AS	150 000	150 000	1	29 702 052
Trekanten Utvikling AS	151 000	151	1000	3 803 253
AS Lykkeboden	100 000	100	1000	2 230 000
Hellsenteret AS	14 270 000	12 558	1000	29 529 791
Rena Park AS	10 000 000	10 000	1000	10 730 000
Kongsv Komp og Næringsssenter AS	7 000 000	5 600	1000	2 684 000
Storhamargata Eiendom AS	5 500 000	5 500	1000	64 244 766
Jul Pettersens Gate 2 AS	3 422 000	3 422	1000	8 652 242
Sverdrupsgate 47 AS	103 600	103 600	1	8 551 234
UPL Sverige AS	3 150 000	3 150	1000	326 224
Storhove Innovasjonsbygg AS	13 000 000	13 000	1000	28 337 854
Strandgaten 55 AS	240 000	240	1000	17 000 000
Torggata 22 AS	16 000 000	16 000	375	17 692 872
Ambassadeur Holding AS	30 000 000	30 000	1000	51 277 207
Parkgata 36 AS	60 000	650 246	0,09	118 823 421
Midtbyen Park AS	60 000	650 246	0,09	43 032 499
Grønnegata 40 AS	60 000	650 246	0,09	14 242 211
Løvstadvegen 7 AS	60 000	650 246	0,09	46 464 816
Vangsvegen 73 AS	60 000	650 246	0,09	92 932 370
Vangsvegen 91 AS	60 000	650 246	0,09	4 197 407
Vangsvegen 119 AS	60 000	650 246	0,09	11 045 899
UPL Hamar AS	60 000	650 246	0,09	82 247 688
Vangsvegen 121 AS	30 000	650 246	0,05	30 000
Stormyra Eiendom Holding AS	30 000	650 246	0,05	40 000
Kolltjernvegen 10 AS	30 000	30	1000	5 146 257
Grønnegata 92 AS	100	100	1500	5 872 182
Hovemoen Utvikling AS	90 000	90	1000	2 266 839
<b>Sum</b>				<b>701 103 084</b>

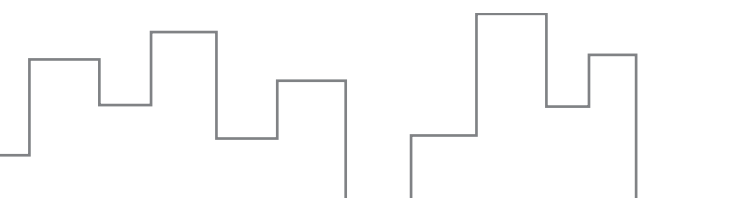
I tillegg har selskapet andeler i Kjonerud Teknologisenter ANS som er bokført i balansen med kr 667 682 og andeler i Parkgata 36 ANS som er bokført til kr 0.

Aksjene i UPL Sverige er i 2020 nedskrevet med kr 2 034 921, totalt er denne aksjeposten nedskrevet med kr 12 723 776.



	Renter fra	Lån til	Forvaltnings- honorar eks mva	Kundefordring	Konsern- bidrag mottatt
Peer Gynt Kjøpesenter AS			338 852	168 911	
Trekanten Utvikling AS			41 600	60 517	
AS Lykkeboden			23 675	37 613	
Hellsenteret AS			390 938	108 049	
Rena Park AS			40 935	12 550	
Kongsv Komp og Næringscenter AS	51 245		318 650	101 083	
Storhamargata Eiendom AS			27 563	5 375	
– Storhamargata 44 AS			619 084	49 133	
– Storhamargata 53 AS			30 425	5 375	
Jul Pettersens Gate 2 AS			136 308	124 210	
Sverdrupgate 47 AS		310 000	22 875	142 600	
UPL Sverige AS					
– ANOR Fastigheter AB					
Storhove Innovasjonsbygg AS		1 500 000	371 935	289 612	
Strandgaten 55 AS		500 000	78 150	28 000	
Torggata 22 AS			213 286	169 690	
Ambassadeur Holding AS			1 113 359	975 334	
Parkgata 36 AS	2 239 525	91 404 628	993 809	245 688	
Midtbyen Park AS	734 559	26 860 344	308 501	242 807	
Grønnegata 40 AS	388 609	13 930 134	142 898	93 612	
Løvstadvegen 7 AS	884 352	48 970 127	645 543	987 136	
Vangsvegen 73 AS	2 053 867	73 356 577	979 608	824 788	
Vangsvegen 91 AS	359 110	12 697 968	272 330	202 012	1 960 994
Vangsvegen 119 AS	2 538 308	114 567 621	1 505 819	820 788	
UPL Hamar AS	2 655 470	46 651 658	2 373 300	973 677	18 380 500
Vangsvegen 121 AS			11 500	-18 300	
Stormyra Eiendom Holding AS		36 030 000	3 000		
– Aslak Boltsgt. 41 AS					
Kolltjernvegen 10 AS		487 862	155 719	162 438	
AS Grønnegata 92			19 075	8 000	
Hovemoen Utvikling AS			65 470	37 320	
<b>Sum datterselskaper</b>	<b>11 905 045</b>	<b>467 266 922</b>	<b>11 244 207</b>	<b>6 858 018</b>	<b>20 341 494</b>

Hedia AS og Halden Utvikling AS er solgt i løpet av 2020.





## Note 7 Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden.

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Kontor kommune	Aksje- kapital	Antall aksjer	Pålydende	Verdi i balansen
Fredvang Eiendom AS	02.05.2000	Hamar	7 500 000	37 500	100,00	8 784 449
Torggt 1 AS	16.12.2002	Hamar	500 000	250	1 000,00	6 100 000
Strandsonen Utvikling AS	16.05.2007	Hamar	3 000 000	1 500	1 000,00	1 503 000
Cryo Invest AS	02.01.2008	Hamar	7 650 000	3 825	1 000,00	3 819 350
Ravineveien Eiendom AS	10.04.2008	Hamar	4 300 000	21 500	100,00	36 357 000
Terningen Arena Holding AS	25.09.2008	Elverum	1 025 000	20 090	25,00	504 700
UPLB Fastighets AB	04.12.2009	Lidingö	SEK 1 000 000	400 000	SEK 1,00	493 421
Kystens Hus AS	26.03.2012	Tromsø	10 509 000	31 527	100,00	31 527 000
Gjøvik Strand AS	30.06.2014	Gjøvik	3 900 000	6 500	200,00	2 066 054
Vangsveien Prosjekt AS	15.05.2015	Hamar	6 125 000	41 667	49,00	6 431 341
Driv Prosjektstyring AS	04.09.2015	Hamar	100 000	34	1 000,00	34 000
Vinstra Veipark AS	23.10.2015	Hamar	13 000 000	7 800	1 000,00	6 200 000
Farverikvartalet AS	17.02.2017	Hamar	1 233 200	6 166	100,00	10 299 000
Victoria Hotell Lillehammer AS	01.03.2017	Hamar	200 000	100	1 000,00	15 563 413
Torghjørnet AS	23.03.2018	Oslo	15 000 000	3 750	1 000,00	3 461 000
Nyhavna Hotell AS	01.11.2018	Hamar	5 000 000	2 500	1 000,00	2 500 000
Parkgata Offentlige Eiendom AS	28.06.2019	Oslo	12 450 400	3 735 000	1,00	32 550 154
						<b>168 193 882</b>

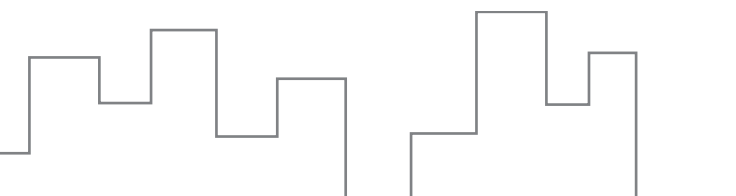


Selskap	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte fra selskapet	Lån til selskapet
		100 %	100 %	Andel	
Fredvang Eiendom AS	50,0 %	23 809 433	3 151 905	3 250 000	
– Nygata Eiendom 1 AS *		5 467 052	24 278		
Torggt 1 AS	50,0 %	10 330 249	1 990 167		
Strandsonen Utvikling AS	50,0 %	3 484 758	211 818		
Cryo Invest AS	50,0 %	5 718 056	-255 549		101 257
Ravineveien Eiendom AS	50,0 %	86 366 227	-1 750 965		
Terningen Arena Holding AS	49,0 %	64 430 341	63 086 017	30 282 000	
– Terningen Arena Barnehage AS *		66 908	1 225 464		
UPLB Fastighets AB	40,0 %	-8 070 185	-1 986 674		10 812 616
Kystens Hus AS	30,0 %	118 154 065	8 529 691		
Gjøvik Strand AS	33,3 %	5 883 748	-43 122		700 000
– Bryggeveien 7-9 AS *		845 064	121 805		
Vangsveien Prosjekt AS	33,3 %	12 595 292	316 682		
Driv Prosjektstyring AS	34,0 %	1 643 411	1 727 633	510 000	
Torghjørnet AS	25,0 %	20 452 087	-3 515 001		7 723 971
Vinstra Veipark AS	40,0 %	13 004 074	564 385		1 245 000
Farverikvartalet AS	50,0 %	7 826 870	-165 315		2 500 000
Victoria Hotell Lillehammer AS	50,0 %	16 458 330	-944 282		12 000 000
Nyhavna Hotell AS	50,0 %	4 949 803	-20 709		
Parkgata Offentlige Eiendom AS	30,0 %	113 354 211	9 659 797		
– Parkgata 81-85 AS *		209 094 463	16 694 645		
<b>Indirekte eid gjennom:</b>					
<b>Terningen Arena Holding AS :</b>					
Elgstua Bygg AS	24,0 %	48 412 433	3 953 827		
		<b>764 276 690</b>	<b>102 576 497</b>	<b>34 042 000</b>	<b>35 082 844</b>

\* Heleide datterselskaper av felleskontrollerte - og tilknyttede selskaper er listet opp med selskapenes egenkapital og resultat med innrykk på linjen under morselskapet.

Honorar som er fakturert felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper i 2020 som er i selskapets eie pr 31.12.20 er samlet kr 4 476 921 eks mva (2019: kr 11 992 646).

Se note 16 for aksjeinvesteringer som er solgt i løpet av 2020.



## Note 8 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 rentebytteavtaler fra andre selskaper.) Selskapet har 12 ulike avtaler med forskjellige løpetider. Verdien av en rentebytteavtale påvirkes fortløpende av markedsmessige endringer. Markedsverdien av selskapets rentebytteavtale angir nåverdien av avtalefestede fastrenteavtaler. Verdien representerer selskapets makedsvurderertforpliktelse overfor motpart i rentebytteavtalene.

	31.12.2020	31.12.2019	Endring 2020
Sikret ved rentebytteavtaler	687 000 000	624 800 000	-87 800 000
Beregnet negativ verdi	-55 423 498	-32 282 738	-23 140 760
<b>Pantstillelser og lignende</b>	<b>Sikret ved pant</b>		
<b>Lån og påløpne renter</b>			
Lån fra kredittinstitusjoner	686 936 041		
Påløpne renter	5 649 363		
<b>Sum lån</b>	<b>692 585 404</b>		
<b>Garantistillelser</b>			
Hamar kommune	1 576 800		
Garantiforpliktelser boligkjøpere	28 183 300		
<b>Sum garantistillelser</b>	<b>29 760 100</b>		
<b>Totalsum pantstillelser og lignende</b>	<b>724 345 504</b>		

Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Driftsløsøre	516 371
Kundefordringer	9 496 734
Aksjer i Sverdrupsgate 47 AS	8 551 234
Aksjer i Grønnegata 40 AS	14 242 211
Aksjer i Parkgata 36 AS	118 823 421
Aksjer Torggt. 22 AS	17 692 872
<b>Sum</b>	<b>289 154 254</b>

Avdrag og restgjeld	2021	2022	2023	2024	2025
Avdrag	26 996 146	34 741 288	34 741 288	34 089 808	33 654 368
Restgjeld per 31.12	659 939 895	625 198 607	590 457 319	556 367 511	522 713 143

**Eiendom i følgende underliggende selskaper er stilt som sikkerhet for gjeld i Utstillingsplassen Eiendom AS:**

Løvstadvegen 7 AS  
UPL Hamar AS  
Midtbyen Park AS  
Vangsvengen 119 AS  
Grønnegata 40 AS  
Vangsvengen 73 AS  
Sverdrupsgate 47 AS  
Pargkata 36 AS

**Aksjer i følgende selskaper er stilt som sikkerhet for lånet i selskapet selv:**

Ravineveien Eiendom AS  
Ambassadeur Holding AS  
Cryo Invest AS  
Storhove Innovasjonsbygg AS

Deler av forpliktelse vedr midlertidige parkeringsplasser (jfr Note 15) er sikret gjennom bankgarantier som igjen er sikret ved pant.

Utstillingsplassen Eiendom AS har stilt kausjonsansvar ovenfor Bryggeveien 7-9 AS på kr. 2 000 000.

**Note 9 Skattekostnad**

Årets skattekostnad består av:	2020	2019
Betalbar skatt	0	19 326 392
Endring utsatt skatt	-79 717	-2 329 445
Netto skattekostnad	<u>-79 717</u>	<u>16 996 946</u>

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

Utstillingsplassen Eiendom AS	31.12.2020	31.12.2019	Endring
Knyttet til anleggsmidler	-1 009 345	-1 320 907	-311 562
Avsetninger mv.	-7 751 100	-7 751 100	0
Knyttet til fordringer	-50 000	-200 000	-150 000
Knyttet til kursjustering SEK	1 630 643	2 218 650	588 007
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-4 792 623	-5 391 701	-599 078
Gevinst- og tapskonto	3 339 943	4 174 929	834 986
Netto grunnlag for utsatt skatt	<u>-8 632 482</u>	<u>-8 270 129</u>	<u>362 353</u>

22 % av endringen 79 717

Utsatt skatt/skattefordel i balansen	<u>1 899 146</u>	<u>1 819 428</u>
Skattesats utsatt skatt	22 %	22 %



<b>Årets skattegrunnlag er beregnet slik:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Regnskapsmessig resultat før skatt	443 385 228	201 272 090
Endring midlertidige forskjeller	362 353	9 832 363
<i>Permanente forskjeller:</i>		
Skattemessig underskudd i ANS	-221 820	-277 275
Ikke fradragsberettigede kostnader	21 654	55 295
Aksjeutbytte	-45 542 821	-32 462 424
Renter skatt	76 415	17 532
Gevinst ved salg av aksjer	-401 249 691	-178 292 286
Tap og nedskrivning på aksjer	2 034 921	1 898 787
Mottatt konsernbidrag	20 341 494	
Andre kostnader	0	10 205 251
Fusjonsfordring	0	75 320 071
Skattepliktig inntekt ifm aksjer	1 133 760	277 832
Grunnlag betalbar skatt	20 341 494	87 847 236
22 % betalbar skatt	4 475 129	19 326 392
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt av årets resultat	4 475 129	19 326 392
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-4 475 129	-
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	-8 870 701
Sum betalbar skatt i balansen	-	10 455 691



## Note 10 Egenkapital

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2019	32 509 950		220 861 974	545 956 780	799 328 704
Kjøp egne aksjer		-3 875 950		-205 808 752	-209 684 702
Årets resultat				443 464 945	443 464 945
Tilleggsutbytte				-200 000 000	-200 000 000
Avsatt utbytte				-15 000 000	-15 000 000
Sum per 31.12.2020	32 509 950	-3 875 950	220 861 974	568 612 973	818 108 947

## Note 11 Andre aksjer

I andre aksjer inngår bl a aksjeposter i Stiklestad Hotell AS og Osint Analytics AS bokført med hhv kr 1 334 000 og kr 80 883.

## Note 12 Fordringer

Avsetning til dekning av tap på fordringer er redusert med kr 150 000 og utgjør kr 50 000 pr 31.12.20.

## Note 13 Bundne midler

Av selskapets bankinnskudd er kr 1 001 469 (2019: kr 1 076 773) bundne innskudd på skattetrekkkonto.



## Note 14 Antall aksjer, aksjeeiere mv

Per 31.12.2020 består aksjekapitalen av 650 199 aksjer, pålydende kr 50 per aksje, totalt kr 32 509 950. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller aksjeklasser.

I 2020 kjøpte selskapet tilsammen 77 519 aksjer. Samlet vederlag for disse aksjene utgjør kr 209 684 702. Aksjene utgjorde 11,9 % av aksjekapital. Per 31.12.2020 var det registrert i alt 889 aksjonærer (948 aksjonærer per 31.12.2019). 837 aksjonærer eier mindre enn 100 aksjer. 20 aksjonærer eier 500 aksjer eller mer.

	Ant aksjer	Eierandel	Stilling i selskapet/Styre
Haugans Hus Invest AS	446 864 *	68,73 %	Monica Haugan, prosjektutvikler – styremedlem Terje Haugan, prosjektdirektør – styremedlem
Egne aksjer	77 519	11,92 %	
Hathon Holding AS	75 727	11,65 %	Halgrim Thon – styremedlem
Erik Flagstad	7 047 *	1,08 %	
Trond E. Michaelsen	6 301 *	0,97 %	
Bjørn Øien	3 351	0,52 %	
Bjørnar Bjørnstad	1 892	0,29 %	
Haugans Halmstrå AS	1 782	0,27 %	Terje Haugan, prosjektdirektør – styremedlem
Øvre Sagatun AS	1 560	0,24 %	Tron Sanderud, styreleder
Terje Kojedal	1 559	0,24 %	Eiendomssjef
Per Jacobsen	1 319	0,20 %	
Steinar Græsby	1 106	0,17 %	
Haugans Lotteri AS	1 067	0,16 %	
Maikens Grøde AS	1 067	0,16 %	
Trete Forvaltning AS	570	0,09 %	Gunnerius Aasterud, økonomisjef for tilknyttede selskap
Torstein Storsve	500	0,08 %	
KB.GTI AS	500	0,08 %	
HCC Invest AS	500	0,08 %	
STIMIC Invest AS	500	0,08 %	
Andre med mindre enn 500 aksjer	19 468	2,99 %	Jo Simen Drågen, adm direktør, eier 221 aksjer
Totalt antall aksjer	650 199	100,00 %	

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

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

\* Trond Erik Michaelsen medregnet 2 619 aksjer eid av Mjøsconsult AS.



## Note 15 Forpliktelse parkeringsplasser

Det er avsatt kostnader til frikjøp av parkeringsplasser. Avsetningen er basert på en beregnet underdekning av parkeringsplasser iht de kommunale kravene ifm nybygg. Underdekning søkes løst ved etablering av tilsvarende nødvendig antall parkeringsplasser. Avsetningene er beregnet basert på de beløp som er satt ved frikjøp. Det er avgitt bankgaranti for kr 1 576 800 av den samlede forpliktelsen.

## Note 16 Vesentlige transaksjoner i 2020

Selskapet har i løpet av 2020 gjennomført flere salgstransaksjoner som har gitt en solid gevinst. Transaksjonene følger listet under med opplyst eierandel selskapet hadde i de underliggende selskapene. Selskapet sin eierandel er avhendet i sin helhet i samtlige.

- Vangsvegen 33 AS - 33,3 %
- OCCI Holding AS - 28,7 %
- Jarlheimssletta AS - 33,3 %
- Haakon VII'sgt 14 AS - 25 %
- Triangelgården Invest AS - 25 %
- Alkærssplans Utvecklings AB - 40,5 %
- UPL & BOSE Holding AS - 100 %
- Hedia AS - 75,9 %
- Halden Utvikling AS - 55 %

Selskapet har i 2020 gjennomført et stort tilbakekjøp av egne aksjer. Det er kjøpt tilbake 77 507 antall aksjer til kurs kr 2 705 og 12 aksjer til kurs kr 2 356. Se for øvrig note 10. Det er utbetalt tilleggsutbytte på kr 200 000 000 i 2020.

## Note 17 Hendelser etter balansedagen

Selskapet har i 2021 gjennomført flere vesentlige både kjøps- og salgstransaksjoner som listet opp under.

- Selskapet har solgt sin eierandel på 30 % i Kystens Hus AS
- 50 % av aksjene i selskapene Parkgata 36 AS og Grønnegata 40 er solgt. Selskapet eier fortsatt 50 % av aksjene i selskapene og det er inngått samarbeid med Industrifinans Forretningsførser AS. Videre legges det til rette for et videre samarbeid hvor flere eiendommer beliggende i Hamar sentrum etter hvert skal inngå i samarbeidet
- Selskapet har anskaffet 33,3 % av aksjene i Søre Ål Utvikling AS
- Selskapet har kjøpt 10 % eierandel i Hellsenteret AS og videre solgt 2 % av eierandelen i samme selskap i etterkant
- Selskapet har inngått avtale med Hamar Media hvor Utstillingsplassen Eiendom AS kjøper seg inn med 50 % i deres eiendomsselskap, og selskapene skal dermed eie 50 % hver seg i et kvartal i Hamar sentrum





## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Utstillingsplassen Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Utstillingsplassen Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

---

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### 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 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, 11. juni 2021  
BDO AS

Tollef Halvorsen  
statsautorisert revisor





# UPL Utstillingsplassen eiendom

Besøksadresse:  
Vangsveien 111, 2318 Hamar

Postadresse:  
Postboks 403, 2303 Hamar

Telefon: 62 54 00 50

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

Vårt merkeløfte til kunder,  
samarbeidspartnere og oss selv:

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