



Selskapet er posisjonert for videre boligutvikling i Hamar gjennom tilgang til ytterligere tomteområder.

UP Entra AS fullførte i 2011 en utbygging av Statens Hus i Hamar med Helse Sør-Øst som leietager på ca 3 000 kvm. Gjennom Storhamargata Eiendom AS eier UP Entra AS og Hamar kommune Nestlé-området ved Hamar Bryggeri, hvor en er i gang med reguleringsarbeider og tar sikte på å starte ombygging i løpet av 2012.

Brattørkaia AS hvor Utstillingsplassen Eiendom AS deltar med 24 %, har tidligere fullført "Det nasjonale opplevelsessenteret 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. I 2011 er det startet bygging av nytt kontorbygg på ca 13 000 kvm for Direktoratet for Naturforvaltning. Det gjenstår et utbyggingspotensiale på ytterligere ca 40 000 kvm.

Gjennom Fornebu Hotell AS er det i samarbeid med IT Fornebu Properties AS omregulert tomt til hotellformål på Fornebu. Det er inngått leieavtale med Scandic, og hotellet med 334 rom åpnes i september 2012. Utstillingsplassen Eiendom AS har i tillegg deltatt i utvikling av nye Rica-hoteller i Namsos og Narvik som ble åpnet i november 2011 og mars 2012.

Bygging av Terningen Arena i Elverum 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. Nærings- og undervisningsdelen av prosjektet ble i 2011 solgt med en betydelig gevinst. Deler av gevinsten finansierer Terningen Arena Holding AS deltagelse i utbygging av Elgstua Hotell som er startet i 2012 og utvikling av uteområdene ved anlegget.

I slutten av 2011 deltok Utstillingsplassen Eiendom AS med 50 % eierandel i stiftelsen av Hedia AS som per 01.12.2011 kjøpte Fabelaktiv AS fra Norsk Tipping. Fabelaktiv AS er et TV-produksjonsselskap og leietager av Trekanten Utvikling AS der Utstillingsplassen Eiendom AS indirekte deltar med 50 %.

I 2012 har Utstillingsplassen Eiendom AS engasjert seg i nye byggeprosjekter i Halden og Tromsø gjennom aksjetegninger i Halden Utvikling AS (40 %) og Stortorget 1 AS (25,5 %). I Halden skal det bygges kontorbygg for bl a Høgskolen i Østfold på ca 3 000 kvm. I Tromsø planlegges Kystens Hus på ca 8 000 kvm.

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

Orkla Eiendom AS var fram til desember 2010 største aksjonær i Utstillingsplassen Eiendom AS. I 2011 har selskapet solgt sine aksjer til Hathon Holding AS og OBOS Forretningsbygg AS. Haugans Hus AS er selskapets største aksjonær med en eierandel på 39,28 %. Medregnet øvrige selskap tilknyttet Terje Haugans familie, utgjør eierandelen 43,60 %. Sammen med OBOS Forretningsbygg AS (38,39 %) og Hathon Holding AS (10,10 %) eier disse mer enn 90 % av aksjene.

Etter overføring av årets overskudd, utgjør selskapets bokførte egenkapital kr 346 354 908. Selskapet har finansiell styrke til å engasjere seg i planlagte prosjekter.

Ansatte – arbeidsmiljø – likestilling

Selskapet har per 31.12.2011 21 ansatte. I konsernet var det 22 ansatte. En ansatt har i 2011 vært utsatt for en bilulykke på veg til arbeid, og har vært langtidssykemeldt i 9 måneder, 100 % i ca 7 måneder og 60 % i ca 2 måneder. Ytterligere to ansatte har hatt langtidssykemeldinger med varierende sykemeldingsgrad. Sykefraværet var på 10,5 %. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt.

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

Selskapet og konsernet har pensjonsordninger som tilfredsstillende lovpålagte krav.



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 35 310 265, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 54 997 382. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 2011 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, 15. mai 2012
BDO AS



Tollef Halvorsen
Registrert revisor

RESULTATREGNSKAP PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS		Noter	Konsern		
2010	2011		2011	2010	
Driftsinntekter					
41 204 533	42 136 463	Leieinntekter	1	48 562 597	46 330 118
12 580 007	15 020 816	Andre driftsinntekter	2	16 322 690	13 803 858
53 400 164	525 000	Salgsinntekter leilighetsprosjekter	3	525 000	53 400 164
2 632 400	40 611	Gevinst ved avgang driftsmidler		40 611	2 632 400
<u>109 817 104</u>	<u>57 722 890</u>	Sum driftsinntekter		<u>65 450 898</u>	<u>116 166 540</u>
Driftskostnader					
50 162 925	468 857	Kostnader leilighetsprosjekter	3	468 857	50 162 925
6 879 896	6 101 264	Drift og vedlikehold av eiendommer	4	7 117 535	6 959 123
15 793 131	19 876 982	Lønninger og sosiale utgifter	5	20 898 484	16 778 512
9 231 393	9 044 440	Ordinære avskrivninger	6	9 254 566	9 343 894
7 615 709	6 761 766	Andre driftskostnader		12 221 769	11 954 904
<u>89 683 054</u>	<u>42 253 309</u>	Sum driftskostnader		<u>49 961 211</u>	<u>95 199 358</u>
<u>20 134 050</u>	<u>15 469 581</u>	Driftsresultat		<u>15 489 687</u>	<u>20 967 182</u>
Finansinntekter/Finanskostnader					
3 543 919	4 047 339	Renteinntekter	7, 8	4 147 850	3 605 521
3 561	31 857 945	Aksjeutbytte	8	1 537 772	3 561
32 111 556	500 000	Gevinst på aksjer	8	535 000	29 455 053
-10 396 738	-14 356 647	Andel resultat i tilknyttede selskaper	8	50 322 100	18 022 028
-648 490	-427 395	Rentekostnader	9	-14 995 713	-10 426 567
-550 274	-75 728	Tap på aksjer		-381 014	-530 320
<u>24 063 534</u>	<u>21 545 514</u>	Andre finanskostnader		-106 322	-572 130
<u>44 197 584</u>	<u>37 015 095</u>	Netto finanskostnader		<u>41 059 673</u>	<u>39 557 146</u>
<u>-3 838 888</u>	<u>-1 704 830</u>	Ordinært resultat før skatt		<u>56 549 360</u>	<u>60 524 328</u>
<u>40 358 696</u>	<u>35 310 265</u>	Skatter	10	<u>-1 551 978</u>	<u>-4 078 660</u>
<u>-40 358 696</u>	<u>-35 310 265</u>	Årets overskudd	11	<u>54 997 382</u>	<u>56 445 668</u>
Overføringer:					
		Overført til annen egenkapital	11		

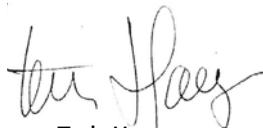
I konsernet inngår Utstillingsplassen Eiendom AS og heleiede datterselskaper Utstillingsplassen Messer AS, AS Lykkeboden og Café Colonialen AS og Rena Park AS som er eid 80 %.

Eierandelen i Rena Park AS er i 2011 økt fra 50 % til 80 %. Konserntallene for 2010 er ikke omarbeidet.

BALANSE PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS		EGENKAPITAL OG GJELD		Noter	2011	Konsern 2010
2010	2011					
Egenkapital						
Innskutt egenkapital						
32 536 650	32 536 650	Aksjekapital	11, 15	32 536 650	32 536 650	
-50 550	-24 850	Egne aksjer		-24 850	-50 550	
220 861 974	220 861 974	Overkursfond	11	221 441 974	220 861 974	
<u>253 348 074</u>	<u>253 373 774</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>253 953 774</u>	<u>253 348 074</u>	
Annen egenkapital						
57 181 959	92 981 134	Annen egenkapital	11	154 464 251	99 110 719	
		Minoritetsinteresser		302 759	0	
<u>57 181 959</u>	<u>92 981 134</u>	Sum annen egenkapital		<u>154 767 010</u>	<u>99 110 719</u>	
<u>310 530 033</u>	<u>346 354 908</u>	Sum egenkapital		<u>408 720 784</u>	<u>352 458 793</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	0	Utsatt skatt	10	0	224 656	
0	2 747 400	Pensjonsforpliktelser	5	2 747 400	0	
<u>1 859 926</u>	<u>4 324 200</u>	Sum avsetninger og forpliktelser		<u>4 324 200</u>	<u>1 801 456</u>	
Annen langsiktig gjeld						
277 684 300	268 910 500	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	273 231 126	277 684 300	
<u>277 684 300</u>	<u>268 910 500</u>	Sum langsiktig gjeld		<u>273 231 126</u>	<u>277 684 300</u>	
Kortsiktig gjeld						
0	15 698	Byggelån	9	15 698	0	
1 642 888	12 174 650	Leverandørgjeld		12 319 889	1 820 571	
3 660 713	2 094 953	Betalbar skatt	10	2 150 076	3 894 804	
2 988 596	2 255 046	Skyldige offentlige avgifter		2 362 392	3 103 607	
9 446 849	10 383 792	Annen kortsiktig gjeld	3, 7	10 430 384	8 670 620	
<u>17 739 046</u>	<u>26 924 139</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>27 278 439</u>	<u>17 489 602</u>	
<u>297 283 272</u>	<u>300 158 839</u>	Sum gjeld		<u>304 833 765</u>	<u>296 975 358</u>	
<u>607 813 305</u>	<u>646 513 747</u>	Sum egenkapital, gjeld og avsetninger		<u>713 554 549</u>	<u>649 434 151</u>	

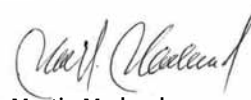
Hamar, 26.04.2012



Terje Haugan
Styreleder



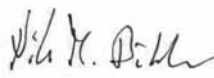
Monica Haugan
Styremedlem



Martin Mæland
Styremedlem



Carl Henrik Eriksen
Styremedlem



Nils Morten Böhler
Styremedlem



Halgrim Thon
Styremedlem



Trond Erik Michaelsen
Styremedlem



Tron Sanderud
Adm direktør



Note 2 Andre driftsinntekter

Andre inntekter inkluderer gevinst ifm båndlegging av parkeringsplasser med kr 4 246 400 og refusjon av lønn med kr 10 076 560 (2010 kr 11 756 607). I beløpet inngår utførte tjenester fakturert konsern- og tilknyttede selskaper. Fakturerte tjenester på konsernselskaper framgår av note 7.

Note 3 Salgsinntekter leilighetsprosjekter

Det er i 2011 ikke ferdigstilt noe leilighetsprosjekt, og inntektene er begrenset til salg av 3 garasjeplasser. Salgsinntekter og kostnader leilighetsprosjekter gjelder i 2010 gjenstående leiligheter i Bryggeriet; 17 leiligheter i Bryggeriet 6 og 2 leiligheter i Bryggeriet 5, i tillegg til 9 garasjeplasser.

Boligprosjekt under oppføring gjelder 25 leiligheter i Tårnhaven som er neste trinn i utviklingen ved Bryggeriet, og prosjekteringskostnader vedrørende 29 leiligheter i Atriumshaven.

Note 4 Drift og vedlikehold eiendommer

Drift og vedlikehold av eiendommer er slått sammen av :

	2011	2010	Konsern 2011	Konsern 2010
Felleskostnader	7 119 916	7 327 132	7 458 649	7 436 634
Refusjon felleskostnader	-6 587 838	-6 554 492	-6 685 560	-6 659 417
Underdekning felleskostnader	532 078	772 640	773 089	777 217
Kantinedrift	484 537	386 275	484 537	386 275
Strøm egne lokaler	281 921	302 387	281 921	302 387
Renhold egne lokaler	35 778	31 167	35 778	31 167
Driftskostnader utearealer	262 031	126 432	262 031	126 432
Verktøy og utstyr vaktmestere	91 539	101 583	91 539	101 583
Mindre anskaffelser	155 346	133 502	155 346	133 502
Vedlikehold	4 258 034	5 025 910	5 033 294	5 100 560
Sum drift og vedlikehold av eiendommer	6 101 264	6 879 896	7 117 535	6 959 123

10

Note 5 Ansatte, godtgjørelser

Lønnskostnader består av følgende poster:	2011	2010	Konsern 2011	Konsern 2010
Lønn	13 460 249	11 606 655	14 326 784	12 451 022
Offentlige refusjoner	-490 158	-394 524	-490 158	-394 524
Arbeidsgiveravgift	2 019 545	1 939 169	2 141 727	2 058 225
Pensjonskostnader	4 364 136	2 029 458	4 364 136	2 029 458
Andre personalkostnader	523 210	612 373	555 995	634 331
Sum personalkostnader	19 876 982	15 793 131	20 898 484	16 778 512
Gjennomsnittlig antall ansatte	20	19	21	20
Herav på deltid	2	2	2	2

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

Godtgjørelser	2011	2010
Adm direktør	1 522 950	1 005 105
Adm direktør - Annen godtgjørelse	8 362	7 350
Styret	418 750	241 667
Revisor	62 531	95 917
Revisor (konsern)	104 327	127 692

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



Pensjonsforplikteser

Usikrede pensjonsforpliktelser gjelder adm dir Tron Sanderud per 31.12.2011 og Per R Bakke per 31.12.2010.

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

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

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

	Sikret ordning	Usikret ordning	Sum 31.12.11	Sum 31.12.10
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 907 370	1 012 759	2 920 129	1 345 585
Bortfalt pensjonsforpliktelse		-51 857	-51 857	0
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	866 737	0	866 737	820 359
Avkastning på pensjonsmidlene	-593 057	0	-593 057	-600 260
Administrasjonskostnader	162 154	0	162 154	131 542
Resultatført aktuarielt tap	730 402	0	730 402	409 527
Periodisert arbeidsgiveravgift	330 392	142 799	473 191	238 158
Sum pensjonskostnader	3 403 998	1 103 701	4 507 699	2 344 911

Pensjonskostnadene fremkommer slik i regnskapet:

Arbeidsgiveravgift av årets innbetalinger	143 563	0	143 563	315 453
Pensjonskostnader	3 260 435	1 103 701	4 364 136	2 029 458
Sum pensjonskostnader	3 403 998	1 103 701	4 507 699	2 344 911
Påløpte pensjonsforpliktelser	20 925 276	850 136	21 775 412	23 010 216
Pensjonsmidler til markedsverdi	-13 438 094	0	-13 438 094	-12 491 314
Påløpte pensjonsforpliktelser netto	7 487 182	850 136	8 337 318	10 518 902
Arbeidsgiveravgift av forpliktelsen	1 055 692	119 868	1 175 560	1 458 552
Påløpte forpliktelser inkl arbeidsgiveravgift	8 542 874	970 004	9 512 878	11 977 454
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-6 951 032	185 554	-6 765 478	-12 549 539
Netto balanseført pensjonsforpliktelse	1 591 842	1 155 558	2 747 400	-572 085

Overfinansiert forpliktelse per 31.12.2010 inngår i andre langsiktige fordringer.

Prosentvis sammensetning av pensjonsmidler:

Kontrakten er forsikret i porteføljen til DNB Livsforsikring ASA.	30.09.2011	31.12.2010	31.12.2009
Aksjer	10,4 %	18,7 %	14,0 %
Omløpsobligasjoner	15,3 %	15,4 %	23,4 %
Pengemarked	21,7 %	13,6 %	8,0 %
Anleggsobligasjoner	33,4 %	33,2 %	35,7 %
Eiendom	18,0 %	17,6 %	16,6 %
Annet	1,2 %	1,5 %	2,3 %
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Økonomiske forutsetninger ved beregning av:

	Pensjonskostnaden		Pensjonsforpliktelsen	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Diskonteringsrente	3,80 %	5,40 %	3,80 %	3,80 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,60 %	5,60 %	4,10 %	4,60 %
Årlig forventet lønnsvekst	4,00 %	4,25 %	3,50 %	4,00 %
Årlig forventet G-regulering	3,75 %	4,00 %	3,25 %	3,75 %
Årlig forventet regulering pensjoner under utbetaling	3,75 %	4,00 %	3,25 %	3,75 %

Demografiske forutsetninger

	31.12.2011	31.12.2010
Anvendt dødlighetstabell	K2005	K2005
Anvendt uføretariff	IR02	IR02
Frivillig avgang (alle aldre)	Fra 8 % til 0 %	Fra 8 % til 0 %

Note 6 Varige driftsmidler

Utstillingsplassen Eiendom AS

	Tomter	Bygninger	Drifts- løsure	Sum
Anskaffelseskost 01.01.11	16 051 415	340 884 891	6 505 366	363 441 672
Tilgang i året	76 548	1 690 155	417 913	2 184 616
Avgang i året		-425 000	-124 692	-549 692
Akk avskrivninger 31.12.11		-144 777 046	-5 012 460	-149 789 506
Bokført verdi 31.12.11	<u>16 127 963</u>	<u>197 373 000</u>	<u>1 786 127</u>	<u>215 287 090</u>
Årets ordinære avskrivning		8 584 655	459 785	9 044 440
Økonomisk levetid		20 - 50 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Konsern

	Tomter	Bygninger	Drifts- løsure	Sum
Anskaffelseskost 01.01.11	16 410 275	350 128 568	6 763 399	373 302 242
Tilgang i året	4 675 926	3 038 162	439 515	8 153 603
Avgang i året	0	-425 000	-124 692	-549 692
Akk avskrivninger 31.12.11	0	-147 170 307	-5 273 695	-152 444 002
Bokført verdi 31.12.11	<u>21 086 201</u>	<u>205 571 423</u>	<u>1 804 527</u>	<u>228 462 151</u>
Årets ordinære avskrivning		8 782 579	471 987	9 254 566
Økonomisk levetid		20 - 65 år	4-10 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
				100 %	100 %
Utstillingsplassen Messer AS	31.10.1994	Hamar	100 %	708 792	-53 788
AS Lykkeboden	24.05.2005	Hamar	100 %	4 178 215	163 607
Café Colonialen AS	02.01.2008	Hamar	100 %	88 700	-32 815
Rena Park AS	01.08.2007	Åmot	80 %	1 408 641	-571 793
				<u>6 384 348</u>	<u>-494 789</u>

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Eierandelen i Rena Park AS er øket fra 50 % til 80 % i 2011. 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	88 700	
Rena Park AS	125 000	100	1 000	105 000	
				<u>2 523 700</u>	
	Leieinnt fra	Refusjon lønn fra	Rente- inntekt fra	Konsern- bidrag til	Fordring(+) Gjeld (-)
Utstillingsplassen Messer AS	500 000	700 971			146 070
AS Lykkeboden		33 935	34 040		607 153
Café Colonialen AS				101 586	-81 981
Rena Park AS		235 231	211 718		4 434 428
Sum datterselskaper	<u>500 000</u>	<u>970 137</u>	<u>245 758</u>	<u>101 586</u>	<u>5 105 670</u>

Fra 01.11.2003 har Utstillingsplassen Eiendom AS etablert konsernkontosystem i Sparebanken Hedmark. Ordningen er avvirket i 2011. Samlet innestående er per 31.12.2010 oppført som bankinnskudd i Utstillingsplassen Eiendom AS.

Mellomregning med datterselskapene inngår i Andre kortsiktige fordringer eller Annen kortsiktig gjeld, med unntak av fordringer på AS Lykkeboden og Rena Park AS som er oppført som langsiktige fordringer.





Boligprosjekt Tårnhaven i Hamar ferdigstilles juli 2012.

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	12 344 040	4 034	1 020,00	9 084 680
Strandsonen Utvikling AS	16.05.2007	2 000 000	1 000	1 000,00	1 003 000
Ravineveien Eiendom AS	10.04.2008	600 000	3 000	100,00	16 857 000
Rica Narvik Eiendom AS	24.06.2008	36 500 000	7 300	2 000,00	14 604 000
Alkærplans Utvecklings AB	22.07.2008	SEK 30 100 000	12 190	SEK 1 000,00	11 118 524
Terningen Arena Holding AS	25.09.2008	1 025 000	20 090	25,00	504 700
Fornebu Hotell AS	03.11.2008	19 792 795	359 869	27,50	44 500 000
UPL & BOSE Holding AS	13.03.2009	100 000	50	1 000,00	52 500
UPLB Fastighets AB	04.12.2009	SEK 1 000 000	400 000	SEK 1,00	493 421
Triangelgården Invest AS	01.07.2010	140 400	1 170 000	0,03	11 700 000
Halden Utvikling AS	05.01.2011	100 000	40	1 000,00	42 000
AS Grønnegaten 92	01.07.2011	150 000	33	1 500,00	1 650 194
Hedia AS	16.11.2011	100 000	50	1 000,00	52 660
					<u>193 778 556</u>



Selskap	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte fra selskapet	Lån til selskapet
		100 %	100 %		
Fredvang Eiendom AS	*33,3 %	15 702 018	2 231 991	875 070	
Salto Torghjørnet AS	49,3 %	23 522 330	85 533		
Salto Storhamarsenteret AS	49,0 %	19 488 887	2 354 868	1 649 340	
UP Entra AS	*50,0 %	121 033 918	7 272 438		
Utstillingsplassen Bolig AS	50,0 %	422 846	-1 201		
Torggt 1 AS	50,0 %	9 498 731	613 102		
Salto Peer Gynt Kjøpesenter AS	49,0 %	7 445 263	1 416 901		
Guard Hotell AS	33,3 %	-1 219 085	1 976 736		
Hellsenteret AS	50,0 %	3 092 909	326 693		8 000 000
Brattørkaia AS	*24,0 %	11 421 819	-12 021 496		12 787 067
Oslo Næringseiendom AS	50,0 %	-5 453 053	-5 374 856		29 598 580
HUNT Biobank Eiendom AS	50,0 %	-457 069	-18 992		
Vestre Havn Bygg AS	*33,3 %	13 151 795	-552 949		
Strandsonen Utvikling AS	50,0 %	1 846 044	11 738		
Ravineveien Eiendom AS	50,0 %	16 709 029	-1 427 588		
Rica Narvik Eiendom AS	40,0 %	36 204 757	-160 922		
Alkærsplass Utvecklings AB	40,5 %	SEK 30 285 182	SEK 589 554		10 015 369
Terningen Arena Holding AS	*49,0 %	92 186 041	98 898 043	29 325 763	
Fornebu Hotell AS	50,0 %	24 883 787	-211 824		
UPL & BOSE Holding AS	*50,0 %	6 540 913	2 177 230		13 975 052
UPLB Fastighets AB	40,0 %	SEK -438 294	SEK 1 057 203		4 833 895
Triangelgården Invest AS	25,0 %	51 466 492	2 760 543		
Halden Utvikling AS	40,0 %	-35 955	-135 955		
AS Grønnegaten 92	33,0 %	374 663	49 410		
Hedia AS	*50,0 %	143 829	43 829		2 806 235

Selskaper indirekte eid gjennom:

UP Entra AS:

Torggt 22 AS	25,0 %	23 301 089	932 676		
Kongsv Komp og Næringscenter AS	40,0 %	11 275 917	-164 216		
Storhamargata Eiendom AS	*25,0 %	-2 300 119	-2 346 510		

Oslo Næringseiendom AS:

Oslo Cancer Cluster					
Innovasjonspark AS	25,0 %	-1 886 395	-948 810		
Helse og Idrettsbygg AS	25,0 %	41 780	-12 882		
Sum utbytte/lån til tilknyttede selskaper				<u>31 850 173</u>	<u>82 016 198</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), Oslo Næringseiendom AS (Scandinavian Life Science AB), Vestre Havn Bygg AS (Industrihallene Eiendom AS, Kulturhallene Eiendom AS og Sentrum Namsos Eiendom AS), Terningen Arena Holding 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 Hedia AS (Fabelaktiv AS).

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

Gevinst på aksjer gjelder korreksjon av aksjegevinst fra 2010 ifm salg av aksjer i Triangelgården Invest AS, og tap på aksjer gjelder nedskrivning av aksjer i Vikholmen Utvikling AS, MX Sport Vinstra AS og Café Colonialen AS.





Midtbyen Park, Ringgt 65 og Grønnegt 41 i 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
Ravineveien Eiendom AS	Hamar	Larshus AS
Rica Narvik Eiendom AS	Hamar	Rica Eiendom Holding AS
Alkærssplans 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 Properties AS
UPL & BOSE Holding AS	Hamar	Bertel O. Steen Eiendom AS
UPLB Fastighets AB	Lidingö	Proprieta Forvaltning AS, MjøsConsult AS, Rykket Eiendom AS m fl
Triangelgården Invest AS	Hamar	Triangelgården Invest Holding AS
Halden Utvikling AS	Hamar	Halden kommune, Ecapital Holding AS, SIVA Eiendom Holding AS
AS Grønnegaten 92	Hamar	Triangelgården Invest AS
Hedia AS	Hamar	Jo Egil Farre Sandnes, Ståle Møystad Østhaug
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

Av selskapets lån er kr 155 000 000 sikret gjennom renteswaper. Negativ verdi av renteswapene er beregnet til kr 10 934 346 ekskl påløpne renter som er avsatt som skyldige renter og periodisert oppgjør ifm overtagelse av renteswap fra Terningen Arena Holding AS.

Avdrag i 2012 15 773 800 Avdrag i 2012 inkluderer kr 7 000 000 på lån som forfaller i 2012. Lånet forventes tilbudt fornyet.

Pantstillelser og lignende	Sikret	Forfall etter		
	ved pant	Konsern	31.12.2016	Konsern
Lån fra kredittinstitusjoner	268 910 500	273 231 126	189 263 708	189 514 334
Forpliktelse midlertidige P-plasser	1 576 800	1 576 800	0	0
Sum gjeld sikret ved pant	<u>270 487 300</u>	<u>274 807 926</u>	<u>189 263 708</u>	<u>189 514 334</u>
Kausjonsansvar				
Snarøya Prosjektutvikling AS	2 500 000	2 500 000		
Rena Park AS	4 650 000			
Ravineveien Eiendom AS	30 000 000	30 000 000		
Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS	7 500 000	7 500 000		
Sum kausjonsansvar	<u>44 650 000</u>	<u>40 000 000</u>		
Andre garantiforpliktelser	<u>17 906 650</u>	<u>20 056 453</u>		
Balanseført verdi pant				
Eiendeler stilt som sikkerhet				
Tomter, bygninger	204 693 277	214 535 955		
Driftsløsøre	1 786 127	1 786 127		
Kundefordringer	2 936 908	2 936 908		
Aksjer Ravineveien Eiendom AS	16 857 000	16 857 000		

Forpliktelse vedr midlertidige parkeringsplasser (jfr Note 16) er sikret gjennom bankgarantier som igjen er sikret ved pant.

Andre garantiforpliktelser er sikret på samme måte.

16

Note 10 Skattekostnad

Årets skattekostnad består av:			Konsern	Konsern
	2011	2010	2011	2010
Betalbar skatt	2 123 397	3 660 713	2 150 077	3 894 804
Endring utsatt skatt	-418 567	178 175	-598 099	183 856
Netto skattekostnad	<u>1 704 830</u>	<u>3 838 888</u>	<u>1 551 978</u>	<u>4 078 660</u>

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

Utstillingsplassen Eiendom AS	31.12.11	31.12.10	Endring
Knyttet til anleggsmidler	-8 445 613	-10 314 252	1 868 639
Knyttet til fordringer	-80 000	-1 231 409	1 151 409
Knyttet til pensjonspremiefond	930 000	855 000	75 000
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-2 747 400	572 085	-3 319 485
Skattepliktig andel aksjeutbytte	955 505	0	955 505
Gevinst- og tapskonto	8 903 791	11 129 739	-2 225 948
Netto grunnlag for utsatt skatt	<u>-483 717</u>	<u>1 011 163</u>	<u>-1 494 880</u>
Utsatt skatt	<u>-135 441</u>	<u>283 126</u>	<u>-418 567</u>



Konsern	31.12.11	31.12.10	31.12.10	Endring
		Konsern	Rena Park AS	
Knyttet til anleggsmidler	-8 352 358	-10 489 590	73 900	2 063 332
Knyttet til fordringer	-129 125	-1 231 409		1 102 284
Knyttet til pensjonspremiefond	930 000	855 000		75 000
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-2 747 400	572 085		-3 319 485
Underskudd til fremføring	-864 020	-88 217		-775 803
Skattepliktig andel aksjeutbytte	955 505	0		955 505
Gevinst- og tapkonto	8 947 577	11 184 472		-2 236 895
Netto grunnlag for utsatt skatt	-1 259 821	802 341	73 900	-2 136 062
Utsatt skatt	<u>-352 750</u>	<u>224 656</u>	<u>20 693</u>	<u>-598 099</u>

	2011	2010	Konsern 2011	Konsern 2010
Årets skattegrunnlag er beregnet slik:				
Regnskapsmessig resultat før skatt	37 015 094	44 197 584	56 549 360	60 524 328
Endring midlertidige forskjeller	1 494 880	-	2 136 064	-656 639
<i>Permanente forskjeller:</i>				
Resultat i tilknyttede selskaper			-50 322 100	-18 022 028
Ikke fradragsberettigede kostnader	42 400	27 614	40 579	39 366
Renter på skatt	-	-11 710	3 913	-10 177
Aksjeutbytte	-31 857 945	-3 561	-1 572 772	-3 561
Gevinst ved salg av aksjer	-500 000	-32 111 556	-500 000	-29 455 053
Tap og nedskrivning på aksjer	427 395	648 490	381 014	530 320
3 % skattepl andel av utbytte, gevinst og tap på aksjer	961 738	963 454	962 788	963 454
Skattegrunnlag	<u>7 583 562</u>	<u>13 710 315</u>	<u>7 678 846</u>	<u>13 910 010</u>
28 % betalbar skatt på årets resultat	2 123 397	3 838 889	2 150 077	3 894 804
Herav betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	28 444	-		
Betalbar skatt i balansen	<u>2 094 953</u>	<u>3 838 889</u>		

Note 11 Egenkapital

Utstillingsplassen Eiendom AS

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2010	32 536 650	-50 550	220 861 974	57 181 959	310 530 033
Kjøp av egne aksjer		-4 900		-95 550	-100 450
Salg av egne aksjer		30 600		584 460	615 060
Årets resultat				35 310 265	35 310 265
Sum per 31.12.2011	<u>32 536 650</u>	<u>-24 850</u>	<u>220 861 974</u>	<u>92 981 134</u>	<u>346 354 908</u>

Konsern	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
Sum per 31.12.2010	32 536 650	-50 550	220 861 974	99 110 719		352 458 793
Kjøp av egne aksjer		-4 900		-95 550		-100 450
Salg av egne aksjer		30 600		584 460		615 060
Tilført fra minoritetsinteresser			580 000	-226 088	396 087	749 999
Årets resultat				55 090 710	-93 328	54 997 382
Sum per 31.12.2011	<u>32 536 650</u>	<u>-24 850</u>	<u>221 441 974</u>	<u>154 464 251</u>	<u>302 759</u>	<u>408 720 784</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
		Pålydende kr 100			
Salto Eiendom AS	61 949 200	75 150	61 223 280	438 119 303	-5 514 102
Salto Eiendom konsern (ekskl minoritetsinteresser)				439 306 302	3 983 747

Note 13 Fordringer

Avsetning til dekning av tap på fordringer er redusert fra kr 1 231 409 per 31.12.2010 til kr 80 000 per 31.12.2011. Fordring på MX Sport Vinstra AS bokført med kr 1 041 091 per 31.12.2010 var dekket av avsetningen per 31.12.2010, men er tapsført i 2011.

Note 14 Bundne midler

Av selskapets bankinnskudd er kr 1 053 148 (2010 kr 1 066 222) bundne innskudd på skattetrekkkonto. For konsernet utgjør bundne innskudd på skattetrekkkonto kr 1 121 769 (2010 kr 1 140 805).

Note 15 Antall aksjer, aksjeeiere mv

Per 31.12.2011 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 2011 kjøpte selskapet tilsammen 98 aksjer, 49 aksjer for kr 1 000 per aksje og 49 aksjer for kr 1 050 per aksje. 612 aksjer ble videresolgt til Mjøsconsult AS for kr 1 005 per aksje. Antall egne aksjer er 497 (1 011 per 31.12.2010). Per 31.12.2011 var det registrert i alt 1 006 aksjonærer (1 001 aksjonærer per 31.12.2010). 953 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
OBOS Forretningsbygg AS	249 823	38,39 %	Marin Mæland, Carl Henrik Eriksen og Nils Morten Böhler, styremedlemmer
Hathon Holding AS	65 724	10,10 %	Halgrim Thon, styremedlem
Benica AS	26 000	4,00 %	Monica Haugan, styremedlem
Erik Flagstad	7 047 *	1,08 %	
Bjørn Øien	7 000 *	1,08 %	Økonomisjef
Mjøsconsult AS	5 036 *	0,77 %	Trond Michaelsen, styremedlem
Øvre Sagatun AS	2 451	0,38 %	Tron Sanderud, adm direktør
Terje Kojedal	2 450	0,38 %	Eiendomssjef
Bjørnar Bjørnstad	1 492	0,23 %	
Per Jacobsen	1 319	0,20 %	
Steinar Græsby	1 100	0,17 %	Vaktmester
Haugans Lotteri AS	1 067	0,16 %	
Maikens Grøde AS	1 067	0,16 %	
Knut Arne Baklien	500	0,08 %	
Torstein Storsve	500	0,08 %	
Andre med mindre enn 500 aksjer	22 061	3,39 %	
Egne aksjer	497	0,08 %	
Totalt antall aksjer	<u>650 733</u>	<u>100,00 %</u>	

* 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.



KONTANTSTRØMANALYSE
UTSTILLINGSPLASSEN EIENDOM AS

Utstillingsplassen Eiendom AS

Konsern

2010	2011		2011	2010
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
44 197 584	37 015 095	Ordinært resultat før skattekostnad	56 549 360	60 524 328
-1 309 413	-3 660 713	Betalte skatter	-4 309 836	-1 510 478
0	-31 850 173	Inntektsført ikke utbetalt utbytte	-1 530 000	0
-2 632 400	-40 611	Netto gevinst ved avgang anleggsmidler	-40 611	-2 632 400
-32 111 556	-500 000	Gevinst på aksjer	-535 000	-29 455 053
648 490	427 395	Tap på aksjer	381 014	530 320
-3 237 239	-56 143	Overskudd leilighetsprosjekter	-56 143	-3 237 239
53 485 164	525 000	Innbetalt ved salg av leilighetsprosjekter	525 000	53 485 164
-2 268 447	-33 623 768	Utbetalt ifm leilighetsprosjekter	-33 623 768	-2 268 447
9 231 393	9 044 440	Ordinære avskrivninger	9 254 566	9 343 894
1 041 091	0	Nedskrevet på langsiktige fordringer	0	1 041 091
-259 770	3 319 485	Endring i pensjonsforpliktelse	3 319 485	-259 770
		Andel resultat i tilknyttede selskaper	-50 317 303	-18 022 028
		Endring i varebeholdning	0	75 000
-712 875	1 537 386	Endring i kundefordringer	1 543 390	-724 695
-7 591 653	10 531 762	Endring i leverandørgjeld	10 439 495	-7 694 626
-38 466 128	7 745 700	Endring i tidsavgrensningsposter	8 727 761	-39 192 945
20 014 241	414 855	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	327 410	20 002 116
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
4 750 000	40 611	Innbetalt ved salg av anleggsmidler	40 611	4 750 000
-3 098 389	-2 184 616	Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	-8 718 820	-3 098 389
5 390 000	0	Innbetalt utbytte inntektsført forrige år	0	5 390 000
0	-101 586	Avgitt konsernbidrag		
0	-50 000	Utbetalt ved kjøp av aksjer i datterselskaper	-50 000	
0	-4 290 625	Endring lån til datterselskaper		
156 321 360	19 587 750	Innbetalt ifm aksjer i tilknyttede selskaper	19 657 750	156 321 360
-135 866 614	-4 329 915	Utbetalt ved kjøp av aksjer i tilknyttede selskaper	-4 329 915	-135 866 614
-12 136 080	-50 000	Utbetalt ved kjøp av andre aksjer og andeler	-120 000	-12 136 080
-36 465 044	-439 984	Endring lån til tilknyttede selskaper	-439 984	
10 011 935	108 710	Endring andre langsiktige fordringer	108 710	-26 453 109
-11 092 832	8 290 345	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	6 148 352	-11 092 832
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
0	0	Innbetalt ny egenkapital	750 000	0
147 500 000	15 698	Opptak av nye lån	1 836 324	147 500 000
-18 773 800	-8 773 800	Nedbetalt lån	-8 773 800	-18 773 800
-129 945 600	0	Utbetalt utbytte	0	-129 945 600
593 997	615 060	Salg av egne aksjer	615 060	593 997
-572 400	-100 450	Kjøp av egne aksjer	-100 450	-572 400
-1 197 803	-8 243 492	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-5 672 866	-1 197 803
7 723 606	461 708	Netto endring i likvider	802 896	7 711 481
3 402 768	11 126 374	Beholdning av likvider 1.1.	11 200 957	3 489 476
		Beholdning av likvider 1.1. Rena Park AS	752 080	
11 126 374	11 588 082	Beholdning av likvider 31.12.	12 755 933	11 200 957



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”*