





ÅRSBERETNING FOR 2010

Virksomhetens art og tilholdssted

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

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

Andre samarbeidspartnere er bl a Salto Eiendom AS, ROM Eiendom AS, HOBBL Eiendom AS, HIAS Næring AS, Bertel O. Steen Eiendom AS, Larshus AS, Hospitality Invest AS, Rica Eiendom AS, Koteng Holding AS, Balstad Eiendom AS, Siva Namsos Eiendom AS, Vulkan Eiendom AS, Stiftelsen Oslo Cancer Cluster (gjennom Oslo Næringseiendom AS) og Hamar kommune, Elverum kommune (gjennom Flerbruksanlegget AS) og Kongsvinger kommune.

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

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

De fleste av selskapene administreres av Utstillingsplassen Eiendom AS.

2



Terje Haugan (øverste bilde) overtok som styreleder ved siste årsskifte og gikk inn i ny stilling som prosjektdirektør. Tidligere styreleder Tron Sanderud (nederste bilde) tiltrådte som ny administrerende direktør.



Fortsatt drift

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

Virksomheten i 2010 - Fremtidig utvikling

Selskapet er i fortsatt vekst og har også i 2010 hatt lav ledighetsgrad, og styret vurderer selskapets fremtidsutsikter som gode.

I 2010 ble de siste leilighetene i Bryggeriet solgt. To kvartaler med i alt 150 leiligheter er med dette ferdigstilt og solgt. Selskapet merket vanskeligere tider for omsetning av leiligheter både i 2008 og i 2009, og hadde i alt 19 usolgte leiligheter ved forrige årsskifte. Selskapet er posisjonert for videre boligutvikling med tomteområder på Utstillingsplassen og ved Bryggeriet.

UP Entra AS har inngått leieavtale med Helse Sør-Øst og startet i 2010 en utbygging på ca 3 000 kvm som er fullført og overtatt i april 2011. Biohus AS (der Utstillingsplassen Eiendom AS indirekte deltok med 25 %) har fullført utbygging av byggetrinn 3 av Biohuset. Deretter er selskapet solgt med betydelig gevinst. Samme eiergruppering (UP Entra AS og Hamar kommune 50/50) har beholdt Nestlé-området ved Hamar Bryggeri og påbegynt utviklingsarbeidet i regi av Utstillingsplassen Eiendom AS. Også deler av dette området er godt egnet for utvikling av boliger, og det arbeides med en detaljplan som omfatter både bolig, næring og kulturformål.

Nye prosjekter er under utvikling, og i 2010 har Utstillingsplassen Eiendom AS og Bertel O. Steen Eiendom AS fullført nytt bilanlegg for Bertel O. Steen Hedmark og Oppland AS på Gjøvik.

Brattørkaia AS hvor Utstillingsplassen Eiendom AS deltar med 24 %, har tidligere fullført "Det nasjonale opplevelses-senteret for pop og rock – Rockheim" på 7 500 kvm på en langsiktig leieavtale. Brattørkaia 17 B på ca 20 000 kvm er utleid til bl.a. SINTEF, NTNU og PricewaterhouseCoopers.

Det gjenstår et utbyggingspotensiale på ca 50 000 kvm, og det er i 2010 inngått leieavtale med Direktoratet for Naturforvaltning på ca 13 000 kvm, og nytt bygg er påbegynt i 2011.

I Trondheim solgte selskapet sine aksjer i Incentra Eiendom AS (Rica Nidelven Hotel med 349 rom) med betydelig gevinst. Likeledes ble aksjene i Krumbugata 3 AS (Comfort Hotel Trondheim med 196 rom) solgt.

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

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

Svært mye av selskapets ressurser har vært konsentrert om utvikling av Terningen Arena i Elverum. Bygging ble startet i januar 2009, og anlegget med i alt 27 000 kvm ble ferdigstilt og overtatt av brukerne iht fremdriftsplanen 23.12.2010. Anlegget inneholder undervisningslokaler for Høgskolen i Hedmark, flerbrukshall for idrett og kultur og turnhall og ble fullført i samsvar med budsjett på nærmere en halv milliard kroner. Terningen Arena ferdigstilte også i 2010 (med Elverum kommune som leietaker) en barnehage med 124 plasser på området og har ambisjoner om videreutvikling av et større tomteområde på Terningen i tillegg til hotell i tilknytning til området. Det forhandles om salg av nærings- og undervisningsdelen av prosjektet.

På Rena har Utstillingsplassen Eiendom AS i samarbeid med Rena Næringspark AS gjennom Rena Park AS fullført en boligblokk med 42 leiligheter for forsvarret som overtok leilighetene i februar 2010. Rena Næringspark AS gikk konkurs i 2010, og Utstillingsplassen Eiendom AS ervervet i den forbindelse alle aksjene i Rena Park AS og overtok gjennom dette selskapet gjenværende del av Rena Kartonfabrikk og tomteområdet som er utviklet.

Utstillingsplassen Eiendom AS kjøpte og videresolgte samtlige aksjer i Triangelgården AS per 01.07.2010. Samtidig tegnet Utstillingsplassen Eiendom AS gjennom en emisjon seg for 25 % eierandel i kjøperselskapet. Selskapet eier Triangelgården som er på ca 10 000 kvm og er svært sentralt plassert i Hamar. NAV er den største leietakeren i bygget på en langsiktig kontrakt.

Finansiell risiko mv

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

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

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

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

Aksjonærforhold - Egenkapital

Gjennom aksjekjøp og emisjoner i 2009 etablerte Orkla Eiendom AS seg som selskapets største aksjonær og majoritetseier. Per 31.12.2009 hadde Orkla Eiendom AS en eierandel på 50,14 % mens selskaper eid av Terje Haugan og hans familie eide 35,47 %.

I løpet av 2010 solgte Orkla Eiendom AS seg ned til en eierpost på 38,86 %. Samtidig kjøpte Haugans Hus AS, Benica AS, Hathon Holding AS og flere andre mindre aksjonærer seg opp i selskapet. Haugans Hus AS er nå selskapets største aksjonær med en eierandel på 39,28 %. Medregnet øvrige selskap tilknyttet Terje Haugans familie utgjør eierandelen 43,60 %.

Etter overføring av årets overskudd og tidligere utdelt utbytte utgjør selskapets bokførte egenkapital kr 310 530 033. Selskapet har finansiell styrke til å engasjere seg i planlagte prosjekter.

Ansatte – arbeidsmiljø - likestilling

Selskapet har per 31.12.2010 19 ansatte, hvorav 2 på deltid. I konsernet var det 20 ansatte. Det er i løpet av året ikke registrert skader eller ulykker. Det var i løpet av året to tilfeller av langtidsfravær. Sykefraværet var på 3,62 % av total arbeidstid. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt. Det er ikke truffet spesielle tiltak ift likestilling, og styremedlemmene (2 kvinner og 5 menn) er valgt på grunnlag av tilknytning til selskapet.

Selskapet og konsernet har pensjonsordninger som tilfredsstiller 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 2010 utgjorde leieinntektene ca 41 mill kroner og inntekter fra salg av boliger ca 53 mill kroner.

Årets overskudd etter skatt utgjør kr 40 358 696 etter at gevinst på salg av aksjer er inntektsført med kr 32 111 556. Styret foreslår årets resultat overført Annen egenkapital.

For konsernet ble overskuddet kr 56 445 668.

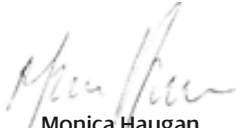
Styret vurderer Utstillingsplassen Eiendom AS stilling som god og mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Hamar, den 18.05.2011

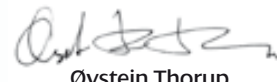
I styret for Utstillingsplassen Eiendom AS



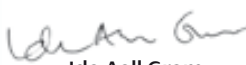
Terje Haugan
Styreleder



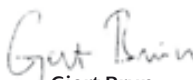
Monica Haugan
Styremedlem



Øystein Thorup
Styremedlem



Ida Aall Gram
Styremedlem



Gjert Brun
Styremedlem



Halgrim Thon
Styremedlem



Trond Erik Michaelsen
Styremedlem



Tron Sanderud
Adm direktør



Til Generalforsamlingen i
Utstillingsplassen Eiendom AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Utstillingsplassen Eiendom AS som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 40 358 969, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 56 445 668. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Utstillingsplassen Eiendom AS finansielle stilling per 31. desember 2010 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Hamar, 20. mai 2011

BDO AS



Tollef Halvorsen
registrert revisor



UTSTILLINGSPLASSEN EIENDOM AS OG KONSERN

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2010

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig, som hovedregel lineært over antatt økonomisk levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet og oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

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

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

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

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

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

Selskapet har ikke foretatt endring i regnskapsprinsipp i regnskapsåret.

Terningen Arena, Elverum.
Ferdigstilt desember 2010.



RESULTATREGNSKAP PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS		Noter	Konsern		
2010	2009		2010	2009	
Driftsinntekter					
41 204 533	40 923 024	Leieinntekter	1	46 330 118	47 040 712
12 580 007	11 843 020	Andre driftsinntekter	2	13 803 858	15 471 692
53 400 164	59 604 500	Salgsinntekter leiligheter	3	53 400 164	59 604 500
2 632 400	91 918	Gevinst ved avgang driftsmidler		2 632 400	91 918
<u>109 817 104</u>	<u>112 462 462</u>	Sum driftsinntekter		<u>116 166 540</u>	<u>122 208 822</u>
Driftskostnader					
50 162 925	58 040 000	Prosjektkostnad solgte leiligheter	3	50 162 925	58 040 000
6 879 896	8 207 847	Drift og vedlikehold av eiendommer	4	6 959 123	8 273 134
15 793 131	13 891 500	Lønninger og sosiale utgifter	5	16 778 512	16 510 818
9 231 393	9 507 068	Ordinære avskrivninger	6	9 343 894	9 721 642
7 615 709	6 168 390	Andre driftskostnader		11 954 904	13 500 353
<u>89 683 054</u>	<u>95 814 805</u>	Sum driftskostnader		<u>95 199 358</u>	<u>106 045 947</u>
<u>20 134 050</u>	<u>16 647 657</u>	Driftsresultat		<u>20 967 182</u>	<u>16 162 875</u>
Finansinntekter/Finanskostnader					
3 543 919	1 748 252	Renteinntekter	7, 8	3 605 521	1 799 326
3 561	5 390 000	Aksjeutbytte	8	3 561	0
32 111 556	2 277 299	Gevinst på aksjer	8	29 455 053	267 839
		Andel resultat i tilknyttede selskaper	8	18 022 028	-63 204
-10 396 738	-10 636 671	Rentekostnader	9	-10 426 567	-10 694 637
-648 490	-2 623 224	Tap på aksjer		-530 320	-2 929 722
-550 274	-224 909	Andre finanskostnader		-572 130	-224 968
<u>24 063 534</u>	<u>-4 069 253</u>	Netto finanskostnader		<u>39 557 146</u>	<u>-11 845 366</u>
<u>44 197 584</u>	<u>12 578 404</u>	Ordinært resultat før skatt		<u>60 524 328</u>	<u>4 317 509</u>
-3 838 888	-2 180 730	Skatter	10	-4 078 660	-2 084 034
<u>40 358 696</u>	<u>10 397 674</u>	Årets overskudd	11	<u>56 445 668</u>	<u>2 233 475</u>
Overføringer:					
-40 358 696	-10 397 674	Overført til annen egenkapital	11		

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

BALANSE PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS		EIEDELER	Noter	Konsern	
2010	2009			2010	2009
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
220 743 915	229 894 265	Tomter og bygninger	6, 9	224 721 615	233 970 465
<u>1 828 000</u>	<u>2 278 254</u>	Driftsløsøre	6, 9	<u>1 837 000</u>	<u>2 301 255</u>
<u>222 571 915</u>	<u>232 172 519</u>	Sum varige driftsmidler		<u>226 558 615</u>	<u>236 271 720</u>
Finansielle anleggsmidler					
2 391 939	2 391 939	Investeringer i datterselskaper	7, 9		
209 242 082	197 703 442	Investeringer i tilknyttede selskaper	8, 9	249 267 063	222 244 732
62 716 155	51 112 572	Andre aksjer og andeler	12	63 079 329	51 497 602
81 576 214	46 152 261	Lån til tilknyttede selskaper	8, 13	81 576 214	46 152 261
<u>1 280 795</u>	<u>11 032 960</u>	Andre langsiktige fordringer	5	<u>1 280 795</u>	<u>11 032 960</u>
<u>357 207 185</u>	<u>308 393 174</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>395 203 401</u>	<u>330 927 555</u>
<u>579 779 100</u>	<u>540 565 693</u>	Sum anleggsmidler		<u>621 762 016</u>	<u>567 199 275</u>
Omløpsmidler					
Beholdninger					
802 822	0	Boligprosjekt under oppføring	3, 9	802 822	0
0	47 347 300	Boliger for salg	3, 9	0	47 347 300
0	0	Varebeholdning		0	75 000
<u>802 822</u>	<u>47 347 300</u>	Sum beholdninger		<u>802 822</u>	<u>47 422 300</u>
Fordringer					
4 474 294	3 761 419	Kundefordringer	9, 13	4 545 065	3 820 370
<u>11 630 715</u>	<u>12 232 327</u>	Andre fordringer	7, 13	<u>11 123 291</u>	<u>11 203 583</u>
<u>16 105 009</u>	<u>15 993 746</u>	Sum fordringer		<u>15 668 356</u>	<u>15 023 953</u>
<u>11 126 374</u>	<u>3 402 768</u>	Bankinnskudd og kontanter	14	<u>11 200 957</u>	<u>3 489 476</u>
<u>28 034 205</u>	<u>66 743 814</u>	Sum omløpsmidler		<u>27 672 135</u>	<u>65 935 729</u>
<u>607 813 305</u>	<u>607 309 507</u>	Sum eiendeler		<u>649 434 151</u>	<u>633 135 004</u>



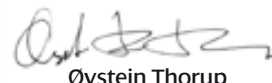
BALANSE PER 31.12.


Utstillingsplassen Eiendom AS				Konsern	
2010	2009	EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	2010	2009
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
32 536 650	32 536 650	Aksjekapital	11, 15	32 536 650	32 536 650
-50 550	-52 150	Egne aksjer		-50 550	-52 150
220 861 974	220 861 974	Overkursfond	11	220 861 974	220 861 974
<u>253 348 074</u>	<u>253 346 474</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>253 348 074</u>	<u>253 346 474</u>
Annen egenkapital					
57 181 959	146 748 866	Annen egenkapital	11	99 110 719	172 590 654
<u>310 530 033</u>	<u>400 095 340</u>	Sum egenkapital		<u>352 458 793</u>	<u>425 937 128</u>
Gjeld					
Avsetninger og forpliktelser					
1 576 800	1 576 800	Forpliktelse midlertidige p-plasser	9, 16	1 576 800	1 576 800
283 126	104 951	Utsatt skatt	10	224 656	40 800
<u>1 859 926</u>	<u>1 681 751</u>	Sum avsetninger og forpliktelser		<u>1 801 456</u>	<u>1 617 600</u>
Annen langsiktig gjeld					
277 684 300	138 958 100	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	277 684 300	138 958 100
<u>277 684 300</u>	<u>138 958 100</u>	Sum langsiktig gjeld		<u>277 684 300</u>	<u>138 958 100</u>
Kortsiktig gjeld					
0	10 000 000	Byggelån	9	0	10 000 000
1 642 888	9 234 541	Leverandørgjeld		1 820 571	9 515 197
3 660 713	1 309 413	Betalbar skatt	10	3 894 804	1 510 478
2 988 596	2 188 652	Skyldige offentlige avgifter		3 103 607	2 476 327
9 446 849	43 841 710	Annen kortsiktig gjeld	3, 7	8 670 620	43 120 174
<u>17 739 046</u>	<u>66 574 316</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>17 489 602</u>	<u>66 622 176</u>
<u>297 283 272</u>	<u>207 214 167</u>	Sum gjeld		<u>296 975 358</u>	<u>207 197 876</u>
<u>607 813 305</u>	<u>607 309 507</u>	Sum egenkapital, gjeld og avsetninger		<u>649 434 151</u>	<u>633 135 004</u>

Hamar, 18.05.2011



Terje Haugan
Styreleder


Monica Haugan
Styremedlem


Øystein Thorup
Styremedlem


Ida Aal Gram
Styremedlem


Halgrim Thon
Styremedlem


Trond Erik Michaelsen
Styremedlem


Tron Sanderud
Adm direktør

Note 2 Andre driftsinntekter

Andre inntekter inkluderer refusjon av lønn med kr 11 756 607 (2010 kr 10 914 627). I beløpet inngår utførte tjenester fakturert konsern- og tilknyttede selskaper. Fakturerte tjenester på konsernselskaper framgår av note 7.

Note 3 Salgsinntekter leiligheter

Salgsinntekter og prosjektkostnader leiligheter gjelder i 2010 gjenstående leiligheter i Bryggeriet; 17 leiligheter i Bryggeriet 6 og 2 leiligheter i Bryggeriet 5. I 2009 ble det bokført salg av 13 leiligheter i Bryggeriet 6 og 2 leiligheter i Bryggeriet 5.

Usolgte leiligheter ble per 31.12.2009 balanseført til beregnet kostpris (eksklusiv andel byggelånsrenter) og oppført som omløpsmidler i posten boliger for salg, mens leilighetenes andel av fellesgjeld inngikk i annen kortsiktig gjeld.

Note 4 Drift og vedlikehold eiendommer

Drift og vedlikehold av eiendommer er slått sammen av :

	2010	2009	Konsern 2010	Konsern 2009
Felleskostnader	7 327 132	7 154 651	7 436 634	7 280 168
Refusjon felleskostnader	-6 554 492	-6 347 812	-6 659 417	-6 444 255
Underdekning felleskostnader	772 640	806 839	777 217	835 913
Kantinedrift	386 275	356 483	386 275	356 483
Strøm egne lokaler	302 387	329 908	302 387	329 908
Renhold egne lokaler	31 167	61 846	31 167	61 846
Driftskostnader utearealer	126 432	57 098	126 432	57 098
Verktøy og utstyr vaktmestere	101 583	79 843	101 583	79 843
Mindre anskaffelser	133 502	159 677	133 502	159 677
Vedlikehold	5 025 910	6 356 153	5 100 560	6 392 366
Sum drift og vedlikehold av eiendommer	6 879 896	8 207 847	6 959 123	8 273 134

10

Note 5 Ansatte, godtgjørelser

	2010	2009	Konsern 2010	Konsern 2009
Lønnskostnader består av følgende poster:				
Lønn	11 606 655	10 540 121	12 451 022	12 776 983
Offentlige refusjoner	-394 524	-385 182	-394 524	-385 182
Arbeidsgiveravgift	1 939 169	1 774 715	2 058 225	2 101 809
Pensjonskostnader	2 029 458	1 508 001	2 029 458	1 524 846
Andre personalkostnader	612 373	453 845	634 331	492 362
Sum personalkostnader	15 793 131	13 891 500	16 778 512	16 510 818
Gjennomsnittlig antall ansatte	19	20	20	21
Herav på deltid	2	2	2	2

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

	2010	2009
Godtgjørelser		
Adm direktør - Lønn (Kr 206 627 (2009 kr 206 624) fra UP Entra AS i tillegg)	1 005 105	910 515
Adm direktør - Annen godtgjørelse	7 350	7 419
Styret	241 667	240 000
Revisor	95 917	70 921
Revisor (konsern)	127 692	98 796

I tillegg til revisjonshonorar kommer andre tjenester med kr 12 397 (2009 kr 22 348).

Eksklusiv merverdiavgift utgjør samlet honorar kr 108 315 (2009 kr 85 765).

Pensjonsforpliktelser

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

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

	Sikret ordning	Usikret ordning	Sum 31.12.2010	Sum 31.12.2009
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 345 585	0	1 345 585	1 111 381
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	812 196	8 163	820 359	691 933
Avkastning på pensjonsmidlene	-600 260	0	-600 260	-533 314
Administrasjonskostnader	131 542	0	131 542	127 997
Resultatført aktuarielt tap	353 011	56 516	409 527	216 138
Periodisert arbeidsgiveravgift	238 158	0	238 158	195 869
Sum pensjonskostnader	2 280 232	64 679	2 344 911	1 810 004

Pensjonskostnadene fremkommer slik i regnskapet:

Arbeidsgiveravgift av årets innbetalinger	315 452	0	315 452	302 003
Pensjonskostnader	1 964 779	64 679	2 029 458	1 508 001
Sum pensjonskostnader	2 280 232	64 679	2 344 911	1 810 004
Påløpte pensjonsforpliktelser	22 835 649	174 567	23 010 216	15 234 375
Pensjonsmidler til markedsverdi	-12 491 314	0	-12 491 314	-9 682 633
Påløpte pensjonsforpliktelser netto	10 344 335	174 567	10 518 902	5 551 742
Arbeidsgiveravgift av forpliktelsen	1 458 552	0	1 458 552	757 817
Påløpte forpliktelser inkl arbeidsgiveravgift	11 802 887	174 567	11 977 454	6 309 559
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-12 453 298	-96 241	-12 549 539	-6 621 874
Netto balanseført pensjonsforpliktelse	-650 411	78 326	-572 085	-312 315

Overfinansiert forpliktelse inngår i andre langsiktige fordringer.

Prosentvis sammensetning av pensjonsmidler:

Kontrakten er forsikret i porteføljen til Vital Forsikring ASA	30.09.2010	31.12.2009	31.12.2008
Aksjer	15,1 %	13,6 %	3,8 %
Omløpsobligasjoner	15,4 %	23,3 %	29,9 %
Pengemarked	17,4 %	8,5 %	14,0 %
Anleggsobligasjoner	33,7 %	35,7 %	28,8 %
Eiendom	16,8 %	16,6 %	16,8 %
Annet	1,6 %	2,3 %	6,7 %
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Økonomiske forutsetninger ved beregning av:

	Pensjons kostnaden		Pensjons forpliktelsen	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Diskonteringsrente	5,40 %	5,80 %	3,80 %	5,40 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	5,60 %	5,80 %	4,60 %	5,60 %
Årlig forventet lønnsvekst	4,25 %	4,00 %	4,00 %	4,25 %
Årlig forventet G-regulering	4,00 %	3,75 %	3,75 %	4,00 %
Årlig forventet regulering pensjoner under utbetaling	4,00 %	3,75 %	3,75 %	4,00 %

Demografiske forutsetninger

	31.12.2010	31.12.2009
Anvendt dødlighetstabell	K2005	K2005
Anvendt uføretariff	IR02	IR02
Forventet uttakshyppighet AFP	0 %	0 %
Frivillig avgang (alle aldre)	Fra 8 % til 0 %	Fra 8 % til 0 %

Note 6 Varige driftsmidler

Utstillingsplassen Eiendom AS

	Tomter	Bygninger	Drifts- løsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.10	16 051 415	348 823 177	6 505 366	371 379 958
Tilgang i året		3 098 389		3 098 389
Avgang i året		-11 036 675		-11 036 675
Akk avskrivninger 31.12.10		-136 192 391	-4 677 366	-140 869 757
Bokført verdi 31.12.10	<u>16 051 415</u>	<u>204 692 500</u>	<u>1 828 000</u>	<u>222 571 915</u>
Årets ordinære avskrivning		8 781 139	450 254	9 231 393
Økonomisk levetid		20 - 50 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Konsern

	Tomter	Bygninger	Drifts- løsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.10	16 260 275	354 716 854	6 763 399	377 740 528
Tilgang i året	0	3 098 389	0	3 098 389
Avgang i året	0	-11 036 675	0	-11 036 675
Akk avskrivninger 31.12.10	0	-138 317 228	-4 926 399	-143 243 627
Bokført verdi 31.12.10	<u>16 260 275</u>	<u>208 461 340</u>	<u>1 837 000</u>	<u>226 558 615</u>
Årets ordinære avskrivning		8 879 639	464 255	9 343 894
Økonomisk levetid		20 - 50 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Note 7 Konsern

Utstillingsplassen Eiendom AS er morselskap til følgende selskaper:

	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
Utstillingsplassen Messer AS	31.10.1994	Hamar	100 %	100 % 762 580	100 % 244 402
AS Lykkeboden	24.05.2005	Hamar	100 %	4 014 608	410 416
Café Colonialen AS	02.01.2008	Hamar	100 %	-42 009	19 930
				<u>4 735 179</u>	<u>674 748</u>

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

	Aksje- kapital	Antall aksjer	Pålydende	Verdi i balansen
Utstillingsplassen Messer AS	100 000	100	1 000	100 000
AS Lykkeboden	100 000	100	1 000	2 230 000
Café Colonialen AS	100 000	100	1 000	61 939
				<u>2 391 939</u>

Interne transaksjoner med datterselskapene er spesifisert nedenfor.

	Leieinnt fra	Refusjon lønn fra	Fordring(+) Gjeld (-)
Utstillingsplassen Messer AS	500 000	403 727	-867 739
AS Lykkeboden		65 132	750 956
Café Colonialen AS		11 840	16 494
Sum datterselskaper	<u>500 000</u>	<u>480 699</u>	<u>-100 289</u>

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

Mellomregning med Utstillingsplassen Messer AS inngår i kortsiktig gjeld. Tilsvarende inngår Café Colonialen AS og AS Lykkebodens gjeld til Utstillingsplassen Eiendom AS i andre kortsiktige fordringer.





Hamar Bryggeri og Nestlé-eiendommen i Hamar.

Note 8 Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

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

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Aksje- kapital	Antall aksjer	Pålydende	Verdi i balansen
Fredvang Eiendom AS	02.05.2000	7 500 000	25 002	100,00	2 510 202
Salto Torghjørnet AS	01.01.2001	150 000	74	1 000,00	74 000
Salto Storhamarsenteret AS	27.12.2001	13 200 000	6 468	1 000,00	7 158 743
UP Entra AS	02.01.2002	60 200 000	30 100	1 000,00	30 106 000
Utstillingsplassen Bolig AS	10.06.2002	200 000	100	1 000,00	105 000
Torggt 1 AS	16.12.2002	500 000	250	1 000,00	6 100 000
Salto Peer Gynt Kjøpesenter AS	30.11.2003	150 000	73 500	1,00	11 380 843
Guard Hotell AS	05.10.2005	100 000	333	100,00	8 008 791
Hellsenteret AS	01.11.2005	270 000	135	1 000,00	4 000 000
Brattørkaia AS	09.05.2006	23 161 038	5 558 649	1,00	11 117 298
Oslo Næringseiendom AS	08.06.2006	100 000	50	1 000,00	55 000
HUNT Biobank Eiendom AS	11.07.2006	100 000	50	1 000,00	1 500 000
Vestre Havn Bygg AS	02.05.2007	9 284 040	3 034	1 020,00	8 064 680
Strandsonen Utvikling AS	16.05.2007	2 000 000	1 000	1 000,00	1 003 000
Rena Park AS	01.08.2007	100 000	50	1 000,00	55 000
Gardermoen Parkering Eiendom AS	10.04.2008	200 000	1 000	100,00	15 530 000
MX Sport Vinstra AS	21.04.2008	500 000	117	1 000,00	0
Rica Narvik Eiendom AS	24.06.2008	36 500 000	7 300	2 000,00	14 604 000
Alkärrsplans Utvecklings AB	22.07.2008	SEK 30 100 000	12 190	SEK 1 000,00	11 118 524
Terningen Arena Holding AS	25.09.2008	41 000 000	20 090	1 000,00	20 092 450
Fornebu Hotell AS	03.11-.008	19 792 795	359 869	27,50	44 500 000
UPL & BOSE Holding AS	13.03.2009	100 000	50	1 000,00	52 500
UPLB Fastighets AB	04.12.2009	SEK 1 000 000	400 000	SEK 1,00	406 051
Triangelgården Invest AS	01.07.2010	140 400	1 170 000	0,03	11 700 000
					<u>209 242 082</u>

Kostpris på aksjer i MX Sport Vinstra AS kr 118 170 er ført som tap på aksjer i 2010.

Selskaper indirekte eid gjennom:

UP Entra AS:

Torggt 22 AS	19.12.2000	16 000 000	4 000	1 000,00
Kongsv Komp og Næringscenter AS	01.07.2006	7 000 000	2 800	1 000,00
Storhamargata Eiendom AS	07.09.2010	3 200 000	800	1 000,00

Oslo Næringseiendom AS:

Oslo Cancer Cluster				
Innovasjonspark AS	01.03.2007	100 000	250	1 000,00
Helse og Idrettsbygg AS	21.11.2007	100 000	250	1 000,00

Selskap	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte fra selskapet	Lån til selskapet
		100 %	100 %		
Fredvang Eiendom AS	* 33,3 %	13 475 669	2 177 391		
Salto Torghjørnet AS	49,3 %	23 436 797	150 322		
Salto Storhamarsenteret AS	49,0 %	17 134 019	2 579 124		
UP Entra AS	* 50,0 %	113 761 482	33 116 944		
Utstillingsplassen Bolig AS	50,0 %	424 047	-4 292		
Torggt 1 AS	50,0 %	8 885 629	-249 452		
Salto Peer Gynt Kjøpesenter AS	49,0 %	6 028 363	1 565 380		
Guard Hotell AS	33,3 %	-3 195 821	1 690 004		
Hellsenteret AS	50,0 %	2 708 588	276 220		7 000 000
Brattørkaia AS	* 24,0 %	23 443 316	-7 368 946		12 252 103
Oslo Næringseiendom AS	50,0 %	3 036	-1 018 144		16 792 641
HUNT Biobank Eiendom AS	50,0 %	-438 077	-195 695		
Vestre Havn Bygg AS	* 33,3 %	10 644 744	249 552		
Strandsonen Utvikling AS	50,0 %	1 834 306	-9 553		
Rena Park AS	50,0 %	1 230 434	1 751 013		
Gardermoen Parkering Eiendom AS	50,0 %	14 136 616	-1 523 445		
MX Sport Vinstra AS	23,4 %	-1 073 805	-604 510		1 041 091
Rica Narvik Eiendom AS	40,0 %	36 365 679	-151 181		
Alkærsplassens Utvecklings AB	40,5 %	SEK 28 989 652	SEK 705 976		9 826 191
Terningen Arena Holding AS	* 49,0 %	33 262 998	-4 875 106		9 870 332
Fornebu Hotell AS	50,0 %	25 095 611	3 009 690		6 285 726
UPL & BOSE Holding AS	* 50,0 %	4 363 682	2 927 871		15 373 919
UPLB Fastighets AB	40,0 %	SEK 572 910	-SEK 427 090		4 175 302
Triangelgården Invest AS	* 25,0 %	48 705 949	1 906 490		

Selskaper indirekte eid gjennom:

UP Entra AS:

Torggt 22 AS	25,0 %	22 368 412	1 089 293		
Kongsv Komp og Næringscenter AS	40,0 %	11 440 133	-1 264 359		
Storhamargata Eiendom AS	* 25,0 %	11 598	-114 692		

14 Oslo Næringseiendom AS:

Oslo Cancer Cluster					
Innovasjonspark AS	25,0 %	-937 585	-357 575		
Helse og Idrettsbygg AS	25,0 %	54 663	-14 711		
Avsatt for tap MX Sport Vinstra AS					-1 041 091
Sum utbytte/lån til tilknyttede selskaper				<u>0</u>	<u>81 576 214</u>

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

Aksjeposten i Triangelgården Invest AS er kjøpt 01.07.2010 (samme dag som selskapet overtok Triangelgården AS) og konsernresultatet ovenfor gjelder perioden 01.07.2010 - 31.12.2010.

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

Det er inntektsført kr 32 111 556 (kr 29 455 053 i konsernet) ifm salg av aksjer i 2010. Salgsgevinstene skriver seg fra salg av Incentra Eiendom AS, Krabugtt 3 AS, Triangelgården AS og likvidasjon av AS OTAS. Aksjene i Triangelgården AS ble kjøpt 01.07.2010 og videresolgt til Triangelgården Invest AS der Utstillingsplassen Eiendom AS deltar med 25 %.

Andel av UP Entra AS salgsgevinst ifm salg av Biohus AS inngår i resultat i tilknyttede selskaper i konsernregnskapet.

I konsernregnskapet avviker gevinsten fra selskapsregnskapet idet årlige resultater er tilført bokført verdi.

Tap på aksjer gjelder nedskrivning av aksjer i Vikholmen Utvikling AS, MX Sport Vinstra AS og Atlungstad Golf AS.





Magasinet Østre Torg, Jernbaneverket Hamar og Scandic Hotel Hamar.

Selskap	Kontorkommune	Øvrige aksjonærer
Fredvang Eiendom AS	Hamar	HIAS Næring AS, HOBBL Eiendom AS
Salto Torghjørnet AS	Asker	Salto Eiendom AS
Salto Storhamarsenteret AS	Hamar	Salto Eiendom AS
UP Entra AS	Hamar	Entra Eiendom AS
Utstillingsplassen Bolig AS	Hamar	HOBBL Eiendom AS
Torggt 1 AS	Hamar	AMG-Eiendom AS
Salto Peer Gynt Kjøpesenter AS	Hamar	Salto Eiendom AS
Guard Hotell AS	Hamar	Larshus AS, Hospitality Invest AS (Norlandia)
Hellsenteret AS	Stjørdal	Balstad Eiendom AS
Brattørkaia AS	Oslo	Entra Eiendom AS, Koteng Holding AS
Oslo Næringseiendom AS	Hamar	Steinar Stokke Invest AS, AGC Consult AS
HUNT Biobank Eiendom AS	Verdal	Grande Holding AS
Vestre Havn Bygg AS	Namsos	Siva Namsos Eiendom AS, Vulkan Eiendom AS
Strandsonen Utvikling AS	Hamar	ROM Eiendom AS
Rena Park AS	Åmot	Rena Næringspark AS
Gardermoen Parkering Eiendom AS	Hamar	Larshus AS
MX Sport Vinstra AS	Nord Fron	Rykket Eiendom AS, Ole Jøyaseter, John Northug
Rica Narvik Eiendom AS	Hamar	Rica Eiendom Holding AS
Alkærspans Utvecklings AB	Nynäshamn	Orkla Eiendom AS, Oslo Næringseiendom AS, Nynäshamn kommune
Terningen Arena Holding AS	Elverum	Flerbruksanlegget AS (Elverum kommune)
Fornebu Hotell AS	Bærum	IT Fornebu Holding AS
UPL & BOSE Holding AS	Hamar	Bertel O. Steen Eiendom AS
UPLB Fastighets AB	Lidingö	Proprieta Forvaltning AS, MjøsConsult AS, Rykket Eiendom AS m fl
Triangelgården Invest AS	Oslo	Triangelgården Invest Holding AS
Deleide selskaper indirekte eid gjennom:		
UP Entra AS		
Torggt 22 AS	Hamar	Sparebanken Hedmark
Kongsv Komp og Næringsssenter AS	Hamar	Kongsvinger kommune
Storhamargata Eiendom AS	Hamar	Hamar kommune
Oslo Næringseiendom AS:		
Oslo Cancer Cluster		
Innovasjonspark AS	Oslo	Den uavhengige foreningen Oslo Cancer Cluster
Helse og Idrettsbygg AS	Oslo	Jæger Terapi AS, Bjerkerooth Eiendom AS



Note 9 Lån, pantstillelser og garantiansvar

Samme opplysninger for Utstillingsplassen Eiendom AS og konsernet.

Av selskapets lån er kr 85 000 000 sikret gjennom renteswaper. Negativ verdi av renteswapene er beregnet til kr 5 464 264 ekskl påløpne renter kr 177 922 som er avsatt som skyldige renter.

Avdrag i 2011	<u>8 773 800</u>			
	Sikret	Forfall etter	Eiendeler stillet	Balanseført
Pantstillelser og lignende	ved pant	31.12.2015	som sikkerhet	verdi pant
Lån fra kredittinstitusjoner	277 684 300	205 231 956	Tomter, bygninger	212 333 925
Forpliktelse midlertidige P-plasser	1 576 800	0	Driftsløsøre	1 828 000
Sum gjeld sikret ved pant	<u>279 261 100</u>	<u>205 231 956</u>	Kundefordringer	4 474 294
Kausjonsansvar				
Snarøya Prosjektutvikling AS	2 500 000			
Rena Park AS	4 650 000			
Gardermoen Parkering Eiendom AS	30 000 000	Aksjer Gardermoen Parkering Eiendom AS		15 530 000
Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS	7 500 000			
Sum kausjonsansvar	<u>44 650 000</u>			
Andre garantiforpliktelser	<u>3 396 732</u>			

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

Note 10 Skattekostnad

16

Årets skattekostnad består av:	2010	2009	Konsern	Konsern
Betalbar skatt	3 660 713	1 602 257	2010	2009
Endring utsatt skatt	178 175	578 473	3 894 804	1 510 478
Korreksjon skatt tidligere år			183 856	587 418
Netto skattekostnad	<u>3 838 888</u>	<u>2 180 730</u>	<u>4 078 660</u>	<u>2 084 034</u>

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

Utstillingsplassen Eiendom AS	31.12.2010	31.12.2009	Endring
Knyttet til anleggsmidler	-10 314 252	-12 978 968	2 664 716
Knyttet til fordringer	-1 231 409	0	-1 231 409
Knyttet til pensjonspremiefond	855 000	1 600 000	-745 000
Knyttet til pensjonsforpliktelser	572 085	312 315	259 770
Skattepliktig andel aksjeutbytte	0	161 700	-161 700
Gevinst- og tapskonto	11 129 739	11 279 774	-150 035
Netto grunnlag for utsatt skatt	<u>1 011 163</u>	<u>374 821</u>	<u>636 342</u>
Utsatt skatt	<u>283 126</u>	<u>104 951</u>	<u>178 175</u>

Konsern	31.12.2010	31.12.2009	Endring
Knyttet til anleggsmidler	-10 489 590	-13 276 503	2 786 913
Knyttet til fordringer	-1 231 409	0	-1 231 409
Knyttet til pensjonspremiefond	855 000	1 600 000	-745 000
Knyttet til pensjonsforpliktelser	572 085	312 315	259 770
Underskudd til fremføring	-88 217	0	-88 217
Skattepliktig andel aksjeutbytte	0	161 700	-161 700
Gevinst- og tapskonto	11 184 472	11 348 190	-163 718
Netto grunnlag for utsatt skatt	<u>802 341</u>	<u>145 702</u>	<u>656 639</u>
Utsatt skatt	<u>224 656</u>	<u>40 800</u>	<u>183 856</u>

	2010	2009	Konsern 2010	Konsern 2009
Årets skattegrunnlag er beregnet slik:				
Regnskapsmessig resultat før skatt	44 197 584	12 578 404	60 524 328	4 317 509
Endring midlertidige forskjeller	-636 342	-2 065 977	-656 639	-2 097 924
<i>Permanente forskjeller:</i>				
Resultat i tilknyttede selskaper			-18 022 028	54 269
Ikke fradragsberettigede kostnader	27 614	31 142	39 366	197 511
Renter på skatt	-11 710	34 773	-10 177	31 295
Aksjeutbytte	-3 561	-5 390 000	-3 561	
Skatt av eliminert aksjeutbytte				161 700
Gevinst ved salg av aksjer	-32 111 556	-2 277 299	-29 455 053	-259 804
Tap og nedskrivning på aksjer	648 490	2 623 224	530 320	2 929 722
3 % skattepl andel av utbytte, gevinst og tap på aksjer	963 454	188 078	963 454	
Skatt av eliminert aksjegevinst				60 284
Skattegrunnlag	<u>13 073 973</u>	<u>5 722 345</u>	<u>13 910 010</u>	<u>5 394 562</u>
28 % betalbar skatt på årets resultat	<u>3 660 713</u>	<u>1 602 257</u>	<u>3 894 804</u>	<u>1 510 478</u>
Herav betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	292 844		
Betalbar skatt i balansen	<u>3 660 713</u>	<u>1 309 413</u>		

Note 11 Egenkapital

Utstillingsplassen Eiendom AS

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2009	32 536 650	-52 150	220 861 974	146 748 866	400 095 340
Utbetalt utbytte				-129 945 600	-129 945 600
Kjøp av egne aksjer		-23 900		-548 500	-572 400
Salg av egne aksjer		25 500		568 497	593 997
Årets resultat				40 358 696	40 358 696
Sum per 31.12.2010	<u>32 536 650</u>	<u>-50 550</u>	<u>220 861 974</u>	<u>57 181 959</u>	<u>310 530 033</u>

Konsern	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2009	32 536 650	-52 150	220 861 974	172 590 654	425 937 128
Utbetalt utbytte				-129 945 600	-129 945 600
Kjøp av egne aksjer		-23 900		-548 500	-572 400
Salg av egne aksjer		25 500		568 497	593 997
Årets resultat				56 445 668	56 445 668
Sum per 31.12.2010	<u>32 536 650</u>	<u>-50 550</u>	<u>220 861 974</u>	<u>99 110 719</u>	<u>352 458 793</u>

Note 12 Andre aksjer

Ifm salg av aksjer i Torghjørnet Eiendomsdrift AS (nå Salto Torghjørnet AS), Storhamarsenteret Eiendom AS (nå Salto Storhamarsenteret AS) og Peer Gynt Kjøpesenter AS (nå Salto Peer Gynt Kjøpesenter AS) til Salto Eiendom AS i 2007, tegnet Utstillingsplassen Eiendom AS aksjer i Salto Eiendom AS. Etter at det ble tegnet 13 791 nye aksjer ifm emisjon i 2010, utgjør aksjeposten en eierandel på 12,13 %. Aksjeposten inngår i andre aksjer og spesifiseres slik:

Selskap	Aksje- kapital	Antall aksjer	Verdi i balansen	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
Salto Eiendom AS	61 949 200	75 150	61 223 280	443 633 405	-1 871 380
Salto Eiendom konsern				581 312 700	14 985 461

Note 13 Fordringer

Avsetning til dekning av tap på fordringer er øket fra 0 per 31.12.2009 til kr 1 231 409 per 31.12.2010. Avsetningen dekker fordring på MX Sport Vinstra AS kr 1 041 091 (ført til reduksjon av lån til tilknyttede selskaper) og kr 190 318 ifm konvertibelt lån til Vikholmen Utvikling AS (ført til reduksjon av andre kortsiktige fordringer). Avsetningen dekker nedskrivning av aksjene til kr 3 per aksje, tilsvarende verdiansettelse for aksjer i beholdning per 31.12.2010.

Note 14 Bundne midler

Av selskapets bankinnskudd er kr 1 066 222 (2009 kr 767 140) bundne innskudd på skattetrekkkonto. For konsernet utgjør bundne innskudd på skattetrekkkonto kr 1 140 805 (2009 kr 847 848).

Note 15 Antall aksjer, aksjeeiere mv

Per 31.12.2010 består aksjekapitalen av 650 733 aksjer, pålydende kr 50 per aksje, totalt kr 32 536 650. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller aksjeklasser.

For at aksjen skal være likvid, kjøper selskapet egne aksjer. I 2010 kjøpte selskapet 472 aksjer for kr 1 200 per aksje og 6 aksjer for kr 1 000 per aksje (etter utbetaling av utbytte). 510 aksjer ble videresolgt til Mjøsconsult AS for kr 1 164,70 per aksje. Antall egne aksjer er 1 011 (1 043 per 31.12.2009). Per 31.12.2010 var det registrert i alt 1 001 aksjonærer (1 002 aksjonærer per 31.12.2009). 949 aksjonærer eier mindre enn 100 aksjer. 17 aksjonærer eier 500 aksjer eller mer:

	Ant aksjer	Eierandel	Styre/Stilling i selskapet
Haugans Hus AS	255 599 *	39,28 %	Terje Haugan, prosjektdirektør - styreleder Monica Haugan, styremedlem
Orkla Eiendom AS	252 872	38,86 %	Øystein Thorup, Gjert Brun, og Ida Aall Gram, styremedlemmer
Hathon Holding AS	62 675	9,63 %	Halgrim Thon, styremedlem
Benica AS	26 000	4,00 %	Monica Haugan, styremedlem
Erik Flagstad	7 047 *	1,08 %	
Bjørn Øien	7 000 *	1,08 %	Økonomisjef
Mjøsconsult AS	4 424 *	0,68 %	Trond Michaelsen, styremedlem
Øvre Sagatun AS	2 451	0,38 %	Tron Sanderud, adm direktør
Terje Kojedal	2 450	0,38 %	Eiendomssjef
Bjørnar Bjørnstad	1 492	0,23 %	
Per Jacobsen	1 319	0,20 %	
Steinar Græsby	1 100	0,17 %	Vaktmester
Haugans Lotteri AS	1 067	0,16 %	
Maikens Grøde AS	1 067	0,16 %	
18 Knut Arne Baklien	500	0,08 %	
Torstein Storsve	500	0,08 %	
Andre med mindre enn 500 aksjer	22 159	3,41 %	
Egne aksjer	1 011	0,16 %	
Totalt antall aksjer	650 733	100,00 %	

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

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

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

* Mjøsconsult AS medregnet 1 182 aksjer eid av Trond Michaelsen.

Note 16 Forpliktelse midlertidige parkeringsplasser

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



Torggata 22, Trafikkstasjon for Hedmark Trafikk FKF og Fredvang, alle i Hamar.



KONTANTSTRØMANALYSE
UTSTILLINGSPLASSEN EIENDOM AS

Utstillingsplassen Eiendom AS

Konsern

2010	2009		2010	2009
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
44 197 584	12 578 404	Ordinært resultat før skattekostnad	60 524 328	4 317 509
-1 309 413	-6 856 562	Betalte skatter	-1 510 478	-6 993 692
0	-5 390 000	Inntektsført ikke utbetalt utbytte	0	0
-2 632 400	-91 918	Netto gevinst ved avgang anleggsmidler	-2 632 400	-91 918
-32 111 556	-2 277 299	Gevinst på aksjer	-29 455 053	-267 839
648 490	2 623 224	Tap på aksjer	530 320	2 929 722
-3 237 239	1 564 500	Overskudd salg av boliger	-3 237 239	-1 564 500
53 485 164	59 604 500	Innbetalt ved salg av boligprosjekt	53 485 164	59 604 500
-2 268 447	-60 069 693	Utbetalt ifm boligprosjekt	-2 268 447	-60 069 693
9 231 393	9 507 068	Ordinære avskrivninger	9 343 894	9 721 642
1 041 091	0	Nedskrevet på langsiktige fordringer	1 041 091	0
-259 770	-683 962	Endring i pensjonsforpliktelse	-259 770	-683 962
		Andel resultat i tilknyttede selskaper	-18 022 028	63 204
		Endring i varebeholdning	75 000	83 405
-712 875	5 641 924	Endring i kundefordringer	-724 695	5 701 444
-7 591 653	2 365 119	Endring i leverandørgjeld	-7 694 626	2 443 868
-38 466 128	38 180 179	Endring i tidsavgrensingsposter	-39 192 945	37 311 077
20 014 241	53 566 484	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	20 002 116	52 504 767
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
4 750 000	1 376 868	Innbetalt ved salg av anleggsmidler	4 750 000	1 376 868
-3 098 389	-5 858 118	Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	-3 098 389	-5 858 118
5 390 000	0	Innbetalt utbytte inntektsført forrige år	5 390 000	0
0	-1 045 870	Avgitt konsernbidrag		
156 321 360	14 431 339	Innbetalt ifm salg av aksjer i tilknyttede selskaper	156 321 360	14 431 339
-135 866 614	-59 317 717	Utbetalt ved kjøp av aksjer i tilknyttede selskaper	-135 866 614	-59 317 717
-12 136 080	-101 839	Utbetalt ved kjøp av andre aksjer og andeler	-12 136 080	-101 839
-26 453 109	-29 798 005	Endring langsiktige fordringer	-26 453 109	-29 798 005
-11 092 832	-80 313 342	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-11 092 832	-79 267 472
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
0	83 175 300	Innbetalt ny egenkapital	0	83 175 300
147 500 000	39 345 000	Opptak av nye lån	147 500 000	39 345 000
-18 773 800	-96 431 900	Nedbetalt lån	-18 773 800	-96 431 900
-129 945 600	0	Utbetalt utbytte	-129 945 600	0
593 997	261 485	Salg av egne aksjer	593 997	261 485
-572 400	-1 540 800	Kjøp av egne aksjer	-572 400	-1 540 800
-1 197 803	24 809 085	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1 197 803	24 809 085
7 723 606	-1 937 773	Netto endring i likvider	7 711 481	-1 953 620
3 402 768	5 340 541	Beholdning av likvider 1.1.	3 489 476	5 443 096
11 126 374	3 402 768	Beholdning av likvider 31.12.	11 200 957	3 489 476



UPL Utstillingsplassen
eiendom

Besøksadresse:
Vangsveien 111, 2318 Hamar

Postadresse:
Postboks 403, 2303 Hamar

Telefon: 62 54 00 50
Telefaks: 62 54 00 51

post@upl.no
www.upl.no

Vårt merkeløfte til kunder,
samarbeidspartnere og oss selv:

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