

Arbeidet med det bestående teglstensbygget (Melkefabrikken) i det ene kvartalet ble endelig ferdigstilt i mai 2015 og er 100 % utleid.

Selskapet har, som største eier med 27,2 %, vært ansvarlig for utviklingen av Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark. Prosjektet ble 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. Det gjenstår å leie ut ca 2 500 kvm kontor, samtidig som det vurderes å sette i gang bygging av et nytt byggetrinn med ca 8 000 kvm.

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

I Trondheim kjøpte selskapet seg i 2014 inn med 25 % i Haakon VII's gt 14 AS og i januar 2015 med 50 % i Stiklestadveien 3 Eiendom Holding AS. Begge selskapene har eiendommer med et betydelig potensiale i en del av Trondheim hvor det forventes stor utvikling. Gjennom kjøp av Jarleveien 8 i 2015 har Stiklestadveien 3 Eiendom Holding AS sikret seg ytterligere areal.

I april 2015 ble 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 Utstillingsplassen Eiendom AS en stor del av aksjen langs Hamars hovedinnsfartsåre som vegvesenet har opprustet for betydelige beløp. Det arbeides med utleie av ledige arealer og utvikling av tomteområdet hvor det er regulert en høyblokk, i hovedsak for bolig.

Terningen Arena Helsebygg AS og Terningen Arena Næringsbygg AS (Utstillingsplassen Eiendom AS deltar indirekte i begge selskaper gjennom Terningen Arena Holding AS) har i 2015 ferdigstilt nye bygg på Terningen Arena i Elverum. Ifm salg av næringsdelen av Terningen Arena i 2011 beholdt Terningen Arena Holding AS en eierandel på 10 % gjennom Terningen Næringsseiendom AS. I 2016 er dette selskapet solgt med en betydelig gevinst for Terningen Arena Holding AS.

Utstillingsplassen Eiendom AS har i 2016 stiftet ANor Fastigheter AB med kontor i Göteborg, og ansatt daglig leder med svært god lokalkunnskap og godt kontaktnett. Göteborg-området er i sterk vekst, og Utstillingsplassen Eiendom AS anser det som svært interessant å satse på boligutvikling, men vil også vurdere utbygging av næringsareal.

Det arbeides kontinuerlig med nye prosjekter, både i og utenfor Hamar, innenfor bolig, kontor, hotell og annen næringsseiendom. 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 prosjektdirektor

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. I alt har selskapet 964 aksjonærer per 31.12.2015.

I 2014 kjøpte Utstillingsplassen Eiendom AS ut tidligere samarbeidspartner Entra Eiendom AS av felleseid selskap UP Entra AS. Fra 01.01.2015 ble UP Entra AS innfusjonert i Utstillingsplassen Eiendom AS. Det er foretatt en oppskrivning av bokførte verdier på eiendommer og aksjeposter som følge av fusjonen basert på prinsipp om konsernkontinuitet. Dette har ført til en økning av egenkapitalen med kr 82 099 037 i Utstillingsplassen Eiendom AS og med kr 29 404 786 i konsernet. Endringene er ført direkte mot annen egenkapital.

Etter overføring av årets overskudd, utgjør selskapets bokførte egenkapital kr 550 405 660 (kr 593 752 002 i konsernet). Selskapet har finansiell styrke til å engasjere seg i planlagte prosjekter.

Ansatte – arbeidsmiljø - likestilling

Selskapet hadde per 31.12.2015 20 ansatte, hvorav en sluttet 31.12.2015 ifm ansettelse i Driv Prosjektstyring AS der Utstillingsplassen Eiendom AS deltar med 34 %. I konsernet var det 21 ansatte.

Sykefraværet var på 0,3 %. 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. 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 er klassifisert som A-bygg. Både dette bygget og skolebygg som Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS har bygget i Oslo er BREEAM-sertifisert.

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

Årets overskudd etter skatt utgjør kr 42 043 630 etter at aksjeutbytte er inntektsført med kr 19 683 833. Styret foreslår at årets resultat disponeres ved at kr 25 778 555 overføres til annen egenkapital og kr 16 265 075 avsettes til utbytte.

For konsernet ble overskuddet kr 50 064 707 (kr 49 818 129 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 13.05.2016

I styret for Utstillingsplassen Eiendom AS

Monica Haugan
Styreleder

Terje Haugan
Styremedlem

Daniel Kjørberg Siraj
Styremedlem

Nils Morten Böhler
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 42 043 630, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 50 064 707. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 2015 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

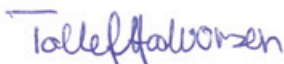
Konklusjon om årsberetningen

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 bokføringsskikk i Norge.

Hamar, 17. juni 2016
BDO AS



Tollef Halvorsen
Registrert revisor



Kystens hus, Tromsø.

UTSTILLINGSPLASSEN EIENDOM AS

REGNSKAPET FOR 2015

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

6

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.

UP Entra AS ble fra 01.01.2014 heleiet datterselskap etter kjøp av Entra Eiendom AS aksjepost på 50 %. Fra 01.01.2015 ble selskapet innfusjonert i Utstillingsplassen Eiendom AS. Ifm fusjonen er regnskapsmessige verdier på bygg og aksjer skrevet opp slik at bokført verdi, både i selskaps- og konsernregnskapet, tilsvarer verdiene som ble lagt til grunn ved kjøpet fra Entra Eiendom AS. Utbytte fra selskaper der bokført verdi av aksjene er oppskrevet, er bare inntekstført i den grad utbyttet er opptjent i eierperioden. Utbytte forøvrig er ført til reduksjon av bokført verdi på aksjene.

Selskapet har ikke foretatt endring i regnskapsprinsipp i regnskapsåret.



RESULTATREGNSKAP PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS		Noter	Konsern	
2014	2015		2015	2014
Driftsinntekter				
39 063 550	109 102 868	Leieinntekter	161 703 434	119 571 320
11 540 985	12 382 212	Andre driftsinntekter	11 451 187	11 771 062
<u>1 870 000</u>	<u>153 020 000</u>	Salgsinntekter leilighetsprosjekter	<u>153 020 000</u>	<u>1 870 000</u>
<u>52 474 535</u>	<u>274 505 080</u>	Sum driftsinntekter	<u>326 174 621</u>	<u>133 212 382</u>
Driftskostnader				
1 944 410	131 679 010	Kostnader leilighetsprosjekter	129 760 649	1 944 410
7 178 545	23 717 793	Eiendomsrelaterte kostnader	28 376 435	26 649 098
22 571 864	24 505 537	Lønninger og sosiale utgifter	24 774 957	23 935 829
8 553 002	22 943 975	Ordinære avskrivninger	38 054 948	25 293 114
<u>6 154 213</u>	<u>6 319 937</u>	Andre driftskostnader	<u>7 023 041</u>	<u>7 559 000</u>
<u>46 402 034</u>	<u>209 166 252</u>	Sum driftskostnader	<u>227 990 030</u>	<u>85 381 451</u>
<u>6 072 501</u>	<u>65 338 828</u>	Driftsresultat	<u>98 184 591</u>	<u>47 830 931</u>
Finansinntekter/Finanskostnader				
2 478 527	2 676 719	Renteinntekter	1 584 472	3 467 153
9 551 164	0	Mottatt konsernbidrag		
855 159	19 683 833	Aksjeutbytte	461	5 246
9 176 338	0	Gevinst på aksjer	0	9 175 138
214 555	0	Andel resultat i tilknyttede selskaper	12 797 351	5 635 885
-16 900 463	-37 634 274	Andre finansinntekter	0	214 555
-30 320	-212	Rentekostnader	-48 376 773	-44 907 007
-357 371	-466 767	Tap på aksjer	-212	-30 320
<u>4 987 589</u>	<u>-15 740 701</u>	Andre finanskostnader	<u>-466 767</u>	<u>-362 006</u>
		Netto finanskostnader (inntekter)	<u>-34 461 468</u>	<u>-26 801 356</u>
<u>11 060 090</u>	<u>49 598 127</u>	Ordinært resultat før skatt	<u>63 723 123</u>	<u>21 029 575</u>
-332 055	-7 554 497	Skatter	-13 658 416	-2 092 351
<u>10 728 035</u>	<u>42 043 630</u>	Årets overskudd	<u>50 064 707</u>	<u>18 937 224</u>
		Herav minoritetsinteresser	<u>246 578</u>	<u>-2 575 595</u>
		Majoritetens årsoverskudd	<u>49 818 129</u>	<u>21 512 819</u>
		Overføringer:		
0	16 265 075	Avsatt utbytte	16 265 075	0
10 728 035	25 778 555	Overført til annen egenkapital	33 553 054	21 512 819
<u>10 728 035</u>	<u>42 043 630</u>		<u>49 818 129</u>	<u>21 512 819</u>

I konsernet inngår Utstillingsplassen Eiendom AS og heleide datterselskaper AS Lykkeboden, Peer Gynt Kjøpesernter AS, Helse og Idrettsbygg AS, Rena Park AS, Jul Pettersens gate 2 AS, Trekanten Utvikling AS, og etter kjøp i 2015, Vangsveien 73 AS, Vangsveien Parkering AS og Vangsveien Prosjekt AS.

I tillegg inngår de deleide selskapene Kongsvinger Kompetanse og Næringsssenter AS (80 %) og Storhamargata Eiendom AS (66,6 %) med heleide datterselskaper Storhamargata 43 AS, Storhamargata 44 AS og Storhamargata 53 AS.

UP Entra AS ble innfusjonert i Utstillingsplassen Eiendom AS per 01.01.2015 etter at eierandelen i selskapet ble øket fra 50 % til 100 % per 01.01.2014. Fusjonsbalansen per 01.01.2015 er tatt inn som sammenligningstill i stedet for balansen per 31.12.2014.



BALANSE PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS					Konsern
01.01. 2015	31.12. 2015	EIENDELER	Noter	31.12. 2015	31.12. 2014
		Anleggsmidler			
		Varige driftsmidler			
815 768 296	885 560 739	Tomter og bygninger	6, 9	1 477 979 879	1 175 974 011
36 181 152	1 695 284	Bygg under oppføring	6, 9	13 134 847	39 426 584
<u>1 554 420</u>	<u>2 977 327</u>	Driftsløsøre	6, 9	<u>3 308 152</u>	<u>1 644 461</u>
<u>853 503 868</u>	<u>890 233 350</u>	Sum varige driftsmidler		<u>1 494 422 878</u>	<u>1 217 045 056</u>
		Finansielle anleggsmidler			
116 918 807	260 483 138	Investeringer i datterselskaper	7		
247 318 264	287 779 384	Investeringer i tilknyttede selskaper	8	358 162 419	300 599 358
1 806 180	2 100 576	Andre aksjer og andeler	12	2 148 295	1 876 694
58 898 368	46 724 092	Lån til datterselskaper	7		
16 875 809	20 658 059	Lån til tilknyttede selskaper	8, 13	20 658 059	16 875 809
1 580 334	1 693 823	Andre langsiktige fordringer	13	1 693 823	1 580 334
<u>443 397 762</u>	<u>619 439 072</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>382 662 596</u>	<u>320 932 195</u>
<u>1 296 901 630</u>	<u>1 509 672 422</u>	Sum anleggsmidler		<u>1 877 085 474</u>	<u>1 537 977 251</u>
		Omløpsmidler			
		Beholdninger			
<u>135 068 237</u>	<u>93 614 615</u>	Boligprosjekt under oppføring	3, 9	<u>91 375 159</u>	<u>130 910 420</u>
		Fordringer			
5 018 444	4 644 977	Kundefordringer	9, 13	5 822 540	4 291 504
<u>6 155 220</u>	<u>30 711 276</u>	Andre fordringer	13	<u>12 916 337</u>	<u>7 911 078</u>
<u>11 173 664</u>	<u>35 356 253</u>	Sum fordringer		<u>18 738 877</u>	<u>12 202 582</u>
<u>40 063 889</u>	<u>12 886 471</u>	Bankinnskudd og kontanter	14	<u>34 606 808</u>	<u>59 327 908</u>
<u>186 305 790</u>	<u>141 857 339</u>	Sum omløpsmidler		<u>144 720 844</u>	<u>202 440 910</u>
<u>1 483 207 420</u>	<u>1 651 529 761</u>	Sum eiendeler		<u>2 021 806 318</u>	<u>1 740 418 161</u>



BALANSE PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS		EGENKAPITAL OG GJELD		Noter	31.12. 2015	Konsern 31.12. 2014
01.01. 2015	31.12. 2015					
Egenkapital						
Innskutt egenkapital						
32 536 650	32 536 650	Aksjekapital	11, 15	32 536 650	32 536 650	
-4 700	-6 500	Egne aksjer	11	-6 500	-4 700	
220 861 974	220 861 974	Overkurs	11	220 861 974	220 861 974	
<u>253 393 924</u>	<u>253 392 124</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>253 392 124</u>	<u>253 393 924</u>	
Annen egenkapital						
271 277 731	297 013 536	Annen egenkapital	11	337 966 879	275 051 789	
		Minoritetsinteresser	11	2 392 999	2 146 421	
<u>271 277 731</u>	<u>297 013 536</u>	Sum annen egenkapital		<u>340 359 878</u>	<u>277 198 210</u>	
<u>524 671 655</u>	<u>550 405 660</u>	Sum egenkapital		<u>593 752 002</u>	<u>530 592 134</u>	
Gjeld						
Avsetninger og forpliktelser						
1 576 800	1 576 800	Forpliktelse midlertidige P-plasser	9, 16	1 576 800	1 576 800	
18 676 519	21 105 009	Utsatt skatt	10	21 769 256	18 319 783	
4 066 617	4 870 072	Pensjonsforpliktelser	5	4 870 072	4 066 617	
<u>24 319 936</u>	<u>27 551 881</u>	Sum avsetninger og forpliktelser		<u>28 216 128</u>	<u>23 963 200</u>	
Annen langsiktig gjeld						
782 518 468	966 026 228	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 261 599 575	1 011 311 661	
0	0	Annen langsiktig gjeld		18 576 114	17 958 532	
<u>782 518 468</u>	<u>966 026 228</u>	Sum langsiktig gjeld		<u>1 280 175 689</u>	<u>1 029 270 193</u>	
Kortsiktig gjeld						
103 464 408	35 057 281	Byggelån boligprosjekt	9	35 057 281	103 464 408	
20 300 324	22 811 167	Leverandørgjeld		24 724 394	20 909 101	
0	4 212 132	Betalbar skatt	10	9 370 750	1 207 267	
2 029 195	2 227 271	Skyldige offentlige avgifter		2 202 760	2 090 779	
0	16 265 075	Avsatt utbytte	11	16 265 075	0	
25 903 434	26 973 066	Annen kortsiktig gjeld	7	32 042 239	28 921 079	
<u>151 697 361</u>	<u>107 545 992</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>119 662 499</u>	<u>156 592 634</u>	
<u>958 535 765</u>	<u>1 101 124 101</u>	Sum gjeld		<u>1 428 054 316</u>	<u>1 209 826 027</u>	
1 483 207 420	1 651 529 761	Sum egenkapital, gjeld og avsetninger		2 021 806 318	1 740 418 161	

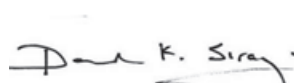
Hamar, 13.05.2016



Monica Haugan
Styreleder



Terje Haugan
Styremedlem



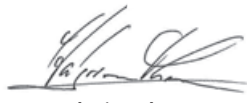
Daniel Kjørberg Siraj
Styremedlem



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 11 137 300 (2014 kr 11 234 222) som i hovedsak gjelder konsern- og tilknyttede selskaper. Fakturerte administrasjonshonorarer til konsernselskaper fremgår av note 7.

Note 3 Salgsinntekter leilighetsprosjekter

Salgsinntektene i 2015 gjelder salg av 38 leiligheter i første byggetrinn av Teglgaarden i Hamar. Annet byggetrinn fullføres i 2016.

I 2014 er bokført salg av de siste garasje plassene i Bryggeriet i Hamar.

Note 4 Eiendomsrelaterte kostnader

Eiendomsrelaterte kostnader er slått sammen av :

	2015	2014	Konsern 2015	Konsern 2014
Felleskostnader	18 047 122	8 183 590	30 513 016	21 613 802
Refusjon felleskostnader	-16 573 442	-7 228 435	-27 591 245	-18 201 117
Underdekning felleskostnader	1 473 680	955 155	2 921 771	3 412 685
Festeavgift			42 938	246 660
Strøm egne lokaler	291 738	235 083	291 738	235 083
Driftskostnader utearealer	342 907	141 474	342 907	143 921
Verktøy og utstyr vaktmestere	53 055	69 868	53 055	69 868
Mindre anskaffelser	345 585	157 335	418 059	232 425
Vedlikehold	16 278 775	3 166 971	17 410 311	16 391 523
Eiendomsskatt	3 865 165	1 866 326	5 449 119	4 778 793
Forsikringer	1 066 888	586 333	1 446 537	1 138 140
Sum eiendomsrelaterte kostnader	23 717 793	7 178 545	28 376 435	26 649 098

10

Note 5 Ansatte, godtgjørelser

	2015	2014	Konsern 2015	Konsern 2014
Lønnskostnader består av følgende poster:				
Lønn	19 187 692	17 071 022	19 356 347	18 269 079
Offentlige refusjoner	-33 500	-7 687	59 943	-7 687
Arbeidsgiveravgift	2 876 129	2 622 897	2 876 129	2 785 172
Pensjonskostnader	1 829 127	2 305 840	1 829 127	2 305 840
Andre personalkostnader	646 089	579 792	653 411	583 425
Sum personalkostnader	24 505 537	22 571 864	24 774 957	23 935 829
Gjennomsnittlig antall ansatte	21	22	22	23
Herav på deltid	4	3	4	3

For flere av de ansatte ble lønnsforpliktelsene fram til fusjonen per 01.01.2015 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.

	2015	2014
Godtgjørelser		
Adm direktør - lønn	2 035 477	1 792 688
Adm direktør - Annen godtgjørelse	5 942	5 079
Styret	316 666	315 000
Revisor	219 759	158 600
Revisor - andre tjenester	17 852	16 312
Revisor (konsern)	417 168	345 393
Revisor - andre tjenester (konsern)	36 391	57 833

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.

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

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

	31.12.2015	31.12.2014	Endring
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	755 182	805 970	
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsen	69 467	95 075	
Resultatført aktuariell gevinst	-137 470	-39 854	
Periodisert arbeidsgiveravgift	116 276	127 047	
Netto pensjonskostnad	803 455	988 238	-184 784

Pensjonskostnadene fremkommer slik i regnskapet:

Innbetalt premie	1 025 672	1 317 602	
Endring i pensjonsforpliktelse	803 455	988 238	
Sum pensjonskostnader	1 829 127	2 305 840	
Arbeidsgiveravgift av årets innbetalinger	144 620	185 782	
Netto pensjonskostnad	1 973 746	2 491 622	-517 876
Påløpte pensjonsforpliktelser	4 242 445	3 020 305	1 222 140
Arbeidsgiveravgift av forpliktelsen	598 185	425 863	172 322
Påløpte forpliktelser inkl arbeidsgiveravgift	4 840 630	3 446 168	1 394 462
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	29 442	620 449	-591 007
Netto balanseført pensjonsforpliktelse	4 870 072	4 066 617	803 455

Økonomiske forutsetninger ved beregningen:

	31.12.2015	31.12.2014
Diskonteringsrente	4,00 %	2,30 %
Årlig forventet lønnsvekst	3,75 %	2,75 %
Årlig forventet G-regulering	3,50 %	2,50 %
Årlig forventet regulering pensjoner under utbetaling	3,50 %	2,50 %

Demografiske forutsetninger	31.12.2015	31.12.2014
Anvendt dødlighetstabell	K2013 BE	K2013 BE
Anvendt uføretariff	IR02	IR02

Note 6 Varige driftsmidler

Utstillingsplassen Eiendom AS	Tomter	Bygninger	Bygg under oppføring	Drifts-løsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.15	11 032 665	488 023 822	36 181 152	7 626 394	542 864 033
UP Entra AS innfusjonert	42 741 395	477 814 769		348 839	520 905 003
Sum anskaffelseskost 01.01.15	<u>53 774 060</u>	<u>965 838 591</u>	<u>36 181 152</u>	<u>7 975 233</u>	<u>1 063 769 036</u>
Oppskrevet ifm fusjon		41 044 399			41 044 399
Overført fra bygg under oppføring		36 181 152	-36 181 152		0
Tilgang i året	452 000	83 757 025	1 695 284	1 984 148	87 888 457
Avgang i året	-5 688 850	-26 989 600			-32 678 450
Akk avskrivninger 31.12.15		-262 808 038		-6 982 054	-269 790 092
Bokført verdi 31.12.15	<u>48 537 210</u>	<u>837 023 529</u>	<u>1 695 284</u>	<u>2 977 327</u>	<u>890 233 350</u>
Årets ordinære avskrivning		22 382 734		561 241	22 943 975
Økonomisk levetid		10 - 50 år		5 - 10 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

Konsern	Tomter	Bygninger	Bygg under oppføring	Drifts-løsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.15	105 304 472	1 356 856 328	39 708 990	8 623 772	1 510 493 562
Oppskrevet ifm fusjon		19 101 710			19 101 710
Anskaffelseskost endringer i konsern 2	344 672	267 438 463	4 771 118	693 151	275 247 404
Overført fra bygg under oppføring		36 181 152	-36 181 152		0
Tilgang i året	843 800	91 871 437	4 835 891	1 984 148	99 535 276
Avgang i året	-5 688 850	-22 334 490	0	0	-28 023 340
Akk avskrivninger 31.12.15		-373 938 815		-7 992 919	-381 931 734
Bokført verdi 31.12.15	<u>102 804 094</u>	<u>1 375 175 785</u>	<u>13 134 847</u>	<u>3 308 152</u>	<u>1 494 422 878</u>
Årets ordinære avskrivning		37 325 314		729 634	38 054 948
Økonomisk levetid		10 - 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	Utbytte
Peer Gynt Kjøpesenter AS	30.11.2003	Hamar	100,0 %	1 309 036	1 710 959	12 000 000
Trekanten Utvikling AS	22.03.2005	Hamar	100,0 %	5 421 209	3 904 224	10 000 000
AS Lykkeboden	24.05.2005	Hamar	100,0 %	5 494 117	554 785	
Rena Park AS	01.08.2007	Åmot	100,0 %	10 347 894	-99 843	
Kongsv Komp og Næringsssenter AS	29.12.2009	Kongsvinger	80,0 %	17 347 001	2 526 525	
Storhamargata Eiendom AS	07.09.2010	Hamar	66,6 %	-3 222 761	-774 638	
Helse og Idrettsbygg AS	24.04.2012	Hamar	100,0 %	18 450 821	-18 494	
Jul Pettersens Gate 2 AS	20.10.2014	Hamar	100,0 %	4 402 157	678 258	
Vangsveien 73 AS	01.01.2015	Hamar	100,0 %	31 003 335	7 810 973	6 340 000
Vangsveien Prosjekt AS	01.01.2015	Hamar	100,0 %	2 725 758	282 533	
Vangsveien Parkering AS	01.01.2015	Hamar	100,0 %	1 132 047	175 630	
						<u>28 340 000</u>
						<u>10 000 000</u>
						<u>18 340 000</u>

Herav ført til reduksjon av bokført merverdi på aksjer i Trekanten Utvikling AS

Innteksført utbytte fra konsernselskaper

Trekanten Utvikling AS, Kongsvinger Kompetanse- og Næringsssenter AS og Storhamargata Eiendom AS er nye konsernselskaper etter innfusjonering av UP Entra AS per 01.01.2015.

Vangsveien 73 AS, Vangsveien Prosjekt AS og Vangsveien Parkering AS er alle kjøpt med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2015.

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden.

Bokført verdi av aksjene spesifiseres slik:

	Aksje-kapital	Antall aksjer	Pålydende	Verdi i balansen
Peer Gynt Kjøpesenter AS	150 000	150 000	1	29 702 052
Trekanten Utvikling AS	1 000 000	1 000	1 000	25 216 000
AS Lykkeboden	100 000	100	1 000	2 230 000
Rena Park AS	10 000 000	10 000	1 000	10 730 000
Kongsv Komp og Næringsssenter AS	7 000 000	5 600	1 000	2 684 000
Storhamargata Eiendom AS	500 000	333	1 000	8 749 000
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	8 652 242
Vangsveien 73 AS	7 925 000	3 170	2 500	134 700 586
Vangsveien Prosjekt AS	100 000	100 000	1	10 635 169
Vangsveien Parkering AS	100 000	100 000	1	8 254 089
				<u>260 483 138</u>

Verdi på aksjene i Trekanten Utvikling AS, Kongsvinger Kompetanse- og Næringsssenter AS og Storhamargata Eiendom AS som er tilført gjennom innfusjonering av UP Entra AS, er satt lik pris som ble lagt til grunn ved kjøp av Entra Eiendom AS aksjer i UP Entra AS per 01.01.2014. Det samme gjelder aksjene i Jul Pettersens Gate 2 AS som ble utfisjonert fra UP Entra AS i 2014.





Statens Hus og Vangsveien 73, Hamar

	Fakturert honorar	Renter fra	Lån til
Peer Gynt Kjøpesenter AS	395 019		
Trekanten Utvikling AS	53 128		
AS Lykkeboden	37 545		
Rena Park AS	81 257	15 291	0
Kongsv Komp og Næringsssenter AS	248 437	286 471	8 000 000
Storhamargata Eiendom AS *	271 605	1 264 564	38 724 092
Helse og Idrettsbygg AS	12 460		
Jul Pettersens Gate 2 AS	20 470		
Vangsveien 73 AS	37 440		
Vangsveien Prosjekt AS	0		
Vangsveien Parkering AS	0		
Sum datterselskaper	<u>1 157 361</u>	<u>1 566 326</u>	<u>46 724 092</u>

* 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 spesifikasjon nedenfor.)

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Aksje- kapital	Antall aksjer	Pålydende	Verdi i balansen
Fredvang Eiendom AS	02.05.2000	7 500 000	37 500	100,00	8 784 449
Torggt 22 AS	30.11.2000	16 000 000	8 000	1 000,00	10 342 872
UPL & OBOS Utvikling AS	10.06.2002	400 000	200	1 000,00	3 105 000
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	11 199	1 020,00	18 835 320
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	8 359 000	25 077	100,00	25 077 000
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	160	1 000,00	160 000
Gjøvik Strand AS	30.06.2014	2 400 000	4 000	200,00	1 566 054
Haakon Vllsgt 14 AS	20.11.2014	10 000 000	1 000	2 500,00	5 250 000
Stiklestadveien 3 Eiendom Holding AS	09.01.2015	41 000 000	20 500	1 000,00	20 500 000
Driv Prosjektstyring AS	04.09.2015	100 000	34	1 000,00	34 000
Vinstra Veipark AS	23.10.2015	9 000 000	3 600	1 000,00	3 600 000
					<u>287 779 384</u>

Selskap	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte fra selskapet	Lån til selskapet
		100 %	100 %		
Fredvang Eiendom AS	*	50,0 %	18 396 598	1 661 100	
Torggt 22 AS		50,0 %	16 861 771	2 027 515	6 500 000
UPL & OBOS Utvikling AS		50,0 %	6 319 843	-71 237	
Torggt 1 AS		50,0 %	12 129 541	1 194 706	
Hellsenteret AS		50,0 %	23 268 991	2 079 272	
Vestre Havn Bygg AS	*	50,0 %	27 909 353	1 745 885	
Strandsonen Utvikling AS		50,0 %	2 019 188	86 478	
Cryo Invest AS		50,0 %	5 654 443	-134 240	
Ravineveien Eiendom AS		50,0 %	42 635 706	2 626 348	
Rica Narvik Eiendom AS		40,0 %	41 860 257	1 750 808	
Alkærspans Utvecklings AB		40,5 %	SEK 33 800 820	SEK 2 170 173	6 455 394
Terningen Arena Holding AS	*	49,0 %	43 449 676	4 948 722	
Fornebu Hotell AS		50,0 %	28 443 537	4 103 018	
UPL & BOSE Holding AS	*	50,0 %	53 228 353	6 126 372	
UPLB Fastighets AB		40,0 %	-SEK 3 447 804	-SEK 673 524	6 558 707
Triangelgården Invest AS		25,0 %	47 259 586	3 932 706	760 500
Halden Utvikling AS		40,0 %	23 143 037	2 100 119	
AS Grønnegaten 92		33,0 %	383 760	57 543	
Hedia AS	*	50,9 %	3 894 668	773 322	814 399
Stortorget 1 AS	*	30,0 %	74 677 159	-1 276 970	6 450 000
Oslo Cancer Cluster					
Innovasjonspark AS		27,2 %	170 550 852	-8 268 023	
Countryfestivalen AS		40,0 %	1 010 660	-265 308	
Gjøvik Strand AS	*	33,3 %	4 798 610	36 262	200 000
Haakon VIIsgt 14 AS		25,0 %	18 451 603	-2 248 993	179 559
Stiklestadveien 3 Eiendom Holding AS *		50,0 %	43 307 253	2 318 619	
Driv Prosjektstyring AS		34,0 %	135 184	35 184	
Vinstra Veipark AS		40,0 %	8 962 627	-27 373	
Selskaper indirekte eid gjennom:					
Terningen Arena Holding AS:					
Elgstua Bygg AS		24,0 %	35 725 914	1 111 422	
Fornebu Hotell AS :					
Child Planet, Atlantis AS	*	40,0 %	-3 370 646	-3 895 998	
			<u>751 107 524</u>	<u>22 527 259</u>	<u>7 260 500</u>
					<u>20 658 059</u>
Herav ført til reduksjon av bokført verdi på aksjer i Torggt 22 AS					5 917 128
Innteksført utbytte fra tilknyttede selskaper					<u>1 343 372</u>

Eierandelen i Fredvang Eiendom AS og Vestre Havn Bygg AS, er øket fra 33,3 % til 50 % fra hhv 31.10.2015 og 15.12.2015.

Aksjene i Torggt 22 AS er tilført gjennom innfusjonering av UP Entra AS per 01.01.2015. Verdi på aksjene er satt lik pris som ble lagt til grunn ved kjøp av Entra Eiendom AS aksjer i UP Entra AS per 01.01.2014. Av utbyttet fra Torggt 22 AS på kr 6 500 000 er kr 5 917 128 (tilsvarende annen egenkapital i selskapet per 31.12.2014) ført til reduksjon av aksjeposten.

Aksjene i Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS var tidligere eiet indirekte gjennom Oslo Næringseiendom AS. Ifm salget av Oslo Næringseiendom 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.

Heleide datterselskaper av felleskontrollerete - og tilknyttede selskaper er medtatt i selskapenes 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).

* Stiklestadveien 3 Eiendom Holding AS (Stiklestadveien 3 Eiendom AS).

* Child Planet, Atlantis AS (Child Planet, Atlantis Barnehage AS).

Lån til Stortorget 1 AS skal konverteres til aksjekapital og er ikke renteberegnet. Øvrige lån til tilknyttede selskaper renteberegnes iht markedsrente og er, med unntak av lån til UPLB Fastighets AB, fordelt forholdsmessig mellom eierne.

Prinsipper for konsolidering fremgår av Note 1.

Selskap	Kontorkommune	Øvrige aksjonærer
Fredvang Eiendom AS	Hamar	OBOS Forretningsbygg AS
Torggt 22 AS	Hamar	Sparebanken Hedmark
UPL og OBOS Utvikling AS	Hamar	OBOS Forretningsbygg AS
Torggt 1 AS	Hamar	Hoel Invest AS
Hellsenteret AS	Stjørdal	Balstad Eiendom AS
Vestre Havn Bygg AS	Namsos	Siva Namsos Eiendom AS
Strandsonen Utvikling AS	Hamar	ROM Eiendom AS
Cryo Invest AS	Hamar	Geno SA
Ravineveien Eiendom AS	Hamar	O.G. Ottersland Invest AS
Rica Narvik Eiendom AS	Hamar	Rica Eiendom Holding AS
Alkärrsplans 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, Industrifinans OCCI 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 VIIsgt 14 AS	Trondheim	Koteng Bolig AS, Jenssen & Co AS, OBOS Nye Hjem Nidaros
Stiklestadveien 3 Eiendom Holding AS	Trondheim	Abra Norge AS
Driv Prosjektstyring AS	Hamar	Stenrik Holding AS, Tordivelen Holding AS
Vinstra Veipark AS	Hamar	Tømte Holding AS, M Stenberg Invest AS, Frich Invest AS
Selskaper indirekte eid gjennom:		
Terningen Arena Holding AS :		
Elgstua Bygg AS	Elverum	Tømte Holding AS
Fornebu Hotell AS :		
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
Fredvang Eiendom AS	5 578 942	6 274 250	600 550		12 453 742
Torggt 22 AS	15 315 090	5 647 960	1 013 758	-6 500 000	15 476 808
UPL og OBOS Utvikling AS	195 540	3 000 000	-35 619		3 159 921
Torggt 1 AS	10 859 637		597 353		11 456 990
Hellsenteret AS	12 196 864		1 039 636		13 236 500
Vestre Havn Bygg AS	12 033 315	6 250 000	592 943		18 876 258
Strandsonen Utvikling AS	959 439		50 156		1 009 595
Cryo Invest AS	2 894 343		-67 120		2 827 223
Ravineveien Eiendom AS	27 048 535		1 313 174		28 361 709
Rica Narvik Eiendom AS	16 043 780		700 323		16 744 103
Alkärrsplans Utvecklings AB	11 825 007		920 631		12 745 638
Terningen Arena Holding AS/Elgstua Bygg AS	19 188 953		2 691 726		21 880 679
Fornebu Hotell AS/Child Planet, Atlantis AS	45 639 913		493 110		46 133 023
UPL & BOSE Holding AS	23 550 989		3 063 186		26 614 175
UPLB Fastighets AB	-878 946		-282 207		-1 161 153
Triangelgården Invest AS	11 542 107		983 177	-760 500	11 764 784
Halden Utvikling AS	8 417 167		840 048		9 257 215
AS Grønnegaten 92	1 650 512		18 989		1 669 501
Hedia AS	1 916 075		393 328		2 309 403
Stortorget 1 AS	21 430 205	2 550 000	-383 091		23 597 114
Oslo Cancer Cluster					
Innovasjonspark AS	50 042 334		-2 250 740		47 791 594
Countryfestivalen AS	590 387	-80 000	-106 123		404 264
Gjøvik Strand AS	1 559 170		12 087		1 571 257
Haakon VIIsgt 14 AS	1 000 000	4 250 000	-562 248		4 687 752
Stiklestadv 3 Eiendom Holding AS		20 500 000	1 159 310		21 659 310
Driv Prosjektstyring AS		34 000	11 963		45 963
Vinstra Veipark AS		3 600 000	-10 949		3 589 051
Sum aksjer i tilknyttede selskaper	300 599 358	52 026 210	12 797 351	-7 260 500	358 162 419

Tilgang ifm Torggt 22 AS kr 5 647 960 gjelder oppskrivning ifm innfusjonering av UP Entra AS per 01.01.2015.

Note 9 Lån, pantstillelser og garantiansvar

Selskapets lån er delvis sikret gjennom rentebytteavtaler. Sikret beløp og negativ verdi av avtalene er spesifisert nedenfor.

	31.12.2015	31.12.2014	Endring 2015	31.12.2013	Endring 2014
Sikret ved rentebytteavtaler	542 500 000	245 000 000	297 500 000	145 000 000	100 000 000
Beregnet negativ verdi	-60 362 557	-37 067 201	-23 295 356	-12 636 196	-24 431 005
Konsern					
Sikret ved rentebytteavtaler	610 750 000	773 500 000	-162 750 000	145 000 000	628 500 000
Beregnet negativ verdi	-67 893 173	-63 428 543	-4 464 630	-12 636 196	-50 792 347
Avdrag og restgjeld	2016	2017	2018	2019	2020
Avdrag	44 396 428	50 563 096	47 563 096	47 563 096	47 563 096
Restgjeld per 31.12	921 629 800	871 066 704	823 503 608	775 940 512	728 377 416
Konsern					
Avdrag	53 660 024	110 518 000	58 300 354	60 182 708	63 988 264
Restgjeld per 31.12	1 207 939 550	1 097 421 550	1 039 121 196	978 938 488	914 950 224

	Sikret ved pant	Konsern
Pantstillelser og lignende		
Lån fra kredittinstitusjoner	966 026 228	1 207 699 574
Byggelån boligprosjekt	35 057 281	35 057 281
Påløpne renter	9 005 803	10 590 856
Forpliktelse midlertidige P-plasser	1 576 800	1 576 800
Sum gjeld sikret ved pant	<u>1 011 666 112</u>	<u>1 254 924 511</u>
Kausjonsansvar		
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>
Garantistillelser		
Hamar kommune	1 576 800	1 576 800
Ø M Fjeld AS	17 108 671	17 108 671
Garantiforpliktelser boligkjøpere	16 372 300	16 372 300
Sum garantistillelser	<u>35 057 771</u>	<u>35 057 771</u>
Eiendeler stilt som sikkerhet	Balansført verdi pant	Konsern
Tomter, bygninger	847 161 763	1 071 215 285
Bygg under oppføring	1 695 284	1 695 284
Driftsløsøre	2 977 327	2 977 327
Kundefordringer	4 644 977	4 644 977
Aksjer	225 113 194	71 523 350
	<u>1 081 592 545</u>	<u>1 152 056 223</u>

Note 10 Skattekostnad

	2015	2014	Konsern 2015	Konsern 2014
Årets skattekostnad består av:				
Betalbar skatt	4 212 132		9 370 750	1 207 267
Endring utsatt skatt	3 105 433	332 055	4 048 889	885 084
Endring utsatt skatt andel i ANS	236 932		238 777	
Netto skattekostnad	<u>7 554 497</u>	<u>332 055</u>	<u>13 658 416</u>	<u>2 092 351</u>

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

	31.12.2015	Innfusjonert 01.01.2015	31.12.2014	Endring
Utstillingsplassen Eiendom AS				
Knyttet til anleggsmidler	108 666 565	96 886 395	1 002 386	10 777 784
Herav oppskrivning av anleggsmidler	-36 389 289	-41 044 399		4 655 110
Knyttet til fordringer	-15 000		-15 000	0
Knyttet til boligprosjekt	10 114 524		18 952 951	-8 838 427
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-4 870 072		-4 066 617	-803 455
Skattepliktig andel aksjeutbytte	217 815		25 497	192 318
Gevinst- og tapskonto	9 403 268		4 558 720	4 844 548
Sum midlertidige forskjeller	<u>87 127 811</u>	<u>55 841 996</u>	<u>20 457 937</u>	<u>10 827 878</u>
Fremført underskudd	0	0	-7 127 639	7 127 639
Netto grunnlag for utsatt skatt	<u>87 127 811</u>	<u>55 841 996</u>	<u>13 330 298</u>	<u>17 955 517</u>
27 % av endringen				4 847 990
Redusert skattesats utsatt skatt (2 %)				-1 742 557
Utsatt skatt - endring i resultatregnskapet	<u>21 781 953</u>	<u>15 077 339</u>	<u>3 599 180</u>	<u>3 105 433</u>
Utsatt skattefordel i Kjonerud Teknologisenter ANS	<u>-676 944</u>			
Utsatt skatt i balansen	<u>21 105 009</u>			
Skattesats utsatt skatt	25 %	27 %	27 %	



Konsern	31.12.2015	Endringer i konsernet	31.12.2014	Endring
Knyttet til anleggsmidler	113 920 540		92 891 812	21 028 728
Knyttet til fordringer	-792 844	314 488	-615 000	-492 332
Knyttet til boligprosjekt	10 114 524		18 952 951	-8 838 427
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-4 870 072		-4 066 617	-803 455
Skattepliktig aksjeutbytte	217 815		25 497	192 318
Gevinst- og tapskonto	9 914 834		5 198 178	4 716 656
Sum endring midlertidige forskjeller	128 504 797	314 488	112 386 821	15 803 488
Underskudd til fremføring	-38 639 102		-44 535 770	5 896 668
Netto grunnlag utsatt skatt	89 865 695	314 488	67 851 051	21 700 156
Utsatt skatt (skattefordel)	22 453 584	84 912	18 319 783	4 048 889
Utsatt skattefordel i Kjonerud Teknologisenter ANS	-684 328			
Utsatt skatt i balansen	21 769 256			
Skattesats utsatt skatt	25 %	27 %	27 %	

	2015	2014	Konsern 2015	Konsern 2014
Årets skattegrunnlag er beregnet slik:				
Regnskapsmessig resultat før skatt	49 598 127	11 060 090	63 723 123	21 029 575
Endring midlertidige forskjeller	-10 827 878	-5 756 044	-15 803 488	-21 286 776
Herav endring uten skattemessig effekt	4 655 110	6 585 506	1 336 303	
Permanente forskjeller:				
Skattemessig underskudd i ANS	-676 943	-664 454		
Tilbakeført ikke fradragsberettiget tap på fordringer	-657 616	-657 616		
Resultat i tilknyttede selskaper	-12 797 351	-5 635 885		
Ikke fradragsberettigede kostnader	103 125	145 677	144 271	
Aksjeutbytte	-19 683 833	-855 159	-461	-5 246
Renter skatt	-	-411	-137	-411
Gevinst ved salg av aksjer	-	-9 176 338	-	-9 175 138
Tap og nedskrivning på aksjer	212	30 320	212	30 320
Skattepliktig inntekt ifm aksjer	217 815	25 653	217 815	25 653
Skattegrunnlag	22 728 119	-4 526 212	40 603 149	-13 537 334
Endring fremført underskudd	-7 127 639	4 526 212	-5 896 668	18 008 692
Grunnlag betalbar skatt	15 600 480	0	34 706 481	4 471 358
27 % betalbar skatt	4 212 132	0	9 370 750	1 207 267

Note 11 Egenkapital

Utstillingsplassen Eiendom AS

	Aksje-kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2014	32 536 650	-4 700	220 861 974	189 178 694	442 572 618
Endring ifm fusjon 01.01.2015				82 099 037	82 099 037
Sum per 01.01.2015	32 536 650	-4 700	220 861 974	271 277 731	524 671 655
Kjøp av egne aksjer		-1 800		-42 750	-44 550
Årets resultat				42 043 630	42 043 630
Avsatt utbytte				-16 265 075	-16 265 075
Sum per 31.12.2015	32 536 650	-6 500	220 861 974	297 013 536	550 405 660

	Aksje-kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	Sum
Sum per 31.12.2014	32 536 650	-4 700	220 861 974	275 051 789	2 146 421	530 592 134
Endringer ifm fusjon 01.01.2015				29 404 786		29 404 786
Kjøp av egne aksjer		-1 800		-42 750		-44 550
Årets resultat				49 818 129	246 578	50 064 707
Avsatt utbytte				-16 265 075		-16 265 075
Sum per 31.12.2015	32 536 650	-6 500	220 861 974	337 966 879	2 392 999	593 752 002

Note 12 Andre aksjer

I andre aksjer inngår bl a aksjeposter i Stiklestad Hotell AS og Scan4news AS bokført med hhv kr 1 334 000 og kr 441 500.

Note 13 Fordringer

Avsetning til dekning av tap på fordringer er uendret per 31.12.2015 og utgjør kr 15 000.

Note 14 Bundne midler

Av selskapets bankinnskudd er kr 1 304 841 (2014 kr 1 103 492) bundne innskudd på skattetrekkkonto. For konsernet utgjør bundne innskudd på skattetrekkkonto kr 1 316 142 (2014 kr 1 166 436).

Note 15 Antall aksjer, aksjeeiere mv

Per 31.12.2015 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 2015 kjøpte selskapet tilsammen 36 aksjer. Antall egne aksjer er 130 (94 per 31.12.2014). Per 31.12.2015 var det registrert i alt 964 aksjonærer (969 aksjonærer per 31.12.2014). 912 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 Terje Haugan, prosjektdirektør - styremedlem
OBOS Forretningsbygg AS	249 522	38,34 %	Daniel Kjørberg Siraj, Nils M Bøhler, Hilmar Auran - styremedlemmer
Hathon Holding AS	65 645	10,09 %	Halgrim Thon, styremedlem
Benica AS	26 000	4,00 %	Monica Haugan, finanssjef - styreleder
Erik Flagstad	7 047 *	1,08 %	
Bjørn Øien	7 000 *	1,08 %	Økonomisjef konsern og tilknyttede selskaper
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	1 106	0,17 %	
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	21 557	3,31 %	
Egne aksjer	130	0,02 %	
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 oppføring av forretningsbygg i Torggt 22 er kommunale frikjøpskrav for parkeringsplasser løst gjennom å båndlegge parkeringsplasser i parkeringshus på Østre Torg. 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

2014	2015		2015	2014
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
11 060 090	49 598 127	Ordinært resultat før skattekostnad	63 723 123	21 029 575
-915 036	0	Betalte skatter	-1 273 653	-1 475 544
-855 159	-19 683 833	Inntektsført utbytte	-461	-5 246
0	-32 500	Gevinst ved avgang anleggsmidler	-32 500	0
-9 176 338	0	Gevinst på aksjer	0	-9 175 138
30 320	212	Tap på aksjer	212	30 320
74 410	-21 340 990	Resultat leilighetsprosjekter	-23 259 351	74 410
1 870 000	153 020 000	Innbetalt ved salg av leilighetsprosjekter	153 020 000	1 870 000
-88 517 294	-90 225 388	Utbetalt ifm leilighetsprosjekter	-90 225 388	-88 517 294
8 553 002	22 943 975	Ordinære avskrivninger	38 054 948	25 293 114
988 238	803 455	Endring i pensjonsforpliktelse	803 455	988 238
		Andel resultat i tilknyttede selskaper	-12 797 351	-5 635 885
-1 242 552	373 467	Endring i kundefordringer	-1 531 036	-543 904
10 827 372	2 510 843	Endring i leverandørgjeld	3 716 975	-500 163
-2 888 676	1 472 258	Endring i tidsavgrensningsposter	2 738 964	-5 201 422
-70 191 623	99 439 626	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	132 937 937	-61 768 939
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
0	28 247 500	Innbetalt ved salg av anleggsmidler	28 247 500	1 359 500
-180 148 011	-87 888 457	Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	-99 535 276	-222 653 090
1 405 247	10 850 374	Innbetalt utbytte	850 374	1 405 247
-125 970 000	-153 589 844	Utbetalt ved kjøp av aksjer i datterselskaper	-153 589 844	-125 970 000
-3 624 511	12 174 276	Endring lån til datterselskaper		
850 000	0	Innbetalt ifm salg av aksjer i datterselskaper	0	850 000
750 000	80 000	Innbetalt ifm salg av aksjer i tilknyttede selskaper	80 000	750 000
80 951 623	3	Innbetalt ifm salg av andre aksjer	3	80 951 623
-16 821 735	-46 458 248	Utbetalt ved investering i aksjer i tilknyttede selskaper	-46 458 248	-16 821 735
-201 965	-1 182 972	Utbetalt ved investering i andre aksjer og andeler	-1 194 921	-201 965
10 483 154	-3 782 250	Endring lån til tilknyttede selskaper	-3 782 250	10 483 154
-680 334	-113 489	Endring andre langsiktige fordringer	-113 489	-680 334
-233 006 532	-241 663 107	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-275 496 151	-270 527 600
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
185 000 000	218 000 000	Opptak av nye langsiktige lån	294 000 000	228 599 374
-16 968 248	-34 492 240	Nedbetalt på langsiktige lån	-73 712 086	-39 467 700
103 464 408	-68 407 127	Endring i byggelån boligprosjekter	-68 407 127	103 464 408
0	0	Nedbetalt gjeld til tidligere eier av Vangsveien 73 AS	-53 028 873	0
-19 521 540	-10 020	Utbetalt utbytte	-10 020	-19 521 540
-96 744	-44 550	Kjøp av egne aksjer	-44 550	-96 744
251 877 876	115 046 063	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	98 797 344	272 977 798
-51 320 279	-27 177 418	Netto endring i likvider	-43 760 870	-59 318 741
56 267 871	5 501 631	Beholdning av likvider 1.1.	59 327 908	60 037 852
554 039	34 562 258	Likvider solgte selskaper		-1 493 837
5 501 631	12 886 471	Likvider innfusjonerte eller nye kons.selskaper	19 039 770	60 102 634
		Beholdning av likvider 31.12.	34 606 808	59 327 908



 **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”*