





ÅRSBERETNING FOR 2017

Virksomhetens art og tilholdssted

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

Etter ferdigstillelse av flere større byggeprosjekter har selskapets og konsernets utleieareal og leieinntekter økt betydelig. Årlige leieinntekter og utleid areal utgjør nå hhv ca 135 millioner kroner og 120 000 kvm. Medregnet selskapets andel av leieinntekter i konsern- og tilknyttede selskaper utgjør leieinntektene ca 285 millioner kroner. Totalt har Utstillingsplassen Eiendom AS eierandeler i eiendommer med leieinntekter på ca 500 millioner kroner fra i alt ca 375 000 kvm.

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

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

De fleste av selskapene administreres av Utstillingsplassen Eiendom AS.

Fortsatt drift

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

Virksomheten i 2017 - Fremtidig utvikling

Selskapet er i fortsatt vekst og har også i 2017 hatt lav ledighetsgrad, men registrerer økt konkurranse i kontormarkedet i Hamar.

Utstillingsplassen Eiendom AS har ferdigstilt og overlevert 281 leiligheter på området ved Hamar Bryggeri/Nestlé.

Nytt prosjekt i Vestbyen Kvartal består av ytterligere 87 leiligheter. Trinn 1 med 34 leiligheter i to blokker overleveres høsten 2018 og er utsolgt. Blokk 3 ferdigstilles ultimo 2018, hvorav 21 av 25 leiligheter er solgt. Blokk 4 med 28 enheter er nå lagt ut for salg i mai og er besluttet igangsatt etter oppnådd salg av 50%.

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 alt ca 1 500 leiligheter, i en del av Trondheim hvor det forventes stor utvikling.

Stiklestadveien 3 Eiendom Holding AS har etter kjøp av Jarleveien 8 i 2015, og ytterligere to eiendommer i 2017, et område på 43 mål med en eiendomsverdi på ca 620 millioner kroner. Løpende leieinntekter utgjør ca 48 millioner kroner, men selskapets ambisjon er omregulering og utvikling til boligformål over tid. OBOS Nye Hjem AS har i 2017 kjøpt seg inn i prosjektet slik at det nå er tre like store eiere.

I 2017 er det innledet samarbeid med OBOS Nye Hjem AS og Betonmast Hæhre Eiendom AS om utvikling av deler av Vangsvegen 73 med bl a en høyblokk og Vangsveien 33 sentralt i Hamar. På tomtene planlegges det bygget 237 boliger og 2 500 kvm næring. Salgsstart for de første leilighetene antas å være høsten 2018.

Utstillingsplassen Eiendom AS stiftet i 2016 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. Göteborgområdet er i sterk vekst.

I 2017 er aksjene i UPL og OBOS Utvikling AS og Stangeveien 109 Eiendom AS solgt, og det er inntektsført gevinst fra salg av aksjer med ca 94 millioner kroner i morselskapet og ca 50 millioner kroner i konsernet. I morselskapets tall inngår også gevinst fra salg av aksjepost på 50 % i Stiklestadveien 3 Eiendom Holding AS.

Ravineveien Eiendom AS ferdigstilte i slutten av 2016 ny konferansesal ved Oslo Airport Hotel. Hotellvirksomheten går svært godt, og det er bygget ny hotellfløy med 69 rom som har økt kapasiteten til 309 rom fra slutten av 2017.

Utstillingsplassen Eiendom AS kjøpte 02.01.2017 samtlige aksjer i Ambassadeur AS og Globus Hotel AS. Det er gjennomført en omfattende rehabilitering av selskapenes hotelleiendommer i Drammen og inngått leieavtale med Scandic. Scandic driver begge eiendommene som ett hotell med 287 rom, profilert som Scandic Ambassadeur Drammen. Hotellet har etter rehabiliteringen vist økende belegg.

På Elverum har man gjennom Terningen Arena Holding AS i 2017 stått for rehabilitering av Hotell Central som er en del av Elgstua Bygg AS. På Terningen ferdigstilles ytterligere en fløy til Høgskolen i Innlandet i løpet av første halvår 2018. På Lillehammer overtok Høgskolen i Innlandet leieforholdet til nytt bygg mellom Fakkeldgården og Storhove senhøsten 2017.

Selskapet har som største eier, sammen med OBOS Forretningsbygg AS, begge med 27,2 % eierandel, vært ansvarlig for forvaltning, utvikling, gjennomføring og utleie av Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark. Det arbeides nå både med planlegging, prosjektering og utleie av byggetrinn 2 med ca 8 000 kvm, slik at prosjektet vil bestå av i alt ca 45 000 kvm.

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

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 949 aksjonærer per 31.12.2017.



Monica Haugan, styreleder og prosjektutvikler



Tron Sanderud, adm. direktør



Terje Haugan, styremedlem og prosjektdirektør



Per 31.12.2017 utgjør selskapets bokførte egenkapital kr 754 493 334 (kr 854 038 804 i konsernet). Selskapet har finansiell styrke til å engasjere seg i planlagte prosjekter.

Ansatte – arbeidsmiljø – likestilling

Selskapet hadde per 31.12.2017 22 ansatte. I konsernet var det 34 fast ansatte.

Sykefraværet har vært minimalt. 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 tilfredsstillende 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 eiendomsbransjen 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 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 123 574 629 etter at aksjeutbytte er inntektsført med kr 10 528 503 og gevinst på salg av aksjer med kr 93 820 664. Styret foreslår at årets resultat disponeres ved at det avsettes utbytte med kr 100 per aksje, totalt kr 65 050 200, og at kr 58 524 429 overføres til annen egenkapital.

For konsernet ble overskuddet kr 122 173 946, hvorav minoritetsinteressenes andel utgjør kr 1 861 543.

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 25.05.2018

I styret for Utstillingsplassen Eiendom AS

4

Monica Haugan
Styreleder

Terje Haugan
Styremedlem

Daniel Kjørberg Siraj
Styremedlem

Nils Morten Bøhler
Styremedlem

Halgrim Thon
Styremedlem

Tron Sanderud
Adm direktør



Daniel Kjørberg Siraj



Nils Morten Bøhler



Halgrim Thon



RESULTATREGNSKAP PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS		Noter	Konsern	
2016	2017		2017	2016
Driftsinntekter				
109 886 658	135 060 362	Leieinntekter	199 895 257	164 571 637
10 576 487	12 977 457	Andre driftsinntekter	40 028 515	8 543 379
179 200 000	0	Salgsinntekter leilighetsprosjekter	0	179 200 000
200 000	2 402 000	Salgsgevinster	2 402 000	200 000
<u>299 863 145</u>	<u>150 439 819</u>	Sum driftsinntekter	<u>242 325 772</u>	<u>352 515 016</u>
Driftskostnader				
144 636 594	0	Kostnader leilighetsprosjekter	0	142 397 138
19 403 908	14 503 728	Eiendomsrelaterte kostnader	21 383 541	25 473 778
21 973 461	23 358 792	Lønninger og sosiale utgifter	37 929 067	24 181 204
25 947 426	30 067 683	Ordinære avskrivninger	50 500 277	41 291 704
11 301 169	8 062 605	Andre driftskostnader	22 565 992	13 489 350
<u>223 262 558</u>	<u>75 992 808</u>	Sum driftskostnader	<u>132 378 877</u>	<u>246 833 174</u>
<u>76 600 587</u>	<u>74 447 011</u>	Driftsresultat	<u>109 946 895</u>	<u>105 681 842</u>
Finansinntekter/Finanskostnader				
2 441 827	2 293 877	Renteinntekter	1 078 777	1 355 400
13 670 304	10 528 503	Aksjeutbytte	641	804
106 439 791	93 820 664	Gevinst på aksjer	50 239 525	97 524 333
0	-3 349 135	Nedskrivning av finansielle eiendeler	0	0
1 946 444	0	Andel resultat i tilknyttede selskaper	30 633 548	28 727 604
-37 437 935	-45 286 144	Andre finansinntekter	0	1 946 444
-2 522 191	-1 750 000	Rentekostnader	-54 585 446	-48 085 585
-329 836	245 923	Tap på aksjer	-45 000	0
<u>84 208 404</u>	<u>56 503 688</u>	Andre finanskostnader	<u>-258 636</u>	<u>-424 175</u>
<u>160 808 991</u>	<u>130 950 699</u>	Netto finansinntekter	<u>27 063 409</u>	<u>81 044 825</u>
<u>-11 006 137</u>	<u>-7 376 070</u>	Ordinært resultat før skatt	<u>137 010 304</u>	<u>186 726 667</u>
<u>149 802 854</u>	<u>123 574 629</u>	Skatter	<u>-14 836 358</u>	<u>-16 295 007</u>
<u>149 802 854</u>	<u>123 574 629</u>	Årets overskudd	<u>122 173 946</u>	<u>170 431 660</u>
Overføringer:				
0	65 050 200	Herav minoritetsinteresser	1 861 543	142 442
149 802 854	58 524 429	Majoritetens årsoverskudd	120 312 403	170 289 218
<u>149 802 854</u>	<u>123 574 629</u>	Avsatt utbytte	65 050 200	0
		Overført til annen egenkapital	55 262 203	170 289 218
			<u>120 312 403</u>	<u>170 289 218</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 (og utfisjonert selskap Stangeveien 109 Eiendom AS fram til salg 02.05.2017), Vangsveien Parkering AS og Vangsveien Prosjekt AS (til 30.06.2017), Strandgaten 55 AS, UPL Sverige AS (med datterselskap ANOR Fastigheter AB (85 %) og Storhove Innovasjonsbygg AS, og fra 2017 Ambassadeur AS og Globus Hotell AS.

I tillegg inngår de deleide selskapene Kongsvinger Kompetanse og Næringscenter AS (80 %), Storhamargata Eiendom AS (66,6 %) med heleide datterselskaper Storhamargata 44 AS og Storhamargata 53 AS, og fra 2017 Hellsenteret AS (eierandel er øket fra 50 % til 90 % i 2017) og Hedia AS (eierandel er øket fra 50,9 % til 75,9 % i 2017) med heleid datterselskap Fabelaktiv AS.

BALANSE PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS			Noter	Konsern	
01.01	31.12			31.12	31.12
2017	2017	EIENDELER		2017	2016
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
		Goodwill	6	1 107 000	0
Varige driftsmidler					
1 063 312 434	1 069 076 478	Tomter og bygninger	6, 9	1 900 207 262	1 475 340 167
1 519 468	2 260 705	Bygg under oppføring	6, 9	2 641 681	19 864 017
2 854 427	2 745 827	Driftsløse	6, 9	8 188 792	2 891 571
<u>1 067 686 329</u>	<u>1 074 083 010</u>	Sum varige driftsmidler		<u>1 911 037 735</u>	<u>1 498 095 755</u>
Finansielle anleggsmidler					
175 092 465	459 741 614	Investeringer i datterselskaper	7		
253 366 061	312 167 219	Investeringer i tilknyttede selskaper	8	380 428 597	320 574 981
2 100 576	2 100 576	Andre aksjer og andeler	12	2 123 295	2 168 295
8 207 139	60 637 222	Lån til datterselskaper	7		
22 680 294	20 262 960	Lån til tilknyttede selskaper	8, 13	20 262 960	22 684 960
1 542 840	842 660	Andre langsiktige fordringer	13	870 271	1 542 840
<u>462 989 375</u>	<u>855 752 251</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>403 685 123</u>	<u>346 971 076</u>
<u>1 530 675 704</u>	<u>1 929 835 261</u>	Sum anleggsmidler		<u>2 315 829 858</u>	<u>1 845 066 831</u>
Omløpsmidler					
Beholdninger					
19 994 197	87 710 314	Boligprosjekt under oppføring	3, 9	92 016 511	17 942 421
Fordringer					
6 822 816	6 091 259	Kundefordringer	9, 13	10 340 920	6 896 999
25 408 574	11 974 951	Andre fordringer	13	9 764 199	24 621 408
<u>32 231 390</u>	<u>18 066 210</u>	Sum fordringer		<u>20 105 119</u>	<u>31 518 407</u>
189 593 738	44 471 852	Bankinnskudd og kontanter	14	85 321 427	220 024 018
241 819 325	150 248 376	Sum omløpsmidler		197 443 057	269 484 846
<u>1 772 495 029</u>	<u>2 080 083 637</u>	Sum eiendeler		<u>2 513 272 915</u>	<u>2 114 551 677</u>



BALANSE PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS			Noter	Konsern	
01.01	31.12	EGENKAPITAL OG GJELD		31.12	31.12
2017	2017			2017	2016
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
32 536 650	32 536 650	Aksjekapital	11, 15	32 536 650	32 536 650
-8 750	-11 550	Egne aksjer	11	-11 550	-8 750
220 861 974	220 861 974	Overkurs	11	220 861 974	220 861 974
<u>253 389 874</u>	<u>253 387 074</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>253 387 074</u>	<u>253 389 874</u>
Annen egenkapital					
442 661 829	501 106 260	Annen egenkapital	11	571 913 174	507 842 242
		Minoritetsinteresser	11	28 738 556	19 964 515
<u>442 661 829</u>	<u>501 106 260</u>	Sum annen egenkapital		<u>600 651 730</u>	<u>527 806 757</u>
<u>696 051 703</u>	<u>754 493 334</u>	Sum egenkapital		<u>854 038 804</u>	<u>781 196 631</u>
Gjeld					
Avsetninger og forpliktelser					
1 576 800	1 576 800	Forpliktelse midlertidige P-plasser	9, 16	1 576 800	1 576 800
19 738 397	22 332 054	Utsatt skatt	10	33 402 970	21 918 938
5 944 654	6 500 721	Pensjonsforpliktelser	5	6 500 721	5 944 654
<u>27 259 851</u>	<u>30 409 575</u>	Sum avsetninger og forpliktelser		<u>41 480 491</u>	<u>29 440 392</u>
Annen langsiktig gjeld					
991 674 266	1 157 611 190	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 450 434 507	1 233 789 388
0	0	Annen langsiktig gjeld		3 886 700	0
<u>991 674 266</u>	<u>1 157 611 190</u>	Sum langsiktig gjeld		<u>1 454 321 207</u>	<u>1 233 789 388</u>
Kortsiktig gjeld					
9 167 857	30 353 408	Leverandørgjeld		38 057 827	15 232 907
14 450 542	4 782 414	Betalbar skatt	10	9 847 492	16 651 320
2 544 148	2 115 145	Skyldige offentlige avgifter		5 195 837	2 799 788
0	65 050 200	Avsatt utbytte	11	65 050 200	0
<u>31 346 662</u>	<u>35 268 371</u>	Annen kortsiktig gjeld	7	<u>45 281 057</u>	<u>35 441 251</u>
<u>57 509 209</u>	<u>137 569 538</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>163 432 413</u>	<u>70 125 266</u>
<u>1 076 443 326</u>	<u>1 325 590 303</u>	Sum gjeld		<u>1 659 234 111</u>	<u>1 333 355 046</u>
<u>1 772 495 029</u>	<u>2 080 083 637</u>	Sum egenkapital, gjeld og avsetninger		<u>2 513 272 915</u>	<u>2 114 551 677</u>

Hamar, 25.05.2018



Monica Haugan
Styreleder



Terje Haugan
Styremedlem



Daniel Kjørberg Siraj
Styremedlem



Nils Morten Böhler
Styremedlem



Halgrim Thon
Styremedlem



Tron Sanderud
Adm direktør



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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 normalt det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Det samme gjelder også for tilknyttede selskap så langt utbytte er kjent. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er mottatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle merverdier fra kjøpet og urealiserte interngevinster. 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 purpose-eiendomsselskaper 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 ikke er midlertidig eller konsernet har en forpliktelse til, eller intensjon om, å dekke dette tapet.

Fusjon

For å oppnå en mer rasjonell organisering i konsernet er det, med virkning fra 1. januar 2017 gjennomført fusjon mellom de heleide datterselskapene Vangsvegen 73 AS og Storhamargata 43 AS, med

morselskapet Utstillingsplassen Eiendom AS som overtagende selskap.

Fusjonen gjennomføres med hjemmel i Aksjeloven § 13-24, etter en felles fusjonsplan mellom datterselskapene og morselskapet.

Regnskapsmessig gjennomføres fusjonen etter reglene om konsernkontinuitet. Skattemessig gjennomføres fusjonen med full skattemessig kontinuitet.

Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Leieinntektene inntektsføres i takt med leieperioden. Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør for opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres i sin helhet ved tidspunkt for opphør.

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.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige



innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Utenlandsk Valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Valutadifferanser presenteres under annen finansinntekt eller -kostnad. Selskapet har ingen løpende transaksjoner i utenlandsk valuta.

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 forsikrings-selskap. 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 estimat-avvik og ikke resultatførte kostnader knyttet til tidligere perioders

pensjonsopptjening. Pensjonsforpliktelsen beregnes årlig av en uavhengig aktuar ved bruk av en lineær opptjeningsmetode.

Selskapet har i tillegg en usikret pensjonsforpliktelse som gjelder administrerende direktør, se note 5 for opplysninger om dette.

Skatt

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 skatte-reduserende 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 11 300 374 (2016 kr 9 205 110) som i hovedsak gjelder konsern- og tilknyttede selskaper. Fakturerte administrasjonshonorarer til konsernselskaper fremgår av Note 7.

Note 3 Salgsinntekter leilighetsprosjekter

Det er ikke ferdigstilt leilighetsprosjekter i 2017. Salgsinntektene fra leilighetsprosjekter i 2016 gjelder Teglgården i Hamar.

Note 4 Eiendomsrelaterte kostnader

Eiendomsrelaterte kostnader er slått sammen av:

	2017	2016	Konsern 2017	Konsern 2016
Felleskostnader	26 253 988	20 039 664	38 328 123	30 800 615
Refusjon felleskostnader	-22 430 672	-16 482 635	-32 292 120	-25 849 282
Underdekning felleskostnader	3 823 316	3 557 029	6 036 003	4 951 333
Festeavgift			44 118	43 398
Strøm egne lokaler	311 033	246 653	550 322	246 653
Driftskostnader utearealer	175 334	506 414	504 319	530 164
Verktøy og utstyr vaktmestere	77 996	60 420	77 996	60 420
Mindre anskaffelser	415 492	314 957	592 491	372 231
Vedlikehold	3 982 182	9 650 132	6 233 882	12 098 419
Eiendomsskatt	4 706 154	4 134 331	5 870 419	5 822 373
Forsikringer	1 012 221	933 972	1 473 991	1 348 787
Sum eiendomsrelaterte kostnader	14 503 728	19 403 908	21 383 541	25 473 778

Note 5 Ansatte, godtgjørelser

	2017	2016	Konsern 2017	Konsern 2016
Lønnskostnader består av følgende poster:				
Lønn	18 460 657	16 809 274	29 304 819	18 158 609
Offentlige refusjoner	-20 538	0	-20 538	0
Arbeidsgiveravgift	2 795 271	2 526 772	4 286 330	3 047 911
Pensjonskostnader	1 555 546	1 924 027	3 020 950	1 924 027
Andre personalkostnader	567 856	713 388	1 337 507	1 050 657
Sum personalkostnader	23 358 792	21 973 461	37 929 067	24 181 204
Antall årsverk	20	19	42	22

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

Godtgjørelser	2017	2016
Adm direktør – lønn	2 451 209	2 087 879
Adm direktør – annen godtgjørelse	11 947	4 392
Styret	265 000	310 000
Revisor	333 662	328 078
Revisor – andre tjenester	61 726	41 390
Revisor (konsern)	620 789	559 511
Revisor – andre tjenester (konsern)	136 299	58 708

Adm direktør har i tillegg egen pensjonsordning som er 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 direktør Tron Sanderud. Adm direktør har rett til å fratruke stillingen fra 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.

10

	31.12.2017	31.12.2016	Endring
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	352 760	827 243	
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsen	134 591	114 546	
Resultatført aktuariell gevinst	0	0	
Periodisert arbeidsgiveravgift	68 716	132 793	
Netto pensjonskostnad	556 067	1 074 582	-518 514

Pensjonskostnadene fremkommer slik i regnskapet:

Innbetalt premie	999 479	849 445	
Endring i pensjonsforpliktelse	556 067	1 074 582	
Sum pensjonskostnader	1 555 546	1 924 027	
Arbeidsgiveravgift av årets innbetalinger	140 927	119 772	
Netto pensjonskostnad	1 696 473	2 043 799	-347 326
Påløpte pensjonsforpliktelser	4 716 770	5 176 578	-459 808
Arbeidsgiveravgift av forpliktelsen	665 065	729 898	-64 833
Påløpte forpliktelser inkl arbeidsgiveravgift	5 381 835	5 906 476	-524 641
Ikke resultatført aktuarielt tap	1 118 886	38 178	1 080 708
Netto balanseført pensjonsforpliktelse	6 500 721	5 944 654	556 067

Økonomiske forutsetninger ved beregning av pensjonsforpliktelsen:

	31.12.2017	31.12.2016	Demografiske forutsetninger	31.12.2017	31.12.2016
Diskonteringsrente	2,40 %	2,60 %	Anvendt dødlighetstabell	K2013 BE	K2013 BE
Årlig forventet lønnsvekst	2,50 %	2,50 %	Anvendt uføretariff	IR02	IR02
Årlig forventet G-regulering	2,25 %	2,25 %			
Årlig forventet regulering pensjoner under utbetaling	2,25 %	2,25 %			
Amortiseringsfaktor	1,00	1,00			



Note 6 Varige driftsmidler

Utstillingsplassen Eiendom AS	Tomter	Bygninger	Bygg under oppføring	Drifts-løsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.17	48 572 490	1 118 319 024	1 519 468	10 205 394	1 178 616 376
Endringer pga fusjon 01.01.17	338 869	248 655 285		644 151	249 638 305
Sum per 01.01.2017	48 911 359	1 366 974 309	1 519 468	10 849 545	1 428 254 681
Overført fra bygg under oppføring		311 180	-311 180		0
Tilgang i året	500 525	35 474 705	1 052 417	434 716	37 462 363
Avgang i året	-100 000	-1 930 231			-2 030 231
Akk avskrivninger 31.12.17		-381 065 369		-8 538 434	-389 603 803
Bokført verdi 31.12.17	49 311 884	1 019 764 594	2 260 705	2 745 827	1 074 083 010
Årets ordinære avskrivning		29 524 367		543 316	30 067 683
Økonomisk levetid		10–50 år		5–10 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

Konsern	Goodwill	Tomter	Bygninger	Bygg under oppføring	Drifts-løsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.17		118 919 247	1 866 850 004	1 900 443	51 999 147	2 039 668 841
Anskaffelseskost endringer i konsern		338 869	248 655 285	0	644 151	249 638 305
Overf. fra bygg under oppf.			311 180	-311 180		0
Tilgang i året	1 289 197	3 297 181	204 887 302	11 446 840	5 535 242	226 455 762
Avgang i året		-6 845 301	-56 978 172	-10 394 422	-496 226	-74 714 121
Akk avskrivninger 31.12.17	-182 197		-479 228 333		-49 493 521	-528 904 051
Bokført verdi 31.12.17	1 107 000	115 709 996	1 784 497 266	2 641 681	8 188 792	1 912 144 735
Årets ordinære avskrivning	182 197		46 573 765		3 744 315	50 500 277
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 %	866 803	1 398 396	1 500 000
Trekanten Utvikling AS	22.03.2005	Hamar	100,0 %	5 902 845	-75 009	1 500 000
Stangeveien 109 Eiendom AS	01.01.2017	Hamar	100,0 %	-	1 132 163	
AS Lykkeboden	24.05.2005	Hamar	100,0 %	6 456 663	527 181	
Hellsenteret AS	01.11.2005	Stjørdal	90 %	29 709 792	4 033 682	
Rena Park AS	01.08.2007	Åmot	100,0 %	10 069 115	-170 993	
Kongsvinger Kompetanse- og Næringscenter AS	29.12.2009	Kongsvinger	80,0 %	22 650 806	3 408 327	
Storhamargata Eiendom AS	07.09.2010	Hamar	66,6 %	51 929 688	2 456 734	
Hedia AS	16.11.2011	Hamar	75,9 %	7 488 706	3 318 323	2 275 862
Jul Pettersens Gate 2 AS	20.10.2014	Hamar	100,0 %	4 365 809	1 023 480	2 000 000
Vangsveien Parkering AS	15.05.2015	Hamar	100,0 %	783 931	190 737	400 000
UPL Sverige AS	10.03.2016	Hamar	100,0 %	2 178 674	-3 349 135	
Storhove Innovasjonsbygg AS	04.07.2016	Hamar	100,0 %	12 891 318	-54 890	
Strandgaten 55 AS	20.07.2016	Hamar	100,0 %	2 740 186	51 679	
Ambassadeur AS	02.01.2017	Hamar	100,0 %	92 440 488	8 858 746	
Globus Hotell AS	02.01.2017	Hamar	100,0 %	6 417 704	1 336 424	
						7 675 862

Stangeveien 109 Eiendom AS er stiftet ifm fusjon av Trekanten Utvikling AS per 01.01.2017 og solgt per 30.04.2017. Oppgitt resultat gjelder perioden 01.01 – 30.04.2017.

Eierandelene i Hellsenteret AS og Hedia AS er øket i 2017 slik at selskapene er omgruppert til konsernselskaper. Ambassadeur AS og Globus Hotell AS er nye konsernselskaper i 2017.



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

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

	Aksje- kapital	Antall aksjer	Pålydende	Verdi i balansen
Peer Gynt Kjøpesenter AS	150 000	150 000	1	29 702 052
Trekanten Utvikling AS	241 000	1 000	1 000	6 070 092
AS Lykkeboden	100 000	100	1 000	2 230 000
Hellsenteret AS	14 270 000	12 843	1 000	30 200 000
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	5 500 000	3 663	1 000	42 505 210
Hedia AS	2 900 000	2 200	1 000,00	3 675 000
Jul Pettersens Gate 2 AS	3 422 000	3 422	1 000	8 652 242
Vangsveien Parkering AS	103 600	103 600	1	8 551 234
UPL Sverige AS	1 350 000	1 350	1 000	2 178 674
Storhove Innovasjonsbygg AS	13 000 000	13 000	1 000	13 000 000
Strandgaten 55 AS	240 000	240	1 000	17 000 000
Ambassadeur AS	7 525 000	752 500	10	275 462 822
Globus Hotel AS	100 000	1 000	100	7 100 288
				<u>459 741 614</u>

12

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 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			248 645	67 891
Trekanten Utvikling AS			112 913	22 075
AS Lykkeboden			65 612	22 766
Hellsenteret AS			295 430	113 827
Rena Park AS			68 047	16 906
Kongsv Komp og Næringsssenter AS	196 347	8 196 347	330 849	83 297
Storhamargata Eiendom AS			38 194	123 126
Hedia AS			3 315	1 250
Jul Pettersens Gate 2 AS			67 578	28 719
Vangsveien Prosjekt AS (til 30.06.2017)			5 569	
Vangsveien Parkering AS			0	0
UPL Sverige AS	1 949	936 077	0	0
Storhove Innovasjonsbygg AS			151 253	68 031
Strandgaten 55 AS			169 148	59 375
Ambassadeur AS	394 550	18 524 677	205 745	71 219
Globus Hotell AS	802 241	32 980 121		
Sum datterselskaper	<u>1 395 087</u>	<u>60 637 222</u>	<u>1 762 298</u>	<u>678 482</u>

Oppført lån til UPL Sverige gjelder selskapets datterselskap Anor Fastigheter AB.



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 spesifikkasjon 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	0
Torggt 1 AS	16.12.2002	500 000	250	1 000,00	6 100 000
Strandsonen Utvikling AS	16.05.2007	3 000 000	1 500	1 000,00	1 503 000
Cryo Invest AS	02.01.2008	7 650 000	3 825	1 000,00	3 819 350
Ravineveien Eiendom AS	10.04.2008	4 300 000	21 500	100,00	36 357 000
Alkærsplass 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
Stortorget 1 AS	26.03.2012	10 509 000	31 527	100,00	31 527 000
Gjøvik Strand AS	30.06.2014	2 400 000	4 000	200,00	1 566 054
Haakon VII'sgt 14 AS	20.11.2014	11 000 000	1 000	2 750,00	6 500 000
Vangsveien Prosjekt AS	15.05.2015	125 000	41 667	1,00	4 431 341
Driv Prosjektstyring AS	04.09.2015	100 000	34	1 000,00	34 000
Vinstra Veipark AS	23.10.2015	13 000 000	5 200	1 000,00	5 200 000
Child Planet, Atlantis Barnehage AS	09.09.2016	300 000	125	1 000,00	0
Farverikvartalet AS	17.02.2017	900 000	4 500	100,00	7 800 000
Stiklestadveien Eiendom AS	28.02.2017	165 030 000	10	5 501 000,00	55 010 000
Victoria Hotell Lillehammer AS	01.03.2017	200 000	100	1 000,00	14 563 413
Vangsvegen 33 AS	31.08.2017	30 000 000	10 000 000	1,00	9 998 165
OCCI Holding AS	24.11.2017	176 400 000	516 807	98,00	55 659 236
					312 167 219

Selskap	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte fra selskapet	Lån til selskapet
		100 %	100 %		
Fredvang Eiendom AS	*	50,0 %	22 250 848	1 445 305	
Torggt 22 AS		50,0 %	20 548 850	1 654 101	
UPL & OBOS Utvikling AS		50,0 %		288 641	
Torggt 1 AS		50,0 %	15 842 268	2 114 395	
Strandsonen Utvikling AS		50,0 %	3 022 634	40 366	44 850
Cryo Invest AS		50,0 %	6 503 981	-222 106	
Ravineveien Eiendom AS		50,0 %	66 969 853	7 912 039	
Alkærsplass Utvecklings AB		40,5 %	40 161 241	3 605 308	8 049 919
Terningen Arena Holding AS	*	49,0 %	66 495 340	9 493 133	
UPL & BOSE Holding AS	*	50,0 %	67 356 170	7 359 352	
UPLB Fastighets AB		40,0 %	-4 600 551	-548 165	9 082 343
Triangelgården Invest AS		25,0 %	51 466 458	4 129 964	
Halden Utvikling AS		55,0 %	23 114 529	2 665 514	2 750 000
AS Grønnegaten 92		33,0 %	569 152	88 454	
Stortorget 1 AS	*	30,0 %	104 373 007	5 703 802	
Gjøvik Strand AS	*	33,3 %	4 925 763	-13 495	400 000
Haakon VII'sgt 14 AS		25,0 %	19 909 664	-1 738 840	1 235 848
Vangsveien Prosjekt AS		33,3 %	5 832 082	158 056	
Driv Prosjektstyring AS		34,0 %	1 628 757	1 039 417	102 000
Vinstra Veipark AS		40,0 %	12 383 170	-308 323	
Child Planet, Atlantis Barnehage AS		0,0 %		1 683 399	
Farverikvartalet AS		50,0 %	3 390 035	-196 304	
Stiklestadveien Eiendom AS		33,3 %	178 561 586	13 531 586	
Victoria Hotell Lillehammer AS		50,0 %	12 122 459	1 604 142	1 450 000
Vangsvegen 33 AS		33,3 %	29 952 621	-47 379	
OCCI Holding AS		28,7 %	186 979 196	10 149 740	
<i>Indirekte eid gjennom Terningen Arena Holding AS:</i>					
Elgstua Bygg AS		24,0 %	39 846 464	2 617 452	
			979 605 577	74 209 555	2 852 000
					20 262 960

Aksjene i UPL & OBOS Utvikling AS er solgt per 02.05.2017, og oppgitt resultat gjelder perioden 01.01 – 02.05.2017. Aksjene i Child Planet, Atlantis Barnehage AS er solgt per 31.08.2017 med tap på kr 1 750 000. Oppgitt resultat gjelder perioden 01.01 – 31.08.2017.

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.

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).
- * 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 Eiendom AS (Lade Teknopark AS).
- * OCCI Holding AS (Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark 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.

14

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
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, Haugans 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
Stortorget 1 AS	Tromsø	Fiskernes Hus AS, SIVA Eiendom Holding AS
Gjøvik Strand AS	Gjøvik	Topp Eiendom AS, Mjösen Eiendom AS, Caliber Invest AS
Haakon VII'sgt 14 AS	Trondheim	Koteng Bolig AS, Jenssen & Co AS, OBOS Nye Hjem Nidaros AS
Vangsveien Prosjekt AS	Hamar	OBOS Nye Hjem AS, BetonmastHæhre Eiendom 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
Farverikvartalet AS	Gjøvik	Industribygg AS, Gjøvik Eiendomsselskap AS, Agri Eiendom AS
Stiklestadveien Eiendom AS	Trondheim	Abra Norge AS, OBOS Nye Hjem AS
Victoria Hotell Lillehammer AS	Hamar	Marnor AS
Vangsvegen 33 AS	Hamar	OBOS Nye Hjem AS, BetonmastHæhre Eiendom AS
OCCI Holding AS	Hamar	OBOS Forretningsbygg AS, Siva Eiendom Holding AS, Industrifinans OCCI AS, Oslo Cancer Cluster SA, Radiumhospitalets legat for Kreftforskning
<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	13 658 215		722 653		14 380 868
Torggt 22 AS	16 493 298		827 051		17 320 349
UPL og OBOS Utvikling AS	3 448 635	-3 592 956	144 321		0
Torggt 1 AS	12 256 156		1 057 198		13 313 354
Hellsenteret	14 440 061	-14 944 271	504 210		0
Strandsonen Utvikling AS	991 134	500 000	20 183		1 511 317
Cryo Invest AS	2 638 040	725 000	-111 053		3 251 987
Ravineveien Eiendom AS	36 572 763	1 000 000	3 956 020		41 528 783
Alkærplans Utvecklings AB	13 812 599		1 460 090		15 272 689
Terningen Arena Holding AS	27 931 084		4 651 635		32 582 719
Child Planet, Atlantis Barnehage AS	683 993	-1 385 409	701 416		0
UPL & BOSE Holding AS	29 998 405		3 679 676		33 678 081
UPLB Fastighets AB	-1 375 953		-219 266		-1 595 219
Triangelgården Invest AS	11 284 011		1 032 491		12 316 502
Halden Utvikling AS	14 916 080		1 166 162	-2 750 000	13 332 242
AS Grønnegaten 92	1 701 491		29 190		1 730 681
Hedia AS	3 171 418	-3 623 847	452 429		0
Stortorget 1 AS	30 794 728		1 711 141		32 505 869
Gjøvik Strand AS	1 618 140		-4 498		1 613 642
Haakon VII'sgt 14 AS	4 236 977	1 250 000	-434 710		5 052 267
Vangsveien Prosjekt AS		4 588 828	1 730		4 590 558
Stiklestad 3 Eiendom Holding AS	23 788 658	-23 788 658			0
Driv Prosjektstyring AS	302 376		353 402	-102 000	553 778
Vinstra Veipark AS	5 080 597		-123 329		4 957 268
Farverikvartalet AS		7 800 000	-98 152		7 701 848
Stiklestadveien Eiendom AS		35 128 564	4 510 529		39 639 093
Victoria Hotell Lillehammer AS		14 563 413	802 071		15 365 484
Vangsvegen 33 AS		9 998 165	-15 793		9 982 372
OCCI Holding AS	51 180 847	3 853 239	3 228 301		58 262 387
<i>Indirekte eid gjennom:</i>					
<i>Terningen Arena Holding AS :</i>					
Elgstua Bygg AS	951 228		628 450		1 579 678
Sum aksjer i tilknyttede selskaper	320 574 981	32 072 068	30 633 548	-2 852 000	380 428 597

UPL & OBOS Utvikling AS, Child Planet, Atlantis Barnehage AS og Stiklestadveien 3 Eiendom Holding AS er solgt i 2017. Aksjeposten på 50 % i Stiklestadveien 3 Eiendom Holding AS er solgt til Stiklestadveien Eiendom AS der Utstillingsplassen Eiendom AS deltar med 33,3 %. Internegevinnt på kr 19 881 436 er eliminert i konsernregnskapet.

Etter oppkjøp i Hellsenteret AS og Hedia AS i 2017 behandles selskapene som konsernselskaper.



Strandgata 55 og Statens Hus 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 rentebytteavtaler fra andre selskaper.)

	31.12.2017	31.12.2016	Endring 2017	31.12.2016	Endring 2016
Sikret ved rentebytteavtaler	652 750 000	652 750 000	0	542 500 000	110 250 000
Beregnet negativ verdi	-52 915 656	-52 915 656	0	-60 362 557	7 446 901
Konsern					
Sikret ved rentebytteavtaler	717 300 000	736 750 000	-19 450 000	610 750 000	126 000 000
Beregnet negativ verdi	-52 759 168	-57 354 630	4 595 462	-67 893 173	10 538 543
Avdrag og restgjeld	2018	2019	2020	2021	2022
Avdrag	62 722 518	62 722 518	62 722 518	62 722 518	62 722 518
Restgjeld per 31.12	1 094 888 672	1 032 166 154	969 443 636	906 721 118	843 998 600
Konsern					
Avdrag	76 157 499	76 157 499	76 157 499	76 157 499	76 157 499
Restgjeld per 31.12	1 378 171 347	1 302 013 848	1 225 856 349	1 149 698 850	1 023 541 351

	Sikret ved pant	Konsern
Pantstillelser og lignende		
Lån fra kredittinstitusjoner	1 157 611 190	1 450 434 507
Påløpne renter	9 440 249	10 701 072
Sum lån	<u>1 167 051 439</u>	<u>1 461 135 579</u>
Kausjonsansvar		
Bryggeveien 7-9 AS	2 000 000	2 000 000
Sum kausjonsansvar	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
Garantistillelser		
Hamar kommune	1 576 800	1 576 800
Garantiforpliktelser boligkjøpere	17 148 850	17 148 850
Sum garantistillelser	<u>35 057 771</u>	<u>18 725 650</u>
Totalsum pantstillelser og lignende	<u>1 195 943 150</u>	<u>1 481 861 229</u>

	Balansført verdi pant	Konsern
Eiendeler stilt som sikkerhet		
Tomter, bygninger	1 026 704 236	1 857 835 020
Bygg under oppføring	2 260 705	2 260 705
Driftsløsøre	2 745 827	2 745 827
Kundefordringer	6 091 259	6 091 259
Aksjer Cryo Invest AS	3 819 350	3 819 350
Aksjer Ravineveien Eiendom AS	36 357 000	36 357 000
Aksjer Halden Utvikling AS	12 652 000	12 652 000
Aksjer OCCI Holding AS	55 659 236	55 659 236
Aksjer Vangsveien Prosjekt AS	4 431 341	4 431 341
Aksjer Vangsveien Parkering AS	8 551 233	
Aksjer Storhove Innovasjonsbygg AS	13 000 000	
	<u>1 172 272 187</u>	<u>1 981 851 738</u>

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



Note 10 Skattekostnad

	2017	2016	Konsern 2017	Konsern 2016
Årets skattekostnad består av:				
Betalbar skatt	4 782 414	12 022 681	9 847 492	16 668 610
Endring utsatt skatt	2 472 347	-1 173 594	4 866 334	-532 788
Endring utsatt skatt andel i ANS	121 308	157 050	122 533	159 185
Netto skattekostnad	7 376 070	11 006 137	14 836 358	16 295 007

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

	31.12.2017	Innfusjonert 01.01.2017	31.12.2016	Endring
Utstillingsplassen Eiendom AS				
Knyttet til anleggsmidler	225 128 939	99 272 409	117 909 078	7 947 452
Herav oppskrivning av anleggsmidler	-133 876 760	-100 962 000	-35 662 000	2 747 240
Knyttet til fordringer	-105 000		-15 000	-90 000
Knyttet til kursjustering SEK	2 766 826		1 948 524	818 302
Knyttet til boligprosjekt	4 738 412	4 738 412	0	0
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-6 500 721		-5 944 654	-556 067
Skattepliktig andel aksjeutbytte	153 836		29 835	124 001
Gevinst- og tapskonto	6 523 328	-1 328 225	7 522 614	328 939
Sum midlertidige forskjeller	98 828 860	1 720 596	85 788 397	11 319 867
Fremført underskudd		-3 099 447		3 099 447
Netto grunnlag for utsatt skatt	98 828 860	-1 378 851	85 788 397	14 419 314
25 % av endringen				3 460 635
Redusert skattesats utsatt skatt (1 %)				-988 289
Utsatt skatt – endring i resultatregnskapet	22 730 638	-330 924	20 589 215	2 472 347
Utsatt skattefordel i Kjonerud Teknologisenter ANS	-398 584		-519 893	121 308
Utsatt skatt i balansen	22 332 054	-330 924	20 069 322	2 593 655
Skattesats utsatt skatt	23 %	24 %	24 %	

Oppskrivning av merverdi etter innfusjonering per 01.01.2017 er, med unntak for boligprosjekter, foretatt uten at det er bokført utsatt skatt.

Endringer i konsernet i oversikten nedenfor gjelder midlertidige forskjeller i nye konsernselskaper i 2017.

Konsern	31.12.2017	Endringer i konsernet	31.12.2016	Endring
Knyttet til anleggsmidler	185 101 813	41 657 110	131 595 838	11 848 865
Knyttet til fordringer	-1 227 201		-1 287 912	60 711
Knyttet til kursjustering SEK	2 766 826		1 948 524	818 302
Knyttet til boligprosjekt	4 738 412		0	4 738 412
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-6 500 721		-5 944 654	-556 067
Skattepliktig aksjeutbytte	153 836		29 835	124 001
Gevinst- og tapskonto	7 087 216	309 957	7 931 867	-1 154 608
Sum endring midlertidige forskjeller	192 120 181	41 967 067	134 273 498	15 879 616
Underskudd til fremføring	-45 139 406	-14 903 886	-40 676 237	10 440 717
Netto grunnlag utsatt skatt	146 980 775	27 063 181	93 597 261	26 320 333
Utsatt skatt	33 805 578	6 495 163	22 444 081	4 866 334
Utsatt skattefordel i Kjonerud Teknologisenter ANS	-402 610		-525 143	122 533
Utsatt skatt i balansen	33 402 970		21 918 938	
Skattesats utsatt skatt	23 %	24 %	24 %	

	2017	2016	Konsern 2017	Konsern 2016
Årets skattegrunnlag er beregnet slik:				
Regnskapsmessig resultat før skatt	130 950 701	160 808 991	137 010 304	186 726 667
Endring midlertidige forskjeller	-9 991 642	1 339 414	-15 879 616	-3 684 701
Herav endring uten skattemessig effekt	2 747 240	727 289	7 765 601	2 393 404
<i>Permanente forskjeller:</i>				
Resultat i ANOR Fastigheter AB uten skattefordel			3 447 969	2 557 520
Skattemessig underskudd i ANS	-433 244	-541 555	-437 620	-547 025
Resultat i tilknyttede selskaper			-30 633 548	-28 727 604
Ikke fradragsberettigede kostnader	179 305	3 308 701	241 603	3 308 701
Aksjeutbytte	-10 528 503	-13 670 304	-641	-804
Renter skatt	-1 784	-	-1 448	13 984
Gevinst ved salg av aksjer	-93 820 664	-106 439 791	-50 239 525	-97 524 333
Tap og nedskrivning på aksjer	5 099 135	2 522 191	45 000	-
Skattepliktig inntekt ifm aksjer	153 855	112 359	153 855	112 359
Skattegrunnlag	24 354 399	48 167 295	51 471 934	64 628 168
Endring fremført underskudd	-4 427 672	-76 572	-10 440 717	2 046 273
Grunnlag betalbar skatt	19 926 727	48 090 723	41 031 217	66 674 441
24 % (25 %) betalbar skatt	4 782 414	12 022 681	9 847 492	16 668 610

Note 11 Egenkapital

Utstillingsplassen Eiendom AS	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2016	32 536 650	-8 750	220 861 974	446 760 140	700 150 014
Endring ifm fusjon 01.01.2017				-4 098 311	-4 098 311
Kjøp av egne aksjer		-2 800		-80 000	-82 800
Årets resultat				123 574 631	123 574 631
Avsatt utbytte				-65 050 200	-65 050 200
Sum per 31.12.2017	32 536 650	-11 550	220 861 974	501 106 260	754 493 334

18

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
Sum per 31.12.2016	32 536 650	-8 750	220 861 974	507 842 242	19 964 515	781 196 631
Endring ifm nye konsernselskaper				9 055 729	6 745 498	15 801 227
Endring i minoritetsinteresser				-167 000	167 000	0
Kjøp av egne aksjer		-2 800		-80 000		-82 800
Årets resultat				120 312 403	1 861 543	122 173 946
Avsatt utbytte				-65 050 200		-65 050 200
Sum per 31.12.2017	32 536 650	-11 550	220 861 974	571 913 174	28 738 556	854 038 804

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 øket med kr 90 000 og utgjør kr 105 000.

Note 14 Bundne midler

Av selskapets bankinnskudd er kr 1 209 912 (2016 kr 1 220 583) bundne innskudd på skattetrekkkonto.

For konsernet utgjør bundne innskudd på skattetrekkkonto kr 1 865 284 (2016 kr 1 226 632).



Note 15 Antall aksjer, aksjeeiere mv

Per 31.12.2017 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 2017 kjøpte selskapet tilsammen 56 aksjer. Antall egne aksjer er 231 (175 per 31.12.2016). Per 31.12.2017 var det registrert i alt 949 aksjonærer (956 aksjonærer per 31.12.2016). 893 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, prosjektutvikler - 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, prosjektutvikler - 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	21 374	3,28 %	
Egne aksjer	231	0,04 %	
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.

* 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 %) sin oppføring av forretningsbygg i Torggt 22 ble 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.



PARK



Utstillingsplassen Eiendom AS bygger om Midtbyen Park til PARK gründer- og næringshus. I PARK omdannes 6000 kvm til yngleplass for gründerne, etablerte selskaper og studenter.

KONTANTSTRØMANALYSE

Utstillingsplassen Eiendom AS		Konsern	
2016	2017	2017	2016
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
160 808 991	130 950 699	137 010 304	186 726 667
-4 212 132	-14 450 542	-19 515 620	-9 370 750
-13 670 304	-10 528 503	-641	-804
-200 000	-2 402 000	-2 402 000	-200 000
-106 439 791	-93 820 664	-50 239 525	-97 524 333
2 522 191	5 099 135	45 000	0
-34 563 406	0	0	-36 802 862
179 200 000	0	0	179 200 000
-47 455 679	-67 716 117	-67 716 117	-55 693 026
25 947 426	30 067 683	50 500 277	41 291 704
1 074 582	556 067	556 067	1 074 582
		-30 633 548	-28 727 604
-2 403 515	731 557	254 556	-1 074 459
-17 653 539	21 185 551	23 729 710	-9 491 487
-21 367 650	16 534 392	30 896 335	-17 359 102
121 587 174	16 207 258	72 484 798	152 048 526
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
200 000	3 400 000	3 400 000	200 000
-18 592 934	-37 462 363	-162 740 426	-39 038 537
25 601 304	10 920 141	995 141	7 261 304
-44 458 925	-307 963 110	-307 963 110	-17 000 000
-2 589 356	-52 430 083		
0	80 912 486	80 912 486	0
184 539 111	67 021 664	67 021 664	184 539 111
-13 750 000	-94 699 817	-94 699 817	-13 750 000
-8 476 900	2 417 334	2 417 334	-8 476 900
150 983	700 180	67 679 150	150 983
122 623 283	-327 183 568	-342 977 578	113 885 961
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
		0	142 860
0	216 500 000	286 500 000	26 000 000
-38 351 962	-50 563 076	-155 774 176	-55 457 511
-35 057 281	0	0	-35 057 281
-16 265 075	0	-82 500	-16 265 075
-58 500	-82 500	0	-58 500
-89 732 818	165 854 424	130 643 324	-80 695 507
154 477 639	-145 121 886	-139 849 456	185 238 980
12 886 471	167 540 519	220 024 018	34 606 808
176 409	22 053 219	5 146 865	178 230
167 540 519	44 471 852	85 321 427	220 024 018



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 2017, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2017 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 2017 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 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.

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 utilsiktede 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 og konsernets 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 og konsernet 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 og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Hamar, 31. mai 2018
BDO AS

Tollef Halvorsen
Registrert revisor



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”*