





## ÅRSBERETNING FOR 2014

### Virksomhetens art og tilholdssted

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

En betydelig del av virksomheten skjer i samarbeid med andre aktører som OBOS Forretningsbygg AS, ROM Eiendom AS, Rica Eiendom AS, Koksa Eiendom AS, Bertel O. Steen Eiendom AS, SIVA Eiendom Holding AS, Elverum kommune, Kongsvinger kommune og Halden kommune.

2

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

De fleste av selskapene administreres av Utstillingsplassen Eiendom AS.

### Fortsatt drift

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

### Virksomheten i 2014 - Fremtidig utvikling

Selskapet er i fortsatt sterk vekst og har også i 2014 hatt lav ledighetsgrad, men registrerer økt konkurranse i kontormarkedet i Hamar.

I 2013 reduserte selskapet aksjeposten i Salto Eiendom AS fra 118 379 til 78 379 aksjer. I februar 2014 ble også de resterende aksjene i selskapet solgt. Investeringen i Salto Eiendom AS utviklet seg over tid til å bli en ren finansiell plassering, og salgene har frigjort kapital som selskapet bl a har benyttet til å kjøpe ut samarbeidspartner Entra Eiendom AS av tidligere felleseid selskap UP Entra AS. UP Entra AS ble overtatt 100 % med virkning fra 01.01.2014, og er fra 01.01.2015 innfusjonert i Utstillingsplassen Eiendom AS.

Som en følge av oppkjøpet har også Utstillingsplassen Eiendom AS fordoblet sin indirekte eierandel i Trekanten Utvikling AS (nå 100 %), Kongsvinger Kompetanse og Næringsutvikling AS (nå 80 %), Storhamargata Eiendom AS (nå 66,7 %) og Torggt 22 AS (nå 50 %).

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

Utstillingsplassen Eiendom AS har deltatt i konkurranser om å tilby kontorer i Hamar til Statens Vegvesen og Eika Forsikring, og det ble i 2013 inngått leiekontrakter med begge. Byggene henger sammen med et fellesareal med kantine, møterom og trimavdeling. Samlet areal blir i størrelsesorden 10 000 kvm eksklusiv kjeller. Statens Vegvesens bygg ble overtatt 15.12.2014, mens øvrig bebyggelse med Eika Forsikring, BDO og The Assessment Company AS og noe ledige lokaler overtas 08.05.2015.

Utstillingsplassen Eiendom AS overtok i 2013 samtlige aksjer i Storhamargata 42 AS. Selskapet som eide tomt for utvikling av boligprosjektet Teglgaarden ble innfusjonert per 01.01.2014. Første byggetrinn av Teglgaarden med 38 leiligheter på



Nestlé-området tilstøtende til Hamar Bryggeri ble igangsatt i slutten av 2013 og ferdigstilt i april 2015. Alle leilighetene var solgt ved ferdigstillelse, og det er så langt solgt 34 av 39 leiligheter i byggetrinn 2 som overleveres sommeren 2016. I alt er det nå bygget og solgt 242 leiligheter på området ved Hamar Bryggeri.

Nestlé-området består, i tillegg til tomten for Teglgården, av ytterligere tre kvartaler sentralt i Hamar. Eiendommene er eid gjennom Storhamargata Eiendom AS der SIVA Eiendom Holding AS deltar med 33,3 %.

Arbeidet med det bestående teglstensbygget (Melkefabrikken) i det ene kvartalet blir endelig ferdigstilt i mai 2015 med innflytting av TYR, Norsvin og Geno etter at de første leietagerne flyttet inn i februar 2014.

Selskapet står ansvarlig for utviklingen av Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark som største eier med 27,2 %, sammen med bl a SIVA Eiendom Holding AS og OBOS Forretningsbygg AS. Etter en svært omfattende prosess, blir prosjektet ferdigstilt sommeren 2015 med ca 36 000 kvm nybygg med Ullern Videregående skole (Oslo Kommune) som største leietaker, og med virksomheter som Kreftregisteret, Oslo Cancer Cluster Incubator og Oslo Universitetssykehus som andre store leietakere.

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

På Gjøvik har Utstillingsplassen Eiendom AS deltatt med 33,3 % i stiftelse av Gjøvik Strand AS som har kjøpt Bryggeveien 7-9 AS. Selskapet eier tomt med gode utviklingsmuligheter ved Mjøsa sentralt i Gjøvik.

I Trondheim har selskapet i 2014 kjøpt seg inn med 25 % i Haakon Vlls gt 14 AS og i januar 2015 med 50 % i Stiklestadveien 3 Eiendom Holding AS. Begge selskapene har eiendommer med et betydelig utviklingspotensiale, og utviklingen vil skje i samarbeid med sterke lokale aktører.

I april 2015 er det inngått avtale med Vangsveien 73 Eiendom AS (Hamar kommune og Ringsaker kommune) om kjøp av Eidsiva-bygget i Hamar gjennom aksjeselskapene Vangsveien 73 AS, Vangsveien Prosjekt AS og Vangsveien Parkering AS. Etter kjøpet eier selskapet en stor del av aksjen langs Hamars hovedinnsfartsåre som nå opprustes for betydelige beløp.

Styret vurderer selskapets framtidsutsikter som gode.

### Risikostyring

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

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

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

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



Monica Haugan, styreleder og finanssjef



Tron Sanderud, adm. direktør



Terje Haugan, styremedlem og prosjektdirektør



### Aksjonærforhold - Egenkapital

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

Etter overføring av årets overskudd, utgjør selskapets bokførte egenkapital kr 442 572 618 (kr 530 592 134 i konsernet). Selskapet har finansiell styrke til å engasjere seg i planlagte prosjekter.

### Ansatte – arbeidsmiljø - likestilling

Selskapet hadde per 31.12.2014 22 ansatte. I konsernet var det 23 ansatte.

Sykefraværet var på 1,93 %. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt.

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

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

### Ytre miljø

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

Selskapet er opptatt av energiøkonomisering, og nytt kontorbygg for bl a Statens Vegvesen og Eika Forsikring klassifiseres som A-bygg. Både dette bygget og skolebygg som Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS har under oppføring i Oslo BREEAM-sertifiseres.

### Forskning og utvikling

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

### Årets resultat

I 2014 utgjorde leieinntektene ca 39 millioner kroner i morselskapet og ca 120 millioner kroner i konsernet. Inkludert andel av leieinntektene i tilknyttede selskaper utgjør leieinntektene ca 185 millioner kroner. Fra annet halvår 2015, etter kjøpet av Vangsvæien 73 AS og ferdigstilling av flere større prosjekter, øker selskapets andel av leieinntektene til nærmere 250 millioner kroner på årsbasis.

Årets overskudd etter skatt utgjør kr 10 728 035 etter at konsernbidrag fra UP Entra AS og Jul Pettersens gate 2 AS er inntektsført med kr 9 551 164, aksjeutbytte med kr 855 159 og gevinst på salg av aksjer med kr 9 176 338. Styret foreslår at årets resultat disponeres ved at kr 10 728 035 overføres til annen egenkapital.

For konsernet ble overskuddet kr 18 937 224 (kr 21 512 819 eksklusiv minoritetsinteresser).

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 30.04.2015

I styret for Utstillingsplassen Eiendom AS

Monica Haugan  
Styreleder

Terje Haugan  
Styremedlem

Arne Baumann  
Styremedlem

Nils Morten Bøhler  
Styremedlem

Hilmar Auran  
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 10 728 035, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 18 937 224. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 2014 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, 31. mai 2015  
BDO AS



Tollef Halvorsen  
Registrert revisor





Vangsveien 73, Hamar kjøpt april 2015.

## UTSTILLINGSPLASSEN EIENDOM AS

### REGNSKAPET FOR 2014

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

6

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømanalyse og noteopplysninger og er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

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

Refusjon av felleskostnader er ikke medtatt som inntekter. Refusjonen er ført til reduksjon av kostnadene, og nettobeløp for underdekning inngår i Eiendomsrelaterte kostnader, jfr Note 4.

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 oppkjøpsmetoden. 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 aktuelle eiendeler.

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet er balanseført netto etter kostmetoden i selskapsregnskapet, men konsolidert etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Dette innebærer at andel av resultatene inntekts- eller kostnadsføres, idet balanseført verdi av aksjene endres tilsvarende - også om aksjenes verdi blir negativ. Utdelinger fra selskapene reduserer aksjenes verdi i konsernbalansen.

Aksjeutbytte fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet inntektsføres i samme år som selskapene avsetter utbyttet.

Rentebytteavtaler 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.



## RESULTATREGNSKAP PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS				2014	Konsern 2013
2013	2014				
		<b>Driftsinntekter</b>			
40 417 043	39 063 550	Leieinntekter	1	119 571 320	51 359 211
12 639 689	11 540 985	Andre driftsinntekter	2	11 771 062	13 252 136
<u>116 028 500</u>	<u>1 870 000</u>	Salgsinntekter leilighetsprosjekter	3	<u>1 870 000</u>	<u>116 028 500</u>
<u>169 085 232</u>	<u>52 474 535</u>	Sum driftsinntekter		<u>133 212 382</u>	<u>180 639 847</u>
		<b>Driftskostnader</b>			
109 020 551	1 944 410	Kostnader leilighetsprosjekter	3	1 944 410	109 020 551
6 289 701	7 178 545	Eiendomsrelaterte kostnader	4	26 649 098	7 927 534
17 916 988	22 571 864	Lønninger og sosiale utgifter	5	23 935 829	19 361 456
8 439 052	8 553 002	Ordinære avskrivninger	6	25 293 114	9 096 352
665 000	0	Tap på avgang av driftsmidler		0	665 000
<u>7 110 632</u>	<u>6 154 213</u>	Andre driftskostnader		<u>7 559 000</u>	<u>12 884 653</u>
<u>149 441 924</u>	<u>46 402 034</u>	Sum driftskostnader		<u>85 381 451</u>	<u>158 955 546</u>
<u>19 643 308</u>	<u>6 072 501</u>	Driftsresultat		<u>47 830 931</u>	<u>21 684 301</u>
		<b>Finansinntekter/Finanskostnader</b>	7, 8		
3 056 120	2 478 527	Renteinntekter	8	3 467 153	2 860 572
	9 551 164	Mottatt konsernbidrag	7		
1 987 638	855 159	Aksjeutbytte	8	5 246	87 638
20 412 874	9 176 338	Gevinst på aksjer	8	9 175 138	16 380 285
		Andel resultat i tilknyttede selskaper	8	5 635 885	11 261 750
516 883	214 555	Andre finansinntekter		214 555	516 883
-13 571 541	-16 900 463	Rentekostnader		-44 907 007	-14 324 690
-195 560	-30 320	Tap på aksjer		-30 320	-195 560
<u>-123 034</u>	<u>-357 371</u>	Andre finanskostnader		<u>-362 006</u>	<u>-212 918</u>
<u>12 083 380</u>	<u>4 987 589</u>	Netto finansinntekter		<u>-26 801 356</u>	<u>16 373 960</u>
<u>31 726 688</u>	<u>11 060 090</u>	Ordinært resultat før skatt	10	<u>21 029 575</u>	<u>38 058 261</u>
<u>-3 151 988</u>	<u>-332 055</u>	<b>Skatter</b>	10	<u>-2 092 351</u>	<u>-3 438 264</u>
<u>28 574 700</u>	<u>10 728 035</u>	<b>Årets overskudd</b>		<u>18 937 224</u>	<u>34 619 997</u>
		Herav minoritetsinteresser-underskudd	11	<u>-2 575 595</u>	<u>-156 877</u>
		Majoritetens årsoverskudd	11	<u>21 512 819</u>	<u>34 776 874</u>
		<b>Overføringer:</b>			
19 527 540	0	Avsatt utbytte	11	0	19 527 540
9 047 160	10 728 035	Overført til annen egenkapital	11	21 512 819	15 249 334
<u>28 574 700</u>	<u>10 728 035</u>			<u>21 512 819</u>	<u>34 776 874</u>

I konsernet inngår Utstillingsplassen Eiendom AS og heleide datterselskaper AS Lykkeboden, Peer Gynt Kjøpesernter AS, Helse og Idrettsbygg AS og Rena Park AS. Eierandelen i Rena Park AS er øket fra 80 % til 100 % i 2014.

I 2014 er også UP Entra AS og Jul Pettersens gate 2 AS (utfisjonert fra UP Entra AS) medtatt, etter at eierandelen i UP Entra AS ble øket fra 50 % til 100 % fra 01.01.2014. I tillegg inngår også UP Entra AS datterselskaper: Trekanten Utvikling AS (100 %), Kongsvinger Kompetanse og Næringscenter AS (80 %) og Storhamargata Eiendom AS (66,6 %). UP Entra AS er innfusjonert i Utstillingsplassen Eiendom AS per 01.01.2015.

Per 03.07.2013 ble Storhamargata 42 AS overtatt 100 % og fra denne datoen konsolidert både i resultatregnskapet og balansen. Selskapet er innfusjonert i Utstillingsplassen Eiendom AS per 01.01.2014. Fusjonsbalansen per 01.01.2014 er tatt inn som sammenligningstall i stedet for balanse per 31.12.2013.

Utstillingsplassen Messer AS og Cryo Invest AS inngår i konserntallene for 2013, men er tatt ut i 2014 idet Utstillingsplassen Messer AS ble solgt per 01.01.2014 og eierandelen i Cryo Invest AS redusert til 50 % i 2014.

## BALANSE PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS					Konsern
01.01. 2014	31.12. 2014	EIENDELER	Noter	31.12. 2014	31.12. 2013
		<b>Anleggsmidler</b>			
		<b>Immaterielle eiendeler</b>			
0	0	Utsatt skattefordel	10	0	1 803 027
0	0	Sum immaterielle eiendeler		0	1 803 027
		<b>Varige driftsmidler</b>			
178 819 951	329 802 489	Tomter og bygninger	6, 9	1 175 974 011	251 099 879
17 208 581	36 181 152	Bygg under oppføring	6, 9	39 426 584	17 208 581
1 640 627	1 515 527	Driftsløsøre	6, 9	1 644 461	1 661 200
197 669 159	367 499 168	Sum varige driftsmidler		1 217 045 056	269 969 660
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
51 155 752	234 418 052	Investeringer i datterselskaper	7		
240 414 521	231 058 265	Investeringer i tilknyttede selskaper	8, 9	300 624 872	335 900 232
74 135 149	1 806 180	Andre aksjer og andeler	12	1 851 180	80 810 149
8 947 223	1 156 470	Lån til datterselskaper	7		
47 932 677	16 875 809	Lån til tilknyttede selskaper	8, 13	16 875 809	47 932 677
900 000	1 580 334	Andre langsiktige fordringer	13	1 580 334	900 000
423 485 322	486 895 110	Sum finansielle anleggsmidler		320 932 195	465 543 058
621 154 481	854 394 278	Sum anleggsmidler		1 537 977 251	737 315 745
		<b>Omløpsmidler</b>			
		<b>Beholdninger</b>			
46 730 353	135 068 237	Boligprosjekt under oppføring	3, 9	130 910 420	19 146 434
		<b>Fordringer</b>			
3 775 892	5 018 443	Kundefordringer	9, 13	4 291 504	4 846 887
4 257 719	5 321 177	Andre fordringer	7, 13	7 911 078	2 994 714
8 033 611	10 339 620	Sum fordringer		12 202 582	7 841 601
56 821 910	5 501 631	<b>Bankinnskudd og kontanter</b>	14	59 327 908	60 037 852
111 585 874	150 909 488	<b>Sum omløpsmidler</b>		202 440 910	87 025 887
<b>732 740 355</b>	<b>1 005 303 766</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 740 418 161</b>	<b>824 341 632</b>





## BALANSE PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS				Konsern	
01.01. 2014	31.12. 2014	EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	31.12. 2014	31.12. 2013
<b>Egenkapital</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
32 536 650	32 536 650	Aksjekapital	11, 15	32 536 650	32 536 650
-750	-4 700	Egne aksjer	11	-4 700	-750
220 861 974	220 861 974	Overkurs	11	220 861 974	220 861 974
<u>253 397 874</u>	<u>253 393 924</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>253 393 924</u>	<u>253 397 874</u>
<b>Annen egenkapital</b>					
178 543 453	189 178 694	Annen egenkapital	11	275 051 789	253 631 764
		Minoritetsinteresser	11	2 146 421	38 700
<u>178 543 453</u>	<u>189 178 694</u>	Sum annen egenkapital		<u>277 198 210</u>	<u>253 670 464</u>
<u>431 941 327</u>	<u>442 572 618</u>	Sum egenkapital		<u>530 592 134</u>	<u>507 068 338</u>
<b>Gjeld</b>					
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>					
1 576 800	1 576 800	Forpliktelse midlertidige P-plasser	9, 16	1 576 800	1 576 800
3 267 125	3 599 180	Utsatt skatt	10	18 319 783	0
3 078 379	4 066 617	Pensjonsforpliktelser	5	4 066 617	3 078 379
<u>7 922 304</u>	<u>9 242 597</u>	Sum avsetninger og forpliktelser		<u>23 963 200</u>	<u>4 655 179</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
243 168 452	411 200 204	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 011 311 661	260 676 375
0	0	Annen langsiktig gjeld		17 958 532	413 371
<u>243 168 452</u>	<u>411 200 204</u>	Sum langsiktig gjeld		<u>1 029 270 193</u>	<u>261 089 746</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
0	103 464 408	Byggelån boligprosjekt	9	103 464 408	0
7 902 010	18 729 382	Leverandørgjeld		20 909 101	8 262 551
915 036	0	Betalbar skatt	10	1 207 267	1 585 418
2 204 951	1 935 699	Skyldige offentlige avgifter		2 090 779	2 329 012
19 521 540	0	Avsatt utbytte		0	19 521 540
19 164 735	18 158 858	Annen kortsiktig gjeld	7	28 921 079	19 829 848
<u>49 708 272</u>	<u>142 288 347</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>156 592 634</u>	<u>51 528 369</u>
<u>300 799 028</u>	<u>562 731 148</u>	Sum gjeld		<u>1 209 826 027</u>	<u>317 273 294</u>
<u>732 740 355</u>	<u>1 005 303 766</u>	<b>Sum egenkapital, gjeld og avsetninger</b>		<u>1 740 418 161</u>	<u>824 341 632</u>

Hamar, 30.04.2015



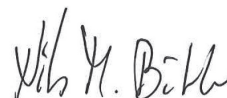
Monica Haugan  
Styreleder



Terje Haugan  
Styremedlem



Arne Baumann  
Styremedlem



Nils Morten Bøhler  
Styremedlem



Hilmar Auran  
Styremedlem



Halgrim Thon  
Styremedlem



Trond Erik Michaelsen  
Styremedlem



Tron Sanderud  
Adm direktør

## Note 2 Andre driftsinntekter

Andre inntekter inkluderer honorar for fakturerte tjenester med kr 11 234 222 (2013 kr 12 153 702) som i hovedsak gjelder konsern- og tilknyttede selskaper. Fakturerte tjenester til konsernselskaper fremgår av note 7.

## Note 3 Salgsinntekter leilighetsprosjekter

Salgsinntektene i 2014 gjelder salg av gjenstående garasje plasser i Bryggeriet i Hamar.

I 2013 er bokført salg av den siste leiligheten i Tårnhaven og samtlige 29 leiligheter i Atriumshaven og 10 garasje plasser.

## Note 4 Eiendomsrelaterte kostnader

Eiendomsrelaterte kostnader er slått sammen av:

	2014	2013	Konsern 2014	Konsern 2013
Felleskostnader	8 183 590	8 481 773	21 613 802	11 099 717
Refusjon felleskostnader	-7 228 435	-7 579 651	-18 201 117	-9 749 663
Underdekning felleskostnader	955 155	902 122	3 412 685	1 350 054
Festeavgift			246 660	
Strøm egne lokaler	235 083	265 964	235 083	335 497
Driftskostnader utearealer	141 474	109 578	143 921	109 578
Verktøy og utstyr vaktmestere	69 868	70 594	69 868	70 594
Mindre anskaffelser	157 335	98 710	232 425	124 995
Vedlikehold	3 166 971	2 326 783	16 391 523	3 171 623
Eiendomsskatt	1 866 326	1 886 910	4 778 793	2 028 418
Forsikringer	586 333	629 040	1 138 140	736 775
Sum eiendomsrelaterte kostnader	7 178 545	6 289 701	26 649 098	7 927 534

10

## Note 5 Ansatte, godtgjørelser

	2014	2013	Konsern 2014	Konsern 2013
Lønnskostnader består av følgende poster:				
Lønn	17 071 022	13 979 415	18 269 079	15 201 972
Offentlige refusjoner	-7 687	-184 269	-7 687	-184 269
Arbeidsgiveravgift	2 622 897	2 464 504	2 785 172	2 637 595
Pensjonskostnader	2 305 840	982 380	2 305 840	982 379
Andre personalkostnader	579 792	674 958	583 425	723 779
Sum personalkostnader	22 571 864	17 916 988	23 935 829	19 361 456
Gjennomsnittlig antall ansatte	22	21	23	22
Herav på deltid	3	3	3	3

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

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

Godtgjørelser	2014	2013
Adm direktør - lønn	1 792 688	1 603 951
Adm direktør - Annen godtgjørelse	5 079	9 877
Styret	315 000	315 000
Revisor	158 600	164 756
Revisor - andre tjenester	16 312	20 771
Revisor (konsern)	345 393	286 338
Revisor - andre tjenester (konsern)	57 833	20 771

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



## Pensjonsforpliktelser

Selskapets pensjonsordning ble endret fra ytelsesbasert til innskuddsbasert ordning fra 01.01.2014. Som en følge av dette ble beregnet pensjonsforpliktelse for sikret ordning tilbakeført per 31.12.2013, og årets pensjonskostnad redusert med kr 2 606 862 som en følge av endringen. Det er i 2014 innbetalt totalt kr 358 760 vedrørende den ytelsesbaserte ordningen. Dette gjelder hovedsaklig innbetaling for manglende administrasjonsreserve ved overgangen.

Selskapet har i tillegg en usikret pensjonsforpliktelse som gjelder adm dir Tron Sanderud.

Adm dir har rett til å fratruke 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 direktør dør før fylte 74 år utbetales pensjonen til ektefelle fram til tidspunktet adm direktør ville ha fylt 74 år.

	31.12.2014	Sikret ordning 31.12.2013	Usikret ordning 31.12.2013	Sum 31.12.2013
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	805 970	2 025 661	790 308	2 815 969
Bortfalt pensjonsforpliktelse		-2 606 862		-2 606 862
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsen	95 075	1 074 426	65 076	1 139 502
Avkastning på pensjonsmidlene	0	-769 880	0	-769 880
Administrasjonskostnader	0	200 838	0	200 838
Resultatført aktuariell gevinst (tap)	-39 854	217 429	-57 616	159 813
Periodisert arbeidsgiveravgift	127 047	356 877	120 609	477 486
<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>988 238</b>	<b>498 489</b>	<b>918 377</b>	<b>1 416 866</b>

Pensjonskostnadene fremkommer slik i regnskapet:

Innbetalt premie	1 317 602	3 081 458	0	3 081 458
Endring i pensjonsforpliktelse	988 238	-3 017 455	918 377	-2 099 078
Sum pensjonskostnader	<u>2 305 840</u>	<u>64 003</u>	<u>918 377</u>	<u>982 380</u>
Arbeidsgiveravgift av årets innbetalinger	185 782	434 486	0	434 486
Netto pensjonskostnad	<u>2 491 622</u>	<u>498 489</u>	<u>918 377</u>	<u>1 416 866</u>
Påløpte pensjonsforpliktelser	3 020 305	33 287 498	2 376 868	35 664 366
Pensjonsmidler til markedsverdi	0	-20 865 629	0	-20 865 629
Påløpte pensjonsforpliktelser netto	3 020 305	12 421 869	2 376 868	14 798 737
Arbeidsgiveravgift av forpliktelsen	425 863	1 751 483	335 138	2 086 621
Påløpte forpliktelser inkl arbeidsgiveravgift	3 446 168	14 173 352	2 712 006	16 885 358
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	620 449	-11 566 490	366 373	-11 200 117
Tilbaktført pensjonsforpliktelse sikret ordning		-2 606 862		-2 606 862
<b>Netto balanseført pensjonsforpliktelse</b>	<b>4 066 617</b>	<b>0</b>	<b>3 078 379</b>	<b>3 078 379</b>

Økonomiske forutsetninger ved beregningen:

	31.12.2014	31.12.2013
Diskonteringsrente	2,30 %	4,00 %
Årlig forventet lønnsvekst	2,75 %	3,75 %
Årlig forventet G-regulering	2,50 %	3,50 %
Årlig forventet regulering pensjoner under utbetaling	2,50 %	3,50 %

Demografiske forutsetninger	31.12.2014	31.12.2013
Anvendt dødlighetstabell	K2013 BE	K2013 BE
Anvendt uføretariff	IR02	IR02

## Note 6 Varige driftsmidler

Utstillingsplassen Eiendom AS		Bygg under oppføring	Drifts-løsøre	Sum	
	Tomter	Bygninger			
Anskaffelseskost 01.01.14	11 032 665	328 595 108	17 208 581	7 389 296	364 225 650
Tilgang i året		160 938 342	18 972 571	237 098	180 148 011
Avgang i året		-1 765 000			-1 765 000
Akk avskrivninger 31.12.14		-168 998 626		-6 110 867	-175 109 493
Bokført verdi 31.12.14	11 032 665	318 769 824	36 181 152	1 515 527	367 499 168
Årets ordinære avskrivning		8 190 804		362 198	8 553 002
Økonomisk levetid		20 - 50 år		5 - 10 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

Konsern		Bygg under oppføring	Drifts-løsøre	Sum	
	Tomter	Bygninger			
Anskaffelseskost 01.01.14	17 785 436	385 820 219	17 208 581	7 979 001	428 793 237
Ansk kost endringer i konsern	78 144 433	727 851 402	1 079 117	306 319	807 381 271
Tilgang i året	9 374 604	246 309 202	21 138 886	338 452	277 161 144
Avgang i året	0	-3 124 500	0	0	-3 124 500
Akk avskrivninger 31.12.14		-286 186 785		-6 979 311	-293 166 096
Bokført verdi 31.12.14	105 304 473	1 070 669 538	39 426 584	1 644 461	1 217 045 056
Årets ordinære avskrivning		24 814 116		478 998	25 293 114
Økonomisk levetid		20 - 75 år		5 - 10 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

## Note 7 Konsern

Utstillingsplassen Eiendom AS er morselskap til følgende selskaper:

	Anskaffelses-tidspunkt	Kontor kommune	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Herav avgitt kons bidrag (Etter skatt)
UP Entra AS	02.01.2002	Hamar	100,0 %	171 098 741	13 567 431	6 480 596
Peer Gynt Kjøpesenter AS	30.11.2003	Hamar	100,0 %	11 598 077	1 439 110	
AS Lykkeboden	24.05.2005	Hamar	100,0 %	4 939 333	267 992	
Rena Park AS	01.08.2007	Åmot	100,0 %	10 447 737	379 233	
Helse og Idrettsbygg AS	24.04.2012	Hamar	100,0 %	18 469 315	-21 006	
Jul Pettersens Gate 2 AS	20.10.2014	Hamar	100,0 %	3 723 899	710 118	491 754
<b>Selskaper indirekte eid gjennom:</b>						
<b>UP Entra AS:</b>						
Trekanten Utvikling AS	22.03.2005	Hamar	100,0 %	11 516 985	2 739 900	
Kongsv Komp og Næringscenter AS	29.12.2009	Kongsvinger	80,0 %	14 820 475	901 423	
Storhamargata Eiendom AS	07.09.2010	Hamar	66,6 %	-2 448 123	-8 252 530	

Utstillingsplassen Messer AS ble solgt per 01.01.2014 og eierandelen i Cryo Invest AS redusert fra 100 % til 50 % per 07.07.2014. Eierandelen i Rena Park AS ble øket fra 80 % til 100 % per 01.01.2014, og aksjekapitalen senere utvidet til kr 10 000 000. Eierandelen i UP Entra AS ble øket fra 50 % til 100 % per 01.01.2014 - og Jul Pettersens Gate 2 AS utfisjonert fra UP Entra AS med regnskapsmessig virkning fra samme dato.

Storhamargata 42 AS ble nytt konsernselskap etter kjøp av 100 % av aksjene i selskapet per 03.07.2013. Selskapet er innfusjonert i Utstillingsplassen Eiendom AS fra 01.01.2014.

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden.

Bokført verdi av aksjene spesifiseres slik:

	Aksje-kapital	Antall aksjer	Pålydende	Verdi i balansen	Utbytte
UP Entra AS	91 778 000	95 200	1 000	166 613 704	
Peer Gynt Kjøpesenter AS	150 000	150 000	1	29 702 052	
AS Lykkeboden	100 000	100	1 000	2 230 000	
Rena Park AS	10 000 000	10 000	1 000	10 730 000	
Helse og Idrettsbygg AS	18 500 000	18 500	1 000	18 930 000	
Jul Pettersens Gate 2 AS	3 422 000	3 422	1 000	6 212 296	
				234 418 052	0
<b>Selskaper indirekte eid gjennom:</b>					
<b>UP Entra AS:</b>					
Trekanten Utvikling AS	1 000 000	1 000	1 000		
Kongsv Komp og Næringscenter AS	7 000 000	5 600	1 000		
Storhamargata Eiendom AS	500 000	333	1 000		







Scandic Narvik - Kystens Hus (Tromsø) - Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark

	Leie- inntekt fra	Konsern- bidrag fra	Fakturert honorar	Renter til (-) Renter fra (+)	Lån til (+) Lån fra (-)
UP Entra AS	50 000	8 877 529	1 010 065*	-171 417	-2 293 888
Peer Gynt Kjøpesenter AS			332 463		
AS Lykkeboden			72 090		
Rena Park AS			102 552	274 511	1 156 470
Helse og Idrettsbygg AS			11 767		
Jul Pettersens Gate 2 AS		673 635			673 635
<b>Selskaper indirekte eid gjennom:</b>					
<b>UP Entra AS:</b>					
Trekanten Utvikling AS			241 337		
Kongsv Komp og Næringscenter AS			261 670		
Storhamargata Eiendom AS	*		1 492 017		
Sum datterselskaper	<u>50 000</u>	<u>9 551 164</u>	<u>1 528 937</u>	<u>103 094</u>	<u>-463 783</u>

\* Honorar fra UP Entra AS gjelder vaktmesterstjenester. UP Entra AS kostnader ifm administrasjon fremkommer som lønnskostnad.

\* For Storhamargata Eiendom AS inkluderer tallene ovenfor heleide datterselskaper: Storhamargata 43 AS, Storhamargata 44 AS og Storhamargata 53 AS.

## Note 8 Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Bokført verdi av aksjene, egenkapital, resultat, kontorkommune og øvrige aksjonærer er spesifisert nedenfor. (I konsernregnskapet er egenkapitalmetoden benyttet, jfr spesifisering 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
Utstillingsplassen Bolig AS	10.06.2002	200 000	100	1 000,00	105 000
Torggt 1 AS	16.12.2002	500 000	250	1 000,00	6 100 000
Hellsenteret AS	01.11.2005	14 270 000	7 135	1 000,00	11 000 000
Vestre Havn Bygg AS	02.05.2007	22 845 960	7 466	1 020,00	12 585 320
Strandsonen Utvikling AS	16.05.2007	2 000 000	1 000	1 000,00	1 003 000
Cryo Invest AS	02.01.2008	6 200 000	3 100	1 000,00	3 094 350
Ravineveien Eiendom AS	10.04.2008	3 100 000	15 500	100,00	29 357 000
Rica Narvik Eiendom AS	24.06.2008	36 500 000	7 300	2 000,00	14 604 000
Alkärrsplans Utvecklings AB	22.07.2008	SEK 30 100 000	12 190	SEK 1 000,00	11 118 524
Terningen Arena Holding AS	25.09.2008	1 025 000	20 090	25,00	504 700
Fornebu Hotell AS	03.11.2008	19 792 795	359 869	27,50	44 500 000
UPL & BOSE Holding AS	13.03.2009	29 700 000	14 850	1 000,00	14 852 500
UPLB Fastighets AB	04.12.2009	SEK 1 000 000	400 000	SEK 1,00	493 421
Triangelgården Invest AS	01.07.2010	140 400	1 170 000	0,03	11 700 000
Halden Utvikling AS	05.01.2011	20 000 000	8 000	1 000,00	8 002 000
AS Grønnegaten 92	01.07.2011	150 000	33	1 500,00	1 650 194
Hedia AS	16.11.2011	2 900 000	1 475	1 000,00	1 475 000
Stortorget 1 AS	26.03.2012	7 509 000	22 527	100,00	22 527 000
Oslo Cancer Cluster					
Innovasjonspark AS	31.01.2013	180 000 000	310 700	100,00	31 070 000
Countryfestivalen AS	14.01.2014	400 000	240	1 000,00	240 000
Gjøvik Strand AS	30.06.2014	2 400 000	4 000	200,00	1 566 054
Haakon Vllsgt 14 AS	20.11.2014	1 000 000	1 000	1 000,00	1 000 000
					<u>231 058 265</u>

Selskap	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte fra selskapet	Lån til selskapet
		100 %	100 %		
Fredvang Eiendom AS	*	33,3 %	16 735 499	1 141 809	
Utstillingsplassen Bolig AS		50,0 %	391 080	-14 776	
Torggt 1 AS		50,0 %	10 934 835	1 043 725	
Hellsenteret AS		50,0 %	21 189 719	1 189 752	
Vestre Havn Bygg AS	*	33,3 %	26 163 468	1 215 060	
Strandsonen Utvikling AS		50,0 %	1 918 877	-43 623	
Cryo Invest AS		50,0 %	5 788 683	-197 197	
Ravineveien Eiendom AS		50,0 %	40 009 358	416 585	
Rica Narvik Eiendom AS		40,0 %	40 109 449	925 555	
Alkärrsplans Utvecklings AB		40,5 %	SEK 31 630 647	SEK 152 416	6 455 394
Terningen Arena Holding AS	*	49,0 %	38 500 954	-883 217	
Fornebu Hotell AS		50,0 %	24 340 518	662 997	
UPL & BOSE Holding AS	*	50,0 %	47 101 981	4 470 364	
UPLB Fastighets AB		40,0 %	SEK -2 000 540	SEK -722 226	6 151 761
Triangelgården Invest AS		25,0 %	46 368 881	3 266 612	750 913
Halden Utvikling AS		40,0 %	21 042 919	1 241 611	
AS Grønnegaten 92		33,0 %	326 217	91 719	99 000
Hedia AS	*	50,9 %	3 121 346	-4 233	
Stortorget 1 AS	*	30,0 %	67 454 129	-1 189 746	
Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS		27,2 %	178 818 875	157 816	
Countryfestivalen AS		40,0 %	1 275 968	875 968	
Gjøvik Strand AS	*	33,3 %	4 762 348	-20 652	
Haakon Vllsgt 14 AS		25,0 %		0	4 268 654
<b>Selskaper indirekte eid gjennom:</b>					
<b>UP Entra AS:</b>					
Torggt 22 AS		50,0 %	27 834 256	1 906 106	
<b>Terningen Arena Holding AS :</b>					
Elgstua Bygg AS		24,0 %	34 614 492	223 698	
<b>Fornebu Hotell AS :</b>					
Child Planet, Atlantis AS		40,0 %	525 262	-2 524 738	
Sum utbytte/lån til tilknyttede selskaper			<b>659 329 114</b>	<b>13 951 195</b>	<b>849 913</b>
					<b>16 875 809</b>

Aksjene i Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS var tidligere eiet indirekte gjennom Oslo Næringsseiendom AS. Ifm salget av Oslo Næringsseiendom AS i 2012, ble aksjene i Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS solgt til Helse og Idrettsbygg AS, som igjen ble overtatt 100 % av Utstillingsplassen Eiendom AS. Det ble i 2013 foretatt kapitalutvidelser i Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS som har medført at Utstillingsplassen Eiendom AS eier 17,26 % direkte og 9,96 % indirekte gjennom Helse og Idrettsbygg AS.

Aksjeposten i Hedia AS (som både i 2014 og 2013 er behandlet som tilknyttet selskap) ble øket fra 50 % 74,14 % den 09.11.2012 og redusert til 50 % den 01.07.2014.

Aksjepost i Countryfestivalen AS er per 31.12.2014 på 60 %, men er oppført med 40 % eierandel på bakgrunn av annen aksjonærs opsjon på kjøp av 20 % til pålydende. Tilsvarende er 40 % av resultatet tatt med i konsernregnskapet.

Heleide datterselskaper er medtatt i tilknyttede selskapers egenkapital og resultat:

\* Fredvang Eiendom AS (Nygata Eiendom 1 AS).

\* Vestre Havn Bygg AS (Industrihallene Eiendom AS, Kulturhallene Eiendom AS og Sentrum Namsos Eiendom AS).

\* Terningen Arena Holding AS (Terningen Arena Barnehage AS og Terningen Arena Næringsbygg AS).

\* UPL & BOSE Holding AS (Ridabu Eiendom AS, Krokstadskogen II AS og Damstedet Eiendom AS).

\* Hedia AS (Fabelaktiv AS).

\* Stortorget 1 AS (AS Samvirkegården).

\* Gjøvik Strand AS (Bryggeveien 7-9 AS).

Lån til Hellsenteret AS som er konvertert til aksjekapital i 2014 har løpt uten renter. Øvrige lån til tilknyttede selskaper renteberegnes iht markedsrente og er, med unntak av lån til UPLB Fastighets AB, fordelt forholdsmessig mellom eierne.

Countryfestivalen AS er tatt med som tilknyttet selskap selv om Utstillingsplassen Eiendom AS eierandel er 60 %, både fordi virksomheten ligger på siden av ordinær virksomhet, og fordi Egil H. Moen AS fram til 31.12.2015 har opsjon på å kjøpe 20 % av aksjene til pålydende. Eierandelen er ført opp med 40 % i oversikten og 40 % av resultatet er medtatt i konsernregnskapet.

Prinsipper for konsolidering fremgår av Note 1.



Selskap	Kontorkommune	Øvrige aksjonærer
Fredvang Eiendom AS	Hamar	HIAS Næring AS, OBOS Nye Hjem Innlandet AS
Utstillingsplassen Bolig AS	Hamar	OBOS Nye Hjem Innlandet AS
Torggt 1 AS	Hamar	Hoel Invest AS
Hellsenteret AS	Stjørdal	Balstad Eiendom AS
Vestre Havn Bygg AS	Namsos	Siva Namsos Eiendom AS, Vulkan Eiendom AS
Strandsonen Utvikling AS	Hamar	ROM Eiendom AS
Cryo Invest AS	Hamar	Geno SA
Ravineveien Eiendom AS	Hamar	Larshus AS
Rica Narvik Eiendom AS	Hamar	Rica Eiendom Holding AS
Alkærspans Utvecklings AB	Nynäshamn	Orkla Eiendom AS, Nynäshamn kommune
Terningen Arena Holding AS	Elverum	Flerbruksanlegget AS (Elverum kommune)
Fornebu Hotell AS	Bærum	Koksa Eiendom 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	Ståle M Østhaug, Hanne Sundby, Kjetil Aalerud
Stortorget 1 AS	Tromsø	Fiskernes Hus AS, SIVA Eiendom Holding AS
Oslo Cancer Cluster		Oslo Cancer Cluster, Radiumhospitalets legater, OBOS Forretningsbygg AS,
Innovasjonspark AS	Oslo	SIVA Eiendom Holding AS, Helse og Idrettsbygg AS
Countryfestivalen AS	Nord-Fron	Egil H. Moen AS, Seljord Invest AS
Gjøvik Strand AS	Gjøvik	Topp Eiendom AS, Mjøsen Eiendom AS, Caliber Invest AS
Haakon Vllsgt 14 AS	Trondheim	Koteng Bolig AS, Jenssen & Co AS, OBOS Nye Hjem Nidaros.
<b>Selskaper indirekte eid gjennom:</b>		
<b>UP Entra AS:</b>		
Torggt 22 AS	Hamar	Sparebanken Hedmark
<b>Terningen Arena Holding AS :</b>		
Elgstua Bygg AS	Elverum	Tømte Holding AS
<b>Fornebu Hotell AS :</b>		
Child Planet, Atlantis AS	Bærum	Child Planet Kari Margrethe Tovar

## Konsern

Endringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper fremkommer slik i konsernregnskapet:

	Verdi i balansen 01.01	Tilgang/ Avgang	Resultat- andel	Utbytte	Verdi i balansen 31.12
<b>Aksjer i tilknyttede selskaper</b>	<b>335 900 232</b>	<b>-40 061 332</b>	<b>5 635 885</b>	<b>-849 913</b>	<b>300 624 872</b>
<b>Spesifisert på selskaper:</b>					
Fredvang Eiendom AS	5 198 312		380 633		5 578 945
UP Entra AS	87 410 602	-87 410 602			0
Utstillingsplassen Bolig AS	202 928		-7 388		195 540
Torggt 1 AS	10 337 774		521 863		10 859 637
Hellsenteret AS	4 601 988	7 000 000	594 876		12 196 864
Kongsv Komp og Næringsssenter AS *	485 824	-485 824			0
Vestre Havn Bygg AS	11 628 295		405 020		12 033 315
Strandsonen Utvikling AS	981 250		-21 812		959 439
Cryo Invest AS		2 992 941	-98 599		2 894 343
Ravineveien Eiendom AS	14 340 242	12 500 000	208 293		27 048 535
Rica Narvik Eiendom AS	15 673 558		370 222		16 043 780
Alkærspans Utvecklings AB	11 659 793		165 214		11 825 007
Terningen Arena Holding AS/Elgstua Bygg AS	19 568 019		-379 066		19 188 953
Fornebu Hotell AS/Child Planet, Atlantis AS	46 318 309		-678 397		45 639 913
UPL & BOSE Holding AS	21 315 807		2 235 182		23 550 989
UPLB Fastighets AB	-601 698		-277 248		-878 946
Triangelgården Invest AS	11 476 366		816 653	-750 913	11 542 107
Halden Utvikling AS	7 920 523		496 644		8 417 167
AS Grønnegaten 92	1 719 245		30 267	-99 000	1 650 512
Hedia AS	2 603 707	-677 660	-9 972		1 916 075
Stortorget 1 AS	8 260 129	13 527 000	-356 924		21 430 205
Oslo Cancer Cluster					
Innovasjonspark AS	49 999 373		42 961		50 042 334
Parkgt 36 ANS		25 514			25 514
Countryfestivalen AS		240 000	350 387		590 387
Gjøvik Strand AS		1 566 054	-6 884		1 559 170
Haakon Vllsgt 14 AS		1 000 000	0		1 000 000
Torggt 22 AS	2 482 037	11 880 000	953 053		15 315 090
Storhamargata Eiendom AS	2 317 849	-2 218 755	-99 094		0

\* UP Entra AS, Kongsvinger Kompetanse og Næringsssenter AS og Storhamargata Eiendom AS er konsernselskaper fra 2014.

## Note 9 Lån, pantstillelser og garantiansvar

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

	31.12.2014	31.12.2013	Endring 2014	31.12.2012	Endring 2013
Sikret ved rentebytteavtaler	445 000 000	145 000 000	300 000 000	145 000 000	0
Beregnet negativ verdi	-37 067 201	-12 636 196	-24 431 005	-15 671 415	3 035 219
<b>Konsern</b>					
Sikret ved rentebytteavtaler	773 500 000	145 000 000	628 500 000	145 000 000	0
Beregnet negativ verdi	-63 428 543	-12 636 196	-50 792 347	-15 671 415	3 035 219
<b>Avdrag og restgjeld</b>					
	2015	2016	2017	2018	2019
Avdrag	20 968 248	19 051 581	22 134 915	22 134 915	22 134 915
Restgjeld per 31.12	390 231 956	371 180 375	349 045 460	326 910 545	304 775 630
<b>Konsern</b>					
Avdrag	45 808 210	43 935 293	97 709 935	46 609 935	50 406 863
Restgjeld per 31.12	965 503 450	921 568 157	823 858 222	777 248 287	726 841 424

Det er gitt lån på kr 250 000 000 ifm bygg som delvis er ferdigstilt i 2014. Lånet er trukket opp med kr 185 000 000 per 31.12.2014. Lånet nedbetales over 30 år etter ett års avdragsfrihet. Bare nedbetaling av den delen som er trukket opp er medtatt i oversikten.

	Sikret ved pant	Konsern
<b>Pantstillelser og lignende</b>		
Lån fra kredittinstitusjoner	411 200 204	1 011 311 661
Byggelån boligprosjekt	103 464 408	103 464 408
Påløpne renter	4 642 627	9 606 263
Forpliktelse midlertidige P-plasser	1 576 800	1 576 800
Sum gjeld sikret ved pant	<u>520 884 039</u>	<u>1 125 959 132</u>
<b>Kausjonsansvar</b>		
Cryo Invest AS	1 835 000	1 835 000
Bryggeveien 7-9 AS	2 000 000	2 000 000
Sum kausjonsansvar	<u>3 835 000</u>	<u>3 835 000</u>
<b>Garantistillelser</b>		
Hamar kommune	1 576 800	1 576 800
Ø M Fjeld AS	21 444 867	21 444 867
Garantiforpliktelser boligkjøpere	10 706 100	10 706 100
Sum garantistillelser	<u>33 727 767</u>	<u>33 727 767</u>
<b>Eiendeler stilt som sikkerhet</b>	<b>Balanseført verdi pant</b>	<b>Konsern</b>
Tomter, bygninger	285 051 738	1 027 756 576
Bygg under oppføring	36 181 152	36 181 152
Driftsløsøre	1 515 527	1 515 527
Kundefordringer	5 018 443	5 018 443
Aksjer Cryo Invest AS	3 094 350	2 894 343
Aksjer Ravineveien Eiendom AS	29 357 000	27 048 535
Aksjer Halden Utvikling AS	8 002 000	8 417 167
Aksjer Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS	31 070 000	50 042 334
	<u>399 290 210</u>	<u>1 158 874 077</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

Årets skattekostnad består av:	2014	2013	Konsern 2014	Konsern 2013
Betalbar skatt		915 036	1 207 267	1 585 418
Endring utsatt skatt	332 055	2 236 952	885 084	1 852 846
Netto skattekostnad	<u>332 055</u>	<u>3 151 988</u>	<u>2 092 351</u>	<u>3 438 264</u>

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

	31.12.2014	Innfusjonert 01.01.2014	31.12.2013	Endring
<b>Utstillingsplassen Eiendom AS</b>				
Knyttet til anleggsmidler	1 002 386		-6 871 079	7 873 465
Knyttet til fordringer	-15 000		-15 000	0
Knyttet til boligprosjekt	18 952 951	18 952 951		0
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-4 066 617		-3 078 379	-988 238
Skattepliktig andel aksjeutbytte	25 497		15 000	10 497
Gevinst- og tapskonto	4 558 720		5 698 400	-1 139 680
Sum endring midlertidige forskjeller	<u>20 457 937</u>	<u>18 952 951</u>	<u>-4 251 058</u>	<u>5 756 044</u>
Fremført underskudd	7 127 639	2 601 427		-4 526 212
Netto grunnlag for utsatt skattefordel	<u>13 330 298</u>	<u>16 351 524</u>	<u>-4 251 058</u>	<u>1 229 832</u>
Utsatt skatt (skattefordel)	<u>3 599 180</u>	<u>4 414 911</u>	<u>-1 147 786</u>	<u>332 055</u>

Konsern	Endringer i			
	31.12.2014	konsernet	31.12.2013	Endring
Knyttet til anleggsmidler	92 891 812	73 443 644	-3 779 944	23 228 112
Knyttet til fordringer	-615 000		-315 000	-300 000
Knyttet til boligprosjekt	18 952 951	18 522 475	430 476	0
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-4 066 617		-3 078 379	-988 238
Skattepliktig aksjeutbytte	25 497		15 000	10 497
Gevinst- og tapskonto	5 198 178	135 350	5 726 423	-663 595
Sum endring midlertidige forskjeller	112 386 821	92 101 469	-1 001 424	21 286 776
Underskudd til fremføring	-44 535 770	-20 850 631	-5 676 447	-18 008 692
Netto grunnlag utsatt skatt	67 851 051	71 250 838	-6 677 871	3 278 084
Utsatt skatt (skattefordel)	18 319 783	19 237 726	-1 803 027	885 084
	27 %	27 %	27 %	

	2014		2013	
	2014	2013	2014	2013
Årets skattegrunnlag er beregnet slik:				
Regnskapsmessig resultat før skatt	11 060 090	31 726 688	21 029 575	38 058 260
Endring midlertidige forskjeller	-5 756 044	-7 837 290	-21 286 776	-6 447 404
<i>Permanente forskjeller:</i>				
Resultat i tilknyttede selskaper			-5 635 885	-11 261 750
Ikke fradragsberettigede kostnader	145 677	1 550 909	1 480 574	1 552 833
Aksjeutbytte	-855 159	-1 987 638	-5 246	-87 638
Renteinntekt tilbakebetalt skatt	-411		-411	
Gevinst ved salg av aksjer	-9 176 338	-20 412 874	-9 175 138	-16 380 285
Tap og nedskrivning på aksjer	30 320	195 560	30 320	195 560
Skattepliktig inntekt ifm aksjer	25 653	32 629	25 653	32 629
Skattegrunnlag	-4 526 212	3 267 984	-13 537 334	5 662 205
Grunnlag betalbar skatt			4 471 358	5 662 205
Endring fremført underskudd	-4 526 212		-18 008 692	
27 % (28 %) betalbar skatt		915 036	1 207 267	1 585 418

## Note 11 Egenkapital

### Utstillingsplassen Eiendom AS

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2013	32 536 650	-750	220 861 974	178 543 453	431 941 327
Kjøp av egne aksjer		-3 950		-92 794	-96 744
Årets resultat				10 728 035	10 728 035
Sum per 31.12.2014	32 536 650	-4 700	220 861 974	189 178 694	442 572 618

Konsern	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
Sum per 31.12.2013	32 536 650	-750	220 861 974	253 631 764	38 700	507 068 338
Endringer i minoritetsinteresser					4 683 316	4 683 316
Kjøp av egne aksjer		-3 950		-92 794		-96 744
Årets resultat				21 512 819	-2 575 595	18 937 224
Sum per 31.12.2014	32 536 650	-4 700	220 861 974	275 051 789	2 146 421	530 592 134

## Note 12 Andre aksjer

Ifm tidligere salg av aksjer i Torghjørnet Eiendomsdrift AS (nå Salto Torghjørnet AS), Storhamarsenteret Eiendom AS (nå Salto Storhamarsenteret AS) og Peer Gynt Kjøpesenter AS, tegnet Utstillingsplassen Eiendom AS aksjer i Salto Eiendom AS. Aksjeposten ble redusert med 40 000 aksjer i 2013, og det ble inntektsført en gevinst på kr 9 200 000. I 2014 er også de resterende 78 379 aksjene i selskapet solgt med en gevinst på kr 8 278 090.



## Note 13 Fordringer

Avsetning til dekning av tap på fordringer er uendret per 31.12.2014 og utgjør kr 15 000.

## Note 14 Bundne midler

Av selskapets bankinnskudd er kr 1 103 492 (2013 kr 1 024 541) bundne innskudd på skattetrekkkonto.

For konsernet utgjør bundne innskudd på skattetrekkkonto kr 1 166 436 (2013 kr 1 343 777).

## Note 15 Antall aksjer, aksjeeiere mv

Per 31.12.2014 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 2014 kjøpte selskapet tilsammen 79 aksjer. Antall egne aksjer er 94 (15 per 31.12.2013). Per 31.12.2014 var det registrert i alt 969 aksjonærer (982 aksjonærer per 31.12.2013). 916 aksjonærer eier mindre enn 100 aksjer. 18 aksjonærer eier 500 aksjer eller mer:

	Ant aksjer	Eierandel	Stilling i selskapet/Styre
Haugans Hus AS	255 260 *	39,23 %	Monica Haugan, finanssjef - styreleder
OBOS Forretningsbygg AS	249 522	38,34 %	Terje Haugan, prosjektdirektør - styremedlem
Hathon Holding AS	65 645	10,09 %	Arne Baumann, Nils M Böhler, Hilmar Auran, styremedlemmer
Benica AS	26 000	4,00 %	Halgrim Thon, styremedlem
Erik Flagstad	7 047 *	1,08 %	Monica Haugan, finanssjef - styreleder
Bjørn Øien	7 000 *	1,08 %	Økonomisjef
Mjøsconsult AS	5 801 *	0,89 %	Trond Erik Michaelsen, styremedlem
Øvre Sagatun AS	2 451	0,38 %	Tron Sanderud, adm direktør
Terje Kojedal	2 450	0,38 %	Eiendomssjef
Bjørnar Bjørnstad	1 492	0,23 %	
Per Jacobsen	1 319	0,20 %	
Steinar Græsby	1 100	0,17 %	Vaktmester
Haugans Lotteri AS	1 067	0,16 %	
Maikens Grøde AS	1 067	0,16 %	
Gunnerius Aasterud	819	0,13 %	Økonomisjef for tilknyttede selskaper
Knut Arne Baklien	500	0,08 %	
Torstein Storsve	500	0,08 %	
Andre med mindre enn 500 aksjer	21 599	3,32 %	
Egne aksjer	94	0,01 %	
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 Erik Michaelsen.

## Note 16 Forpliktelse midlertidige parkeringsplasser

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



## KONTANTSTRØMANALYSE

### Utstillingsplassen Eiendom AS

### Konsern

2013	2014		2014	2013
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>				
31 726 688	11 060 090	Ordinært resultat før skattekostnad	21 029 575	38 058 261
-6 704 863	-915 036	Betalte skatter	-1 475 544	-7 122 894
-1 987 638	-855 159	Inntektsført utbytte	-5 246	-87 638
665 000	0	Tap ved avgang anleggsmidler	0	665 000
-20 412 874	-9 176 338	Gevinst på aksjer	-9 175 138	-16 380 285
195 560	30 320	Tap på aksjer	30 320	195 560
-7 007 949	74 410	Resultat leilighetsprosjekter	74 410	-7 007 949
116 028 500	1 870 000	Innbetalt ved salg av leilighetsprosjekter	1 870 000	116 028 500
-63 735 820	-88 517 294	Utbetalt ifm leilighetsprosjekter	-88 517 294	-75 435 234
8 439 052	8 553 002	Ordinære avskrivninger	25 293 114	9 096 352
-2 099 078	988 238	Endring i pensjonsforpliktelse	988 238	-2 099 078
		Andel resultat i tilknyttede selskaper	-5 635 885	-11 261 750
64 466	-1 242 552	Endring i kundefordringer	-543 904	-506 048
-2 681 667	10 827 372	Endring i leverandørgjeld	-500 163	-2 389 761
19 340 277	-2 888 676	Endring i tidsavgrensningsposter	-5 201 422	22 851 353
<b>71 829 654</b>	<b>-70 191 623</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-61 768 939</b>	<b>64 604 389</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>				
0	0	Innbetalt ved salg av anleggsmidler	1 359 500	0
-22 404 933	-180 148 011	Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	-222 653 090	-22 404 933
2 223 168	1 405 247	Innbetalt utbytte	1 405 247	2 223 168
-12 541 773	-125 970 000	Utbetalt ved kjøp av aksjer i datterselskaper	-125 970 000	-12 541 773
-33 162 153	-3 624 511	Endring lån til datterselskaper		
	850 000	Innbetalt ifm salg av aksjer i datterselskaper	850 000	0
24 221 665	750 000	Innbetalt ifm salg av aksjer i tilknyttede selskaper	750 000	24 221 665
41 200 000	80 951 623	Innbetalt ifm salg av andre aksjer	80 951 623	41 200 000
-49 220 000	-16 821 735	Utbetalt ved investering i aksjer i tilknyttede selskaper	-16 821 735	-49 220 000
0	-201 965	Utbetalt ved investering i andre aksjer og andeler	-201 965	-1 550 000
1 737 861	10 483 154	Endring lån til tilknyttede selskaper	10 483 154	1 737 861
200 000	-680 334	Endring andre langsiktige fordringer	-680 334	200 000
<b>-47 746 165</b>	<b>-233 006 532</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-270 527 600</b>	<b>-16 134 012</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>				
0	288 464 408	Opptak av nye lån	332 063 782	124 997
-16 968 248	-16 968 248	Nedbetalt lån	-39 467 700	-39 697 846
-6 000	-19 521 540	Utbetalt utbytte	-19 521 540	-6 000
742 632	0	Salg av egne aksjer	0	742 632
-1 210 325	-96 744	Kjøp av egne aksjer	-96 744	-1 210 325
<b>-17 441 941</b>	<b>251 877 876</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>272 977 798</b>	<b>-40 046 542</b>
<b>6 641 548</b>	<b>-51 320 279</b>	<b>Netto endring i likvider</b>	<b>-59 318 741</b>	<b>8 423 835</b>
49 626 323	56 267 871	Beholdning av likvider 1.1.	60 037 852	51 583 403
	554 039	Likvider solgte selskaper	-1 493 837	
<b>56 267 871</b>	<b>5 501 631</b>	Likvider innfusjonerte eller nye kons selskaper	<b>60 102 634</b>	<b>30 614</b>
		Beholdning av likvider 31.12.	<b>59 327 908</b>	<b>60 037 852</b>





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

Vårt merkeløfte til kunder,  
samarbeidspartnere og oss selv:

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