



en eiendomsverdi på ca 620 millioner kroner. Løpende leieinntekter utgjør ca 43 mill kroner, men selskapets ambisjon er omregulering og utvikling til boligformål over tid. OBOS Nye Hjem AS har også kjøpt seg inn i prosjektet slik at det nå er tre like store eiere.

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. Tomten for boligprosjektet er eid gjennom Vangsveien Prosjekt AS, og det er i 2017 inngått avtale med OBOS Nye Hjem AS om salg av 50 % av aksjene i selskapet og samarbeid om boligutviklingen.

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 ble dette selskapet solgt med en betydelig gevinst for Terningen Arena Holding AS.

Utstillingsplassen Eiendom AS har i 2016 stiftet UPL Sverige AS og gjennom dette selskapet ANor Fastigheter AB med kontor i Göteborg. Det er 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.

I 2016 er aksjepostene i bl a Fornebu Hotell AS, Rica Narvik Eiendom AS og Vestre Havn Bygg AS solgt. I 2017 er i tillegg aksjene i UPL og OBOS Utvikling AS og Stangeveien 109 Eiendom AS, som er utfisjonert fra heleiet datterselskap Trekanten Utvikling AS, solgt.

Ravineveien Eiendom AS (der Utstillingsplassen Eiendom AS deltar med 50 %) har bygget ut Scandic Oslo Airport Hotel med ny konferansesal som ble ferdigstilt rett før nyttår og har under oppføring ny hotellfløy med 69 rom som øker kapasiteten til 309 rom i slutten av 2017.

Vinstra Veipark AS (der Utstillingsplassen Eiendom AS deltar med 40 %) åpnet i februar 2017 Peer Gynt Hotel og Spiseri med 44 rom på Vinstra.

I tillegg kjøpte Utstillingsplassen Eiendom AS alle aksjene i Ambassadeur AS og Globus Hotel AS per 02.01.2017. Det gjennomføres en omfattende rehabilitering av selskapenes hotelleiendommer i Drammen. Det er inngått leieavtale med Scandic som driver begge eiendommene som ett hotell med 287 rom, profilert som Scandic Ambassadeur Drammen.

På Lillehammer har Utstillingsplassen Eiendom AS fra 01.03.2017 overtatt 50 % av aksjene i Victoria Hotell Lillehammer AS der det er besluttet rehabilitering og utvidelse av hotellet til ca 150 rom og inngått avtale med Scandic om fornyelse av leieavtalen.

Aksjesalgene som er gjennomført i 2016 og så langt i 2017 tilsvarer eiendomsverdier på ca 4,1 milliarder kroner, hvorav Utstillingsplassen Eiendom AS direkte og indirekte eierandel utgjør ca 1,7 milliarder kroner. Salgene har ført til at selskapets gjeld er redusert med ca 300 millioner kroner, og en vridning fra ferdigutviklet eiendom mot en større andel av utviklingseiendom og tomter.

Det arbeides kontinuerlig med nye prosjekter, både i og utenfor Hamar, innenfor bolig, kontor, hotell og annen næringsseiendom. Styret vurderer selskapets framtidsutsikter som gode.



Monica Haugan, styreleder og finanssjef



Tron Sanderud, adm. direktør



Terje Haugan, styremedlem og prosjektdirektør



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.

Aksjonærforhold - Egenkapital

Haugans Hus AS er selskapets største aksjonær med en eierandel på 39,24 %. Medregnet øvrige selskaper tilknyttet Terje og Monica Haugans familie, utgjør eierandelen 43,57 %. 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 956 aksjonærer per 31.12.2016.

Etter overføring av årets overskudd, utgjør selskapets bokførte egenkapital kr 700 150 014 (kr 781 196 631 i konsernet). Selskapet har finansiell styrke til å engasjere seg i planlagte prosjekter.

Ansatte – arbeidsmiljø - likestilling

Selskapet hadde per 31.12.2016 20 ansatte. I konsernet var det 22 ansatte.

Sykefraværet var på 0,2 %. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt.

Det er ikke truffet spesielle tiltak ift likestilling, og styremedlemmene (1 kvinne og 4 menn) er valgt på grunnlag av eiertilknytning til selskapet.

Selskapet og konsernet har pensjonsordninger som tilfredsstiller lovpålagte krav. Fra 01.01.2014 ble 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 ble 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 utgjør kr 149 802 854 etter at aksjeutbytte er inntektsført med kr 13 670 304 og gevinst på salg av aksjer med kr 106 439 791. Styret foreslår at årets resultat overføres til annen egenkapital.

For konsernet ble overskuddet kr 170 431 660, hvorav minoritetsinteressenes andel utgjør kr 142 442.

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 09.05.2017

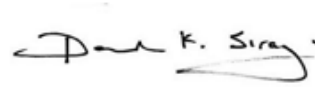
I styret for Utstillingsplassen Eiendom AS




Monica Haugan
Styreleder



Terje Haugan
Styremedlem



Daniel Kjørberg Siraj
Styremedlem



Nils Morten Bøhler
Styremedlem



Halgrim Thon
Styremedlem



Tron Sanderud
Adm direktør



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Utstillingsplassen Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Utstillingsplassen Eiendom AS' årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Utstillingsplassen Eiendom AS per 31. desember 2016 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Utstillingsplassen Eiendom AS per 31. desember 2016 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets eller konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis,

og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 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 bokførings praksis i Norge.

Hamar, 12. juni 2017
BDO AS



Tollef Halvorsen
registrert revisor

RESULTATREGNSKAP PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS			Noter	Konsern	
2015	2016			2016	2015
Driftsinntekter					
109 102 868	109 886 658	Leieinntekter	1	164 571 637	161 703 434
12 382 212	10 576 487	Andre driftsinntekter	2	8 543 379	11 451 187
153 020 000	179 200 000	Salgsinntekter leilighetsprosjekter	3	179 200 000	153 020 000
0	200 000	Salgsgevinster		200 000	0
<u>274 505 080</u>	<u>299 863 145</u>	Sum driftsinntekter		<u>352 515 016</u>	<u>326 174 621</u>
Driftskostnader					
131 679 010	144 636 594	Kostnader leilighetsprosjekter	3	142 397 138	129 760 649
23 717 793	19 403 908	Eiendomsrelaterte kostnader	4	25 473 778	28 376 435
24 505 537	21 973 461	Lønninger og sosiale utgifter	5	24 181 204	24 774 957
22 943 975	25 947 426	Ordinære avskrivninger	6	41 291 704	38 054 948
6 319 937	11 301 169	Andre driftskostnader		13 489 350	7 023 041
<u>209 166 252</u>	<u>223 262 558</u>	Sum driftskostnader		<u>246 833 174</u>	<u>227 990 030</u>
65 338 828	76 600 587	Driftsresultat		105 681 842	98 184 591
Finansinntekter/Finanskostnader					
2 676 719	2 441 827	Renteinntekter	7, 8	1 355 400	1 584 472
19 683 833	13 670 304	Aksjeutbytte	7, 8	804	461
0	106 439 791	Gevinst på aksjer		97 524 333	0
		Andel resultat i tilknyttede selskaper	8	28 727 604	12 797 351
0	1 946 444	Andre finansinntekter		1 946 444	0
-37 634 274	-37 437 935	Rentekostnader	9	-48 085 585	-48 376 773
-212	-2 522 191	Tap på aksjer		0	-212
-466 767	-329 836	Andre finanskostnader		-424 175	-466 767
<u>-15 740 701</u>	<u>84 208 404</u>	Netto finansinntekter		<u>81 044 825</u>	<u>-34 461 468</u>
49 598 127	160 808 991	Ordinært resultat før skatt	10	186 726 667	63 723 123
-7 554 497	-11 006 137	Skatter	10	-16 295 007	-13 658 416
<u>42 043 630</u>	<u>149 802 854</u>	Årets overskudd		<u>170 431 660</u>	<u>50 064 707</u>
		Herav minoritetsinteresser	11	142 442	246 578
		Majoritetens årsoverskudd	11	170 289 218	49 818 129
Overføringer:					
16 265 075	0	Avsatt utbytte	11		16 265 075
25 778 555	149 802 854	Overført til annen egenkapital	11	170 289 218	33 553 054
<u>42 043 630</u>	<u>149 802 854</u>			<u>170 289 218</u>	<u>49 818 129</u>

I konsernet inngår Utstillingsplassen Eiendom AS og heleide datterselskaper AS Lykkeboden, Peer Gynt Kjøpesenter AS, Rena Park AS, Jul Pettersens gate 2 AS, Trekanten Utvikling AS, Vangsveien 73 AS, Vangsveien Parkering AS og Vangsveien Prosjekt AS og fra 2016 Storhamargata 43 AS, Strandgaten 55 AS, UPL Sverige AS og Storhove Innovasjonsbygg AS.

I tillegg inngår de deleide selskapene Kongsvinger Kompetanse og Næringssenter AS (80 %) og Storhamargata Eiendom AS (66,6 %) med heleide datterselskaper Storhamargata 44 AS og Storhamargata 53 AS. (Også Storhamargata 43 AS var tidligere eid av Storhamargata Eiendom AS, men er i 2016 solgt til Utstillingsplassen Eiendom AS og er fra 2016 heleiet datterselskap).



BALANSE PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS			Noter	Konsern	
31.12	31.12			31.12	31.12
2015	2016	EIENDELER		2016	2015
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
885 560 739	878 688 564	Tomter og bygninger	6, 9	1 475 340 167	1 477 979 879
1 695 284	1 519 468	Bygg under oppføring	6, 9	19 864 017	13 134 847
2 977 327	2 670 827	Driftsløsøre	6, 9	2 891 571	3 308 152
<u>890 233 350</u>	<u>882 878 859</u>	Sum varige driftsmidler		<u>1 498 095 755</u>	<u>1 494 422 878</u>
Finansielle anleggsmidler					
260 483 138	319 768 273	Investeringer i datterselskaper	7		
287 779 384	253 366 061	Investeringer i tilknyttede selskaper	8	320 574 981	357 662 419
2 100 576	2 100 576	Andre aksjer og andeler	12	2 168 295	2 148 295
46 724 092	15 557 238	Lån til datterselskaper	7		
20 658 059	22 684 959	Lån til tilknyttede selskaper	8, 13	22 684 960	20 658 059
1 693 823	1 542 840	Andre langsiktige fordringer	13	1 542 840	1 693 823
<u>619 439 072</u>	<u>615 019 947</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>346 971 076</u>	<u>382 162 596</u>
<u>1 509 672 422</u>	<u>1 497 898 806</u>	Sum anleggsmidler		<u>1 845 066 831</u>	<u>1 876 585 474</u>
Omløpsmidler					
Beholdninger					
93 614 615	0	Boligprosjekt under oppføring	3, 9	17 942 421	91 375 159
Fordringer					
4 644 977	7 048 492	Kundefordringer	9, 13	6 896 999	5 822 540
30 711 276	32 264 460	Andre fordringer	13	24 621 408	13 416 337
<u>35 356 253</u>	<u>39 312 952</u>	Sum fordringer		<u>31 518 407</u>	<u>19 238 877</u>
<u>12 886 471</u>	<u>167 540 519</u>	Bankinnskudd og kontanter	14	220 024 018	34 606 808
<u>141 857 339</u>	<u>206 853 471</u>	Sum omløpsmidler		<u>269 484 846</u>	<u>145 220 844</u>
<u>1 651 529 761</u>	<u>1 704 752 277</u>	Sum eiendeler		<u>2 114 551 677</u>	<u>2 021 806 318</u>



BALANSE PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS		EGENKAPITAL OG GJELD		Noter	Konsern	
31.12	31.12				31.12	31.12
2015	2016				2016	2015
Egenkapital						
Innskutt egenkapital						
32 536 650	32 536 650	Aksjekapital	11, 15	32 536 650	32 536 650	
-6 500	-8 750	Egne aksjer	11	-8 750	-6 500	
220 861 974	220 861 974	Overkurs	11	220 861 974	220 861 974	
253 392 124	253 389 874	Sum innskutt egenkapital		253 389 874	253 392 124	
Annen egenkapital						
297 013 536	446 760 140	Annen egenkapital	11	507 842 242	338 133 879	
		Minoritetsinteresser	11	19 964 515	2 225 999	
297 013 536	446 760 140	Sum annen egenkapital		527 806 757	340 359 878	
550 405 660	700 150 014	Sum egenkapital		781 196 631	593 752 002	
Gjeld						
Avsetninger og forpliktelser						
1 576 800	1 576 800	Forpliktelse midlertidige P-plasser	9, 16	1 576 800	1 576 800	
21 105 009	20 069 322	Utsatt skatt	10	21 918 938	21 769 256	
4 870 072	5 944 654	Pensjonsforpliktelser	5	5 944 654	4 870 072	
27 551 881	27 590 776	Sum avsetninger og forpliktelser		29 440 392	28 216 128	
Annen langsiktig gjeld						
966 026 228	927 674 266	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 233 789 388	1 261 599 575	
0	0	Annen langsiktig gjeld		0	18 576 114	
966 026 228	927 674 266	Sum langsiktig gjeld		1 233 789 388	1 280 175 689	
Kortsiktig gjeld						
35 057 281	0	Byggelån boligprosjekt	9	0	35 057 281	
22 811 167	5 164 941	Leverandørgjeld		15 232 907	24 724 394	
4 212 132	12 022 681	Betalbar skatt	10	16 651 320	9 370 750	
2 227 271	2 677 096	Skyldige offentlige avgifter		2 799 788	2 202 760	
16 265 075	0	Avsatt utbytte	11	0	16 265 075	
26 973 066	29 472 503	Annen kortsiktig gjeld	7	35 441 251	32 042 239	
107 545 992	49 337 221	Sum kortsiktig gjeld		70 125 266	119 662 499	
1 101 124 101	1 004 602 263	Sum gjeld		1 333 355 046	1 428 054 316	
1 651 529 761	1 704 752 277	Sum egenkapital, gjeld og avsetninger		2 114 551 677	2 021 806 318	

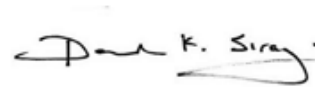
Hamar, 09.05.2017



Monica Haugan
Styreleder



Terje Haugan
Styremedlem



Daniel Kjørberg Siraj
Styremedlem



Nils Morten Bøhler
Styremedlem



Halgrim Thon
Styremedlem



Tron Sanderud
Adm direktør



UTSTILLINGSPLASSEN EIENDOM AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2016

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper. For oversikt over selskaper som inngår i konsernet per 31.12 - se note 7.

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt, normalt samme år som utbyttet er avsatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvare andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Oppkjøp av single purposeeiendoms-selskaper behandles som kjøp av eiendeler, og det beregnes ikke utsatt skatt på merverdier.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap reduseres konsernets balanseførte verdi

til null. Også ytterligere tap regnskapsføres når tapet er midlertidig eller konsernet har en forpliktelse til eller intensjon om å dekke dette tapet.

Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Leieinntektene inntektsføres i takt med leieperioden. Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, periodiseres over avtalt leieperiode.

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.

Inntekter og gevinster ved salg av aksjer og anleggsmidler skjer på det tidspunkt hvor kontroll og risiko er overført til kjøper.

Ved salg av leiligheter bokføres inntekter og kostnader ved overdragelse av den enkelte leilighet.

Klassifisering av balanseposter

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.

Finansieringskostnader ifm byggeprosjekter aktiveres, mens byggelånsrenter ifm oppføring av leiligheter inngår i prosjektkostnad solgte leiligheter.

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

Finansielle instrumenter

Rentebytteavtaler benyttes til rentesikringsformål og er periodisert over løpetiden. Innbetalinger og utbetalinger knyttet til rentebytteavtaler bokføres som renter i resultatregnskapet.

Pensjoner

Selskapet har ulike pensjonsordninger. Pensjonsordningene er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskap. Selskapet har både innskuddsplaner og ytelsesplaner.

Innskuddsplaner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad.

Ytelsesplaner

En ytelsesplan er en pensjonsordning som ikke er en innskuddsplan. Typisk er en ytelsesplan en pensjonsordning som definerer en pensjonsutbetaling som en ansatt vil motta ved pensjonering. Pensjonsutbetalingen er normalt avhengig av flere faktorer, som alder, antall år i selskapet og lønn. Den balanseførte forpliktelsen knyttet til ytelsesplaner er nåverdien av de definerte ytelsene på balansedagen minus virkelig verdi av pensjonsmidlene (innbetalte beløp til forsikringsselskap), justert for ikke resultatførte estimatavvik og ikke resultatførte kostnader knyttet til tidligere perioders pensjonsopptjening. Pensjonsforpliktelsen beregnes årlig av en uavhengig aktuar ved bruk av en lineær opptjeningsmetode.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller

kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Note 2 Andre driftsinntekter

Andre inntekter inkluderer honorar for fakturerte tjenester med kr 9 205 110 (2015 kr 11 137 300) som i hovedsak gjelder konsern- og tilknyttede selskaper. Fakturerte administrasjonshonorarer til konsernselskaper fremgår av note 7.

Note 3 Salgsinntekter leilighetsprosjekter

Salgsinntektene fra leilighetsprosjekter gjelder Teglgaarden i Hamar der 38 leiligheter i første byggetrinn og 37 leiligheter i annet byggetrinn ble ferdigstilt og solgt i hhv 2015 og 2016. Kjelleretasjen for hele prosjektet ble bygget ifm første byggetrinn, og resultatet for 2015 og 2016 må ses i sammenheng.

Note 4 Eiendomsrelaterte kostnader

Eiendomsrelaterte kostnader er slått sammen av :

	2016	2015	Konsern 2016	Konsern 2015
Felleskostnader	20 039 664	18 047 122	30 800 615	30 513 016
Refusjon felleskostnader	-16 482 635	-16 573 443	-25 849 282	-27 591 245
Underdekning felleskostnader	3 557 029	1 473 680	4 951 333	2 921 771
Festeavgift			43 398	42 938
Strøm egne lokaler	246 653	291 738	246 653	291 738
Driftskostnader utearealer	506 414	342 907	530 164	342 907
Verktøy og utstyr vaktmestere	60 420	53 055	60 420	53 055
Mindre anskaffelser	314 957	345 585	372 231	418 059
Vedlikehold	9 650 132	16 278 775	12 098 419	17 410 311
Eiendomsskatt	4 134 331	3 865 165	5 822 373	5 449 119
Forsikringer	933 972	1 066 888	1 348 787	1 446 537
Sum eiendomsrelaterte kostnader	19 403 908	23 717 793	25 473 778	28 376 435

Note 5 Ansatte, godtgjørelser

Lønnskostnader består av følgende poster:	2016	2015	Konsern 2016	Konsern 2015
Lønn	16 809 274	19 187 692	18 158 609	19 356 347
Offentlige refusjoner	0	-33 500	0	-33 500
Arbeidsgiveravgift	2 526 772	2 876 129	3 047 911	2 969 572
Pensjonskostnader	1 924 027	1 829 127	1 924 027	1 829 127
Andre personalkostnader	713 388	646 089	1 050 657	653 411
Sum personalkostnader	21 973 461	24 505 537	24 181 204	24 774 957
Gjennomsnittlig antall ansatte	20	21	22	22
Herav på deltid	5	4	5	4
Sum eiendomsrelaterte kostnader	19 403 908	23 717 793	25 473 778	28 376 435

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



Godtgjørelser	2016	2015
Adm direktør - lønn	2 087 879	2 035 477
Adm direktør - Annen godtgjørelse	4 392	5 942
Styret	310 000	316 666
Revisor	328 078	219 759
Revisor - andre tjenester	41 390	17 852
Revisor (konsern)	559 511	417 168
Revisor - andre tjenester (konsern)	58 708	36 391

Adm direktør har i tillegg til annen godtgjørelse medtatt ovenfor egen pensjonsordning som er beskrevet i 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 fratruke stillingen ved fylte 65 år (31.05.2017) med en pensjon på 70 % av grunnlønnen på pensjonstidspunktet, begrenset til 14 G. Pensjonen reduseres med utbetalinger fra andre tjenstepensjonsordninger. 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.

	31.12.2016	31.12.2015	Endring
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	827 243	755 182	
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsen	114 546	69 467	
Resultatført actuariell gevinst	0	-137 470	
Periodisert arbeidsgiveravgift	132 793	116 276	
Netto pensjonskostnad	1 074 582	803 455	271 127

Pensjonskostnadene fremkommer slik i regnskapet:

Innbetalt premie	849 445	1 025 672	
Endring i pensjonsforpliktelse	1 074 582	803 455	
Sum pensjonskostnader	1 924 027	1 829 127	
Arbeidsgiveravgift av årets innbetalinger	119 772	144 620	
Netto pensjonskostnad	2 043 798	1 973 746	70 052
Påløpte pensjonsforpliktelser	5 176 578	4 242 445	934 133
Arbeidsgiveravgift av forpliktelsen	729 898	598 185	131 713
Påløpte forpliktelser inkl arbeidsgiveravgift	5 906 476	4 840 630	1 065 846
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	38 178	29 442	8 736
Netto balanseført pensjonsforpliktelse	5 944 654	4 870 072	1 074 582

Økonomiske forutsetninger ved beregning av pensjonsforpliktelsen:

	31.12.2016	31.12.2015
Diskonteringsrente	2,60 %	2,70 %
Årlig forventet lønnsvekst	2,50 %	2,50 %
Årlig forventet G-regulering	2,25 %	2,25 %
Årlig forventet regulering pensjoner under utbetaling	2,25 %	2,25 %
Amortiseringsfaktor	1,38	1,38

Demografiske forutsetninger	31.12.2016	31.12.2015
Anvendt dødlighetstabell	K2013 BE	K2013 BE
Anvendt uføretariff	IR02	IR02

Note 6 Varige driftsmidler

Utstillingsplassen Eiendom AS					
	Tomter	Bygninger	Bygg under oppføring	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.16	48 537 210	1 099 831 567	1 695 284	9 959 381	1 160 023 442
Overført fra bygg under oppføring		207 784	-207 784		0
Tilgang i året	35 280	18 279 673	31 968	246 013	18 592 934
Avgang i året					0
Akk avskrivninger 31.12.16		-288 202 950		-7 534 567	-295 737 517
Bokført verdi 31.12.16	48 572 490	830 116 074	1 519 468	2 670 827	882 878 859
Årets ordinære avskrivning		25 394 912		552 514	25 947 426
Økonomisk levetid		10 - 50 år		5 - 10 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	
Konsern					
	Tomter	Bygninger	Bygg under oppføring	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.16	102 804 093	1 749 114 596	12 852 441	11 301 071	1 876 072 201
Anskaffelseskost endringer i konsern	0	19 658 889	0	0	19 658 889
Overført fra bygg under oppføring		207 784	-1 711 310		-1 503 526
Tilgang i året	3 930 782	24 140 262	10 681 735	285 758	39 038 537
Avgang i året	-5 096 083	-3 123 733	-1 958 849	-49 000	-10 227 665
Akk avskrivninger 31.12.16		-416 296 423		-8 646 258	-424 942 681
Bokført verdi 31.12.16	101 638 792	1 373 701 375	19 864 017	2 891 571	1 498 095 755
Årets ordinære avskrivning		40 589 365		702 339	41 291 704
Økonomisk levetid		10 - 75 år		5 - 10 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

Kr 1 503 526 er overført fra bygg under oppføring til boligprosjekt under oppføring.

Note 7 Konsern

Utstillingsplassen Eiendom AS er morselskap til følgende selskaper:

14

	Anskaffelsestidspunkt	Kontorkommune	Eierandel/stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte
Peer Gynt Kjøpesenter AS	30.11.2003	Hamar	100,0 %	1 294 516	1 985 812	2 000 000
Trekanten Utvikling AS	22.03.2005	Hamar	100,0 %	9 547 791	4 126 582	
AS Lykkeboden	24.05.2005	Hamar	100,0 %	5 929 482	435 365	
Rena Park AS	01.08.2007	Åmot	100,0 %	10 248 051	-99 843	
Kongsv Kompetanse og Næringscenter AS	29.12.2009	Kongsvinger	80,0 %	19 242 479	1 895 478	
Storhamargata Eiendom AS	07.09.2010	Hamar	66,6 %	49 467 794	440 042	
Jul Pettersens Gate 2 AS	20.10.2014	Hamar	100,0 %	5 342 329	940 173	
Vangsveien 73 AS	15.05.2015	Hamar	100,0 %	29 687 372	6 609 037	7 925 000
Vangsveien Prosjekt AS	15.05.2015	Hamar	100,0 %	5 674 026	289 518	
Vangsveien Parkering AS	15.05.2015	Hamar	100,0 %	993 194	-435 996	
UPL Sverige AS	10.03.2016	Hamar	100,0 %	1 527 809	-2 522 191	
Storhove Innovasjonsbygg AS	04.07.2016	Hamar	100,0 %	12 946 208	-53 792	
Strandgaten 55 AS	20.07.2016	Hamar	100,0 %	2 688 507	311 681	
Storhamargata 43 AS	12.09.2016	Hamar	100,0 %	8 404 569	-170 919	
Indirekte eid gjennom UPL Sverige AS:			100,0 %			
Anor Fastigheter AB	15.03.2016	Göteborg	85,0 %	SEK 1 361 270	SEK -2 688 730	
						9 925 000

UPL Sverige AS (med 85 % eid datterselskap ANor Fastigheter AB), Storhove Innovasjonsbygg AS og Strandgaten 55 AS er nye konsernselskaper i 2016. Storhamargata 43 AS som tidligere var indirekte eid med 66 % gjennom Storhamargata Eiendom AS, er fra 12.09.2016 100 % direkte eid.

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden.





Utstillingsplassen Eiendom AS har i 2017 kjøpt Scandic Ambassadeur Drammen (100 %) og Scandic Victoria Lillehammer (50 %).

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 Kompetans og Næringscenter AS	7 000 000	5 600	1 000	2 684 000
Storhamargata Eiendom AS	500 000	333	1 000	42 505 210
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	125 000	125 000	1	13 293 919
Vangsveien Parkering AS	103 600	103 600	1	8 551 233
UPL Sverige AS	1 350 000	1 350	1 000	1 527 809
Storhove Innovasjonsbygg AS	13 000 000	13 000	1 000	13 000 000
Strandgaten 55 AS	240 000	240	1 000	17 000 000
Storhamargata 43 AS	10 141 000	10 141	1 000	9 975 222
				<u>319 768 273</u>

Verdi på aksjene i Trekanten Utvikling AS, Kongsvinger Kompetanse- og Næringscenter AS og Storhamargata Eiendom AS som er tilført gjennom innfusjonering av UP Entra AS per 01.01.2015, 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.

	Renter fra	Lån til	Fakturert honorar	Kunde- fordring
Peer Gynt Kjøpesenter AS			335 080	255 672
Trekanten Utvikling AS			157 435	170 481
AS Lykkeboden			72 585	79 019
Rena Park AS			51 834	53 094
Kongsv Kompetans og Næringscenter AS	207 139	8 207 139	344 058	280 670
Storhamargata Eiendom AS *	1 199 968		348 383	345 653
Jul Pettersens Gate 2 AS			88 916	31 759
Vangsveien 73 AS			257 080	294 505
Vangsveien Prosjekt AS			0	
Vangsveien Parkering AS			0	
UPL Sverige AS			0	
Storhove Innovasjonsbygg AS			56 422	70 527
Strandgaten 55 AS			60 210	75 263
Storhamargata 43 AS		7 350 099	366 583	426 747
Sum datterselskaper	<u>1 407 107</u>	<u>15 557 238</u>	<u>2 138 585</u>	<u>2 083 390</u>

* For Storhamargata Eiendom AS inkluderer tallene ovenfor heleide datterselskaper: 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
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	4 300 000	21 500	100,00	35 357 000
Alkærspans 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
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	11 000	1 000,00	12 652 000
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	10 509 000	31 527	100,00	31 527 000
Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS	31.01.2013	180 000 000	310 700	100,00	51 805 997
Gjøvik Strand AS	30.06.2014	2 400 000	4 000	200,00	1 566 054
Haakon VII's gt 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	13 000 000	5 200	1 000,00	34 000
Vinstra Veipark AS	23.10.2015	300 000	125	1 000,00	5 200 000
Child Planet, Atlantis Barnehage AS					4 250 000
					253 366 061

16

Selskap	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte fra selskapet	Lån til selskapet
		100 %	100 %		
Fredvang Eiendom AS	*	50,0 %	20 805 543	2 408 946	
Torggt 22 AS		50,0 %	18 894 750	2 032 979	
UPL & OBOS Utvikling AS		50,0 %	6 897 272	577 428	
Torggt 1 AS		50,0 %	13 727 873	1 598 332	
Hellsenteret AS		50,0 %	25 676 110	2 985 623	
Vestre Havn Bygg AS	*	50,0 %	3 100 597		
Strandsonen Utvikling AS		50,0 %	1 982 268	-36 921	530 150
Cryo Invest AS		50,0 %	5 276 086	-378 366	643 414
Ravineveien Eiendom AS		50,0 %	59 057 814	4 422 108	
Rica Narvik Eiendom AS		40,0 %		1 970 188	
Alkærspans Utvecklings AB		40,5 %	34 785 918	2 634 579	7 792 347
Terningen Arena Holding AS	*	49,0 %	57 002 207	13 552 530	
Fornebu Hotell AS		50,0 %	4 716 984	2 750 000	
UPL & BOSE Holding AS	*	50,0 %	59 996 818	6 768 460	
UPLB Fastighets AB		40,0 %		-537 000	8 339 696
Triangelgården Invest AS		25,0 %	47 336 494	4 054 908	994 500
Halden Utvikling AS		55,0 %	25 449 015	2 305 978	
AS Grønnegaten 92		33,0 %	480 698	96 938	
Hedia AS	*	50,9 %	5 589 476	1 694 809	10 000
Stortorget 1 AS	*	30,0 %	98 669 205	2 492 046	
Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS		27,2 %	175 675 405	5 293 303	
Countryfestivalen AS		40,0 %		2 206 535	
Gjøvik Strand AS	*	33,3 %	4 939 258	140 648	200 000
Haakon VII's gt 14 AS		25,0 %	16 648 504	-1 803 099	1 332 476
Stiklestadveien 3 Eiendom Holding AS	*	50,0 %	47 565 948	4 258 695	
Driv Prosjektstyring AS		34,0 %	889 340	754 156	
Vinstra Veipark AS		40,0 %	12 691 493	-271 134	800 000
Child Planet, Atlantis Barnehage AS		41,7 %	1 641 583	-3 692 057	3 036 876
Indirekte eid gjennom Terningen Arena Holding AS:					
Elgstua Bygg AS		24,0 %	37 229 010	1 503 096	
			778 908 088	64 851 289	3 744 500
					22 684 959



Aksjene i Vestre Havn Bygg AS, Rica Narvik Eiendom AS, Fornebu Hotell AS og Countryfestivalen AS er solgt i 2016. Eierandelen i Halden Utvikling AS er øket fra 40 % til 55 % per 30.09.2016. Selger har opsjon på å kjøpe tilbake aksjene innen 3 år fra overdragelse. Aksjeposten er derfor fortsatt behandlet som aksjer i tilknyttet selskap.

Aksjene i Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS var tidligere delvis eiet indirekte gjennom Helse og Idrettsbygg AS. Per 01.01.2016 er Helse og Idrettsbygg AS innfusjonert i Utstillingsplassen Eiendom AS.

I AS Grønnegaten 92 eier selskapet 33 % direkte og 16,75 % indirekte gjennom Triangelgården Invest AS.

Heleide datterselskaper av felleskontrollerte - og tilknyttede selskaper er medtatt i selskapenes egenkapital og resultat:

- * Fredvang Eiendom AS (Nygata Eiendom 1 AS).
- * Vestre Havn Bygg AS - Solgt per 31.12.2016 (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 og Jarleveien 8 AS).

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	Kontor-kommune	Øvrige aksjonærer
Fredvang Eiendom AS	Hamar	OBOS Forretningsbygg AS
Torggt 22 AS	Hamar	Sparebank 1 Østlandet
UPL og OBOS Utvikling AS	Hamar	OBOS Nye Hjem AS
Torggt 1 AS	Hamar	Hoel Invest AS
Hellsenteret AS	Stjørdal	Balstad Eiendom AS
Strandsonen Utvikling AS	Hamar	ROM Eiendom AS
Cryo Invest AS	Hamar	Geno SA
Ravineveien Eiendom AS	Hamar	O.G. Ottersland Invest AS
Alkärrsplans Utvecklings AB	Nynäshamn	Orkla Eiendom AS, Nynäshamn kommune
Terningen Arena Holding AS	Elverum	Flerbruksanlegget AS (Elverum kommune)
UPL & BOSE Holding AS	Hamar	Bertel O. Steen Eiendom AS
UPLB Fastighets AB	Lidingö	Proprieta Forvaltning AS, MjøsConsult AS, Hugans Hus AS m fl
Triangelgården Invest AS	Hamar	Triangelgården Invest Holding AS
Halden Utvikling AS	Halden	Halden kommune, 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
Gjøvik Strand AS	Gjøvik	Topp Eiendom AS, Mjøsen Eiendom AS, Caliber Invest AS
Haakon VII's gt 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
Child Planet, Atlantis Barnehage AS	Bærum	Kari Margrethe Wendt Tovar
<i>Indirekte eid gjennom Terningen Arena Holding AS:</i>		
Elgstua Bygg AS	Elverum	Tømte Holding AS

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	12 453 742		1 204 473		13 658 215
Torggt 22 AS	15 476 808		1 016 490		16 493 298
UPL og OBOS Utvikling AS	3 159 921		288 714		3 448 635
Torggt 1 AS	11 456 990		799 166		12 256 156
Hellsenteret AS	13 236 500		1 203 561		14 440 061
Vestre Havn Bygg AS	18 876 258	-20 426 557	1 550 299		0
Strandsonen Utvikling AS	1 009 595		-18 461		991 134
Cryo Invest AS	2 827 223		-189 183		2 638 040
Ravineveien Eiendom AS	28 361 709	6 000 000	2 211 054		36 572 763
Rica Narvik Eiendom AS	16 744 103	-17 532 178	788 075		0
Alkärrsplans Utvecklings AB	12 745 638		1 066 961		13 812 599
Terningen Arena Holding AS	21 290 344		6 640 740		27 931 084
Fornebu Hotell AS	48 160 673	-47 769 165	2 358 492	-2 750 000	0
Child Planet, Atlantis Barnehage AS	-2 027 650	4 250 000	-1 538 357		683 993
UPL & BOSE Holding AS	26 614 175		3 384 230		29 998 405
UPLB Fastighets AB	-1 161 153		-214 800		-1 375 953
Triangelgården Invest AS	11 264 784		1 013 727	-994 500	11 284 011
Halden Utvikling AS	9 257 215	4 650 000	1 008 865		14 916 080
AS Grønnegaten 92	1 669 501		31 990		1 701 491
Hedia AS	2 309 403		862 015		3 171 418
Stortorget 1 AS	23 597 114	6 450 000	747 614		30 794 728
Oslo Cancer Cluster					
Innovasjonspark AS	47 791 594	1 994 236	1 395 017		51 180 847
Countryfestivalen AS	404 264	-1 286 878	882 614		0
Gjøvik Strand AS	1 571 257		46 883		1 618 140
Haakon VIIsgt 14 AS	4 687 752		-450 775		4 236 977
Stiklestad 3 Eiendom Holding AS	21 659 310		2 129 348		23 788 658
Driv Prosjektstyring AS	45 963		256 413		302 376
Vinstra Veipark AS	3 589 051	1 600 000	-108 454		5 080 597
<i>Indirekte eid gjennom:</i>					
<i>Terningen Arena Holding AS :</i>					
<i>Elgstua Bygg AS</i>	590 335		360 893		951 228
Sum aksjer i tilknyttede selskaper	357 662 419	-62 070 542	28 727 604	-3 744 500	320 574 981

Tilgang ifm Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS kr 1 994 236 gjelder oppskrivning ifm innfusjonering av Helse og Idrettsbygg AS per 01.01.2016.

Selskapet eide tidligere aksjer i Child Planet, Atlantis AS indirekte gjennom Fornebu Hotell AS. Ifm med salget av Fornebu Hotell AS ble aksjene tatt ut som tingsutbytte. Deretter ble det gjennomført en omvendt mor-datterfusjon slik at selskapet nå eier aksjer i Child Planet, Atlantis Barnehage AS.

For aksjer som er indirekte eid er bare verdi utover innskutt egenkapital medtatt



Utstillingsplassen Eiendom AS bygger 76 nye leiligheter i Vestbyen Kvarтал i Hamar.

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.)

	31.12.2016	31.12.2015	Endring 2016	31.12.2014	Endring 2015
Sikret ved rentebytteavtaler	652 750 000	542 500 000	110 250 000	245 000 000	297 500 000
Beregnet negativ verdi	-52 915 656	-60 362 557	7 446 901	-37 067 201	-23 295 356
Konsern					
Sikret ved rentebytteavtaler	736 750 000	610 750 000	126 000 000	773 500 000	-162 750 000
Beregnet negativ verdi	-57 354 630	-67 893 173	10 538 543	-63 428 543	-4 464 630

	2017	2018	2019	2020	2021
Avdrag og restgjeld					
Avdrag	48 563 096	48 563 096	48 563 096	47 563 096	47 563 096
Restgjeld per 31.12	879 111 170	830 548 074	781 984 978	734 421 882	686 858 786
Konsern					
Avdrag	110 400 354	57 418 000	61 182 708	60 182 708	63 988 264
Restgjeld per 31.12	1 123 333 662	1 065 915 662	1 004 732 954	944 550 246	880 561 982

	Sikret ved pant	Konsern
Pantstillelser og lignende		
Lån fra kredittinstitusjoner	927 674 205	1 233 733 955
Påløpne renter	10 055 497	11 699 736
Forpliktelse midlertidige P-plasser	1 576 800	1 576 800
Sum gjeld sikret ved pant	<u>939 306 502</u>	<u>1 247 010 491</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
Garantiforpliktelse boligkjøpere	16 192 300	16 192 300
Sum garantistillelser	<u>35 057 771</u>	<u>17 769 100</u>

	Balansført verdi pant	Konsern
Eiendeler stilt som sikkerhet		
Tomter, bygninger	834 377 883	1 232 667 214
Bygg under oppføring	1 519 468	1 519 468
Driftsløsøre	2 670 827	2 670 827
Kundefordringer	7 048 493	7 048 493
Aksjer Cryo Invest AS	3 094 350	3 094 350
Aksjer Ravineveien Eiendom AS	35 357 000	35 357 000
Aksjer Halden Utvikling AS	12 652 000	12 652 000
Aksjer Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS	51 805 998	51 805 998
Aksjer Vangsveien 73 AS	134 700 587	
Aksjer Vangsveien Prosjekt AS	13 293 918	
Aksjer Vangsveien Parkering AS	8 551 233	
	<u>1 105 071 757</u>	<u>1 346 815 350</u>

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

Note 10 Skattekostnad

Årets skattekostnad består av:			Konsern	Konsern
	2016	2015	2016	2015
Betalbar skatt	12 022 681	4 212 132	16 668 610	9 370 750
Endring utsatt skatt	-1 173 594	3 105 433	-532 788	4 048 889
Endring utsatt skatt andel i ANS	157 051	236 932	159 185	238 777
Netto skattekostnad	11 006 137	7 554 497	16 295 007	13 658 416

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

Utstillingsplassen Eiendom AS	Innfusjonert		31.12.2015	Endring
	31.12.2016	01.01.2016		
Knyttet til anleggsmidler	117 909 078		108 666 565	9 242 513
Herav oppskrivning av anleggsmidler	-35 662 000		-36 389 289	727 289
Knyttet til fordringer	-15 000		-15 000	0
Knyttet til kursjustering SEK	1 948 524		0	1 948 524
Knyttet til boligprosjekt	0		10 114 524	-10 114 524
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-5 944 654		-4 870 072	-1 074 582
Skattepliktig andel aksjeutbytte	29 835		217 815	-187 980
Gevinst- og tapskonto	7 522 614		9 403 268	-1 880 654
Sum midlertidige forskjeller	85 788 397	0	87 127 811	-1 339 414
Fremført underskudd		-76 572		76 572
Netto grunnlag for utsatt skatt	85 788 397	-76 572	87 127 811	-1 262 842
25 % av endringen				-315 711
Redusert skattesats utsatt skatt (1 %)				-857 884
Utsatt skatt - endring i resultatregnskapet	20 589 215	-19 143	21 781 953	-1 173 594
Utsatt skattefordel i Kjonerud Teknologisenter ANS	-519 893		-676 944	
Redusert skattesats utsatt skattefordel (1 %)				-21 662
Utsatt skatt i balansen	20 069 322		21 105 009	-1 195 257
Skattesats utsatt skatt	24 %	25 %	25 %	

20 Oppskrivning av merverdi etter innfusjonering av UP Entra AS per 01.01.2015 kr 41 044 399 er foretatt uten at det er bokført utsatt skatt. Gevinst ift opprinnelig bokført ved kr 4 655 110 etter salg i 2015 er ført til reduksjon av merverdien.

Endringer i konsernet i oversikten nedenfor gjelder midlertidige forskjeller i Strandgaten 55 AS ved oppkjøp i 2016.

Konsern	Endringer i		31.12.2015	Endring
	31.12.2016	konsernet		
Knyttet til anleggsmidler	131 595 838	2 124 000	113 920 540	15 551 298
Knyttet til fordringer	-1 287 912		-832 844	-455 068
Knyttet til kursjustering SEK	1 948 524		0	1 948 524
Knyttet til boligprosjekt	0		10 114 524	-10 114 524
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-5 944 654		-4 870 072	-1 074 582
Skattepliktig aksjeutbytte	29 835		217 815	-187 980
Gevinst- og tapskonto	7 931 867		9 914 834	-1 982 967
Sum endring midlertidige forskjeller	134 273 498	2 124 000	128 464 797	3 684 701
Underskudd til fremføring	-40 676 237	-30 862	-38 599 102	-2 046 273
Netto grunnlag utsatt skatt	93 597 261	2 093 138	89 865 695	1 638 428
Utsatt skatt	22 444 081	523 285	22 453 584	-532 788
Utsatt skattefordel i Kjonerud Teknologisenter ANS	-525 143		-684 328	159 185
Utsatt skatt i balansen	21 918 938		21 769 256	
Skattesats utsatt skatt	24 %	25 %	25 %	



	2016	2015	Konsern 2016	Konsern 2015
Årets skattegrunnlag er beregnet slik:				
Regnskapsmessig resultat før skatt	160 808 991	49 598 127	186 726 667	63 723 123
Endring midlertidige forskjeller	1 339 414	-10 827 878	-3 684 701	-15 803 488
Herav endring uten skattemessig effekt	727 289	4 655 110	2 393 404	6 604 833
<i>Permanente forskjeller:</i>				
Resultat i ANOR Fastigheter AB uten skattefordel			2 557 520	
Skattemessig underskudd i ANS	-541 555	-676 943	-547 025	-683 781
Tilbakeført ikke fradragsberettiget tap på fordringer		-657 616	-	-657 616
Resultat i tilknyttede selskaper			-28 727 604	-12 797 351
Ikke fradragsberettigede kostnader	3 308 701	103 125	3 308 701	
Aksjeutbytte	-13 670 304	-19 683 833	-804	-461
Renter skatt	-	-	13 984	-137
Gevinst ved salg av aksjer	-106 439 791	-	-97 524 333	-
Tap og nedskrivning på aksjer	2 522 191	212	-	212
Skattepliktig inntekt ifm aksjer	112 359	217 815	112 359	217 815
Skattegrunnlag	48 167 295	22 728 119	64 628 168	40 603 149
Endring fremført underskudd	-76 572	-7 127 639	2 046 273	-5 896 668
Grunnlag betalbar skatt	48 090 723	15 600 480	66 674 441	34 706 481
25 % (27 %) betalbar skatt	12 022 681	4 212 132	16 668 610	9 370 750

Note 11 Egenkapital

Utstillingsplassen Eiendom AS	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2015	32 536 650	-6 500	220 861 974	297 013 536	550 405 660
Kjøp av egne aksjer		-2 250		-56 250	-58 500
Årets resultat				149 802 854	149 802 854
Avsatt utbytte					0
Sum per 31.12.2016	32 536 650	-8 750	220 861 974	446 760 140	700 150 014

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
Sum per 31.12.2015	32 536 650	-6 500	220 861 974	338 133 879	2 225 999	593 752 002
Innbetalt egenkapital					17 071 469	17 071 469
Endring i minoritetsinteresser				-524 605	524 605	0
Kjøp av egne aksjer		-2 250		-56 250		-58 500
Årets resultat				170 289 218	142 442	170 431 660
Avsatt utbytte						0
Sum per 31.12.2016	32 536 650	-8 750	220 861 974	507 842 242	19 964 515	781 196 631

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 31.12.2016 og utgjør kr 15 000.

Note 14 Bundne midler

Av selskapets bankinnskudd er kr 1 220 583 (2015 kr 1 304 841) bundne innskudd på skattetrekkkonto.

For konsernet utgjør bundne innskudd på skattetrekkkonto kr 1 226 632 (2015 kr 1 316 142).

Note 15 Antall aksjer, aksjeeiere mv

Per 31.12.2016 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 2016 kjøpte selskapet tilsammen 45 aksjer. Antall egne aksjer er 175 (130 per 31.12.2015). Per 31.12.2016 var det registrert i alt 956 aksjonærer (964 aksjonærer per 31.12.2015). 902 aksjonærer eier mindre enn 100 aksjer. 18 aksjonærer eier 500 aksjer eller mer:

	Ant aksjer	Eierandel	Stilling i selskapet/Styre
Haugans Hus AS	255 342	39,24 %	Monica Haugan, finanssjef - styreleder Terje Haugan, prosjektdirektør - styremedlem
OBOS Forretningsbygg AS	249 522	38,34 %	Daniel Kjørberg Siraj, Nils M Bøhler - 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
Trond Erik Michaelsen	5 801	0,89 %	
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
KB.GTI AS	500	0,08 %	
Torstein Storsve	500	0,08 %	
Andre med mindre enn 500 aksjer	21 430	3,29 %	
Egne aksjer	175	0,03 %	
Totalt antall aksjer	650 733	100,00 %	

22

* 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.

* Trond Erik Michaelsen medregnet 2 119 aksjer eid av Mjøsconsult AS.

Note 16 Forpliktelse midlertidige parkeringsplasser

Ifm Torggt 22 AS (Utstillingsplassen Eiendom AS 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 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.



Utstillingsplassen Eiendom AS solgte i 2016 eierandelen i Scandic Fornebu. Scandic Narvik også ble solgt.

KONTANTSTRØMANALYSE

Utstillingsplassen Eiendom AS		Konsern	
2015	2016	2016	2015
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
49 598 127	160 808 991	186 726 667	63 723 123
0	-4 212 132	-9 370 750	-1 273 653
-19 683 833	-13 670 304	-804	-461
-32 500	-200 000	-200 000	-32 500
0	-106 439 791	-97 524 333	0
212	2 522 191	0	212
-21 340 990	-34 563 406	-36 802 862	-23 259 351
153 020 000	179 200 000	179 200 000	153 020 000
-90 225 388	-47 455 679	-55 693 026	-90 225 388
22 943 975	25 947 426	41 291 704	38 054 948
803 455	1 074 582	1 074 582	803 455
		-28 727 604	-12 797 351
373 467	-2 403 515	-1 074 459	-1 531 036
2 510 843	-17 653 539	-9 491 487	3 716 975
1 472 258	-21 367 650	-17 359 102	2 738 964
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
<u>99 439 626</u>	<u>121 587 174</u>	<u>152 048 526</u>	<u>132 937 937</u>
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
28 247 500	200 000	200 000	28 247 500
-87 888 457	-18 592 934	-39 038 537	-99 535 276
10 850 374	25 601 304	7 261 304	850 374
-153 589 844	-44 458 925	-17 000 000	-153 589 844
12 174 276	-2 589 356		
80 000	184 539 111	184 539 111	80 000
3	0	0	3
-46 458 248	-13 750 000	-13 750 000	-46 458 248
-1 182 972	-	0	-1 194 921
-3 782 250	-8 476 900	-8 476 900	-3 782 250
-113 489	150 983	150 983	-113 489
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
<u>-241 663 107</u>	<u>122 623 283</u>	<u>113 885 961</u>	<u>-275 496 151</u>
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
		142 860	0
218 000 000	0	26 000 000	294 000 000
-34 492 240	-38 351 962	-55 457 511	-73 712 086
-68 407 127	-35 057 281	-35 057 281	-68 407 127
0	0	0	-53 028 873
-10 020	-16 265 075	-16 265 075	-10 020
-44 550	-58 500	-58 500	-44 550
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
<u>115 046 063</u>	<u>-89 732 818</u>	<u>-80 695 507</u>	<u>98 797 344</u>
<u>-27 177 418</u>	<u>154 477 639</u>	<u>185 238 980</u>	<u>-43 760 870</u>
5 501 631	12 886 471	34 606 808	59 327 908
34 562 258	176 409	178 230	19 039 770
<u>12 886 471</u>	<u>167 540 519</u>	<u>220 024 018</u>	<u>34 606 808</u>





UPL Utstillingsplassen
eiendom

Besøksadresse:
Vangsveien 111, 2318 Hamar

Postadresse:
Postboks 403, 2303 Hamar

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

post@upl.no
www.upl.no

Vårt merkeløfte til kunder,
samarbeidspartnere og oss selv:

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