



Vårt merkeløfte til kunder,
samarbeidspartnere og oss selv:

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



Magasinet Østre Torg, Scandic Hotel Hamar og Jernbaneverket Hamar.

ÅRSBERETNING FOR 2007

Virksomhetens art og tilholdssted

Utstillingsplassen Eiendom AS er ett av innlandets største eiendomselskaper. 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 som igjen har gjennomført flere utviklingsprosjekter i samarbeid med ROM eiendom AS.

Nytt kontorbygg på 2 900 kvm for Jernbaneverket ble åpnet tidlig i 2007. Utstillingsplassen Eiendom AS tar sikte på å fortsette utviklingssamarbeidet med ROM eiendom AS og andre aktører som kan bidra til å realisere nye prosjekter i kraft av sin tomteportefølje og utviklingskompetanse.

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

Andre samarbeidspartnerne er bl a HOBBL Eiendom AS, HIAS Næring AS, Bertel O. Steen Eiendom AS, Salto Eiendom AS, Larshus AS, Hospitality Invest AS, Rica Eiendom AS, Koteng Holding AS og Balstad Eiendom AS.

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

De fleste selskapene administreres av Utstillingsplassen Eiendom AS.



Terje Haugan, adm dir



Fortsatt drift

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

Virksomheten i 2007 - Fremtidig utvikling

Selskapet er i fortsatt vekst og har også i 2007 hatt lav ledighetsgrad, og styret vurderer selskapets fremtidsutsikter som gode.

Selskapet har tidligere stilt fri grunn til Parkgatas forlengelse over Utstillingsplassen. Gjennom dette er forholdene lagt godt til rette for videre utvikling av området som er under regulering, bl a til boligformål.

Per 01.01.2007 ble kjøpesenteret Torghjørnet utfisjonert og innfusjonert i Torghjørnet Eiendomsdrift AS. Leieinntektene i 2007 er således ikke direkte sammenlignbare med 2006. Per 31.12.2007 ble 50,7 % av aksjene i Torghjørnet Eiendomsdrift AS (nå Salto Torghjørnet AS) solgt til Salto Eiendom AS. Torghjørnet Eiendomsdrift AS er konsolidert i resultatregnskapet for 2007, men ikke i balansen.

Også i Storhamarsenteret Eiendom AS (nå Salto Storhamarsenteret AS) og Peer Gynt Kjøpesenter AS (nå Salto Peer Gynt Kjøpesenter AS) samarbeider Utstillingsplassen Eiendom AS med Salto Eiendom AS etter at Salto Eiendom AS per 30.06.2007 kjøpte 51 % av aksjene i selskapene. Utstillingsplassen Eiendom AS har inntektsført betydelige aksjegevinster ifm salgene. Som en del av avtalene har Utstillingsplassen Eiendom AS tegnet aksjer i Salto Eiendom AS og eier ca 12,1 % i selskapet. Styret mener samarbeidet vil styrke mulighetene for utleie og utvikling av kjøpesentereieendommene.

I august 2007 ble den fjerde boligblokken ved Bryggeriet innflyttet. Blokk 5 blir klar for innflytting i juni 2008, mens arbeidet med blokk 6 ble påbegynt i begynnelsen av mai 2008 med innflytting i desember 2009. To kvartaler med i alt 150 leiligheter vil da være ferdigstilt. Selskapet har posisjonert seg for videre utvikling på boligsiden gjennom ytterligere tomteerverv ved Bryggeriet.

I 2005 startet arbeidet med å bygge ny fløy ved Scandic Hotell på Utstillingsplassen, og i slutten av mars 2006 åpnet et utvidet hotell med 239 rom mot 126 rom tidligere. Den positive omsetningsutviklingen etter utbyggingen har forsterket seg ytterligere i 2007, og styret er svært godt fornøyd med investeringen.

Gjennom Guard Hotell AS har Utstillingsplassen Eiendom AS deltatt i utbygging av ny fløy for kurs og konferanse ved Norlandia Oslo Airport Hotell på Gardermoen. Utvidelsen av hotellet ble tatt i bruk i februar 2007. Også for dette hotellet har omsetningsutviklingen vært svært god etter utbyggingen.

4

Det vurderes fortløpende nye prosjekter, og i 2007 har Utstillingsplassen Eiendom AS og Bertel O. Steen Eiendom AS kjøpt tomt ved Hamar og startet bygging av nytt bilanlegg for Bertel O. Steen Hedmark og Oppland AS. Incentra Eiendom AS har igangsatt utbygging av Rica Nidelven Hotel som øker antall rom fra 221 til 349, samtidig som det bygges lokaler på ca 4 000 kvm for servering, kurs og konferanse. Gjennom Krabugata 3 AS bygges det i samarbeid med Entra Eiendom AS og Langoya Invest AS nytt Choice-hotell i Trondheim med i alt 197 rom.

Brattørkaia AS hvor Utstillingsplassen Eiendom AS deltar med 24 %, har ferdigstilt ca 10 000 kvm kontorer i Trondheim utleid til SINTEF og NTNU. Nybygg av ytterligere ca 10 000 kvm kontor, hvorav ca 50 % er utleid, ferdigstilles høsten 2008. Gjennom rehabilitering og påbygg skal det etableres nasjonalt "rockemuseum" på ca 7 500 kvm på Brattørkaia. I tillegg gjenstår potensiale for å utvikle ca 45 000 kvm kontor/hotell på området.

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

Oslo Næringseiendom AS hvor Utstillingsplassen Eiendom AS samarbeider med Steinar Stokke og Ole Sæthre, har i 2007 gjennom heleid datterselskap St Olavsgt 23 AS rehabilitert og leid ut St Olavsgt 23 i Oslo. Selskapet ble solgt med en betydelig gevinst i januar 2008, og Oslo Næringseiendom AS arbeider nå med flere nye prosjekter.

Utstillingsplassen Eiendom AS, Orkla Eiendom AS og Oslo Næringseiendom AS har i 2008 inngått samarbeidsavtale med Nynäshamn kommune i Sverige om kjøp av byens helsesenter og utvikling av kjøpesenter, hotell og boliger. Selskapet er i tillegg i forhandlinger om deltagelse med 50 % i Terningen Arena AS i Elverum som skal utvikle betydelige arealer til bruk for bl a Høgskolen i Hedmark.

Finansiell risiko mv

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

Selskapet har fått innvilget kredittrammer som finansierer alle planlagte investeringer. Styret vurderer selskapets likviditetsrisiko som liten.



Utstillingsplassen Eiendom AS mener å ha solide leietagere og har over tid hatt begrensede tap på fordringer. Kreditt- risikoen vurderes som liten selv om regnskapet for 2007 viser økte tap.

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

Aksjonærforhold - Egenkapital

I ekstraordinær generalforsamling 28.12.2006 ble Orkla Eiendom AS lån på kr 33 627 339 vedtatt konvertert til aksjer. Gjennom konverteringen og aksjekjøp i desember 2006 og januar 2007 har Orkla Eiendom AS etablert seg som selskapets største aksjonær ved siden av selskaper eid av Terje Haugan og hans familie.

Etter kapitalutvidelsen og overføring av årets overskudd, utgjør selskapets bokførte egenkapital kr 294 907 663 som tilsvarende en egenkapitalandel på ca 58,8 %. Dette gir selskapet styrke til å engasjere seg i nye prosjekter.

Ansatte – arbeidsmiljø - likestilling

Selskapet har per 31.12.2007 17 ansatte (hvorav 1 på deltid), (18 i konsernet, hvorav 1 på deltid). Det er i løpet av året ikke registrert skader eller ulykker. Sykefraværet for øvrig var på 0,4% av total arbeidstid.

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

Selskapet og konsernet har pensjonsordninger som tilfredsstillende lovpålagte krav.

Ytre miljø

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

Forskning og utvikling

Selskapet har ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Årets resultat

I 2007 utgjorde leieinntektene ca 40 mill kroner og inntekter fra salg av boliger ca 62 mill kroner. Medregnet datterselskaper utgjorde leieinntektene ca 58 mill kroner.

Sikre leieinntekter, salg av boliger, aksjeutbytte og gevinst ved salg av aksjer har medvirket til et godt økonomisk resultat i 2007. Årets overskudd etter skatt utgjør kr 78 298 985. Styret foreslår at årets overskudd overføres Annen egenkapital.

For konsernet ble overskuddet kr 70 344 244.

De samlede investeringer i selskapet og konsernet i 2007 var ca 57 mill kr, fordelt med ca 26 mill kr på eiendoms- investeringer og ca 31 mill kr på investeringer i aksjer i tilknyttede selskaper.


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

Hamar, den 09.06.2008

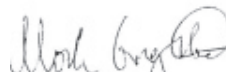
I styret for Utstillingsplassen Eiendom AS


Tron Sanderud
Styreleder


Halgrim Thon
Nestleder


Terje Haugan
Styremedlem
og adm direktør


Monica Haugan
Styremedlem


Morten Grongstad
Styremedlem


Gert Brun
Styremedlem

RESULTATREGNSKAP PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS		Noter	Konsern		
2007	2006		2007	2006	
Andre driftsinntekter					
39 834 628	46 189 105	Leieinntekter	1	57 944 291	55 934 814
7 408 487	5 597 572	Andre driftsinntekter	2	9 620 604	7 484 676
61 961 950	87 904 350	Salgsinntekter leiligheter	3	61 961 950	87 904 350
277 673	1 850 063	Gevinst ved avgang driftsmidler		277 673	5 809 509
<u>109 482 738</u>	<u>141 541 090</u>	Sum driftsinntekter		<u>129 804 518</u>	<u>157 133 349</u>
57 736 531	77 226 227	Prosjektkostnad solgte leiligheter	3	57 736 531	77 226 227
5 395 130	6 168 005	Drift og vedlikehold av eiendommer	4	7 654 545	6 624 886
10 363 543	9 488 930	Lønninger og sosiale utgifter	5	12 073 375	10 296 682
9 527 512	11 964 986	Ordinære avskrivninger	6	12 803 512	12 770 969
6 827 204	6 054 524	Andre driftskostnader		13 957 935	10 709 266
<u>89 849 920</u>	<u>110 902 672</u>	Sum driftskostnader		<u>104 225 898</u>	<u>117 628 030</u>
<u>19 632 818</u>	<u>30 638 418</u>	Driftsresultat		<u>25 578 620</u>	<u>39 505 319</u>
Finansinntekter/Finanskostnader					
2 518 685	1 164 529	Renteinntekter	7, 8	2 918 299	1 540 892
3 401 023	19 169 670	Aksjeutbytte	7, 8	14 643	7 680
66 999 051	220 725	Gevinst på aksjer		52 403 387	220 725
-10 974 262	-16 127 068	Andel resultat i tilknyttede selskaper	8	8 238 761	10 845 484
-14 935	-4 238	Rentekostnader	9	-14 842 576	-17 265 356
-166 782	-532 691	Tap på aksjer		-21 309	-99 238
<u>61 762 780</u>	<u>3 890 927</u>	Andre finanskostnader		-168 449	-532 691
		Netto finanskostnader		<u>48 542 756</u>	<u>-5 282 504</u>
<u>81 395 598</u>	<u>34 529 345</u>	Ordinært resultat før skatt		<u>74 121 376</u>	<u>34 222 815</u>
<u>-3 096 613</u>	<u>-4 255 111</u>	Skatter	10	<u>-3 777 132</u>	<u>-6 546 203</u>
<u>78 298 985</u>	<u>30 274 234</u>	Årets overskudd	11	<u>70 344 244</u>	<u>27 676 612</u>
Overføringer:					
<u>-78 298 985</u>	<u>-30 274 234</u>	Overført til annen egenkapital	11		

I konsernet inngår Utstillingsplassen Eiendom AS og datterselskapene Utstillingsplassen Messer AS og AS Lykkeboden. 51 % av aksjene i Storhamarsenteret Eiendom AS (nå Salto Storhamarsenteret AS) ble solgt per 30.06.2007. Selskapet er konsolidert i resultatregnskapet for perioden 01.01.2007 - 30.06.2007.

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

BALANSE PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS			Noter		Konsern
2007	2006	EIENDELER		2007	2006
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
253 947 817	326 919 218	Tomter og bygninger	6, 9	258 199 817	377 925 363
2 402 000	3 461 000	Driftsløsøre	6, 9	2 453 000	3 538 000
<u>256 349 817</u>	<u>330 380 218</u>	Sum varige driftsmidler		<u>260 652 817</u>	<u>381 463 363</u>
Finansielle anleggsmidler					
2 330 000	19 689 680	Investeringer i datterselskaper	7, 9		
100 084 023	68 908 921	Investeringer i tilknyttede selskaper	8, 9	129 272 081	88 314 235
51 496 686	2 415 485	Andre aksjer	7	51 937 466	2 964 958
22 076 827	15 982 130	Lån til tilknyttede selskaper	8	22 076 827	15 982 130
16 414 058	10 967 662	Andre langsiktige fordringer	5	16 414 058	11 003 662
<u>192 401 594</u>	<u>117 963 878</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>219 700 432</u>	<u>118 264 985</u>
<u>448 751 411</u>	<u>448 344 096</u>	Sum anleggsmidler		<u>480 353 249</u>	<u>499 728 348</u>
Omløpsmidler					
<u>33 597 100</u>	<u>30 396 318</u>	Boligprosjekt under oppføring	3, 9	<u>33 597 100</u>	<u>30 396 318</u>
Fordringer					
3 701 413	3 105 733	Kundefordringer	9, 12	3 831 945	4 212 506
8 361 903	23 498 961	Andre fordringer	7, 12	1 103 331	2 940 416
<u>12 063 316</u>	<u>26 604 694</u>	Sum fordringer		<u>4 935 276</u>	<u>7 152 922</u>
<u>6 725 377</u>	<u>6 160 533</u>	Bankinnskudd og kontanter	13	<u>6 791 539</u>	<u>6 236 130</u>
<u>52 385 793</u>	<u>63 161 545</u>	Sum omløpsmidler		<u>45 323 915</u>	<u>43 785 370</u>
<u>501 137 204</u>	<u>511 505 641</u>	Sum eiendeler		<u>525 677 164</u>	<u>543 513 718</u>



Note 5 Ansatte, godtgjørelser

Lønnskostnader består av følgende poster:

	2007	2006	Konsern 2007	Konsern 2006
Lønn	7 612 300	6 863 899	9 006 110	7 539 516
Arbeidsgiveravgift	1 271 645	1 201 615	1 468 172	1 298 409
Pensjonskostnader	991 583	943 885	991 583	943 885
Andre personalkostnader	488 015	479 531	607 510	514 872
Sum personalkostnader	10 363 543	9 488 930	12 073 375	10 296 682
Gjennomsnittlig antall ansatte	17	16	25	19
Herav på deltid	1	1	7	2

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

Godtgjørelser	2007	2006
Adm direktør - Lønn (Kr 206 623 (2006 kr 193 786) fra UP Entra AS i tillegg)	643 925	571 520
Adm direktør - Annen godtgjørelse	183 015	179 496
Styret	200 000	220 000
Revisor (Utstillingsplassen Eiendom AS)	66 011	34 691
Revisor (Konsern)	109 043	74 991

I tillegg til revisjonshonorar kommer andre tjenester med kr 67 208 (2006 kr 22 260) (Utstillingsplassen Eiendom AS og konsernet). Eksklusiv merverdiavgift utgjør samlet honorar kr 122 500 (2006 kr 52 100) (Utstillingsplassen Eiendom AS).

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har en usikret pensjonsforpliktelse, som gjelder tidligere daglig leder Per R Bakke. Pensjonsforpliktelsene forøvrig er dekket ved en kollektiv pensjonsforsikring, som omfatter 17 ansatte inkludert daglig leder i Utstillingsplassen Messer AS - i sin helhet kostnadsført i morselskapet.

	Sikret ordning	Usikret ordning	Sum 31.12.07	Sum 31.12.06
Årets pensjonsopptjening	810 426	0	810 426	802 804
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	399 479	10 968	410 447	356 064
Avkastning av pensjonsmidler	-408 613	0	-408 613	-336 919
Amortisering av estimeringstap	99 984	25 051	125 035	119 738
Arbeidsgiveravgift	137 452	0	137 452	136 181
Omkostninger i forsikringen	73 561	0	73 561	55 984
Sum pensjonskostnader	1 112 289	36 019	1 148 308	1 133 852

Pensjonskostnadene fremkommer slik i regnskapet:

Arbeidsgiveravgift av årets innbetalinger	156 725	0	156 725	189 967
Pensjonskostnader	955 564	36 019	991 583	943 885
Sum pensjonskostnader	1 112 289	36 019	1 148 308	1 133 852
Opptjente pensjonsforpliktelser	13 142 469	192 354	13 334 823	8 219 916
Verdi av pensjonsmidler	-7 543 237	0	-7 543 237	-6 580 917
Utsatt forpliktelse ved tap	-6 430 806	-103 006	-6 533 812	-2 235 178
Arbeidsgiveravgift av forpliktelsen	-117 252	0	-117 251	-97 979
Overfinansiert pensjonsforpliktelse	-948 826	89 348	-859 477	-694 158

som inngår i andre langsiktige fordringer.

I verdi av pensjonsmidler inngår innestående på premiefond med kr 306 026 (2006 kr 168 796).

Økonomiske forutsetninger	2007	2006
Diskonteringsrente	5,0 %	5,0 %
Forventet lønnsøkning/G-regulering	3,0 %	3,0 %
Regulering av løpende pensjon	2,5 %	2,5 %
Forventet avkastning	6,0 %	6,0 %

Som aktuariemessige forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er lagt til grunn vanlig benyttede forutsetninger innen forsikring.

Note 6 Varige driftsmidler

Utstillingsplassen Eiendom AS

	Tomter	Bygninger	Drifts- løsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.07	31 219 217	402 685 652	8 846 741	442 751 610
Tidligere oppskrevet	2 000 000	11 000 000		13 000 000
Merverdi ved innfusjonering		12 523 283		12 523 283
Utfisjonert 01.01.2007	-7 748 400	-100 051 985		-107 800 385
Tilgang i året	348 558	25 248 510	749 702	26 346 770
Belastet realisert boligprosjekt	-3 721 558			-3 721 558
Avgang i året		-2 600 000	-3 577 104	-6 177 104
Akk avskrivninger 31.12.07		-116 955 460	-3 617 339	-120 572 799
Bokført verdi 31.12.07	<u>22 097 817</u>	<u>231 850 000</u>	<u>2 402 000</u>	<u>256 349 817</u>
Årets ordinære avskrivning		8 912 510	615 002	9 527 512
Økonomisk levetid		20 - 50 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Konsern	Tomter	Bygninger	Drifts- løsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.07	41 436 922	450 140 733	9 226 961	500 804 616
Tidligere oppskrevet	2 000 000	11 000 000		13 000 000
Merverdi ved innfusjonering		12 523 283		12 523 283
Tilgang i året	348 558	26 229 660	785 052	27 363 270
Belastet realisert boligprosjekt	-3 721 558			-3 721 558
Avgang i året	-17 757 245	-145 258 138	-3 637 906	-166 653 289
Akk avskrivninger 31.12.07		-118 742 398	-3 921 107	-122 663 505
Bokført verdi 31.12.07	<u>22 306 677</u>	<u>235 893 140</u>	<u>2 453 000</u>	<u>260 652 817</u>
Årets ordinære avskrivning		12 036 860	766 652	12 803 512
Økonomisk levetid		20 - 50 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

12

Note 7 Konsern

Utstillingsplassen Eiendom AS er morselskap til følgende selskaper:

	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
				100 %	100 %
Utstillingsplassen Messer AS	31.10.1994	Hamar	100 %	303 853	558 904
AS Lykkeboden	24.05.2005	Hamar	100 %	2 909 803	250 546
Torghjørnet Eiendomsdrift AS	01.01.2001	Hamar	100 %	-	595 279
Storhamarsenteret Eiendom AS	27.12.2001	Hamar	100 %	-	344 376

Torghjørnet-eiendommen ble per 01.01.2007 utfisjonert fra Utstillingsplassen Eiendom AS til Forum Invest AS, som igjen ble innfusjonert i Torghjørnet Eiendomsdrift AS (nå Salto Torghjørnet AS). Per 31.12.2007 ble 50,67 % av aksjene i Torghjørnet Eiendomsdrift AS solgt til Salto Eiendom AS. 51 % av aksjene i Storhamarsenteret Eiendom AS (nå Salto Storhamarsenteret AS) ble solgt til Salto Eiendom AS per 30.06.2007. Egenkapital per 31.12.2007, og for Salto Storhamarsenteret AS resultat for perioden 01.07.2007 - 31.12.2007, er medtatt under tilknyttede selskaper.

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

	Aksje- kapital	Antall aksjer	Pålydende	Verdi i balansen
Utstillingsplassen Messer AS	100 000	100	1 000	100 000
AS Lykkeboden	100 000	100	1 000	2 230 000
				<u>2 330 000</u>



Interne transaksjoner med datterselskapene (begrenset til perioden de inngår i konsernet) er spesifisert nedenfor.

	Leieinnt fra	Refusjon lønn fra	Aksje- utbytte fra	Fordring(+) Gjeld (-)
Utstillingsplassen Messer AS	500 000	681 307	800 000	1 136 119
Torghjørnet Eiendomsdrift AS		143 695		-
Storhamarsenteret Eiendom AS		134 380		-
AS Lykkeboden		33 490		-1 099 738
Sum datterselskaper	<u>500 000</u>	<u>992 872</u>	<u>800 000</u>	<u>-1 099 738</u>

Bokført, ikke utbetalt utbytte, fra konsernselskaper inngår i andre kortsiktige fordringer.

Fra 01.11.2003 har Utstillingsplassen Eiendom AS etablert konsernkontosystem i Sparebanken Hedmark. Morselskapet har den juridiske råderetten over midlene, og samlet innestående er oppført som bankinnskudd. Datterselskapenes andel av bankinnskuddene inngår i kortsiktig gjeld. Tilsvarende inngår AS Lykkebodens gjeld til Utstillingsplassen Eiendom AS i andre kortsiktige fordringer.

Note 8 Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Prinsipper for konsolidering fremgår av Note 1. Bokført verdi av aksjene, egenkapital, resultat, kontorkommune og øvrige aksjonærer er spesifisert nedenfor. (Resultat for Salto Torghjørnet AS (Torghjørnet Eiendomsdrift AS) og Salto Storhamarsenteret AS (Storhamarsenteret Eiendom AS) er medtatt som konsernselskaper fram til henholdsvis 31.12.2007 og 30.06.2007, jfr note 7.)

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Aksje- kapital	Antall aksjer	Pålydende	Verdi i balansen
Fredvang Eiendom AS	02.05.2000	7 500 000	25 002	100	2 510 202
Salto Torghjørnet AS	01.01.2001	150 000	74	1 000	74 000
Salto Storhamarsenteret AS	27.12.2001	13 200 000	6 468	1 000	7 158 743
UP Entra AS	02.01.2002	26 200 000	13 100	1 000	13 106 000
Utstillingsplassen Bolig AS	10.06.2002	2 000 000	1 000	1 000	1 005 000
Torggt 1 AS	16.12.2002	500 000	250	1 000	6 100 000
AS OTAS	26.06.2003	405 000	135	1 000	67 650
Salto Peer Gynt Kjøpesenter AS	30.11.2003	150 000	73 500	1	11 380 843
Ridabu Eiendom AS	01.09.2004	1 000 000	1 000	500	6 604 040
Incentra Eiendom AS	24.05.2005	175 000	2 538	10	8 470 348
Guard Hotell AS	05.10.2005	100 000	333	100	8 008 791
Hellsenteret AS	01.11.2005	270 000	135	1 000	4 000 000
Snarøya Prosjektutvikling AS	21.12.2005	12 000 000	3 100 000	1	3 100 000
Brattørkaia AS	09.05.2006	12 262 230	2 942 935	1	5 885 870
Oslo Næringseiendom AS	08.06.2006	100 000	50	1 000	55 000
Kongsv Komp og Næringscenter AS	01.07.2006	7 000 000	1 400	1 000	1 404 200
HUNT Biobank Eiendom AS	11.07.2006	100 000	50	1 000	1 500 000
Krokstadskogen II AS	14.03.2007	100 000	50	1 000	4 250 000
Vestre Havn Bygg AS	02.05.2007	102 000	34	1 000	5 000 000
Strandsonen Utvikling AS	16.05.2007	2 000 000	1 000	1 000	1 003 000
Krambugt 3 AS	22.06.2007	26 694 668	9 336	1 001	9 345 336
Rena Park AS	01.08.2007	100 000	50	1 000	55 000
					<u>100 084 023</u>

Selskaper indirekte eid gjennom UP Entra AS:

Torggt 22 AS	19.12.2000	16 000 000	4 000	1 000
Biohus AS	14.05.2004	3 200 000	800	1 000
Trekanten Utvikling AS	22.03.2005	1 000 000	500	1 000
Indirekte eid gjennom Oslo Næringseiendom AS:				
St Olavsgt 23 AS	19.09.2006	100 000	500	100
Oslo Cancer Cluster				
Innovasjonspark AS	01.03.2007	100 000	250	1 000
Helse og Idrettsbygg AS	21.11.2007	100 000	250	1 000

	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte fra selskapet	Lån til selskapet
		100 %	100 %		
Fredvang Eiendom AS	33,3 %	8 196 850	3 444 116	1 000 080	
Salto Torghjørnet AS	49,3 %	21 976 147	-		
Salto Storhamarsenteret AS	49,0 %	14 864 532	750 496	490 000	
UP Entra AS	50,0 %	41 949 298	4 153 568		
Utstillingsplassen Bolig AS	50,0 %	2 130 899	71 490		
Torggt 1 AS	50,0 %	7 353 896	1 052 939	100 000	
AS OTAS	33,3 %	406 428	2 059 138	996 300	
Salto Peer Gynt Kjøpesenter AS	49,0 %	8 677 041	903 160		
Ridabu Eiendom AS	50,0 %	2 671 196	1 074 661		1 067 541
Incentra Eiendom AS (konsern)	14,5 %	18 529 654	5 830 162		
Guard Hotell AS	33,3 %	-7 457 358	1 374 528		363 770
Hellsenteret AS	50,0 %	2 294 471	-2 108 013		4 383 475
Snarøya Prosjektutvikling AS	25,8 %	-4 906 611	3 461 476		
Brattørkaia AS (konsern)	24,0 %	26 316 330	4 748 446		4 886 532
Oslo Næringseiendom AS	50,0 %	-4 576 616	-3 645 972		10 863 694
Kongsv Komp og Næringsssenter AS	20,0 %	11 005 951	2 040 012		
HUNT Biobank Eiendom AS	50,0 %	64 496	115 877		
Krokstadskogen II AS	50,0 %	12 427	-87 640		511 815
Vestre Havn Bygg AS (konsern)	33,3 %	4 487 950	-711 271		
Strandsonen Utvikling AS	50,0 %	2 003 279	3 279		
Krambugt 3 AS	35,0 %	26 426 118	-57 403		
Rena Park AS	50,0 %	23 544	-76 456		
Selskaper indirekte eid gjennom UP Entra AS:					
Torggt 22 AS	25,0 %	19 603 371	1 086 445		
Biohus AS	25,0 %	13 950 505	1 171 005		
Trekanten Utvikling AS	50,0 %	1 795 585	776 290		
Indirekte eid gjennom Oslo Næringseiendom AS:					
St Olavsgt 23 AS	50,0 %	-7 492 200	-8 517 040		
Oslo Cancer Cluster					
Innovasjonspark AS	25,0 %	84 440	-15 560		
Helse og Idrettsbygg AS	25,0 %	99 422	-578		
				<u>2 586 380</u>	<u>22 076 827</u>

Inntektsført ikke utbetalt utbytte for 2007 fra tilknyttede selskaper inngår i andre kortsiktige fordringer med kr 2 586 380. HIAS Næring AS kan innen 02.05.2012 kreve at Utstillingsplassen Eiendom AS kjøper selskapets aksjepost i Fredvang Eiendom AS til markedspris. Aksjepost i St Olavsgt 23 AS er ikke konsolidert, idet aksjene er solgt per 09.01.2008. Det er inntektsført en betydelig gevinst ifm salget.

Kontorkommune Øvrige aksjonærer

Fredvang Eiendom AS	Hamar	HIAS Næring AS / HOBBL Eiendom AS
Salto Torghjørnet AS	Asker	Salto Eiendom AS
Salto Storhamarsenteret AS	Asker	Salto Eiendom AS
UP Entra AS	Hamar	Entra Eiendom AS
Utstillingsplassen Bolig AS	Hamar	HOBBL Eiendom AS
Torggt 1 AS	Hamar	AMG-Eiendom AS
AS OTAS	Hamar	Arve Nyhus m fam / Hathon Eiendom AS / Sohlberg & Toftenes AS
Salto Peer Gynt Kjøpesenter AS	Asker	Salto Eiendom AS (CC Mart'n Eiendom AS til 30.06.2007)
Ridabu Eiendom AS	Hamar	Bertel O. Steen Eiendom AS
Incentra Eiendom AS	Hamar	Rica Eiendom AS / E C Dahls Eiendom AS
Guard Hotell AS	Hamar	Larshus AS / Hospitality Invest AS (Norlandia)
Hellsenteret AS	Stjørdal	Balstad Eiendom AS
Snarøya Prosjektutvikling AS	Oslo	Div selskaper tilknyttet Norlandia
Brattørkaia AS	Oslo	Entra Eiendom AS / Koteng Holding AS
Oslo Næringseiendom AS	Hamar	Ole Sæthre Invest AS / Steinar Stokke Invest AS
Kongsv Komp og Næringsssenter AS	Hamar	Hedmark fylke / Kongsv kommune / Entra Eiendom AS / HedKon AS
HUNT Biobank Eiendom AS	Verdal	Grande Holding AS
Krokstadskogen II AS	Hamar	Bertel O. Steen Eiendom AS
Vestre Havn Bygg AS	Namsos	Siva Namsos Eiendom AS, Vulkan Eiendom AS
Strandsonen Utvikling AS	Hamar	ROM eiendom AS
Krambugt 3 AS	Hamar	Entra Eiendom AS, Langøya Invest AS
Rena Park AS	Hamar	Rena Næringspark AS



Selskaper indirekte eid gjennom UP Entra AS:

Torggt 22 AS	Hamar	Sparebanken Hedmark
Biohus AS	Hamar	Hamar kommune
Trekanten Utvikling AS	Hamar	Heleid datterselskap

Indirekte eid gjennom Oslo Næringseiendom AS:

St Olavsgt 23 AS	Hamar	Heleid datterselskap
Oslo Cancer Cluster		
Innovasjonspark AS	Oslo	Den uavhengige foreningen Oslo Cancer Cluster
Helse og Idrettsbygg AS	Oslo	Jæger Terapi AS, Bjerkerooth Eiendom AS

Utstillingsplassen Eiendom AS

	Sikret ved pant	Forfall etter 31.12.2012	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantstillelser og lignende				
Lån fra kredittinstitusjoner	142 043 086	93 940 956	Tomter, bygninger	240 429 989
Forpliktelse midlertidige P-plasser	1 576 800	1 576 800	Boligprosjekt under oppføring	33 597 100
Byggelån	30 500 000	0	Driftsløsøre	2 402 000
Annen langsiktig gjeld	3 995 000	0	Kundefordringer	3 701 413
Sum gjeld sikret ved pant	178 114 886		Aksjer Snarøya Prosj utvikling AS	3 100 000
Kausjonsansvar	22 500 000	22 500 000		
Andre garantiforpliktelser	11 581 877	11 581 877		

Konsern

	Sikret ved pant	Forfall etter 31.12.2012	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantstillelser og lignende				
Lån fra kredittinstitusjoner	240 212 190	93 940 956	Tomter, bygninger	245 384 349
Forpliktelse midlertidige P-plasser	1 576 800	1 576 800	Boligprosjekt under oppføring	33 597 100
Byggelån	11 550 780	0	Driftsløsøre	2 402 000
Annen langsiktig gjeld	3 100 000		Kundefordringer	3 701 413
Sum gjeld sikret ved pant	256 439 770		Aksjer Snarøya Prosj utvikling AS	3 100 000
Kausjonsansvar	2 500 000			
Andre garantiforpliktelser	11 581 877			

Forpliktelse vedr midlertidige parkeringsplasser (jfr Note 15) er sikret gjennom bankgarantier som igjen er sikret ved pant. Andre garantiforpliktelser (entreprenørgaranti og garantier overfor leilighetskjøpere) er sikret på samme måte. Byggelån kr 30 500 000 gjelder oppføring av boligblokk Bryggeriet 5. Lånet nedbetales ifm oppgjør for salg av leilighetene. Ramme for byggelånet er kr 60 000 000.

Note 10 Skattekostnad

	2007	2006	Konsern 2007	Konsern 2006
Årets skattekostnad består av:				
Betalbar skatt	5 407 568	5 619 985	6 522 377	7 042 856
Endring utsatt skatt	-2 310 955	-1 364 875	-2 745 245	-496 658
Korrigert forrige års avsetning		1	-	5
Netto skattekostnad	3 096 613	4 255 111	3 777 132	6 546 203

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

	31.12.07	31.12.06	Utfisjonert	Endring
Utstillingsplassen Eiendom AS				
Knyttet til anleggsmidler	-14 218 553	-16 746 039	372 944	2 900 430
Knyttet til oppskrivning ved fusjon 01.01.2001	0	12 645 000	12 645 000	0
Knyttet til boligprosjekt under oppføring	852 000	6 470 000		-5 618 000
Knyttet til fordringer	-1 300 000	-100 000		-1 200 000
Knyttet til pensjonspremiefond	475 000	570 000		-95 000
Knyttet til pensjonsforpliktelser	859 477	694 158		165 319
Gevinst- og tapskonto	17 624 647	22 030 809		-4 406 162
Netto grunnlag for utsatt skatt	4 292 571	25 563 928	13 017 944	-8 253 413
Utsatt skatt	1 201 922	7 157 901	3 645 024	-2 310 955

Konsern	31.12.07	31.12.06	Endring konsern	Endring
Knyttet til anleggsmidler	-14 584 966	-14 377 450	1 657 010	1 449 494
Knyttet til oppskrivning ved fusjon 01.01.2001	0	12 645 000	12 645 000	0
Knyttet til boligprosjekt under oppføring	852 000	6 470 000		-5 618 000
Knyttet til fordringer	-1 300 000	-365 000		-935 000
Knyttet til pensjonspremiefond	475 000	570 000		-95 000
Knyttet til pensjonsforpliktelser	859 477	694 158		165 319
Gevinst- og tapskonto	17 738 747	25 408 886	2 898 880	-4 771 259
Netto grunnlag for utsatt skatt	<u>4 040 258</u>	<u>31 045 594</u>	<u>17 200 890</u>	<u>-9 804 446</u>
Utsatt skatt	<u>1 131 277</u>	<u>8 692 771</u>	<u>4 816 249</u>	<u>-2 745 245</u>

Årets skattegrunnlag er beregnet slik:	2007	2006	Konsern 2007	Konsern 2006
Regnskapsmessig resultat før skatt	81 395 599	34 529 345	74 121 376	34 222 815
Endring midlertidige forskjeller	8 253 413	4 874 556	9 804 446	1 773 784
Permanente forskjeller				
Resultat i tilknyttede selskaper			-8 292 454	-10 773 796
Ikke fradragsberettigede kostnader	50 096	69 336	58 777	76 838
Renter på skatt	-1 223	-15 705	-1 223	-17 408
Mottatt aksjeutbytte	-3 401 023	-19 169 670	-14 643	-7 680
Skattefri gevinst ved salg av aksjer	-66 999 051	-220 725	-52 403 387	-220 725
Ikke fradragsberettiget tap på aksjer	14 935	4 238	21 309	99 238
Skattegrunnlag	<u>19 312 746</u>	<u>20 071 375</u>	<u>23 294 201</u>	<u>25 153 066</u>
28 % betalbar skatt på årets resultat	<u>5 407 568</u>	<u>5 619 985</u>	<u>6 522 377</u>	<u>7 042 856</u>

Note 11 Egenkapital

Utstillingsplassen Eiendom AS

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2006	26 230 000	-	140 885 724	70 388 169	237 503 893
Endring ifm fisjon	-2 933 760			-20 855 615	-23 789 375
Registrert kapitalutvidelse i 2006	3 107 600			-3 107 600	-
Endring ifm fusjon	2 933 760				2 933 760
Kjøp av egne aksjer	-3 600			-68 400	-72 000
Salg av egne aksjer	3 600			28 800	32 400
Årets resultat				78 298 985	78 298 985
Sum per 31.12.2007	<u>29 337 600</u>	<u>-</u>	<u>140 885 724</u>	<u>124 684 339</u>	<u>294 907 663</u>

Orkla Eiendom AS har i 2006 konvertert lån til Utstillingsplassen Eiendom AS til aksjekapital. Kapitalutvidelsen ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 28.12.2006. I alt ble tegnet 62 152 aksjer til kurs kr 541,05. Kapitalutvidelsen ble først registrert i Foretaksregisteret i 2007, og ny aksjekapital ble i balansen per 31.12.2006 ført som annen egenkapital.

Konsern	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2006	26 230 000	-	140 885 724	84 455 965	251 571 689
Endring ifm fisjon	-2 933 760			-2 933 760	-2 933 760
Registrert kapitalutvidelse i 2006	3 107 600			-3 107 600	-
Kjøp av egne aksjer	-3 600			-68 400	-72 000
Salg av egne aksjer	3 600			28 800	32 400
Årets resultat				70 344 244	70 344 244
Sum per 31.12.2007	<u>29 337 600</u>	<u>-</u>	<u>140 885 724</u>	<u>148 719 249</u>	<u>318 942 573</u>

Note 12 Fordringer

Avsetning til dekning av tap på fordringer er øket med kr 1 200 000 og utgjør kr 1 300 000 per 31.12.2007. For konsernet utgjør samlet avsetning kr 1 200 000.



Note 13 Bundne midler

Av selskapets bankinnskudd er kr 718 958 (2006 kr 525 479) bundne innskudd på skattetrekkkonto.
For konsernet utgjør bundne innskudd på skattetrekkkonto kr 785 120 (2006 kr 590 849).

Note 14 Antall aksjer, aksjeeiere mv

Selskapets aksjekapital ble øket med kr 449 500 i 2002 etter en rettet emisjon mot Orkla Eiendom AS ifm kjøp av Hamar Bryggeri. Aksjene ble tegnet for kr 1 112,35 per aksje. I tillegg ble Orkla Eiendom AS gitt rett til helt eller delvis å kreve lån på kr 29 999 974 (resterende kjøpesum for Hamar Bryggeri) med tillegg av renter, konvertert til aksjer til samme kurs (korrigert for endret konverteringstidspunkt og økning i antall aksjer).

Konvertering av lånet ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 28.12.2006 og registrert i 2007. Orkla Eiendom AS mottok i alt 62 152 aksjer til kurs kr 541,05. Per 31.12.2007 består aksjekapitalen av 586 752 aksjer, pålydende kr 50 per aksje, totalt kr 29 337 600.

For at aksjen skal være likvid, kjøper selskapet egne aksjer. I 2007 kjøpte selskapet 72 aksjer for kr 1 000 per aksje. Aksjene ble videregitt iht tidligere avtale for kr 450 per aksje. Selskapet er forpliktet til å selge ytterligere 128 aksjer til samme kurs. Antall egne aksjer er 0 både per 31.12.2007 og per 31.12.2006. Per 31.12.2007 var det registrert i alt 1 098 aksjonærer (1 334 aksjonærer per 31.12.2006). 1 050 aksjonærer eier mindre enn 100 aksjer. 18 aksjonærer eier 500 aksjer eller mer:

	Ant aksjer	Eierandel	Styre/Stilling i selskapet
Orkla Eiendom AS	245 536	41,85 %	Morten Grongstad, styremedlem Gjert Brun, styremedlem
Haugans Hus AS	207 260	35,32 %	Terje Haugan, adm direktør - styremedlem Monica Haugan, styremedlem
Hathon Eiendom AS	58 802	10,02 %	Halgrim Thon, styremedlem
Benica AS	22 000	3,75 %	Monica Haugan, styremedlem
Bjørn Øien	9 000	1,53 %	Økonomisjef
Erik Flagstad	6 417	1,09 %	
Terje Kojedal	3 000	0,51 %	Eiendomssjef
Øvre Sagatun AS	3 000	0,51 %	Tron Sanderud, styreleder
Trond Michaelsen	2 000	0,34 %	
Jan Johnsrud	1 142	0,19 %	Driftssjef
Maikens Grøde AS	880	0,15 %	
Steinar Græsby	843	0,14 %	Vaktmester
Per Jacobsen	819	0,14 %	
Haugans Lotteri AS	800	0,14 %	
Jo Simen Drågen	700	0,12 %	Økonomisjef tilknyttede selskaper
Bram Eiendom AS	672	0,11 %	
Britt Ødegård Sylling	603	0,10 %	
Konrad Sel	519	0,09 %	Daglig leder Utstillingsplassen Messer AS
Andre med mindre enn 500 aksjer	22 759	3,88 %	
Totalt antall aksjer	<u>586 752</u>	<u>100,00 %</u>	

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

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

Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller aksjeklasser.

Note 15 Forpliktelse midlertidige parkeringsplasser

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

KONTANTSTRØMANALYSE

Utstillingsplassen Eiendom AS				Konsern
2007	2006		2007	2006
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
81 395 598	34 529 345	Ordinært resultat før skattekostnad	74 121 376	34 222 815
		Herav Storhamarsenteret og Torghjørnet*	-1 305 076	0
-5 619 985	-3 901 434	Betalte skatter	-5 969 179	-4 771 678
-3 386 380	-19 161 990	Inntektsført ikke utbetalt utbytte	0	0
-140 873	-1 850 063	Netto gevinst ved avgang anleggsmidler	-140 873	-5 809 509
-66 999 051	-220 725	Gevinst på aksjer	-52 403 387	-220 725
14 935	4 238	Tap på aksjer	21 309	99 238
-4 225 419	-10 678 123	Overskudd salg av boliger	-4 225 419	-10 678 123
61 961 950	87 904 350	Innbetalt ved salg av boligprosjekt	61 961 950	87 904 350
-51 597 755	-65 295 441	Utbetalt ifm boligprosjekt	-51 597 755	-65 295 441
9 527 512	11 964 986	Ordinære avskrivninger	9 656 562	12 770 969
-165 319	-446 666	Endring i pensjonsforpliktelse	-165 319	-446 666
		Andel resultat i andre selskaper	-8 238 761	-10 845 484
-595 680	555 174	Endring i kundefordringer	-701 590	-305 550
-4 261 502	1 826 959	Endring i leverandørgjeld	-4 605 578	1 831 372
-10 067 992	15 537 304	Endring i tidsavgrensingsposter	-8 335 255	8 880 689
<u>5 840 039</u>	<u>50 767 914</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>8 073 005</u>	<u>47 336 257</u>
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
2 713 673	7 030 000	Innbetalt ved salg av anleggsmidler	2 713 673	12 538 017
-26 346 770	-21 242 002	Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	-26 362 520	-21 318 831
19 561 990	0	Innbetalt utbytte inntektsført forrige år	17 561 990	0
52 011 117	0	Innbetalt ved salg av aksjer i datterselskaper	52 011 117	0
29 838 953	212 500	Innbetalt ifm salg av aksjer i tilknyttede selskaper	29 838 953	212 500
-31 266 441	-12 720 720	Utbetalt ved kjøp av aksjer i tilknyttede selskaper	-31 266 441	-12 720 720
1 000	108 912	Innbetalt ved salg av andre aksjer	49 626	108 912
-49 097 135	-1 888 535	Utbetalt ved kjøp av andre aksjer og andeler	-49 097 135	-1 888 535
-11 375 774	-14 181 038	Endring langsiktige fordringer	-11 375 774	-14 157 038
<u>-13 959 387</u>	<u>-42 680 883</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-15 926 511</u>	<u>-37 225 695</u>
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
0	33 627 339	Innbetalt ny egenkapital	0	33 627 339
18 949 220	120 932 255	Opptak av nye lån	18 949 220	120 932 255
-11 120 428	-162 179 583	Nedbetalt lån	-11 370 428	-164 129 583
895 000	0	Endring annen langsiktig gjeld	895 000	-155 047
32 400	130 550	Salg av egne aksjer	32 400	130 550
-72 000	-136 200	Kjøp av egne aksjer	-72 000	-136 200
<u>8 684 192</u>	<u>-7 625 639</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>8 434 192</u>	<u>-9 730 686</u>
<u>564 844</u>	<u>461 392</u>	Netto endring i likvider	<u>580 686</u>	<u>379 876</u>
<u>6 160 533</u>	<u>5 699 141</u>	Beholdning av likvider 1.1.	<u>6 236 130</u>	<u>5 856 254</u>
<u>6 725 377</u>	<u>6 160 533</u>	Herav i Storhamarsenteret og Torghjørnet*	<u>25 277</u>	
		Beholdning av likvider 31.12.	<u>6 791 539</u>	<u>6 236 130</u>

* Eierandelene i Storhamarsenteret Eiendom AS (nå Salto Storhamarsenteret AS) og Torghjørnet Eiendomsdrift AS (nå Salto Torghjørnet AS) er redusert fra 100 % til henholdsvis 49 % (per 30.06.2007) og 49,3 % (per 31.12.2007). Selskapene er medtatt i resultatregnskapet for konsernet fram til overdragelse, men ikke i konsernbalansen eller i kontantstrømanalysen for konsernet. Utbytte fra selskapene inngår med kr 8 670 000 under Utbetalt utbytte inntektsført forrige år.



Til generalforsamlingen i
Utstillingsplassen Eiendom AS

REVISJONSBERETNING FOR 2007

Vi har revidert årsregnskapet for Utstillingsplassen Eiendom AS for regnskapsåret 2007, som viser et overskudd på kr 78.298.985 for morselskapet og et overskudd på kr 70.344.244 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og daglig leder. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

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

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets økonomiske stilling 31. desember 2007 og av resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Hamar, den 11. Juni 2008

BDO Noraudit Hamar AS



Tollef Halvorsen
registrert revisor



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