

Beliggenhet for konsern- og tilknyttede selskap.

## ÅRSBERETNING FOR 2018

### NØKKELTALL FOR ALLE EIENDOMMER I SELSKAPETS PORTEFØLJE:

Antall eiendommer	Brutto leieinntekter	Utleieareal	Ledighet
81	539.759.000	398.000 kvm	4,3%

### Virksomhetens art og tilholdssted

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

Årlige leieinntekter og utleid areal utgjør nå hhv ca 131 (135) millioner kroner og 108 000 (120 000) kvm. Medregnet selskapets andel av leieinntekter i konsern- og tilknyttede selskaper utgjør leieinntektene ca 299 (285) millioner kroner. Totalt har Utstillingsplassen Eiendom AS eierandeler i eiendommer med leieinntekter på ca 540 millioner kroner fra i alt ca 398 000 kvm.

En betydelig del av virksomheten skjer i samarbeid med andre aktører som OBOS, BetonmastHæhre Eiendom AS, Bane NOR 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 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 2018 - Fremtidig utvikling

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

Utstillingsplassen Eiendom AS har i 2018 hatt utløp på noen større leieforhold og dermed noe større ledighet enn normalt, men samtidig sikret seg mange gode nye leietakere mot slutten av året og inn i 2019.

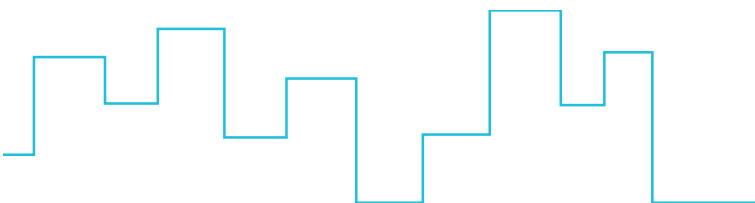
#### Bolig

Utstillingsplassen Eiendom AS øker sin satsing på utvikling av boliger og har flere spennende prosjekter under utvikling.

I Hamar har selskapet et boligprosjekt under oppføring som er delvis overlevert. Vestbyen Kvartal består av 87 leiligheter, og har så langt solgt alle leiligheter i blokk 1-3. Blokk 4 er under oppføring og det er solgt 24 leiligheter av totalt 28. Overlevering av siste byggetrinn vil skje i 4.kvartal 2019.

I tillegg forventer selskapet å lansere fire boligprosjekter i Hamarområdet i løpet av 2019, hvorav tre heleide og et i samarbeid med OBOS Nye Hjem AS og BetonmastHæhre Eiendom AS.

I Trondheim er selskapet deleier i Haakon VII's gt 14 AS og Stiklestadveien Eiendom 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 i årene som kommer.



## Hotell

Selskapet har en solid posisjon som utvikler av hotell og har flere nye prosjekter under utvikling.

Selskapet har i 2018 inngått avtale om utvikling av et nytt konferansehotell på Nyhavna i Trondheim i samarbeid med Bane NOR. Det nye hotellet er skissert med 425 rom og konferansefasiliteter på 3.500 til 4.000 kvm, og vil være det største konferansehotellet utenom Osloområdet. Scandic vil være leietaker og valgt arkitekt for prosjektet er Narud Stokke Wiig.

I Hamar skal hotellet utvides med 69 nye rom og vil etter utvidelsen ha 308 rom og ny resepsjon og restaurant. I tillegg vil det bygges en bankettsal i åttende etasje med utsikt over Hamar by. Med over 300 rom vil Scandic Hamar bli konkurransedyktig med tanke på å ta enda større konferanser og arrangementer enn de kan i dag. Hotellet vil kunne konkurrere med de største hotellene på Gardermoen og i Oslo.

## Næring

Utstillingsplassen Eiendom AS har i 2018 investert vesentlige beløp på oppgradering av bygg og fasader på sine eiendommer. I tillegg har selskapet økt sin eierandel til 100% i Torggata 22 AS, og anskaffet en eierandel på 25 % i Torghjørnet AS. Selskapet ønsker med dette å bidra ytterligere til utviklingen av Hamar sentrum.

Selskapet har som største eier 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.



Vestbyen Kvartal, blokk 1-3 er ferdigstilt mens blokk 4 er under oppføring.

## Risikostyring

Selskapet er gjennom sin virksomhet utsatt for ulike typer risikoer som operasjonell risiko, finansiell risiko og markedsrisiko.

Selskapets virksomhet er i stor grad finansiert med eksternt gjeld og er eksponert for risiko knyttet til endringer i rentenivå. Risikoen reduseres gjennom stor grad av rentebytteavtaler.

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

Selskapet har stor grad av langsiktige leieavtaler og konsernets risiko for endringer i leienivå er begrenset. Leietakerne er gjennomgående solide og det er stor bredde i typen av leietakere. Selskapet har over tid hatt begrensede tap på fordringer og kredittrisikoen vurderes som lav.

Boligprosjekter igangsettes etter forhåndssalg og selskapet vurderer risikoen knyttet til manglende salg for å være lav.

## Ansatte – arbeidsmiljø - likestilling

Selskapet hadde 21 ansatte per 31.12.2018. I konsernet var det 33 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.

## 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 ønsker en bærekraftig utvikling og har fokus på energi- og miljøklassifisering av sine bygg. Parkgata 81-85 ble klassifisert som A-bygg ved oppføring. I tillegg er dette bygget og Ullernchausseen 64-66 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.



## Regnskap 2018

Driftsinntektene i konsernet ble kr 509 079 545 i 2018 mot kr 242 325 772 i 2017. I 2018 utgjør kr 238 210 000 av totale driftsinntekter, salgsinntekter i forbindelse med leilighetsprosjekter. I 2017 var det ingen slike prosjekter.

Per 31.12.18 utgjør selskapets bokførte egenkapital kr 815 205 911 og konsernets bokførte egenkapital kr 925 134 939. Selskapet har finansiell styrke til å engasjere seg i planlagte prosjekter.

Selskapets likviditetsbeholdning pr 31.12.18 var kr 94 727 423 og konsernets likviditetsbeholdning var kr 129 991 515 på samme tidspunkt.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 154 426 832 for morselskapet og kr 195 517 179 for konsernet per 31.12.18.

Både selskapets og konsernets likviditetsbeholdning har økt i løpet av 2018.

## Årets resultat og disponering

Årets overskudd utgjør kr 61 075 578. Styret foreslår at årets resultat disponeres ved at kr 61 075 578 overføres til annen egenkapital.

For konsernet ble overskuddet kr 68 895 832, hvorav minoritetsinteressenes andel utgjør kr -773 711.

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, 11.06.2019

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



Monica Haugan,  
styreleder og prosjektutvikler



Terje Haugan,  
styremedlem og prosjektdirektør



Daniel Kjørberg Siraj,  
Styremedlem



Nils Morten Bøhler,  
Styremedlem



Halgrim Thon,  
Styremedlem



Tron Sanderud,  
adm. direktør

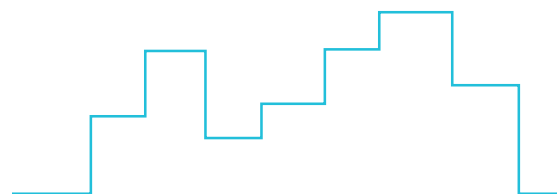


## RESULTATREGNSKAP PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS		Noter	Konsern		
2017	2018		2018	2017	
<b>Driftsinntekter</b>					
135 060 362	130 210 937	Leieinntekter	1	208 959 168	199 895 257
12 977 457	13 124 311	Andre driftsinntekter	2	61 910 377	40 028 515
0	238 210 000	Salgsinntekter leilighetsprosjekter	3	238 210 000	0
2 402 000	0	Salgsgevinster		0	2 402 000
150 439 819	381 545 248	Sum driftsinntekter		509 079 545	242 325 772
<b>Driftskostnader</b>					
0	209 179 583	Kostnader leilighetsprosjekter	3	209 179 583	0
14 503 728	26 209 604	Eiendomsrelaterte kostnader	4	39 023 350	21 383 541
23 358 792	23 633 832	Lønninger og sosiale utgifter	5	48 594 803	37 929 067
30 067 683	29 569 600	Ordinære avskrivninger	6	52 984 367	50 500 277
0	0	Nedskrivning driftsmidler	6	16 338 413	0
8 062 605	7 303 296	Andre driftskostnader	5	33 522 653	22 565 992
75 992 808	295 895 915	Sum driftskostnader		399 643 169	132 378 877
74 447 011	85 649 333	Driftsresultat		109 436 376	109 946 895
<b>Finansinntekter/Finanskostnader</b>					
2 293 877	2 578 262	Renteinntekter	7, 8	1 264 828	1 078 777
10 528 503	32 261 072	Aksjeutbytte	7, 8	0	641
93 820 664	-1 267 413	Gevinst på aksjer		-977 622	50 239 525
-3 349 135	-3 287 863	Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	0
		Andel resultat i tilknyttede selskaper	8	28 902 160	30 633 548
0	11 736	Andre finansinntekter		312 270	0
-45 286 144	-44 096 347	Rentekostnader	9	-53 351 043	-54 585 446
-1 750 000		Tap på aksjer		-377 625	-45 000
245 923	-1 178 438	Andre finanskostnader		-1 912 037	-258 636
56 503 688	-14 978 991	Netto finansinntekter		-26 139 069	27 063 409
130 950 699	70 670 342	Ordinært resultat før skatt	10	83 297 307	137 010 304
-7 376 070	-9 594 764	Skatter	10	-14 401 475	-14 836 358
123 574 629	61 075 578	Årets overskudd		68 895 832	122 173 946
		Herav minoritetsinteresser	11	-773 711	1 861 543
		Majoritetens årsoverskudd	11	69 669 543	120 312 403
<b>Overføringer:</b>					
65 050 200	0	Avsatt utbytte		0	65 050 200
58 524 429	61 075 578	Overført til annen egenkapital	11	69 669 543	55 262 203
123 574 629	61 075 578			69 669 543	120 312 403

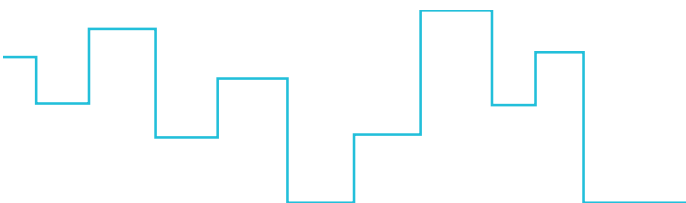
I konsernet inngår Utstillingsplassen Eiendom AS og heleide datterselskaper AS Lykkeboden, Peer Gynt Kjøpesenter AS, Rena Park AS, Torggt. 22 AS (fra 01.07.18), Jul Pettersens gate 2 AS, Trekanten Utvikling AS, Vangsveien Parkering AS, Strandgaten 55 AS, UPL Sverige AS (med datterselskap ANOR Fastigheter AB (85 %) og Bojfastet AB (80 %)), Storhove Innovasjonsbygg AS, Ambassadeur AS, Globus Hotel AS og Ambassadeur Holding AS (fra 18.10.18).

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, Hellsenteret AS (88 %) og Hedia AS (75,9 %) med heleid datterselskap Fabelaktiv AS.



## BALANSE PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS				Noter	Konsern	
31.12	31.12				31.12	31.12
2017	2018	<b>EIENDELER</b>			2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>						
<b>Immaterielle eiendeler</b>						
		Goodwill		6	849 000	1 107 000
<b>Varige driftsmidler</b>						
1 069 076 478	1 099 781 799	Tomter og bygninger		6, 9	1 980 632 655	1 900 207 262
2 260 705	7 122 698	Bygg under oppføring		6, 9	7 746 544	2 641 681
2 745 827	2 067 818	Driftsløsoere		6, 9	5 983 904	8 188 792
<u>1 074 083 010</u>	<u>1 108 972 314</u>	Sum varige driftsmidler			<u>1 994 363 103</u>	<u>1 911 037 735</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>						
459 741 614	486 345 535	Investeringer i datterselskaper		7		
312 167 219	313 784 347	Investeringer i tilknyttede selskaper		8,9	381 690 416	380 428 597
2 100 576	2 093 031	Andre aksjer og andeler		12	2 099 776	2 123 295
60 637 222	44 613 482	Lån til datterselskaper		7		
20 262 960	23 800 773	Lån til tilknyttede selskaper		8, 13	25 537 620	20 262 960
842 660	2 713 011	Andre langsiktige fordringer		13	976 163	870 271
<u>855 752 251</u>	<u>873 350 178</u>	Sum finansielle anleggsmidler			<u>410 303 975</u>	<u>403 685 123</u>
<u>1 929 835 261</u>	<u>1 982 322 492</u>	Sum anleggsmidler			<u>2 405 516 078</u>	<u>2 315 829 858</u>
<b>Omløpsmidler</b>						
<b>Beholdninger</b>						
87 710 314	22 218 419	Boligprosjekt under oppføring		3, 9	26 524 616	92 016 511
<b>Fordringer</b>						
6 091 259	2 594 911	Kundefordringer		9, 13	9 301 803	10 340 920
11 974 951	16 376 786	Andre fordringer		13	13 943 472	9 764 199
<u>18 066 210</u>	<u>18 971 697</u>	Sum fordringer			<u>23 245 275</u>	<u>20 105 119</u>
44 471 852	94 727 423	Bankinnskudd og kontanter		14	129 991 515	85 321 427
<u>150 248 376</u>	<u>135 917 540</u>	Sum omløpsmidler			<u>179 761 406</u>	<u>197 443 057</u>
<u>2 080 083 637</u>	<u>2 118 240 032</u>	Sum eiendeler			<u>2 585 277 484</u>	<u>2 513 272 915</u>



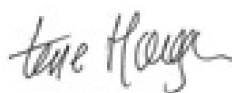
## BALANSE PER 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS			Noter	Konsern	
01.01	31.12	EGENKAPITAL OG GJELD		31.12	01.01
2018	2018			2018	2018
<b>Egenkapital</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
32 536 650	32 536 650	Aksjekapital	11, 15	32 536 650	32 536 650
-11 550	-22 550	Egne aksjer	11	-22 550	-11 550
220 861 974	220 861 974	Overkurs	11	220 861 974	220 861 974
<u>253 387 074</u>	<u>253 376 074</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>253 376 074</u>	<u>253 387 074</u>
<b>Annen egenkapital</b>					
501 106 260	561 829 837	Annen egenkapital	11	644 397 314	571 913 174
		Minoritetsinteresser	11	27 361 551	28 738 556
<u>501 106 260</u>	<u>561 829 837</u>	Sum annen egenkapital		<u>671 758 865</u>	<u>600 651 730</u>
<u>754 493 334</u>	<u>815 205 911</u>	Sum egenkapital		<u>925 134 939</u>	<u>854 038 804</u>
<b>Gjeld</b>					
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>					
1 576 800	1 576 800	Forpliktelse midlertidige P-plasser	9, 16	1 576 800	1 576 800
22 332 054	23 278 730	Utsatt skatt	10	34 317 328	33 402 970
6 500 721	5 982 676	Pensjonsforpliktelser	5	5 982 676	6 500 721
<u>30 409 575</u>	<u>30 838 206</u>	Sum avsetninger og forpliktelser		<u>41 876 804</u>	<u>41 480 491</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
1 157 611 190	1 176 113 239	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 491 265 263	1 450 434 507
0	0	Annen langsiktig gjeld		3 883 395	3 886 700
<u>1 157 611 190</u>	<u>1 176 113 239</u>	Sum langsiktig gjeld		<u>1 495 151 658</u>	<u>1 454 321 207</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
30 353 408	27 074 610	Leverandørgjeld		29 784 358	38 057 827
4 782 414	9 046 672	Betalbar skatt	10	15 264 921	9 847 492
2 115 145	1 748 443	Skyldige offentlige avgifter		5 150 617	5 195 837
65 050 200	0	Avsatt utbytte	11	0	65 050 200
35 268 371	58 212 949	Annen kortsiktig gjeld	7	72 917 187	45 281 057
<u>137 569 538</u>	<u>96 082 675</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>123 117 083</u>	<u>163 432 413</u>
<u>1 325 590 303</u>	<u>1 303 034 120</u>	Sum gjeld		<u>1 660 142 545</u>	<u>1 659 234 111</u>
<u>2 080 083 637</u>	<u>2 118 240 032</u>	Sum egenkapital, gjeld og avsetninger		<u>2 585 277 484</u>	<u>2 513 272 915</u>

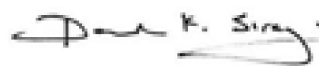
Hamar, 11.06.2019



Monica Haugan  
Styreleder



Terje Haugan  
Styremedlem



Daniel Kjørberg Siraj  
Styremedlem



Nils Morten Bøhler  
Styremedlem



Halgrim Thon  
Styremedlem



Tron Sanderud  
Adm direktør

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2018

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### 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.

8

Ved salg av ombyttbare aksjer innenfor samme aksjeklasse benyttes gjennomsnittlig anskaffelseskost ved gevinst-/tapsberegning i selskapsregnskapet.

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 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 purpose-eiendomsselskaper behandles som kjøp av eiendeler, og det



I 2018 har lokalene som Utstillingsplassen Eiendom AS selv holder til i blitt fornyet.

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.

#### 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, 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 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.

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 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.





Utstillingsplassen Eiendom AS har i løpet av 2018 foretatt oppgraderinger av flere fasader.

## Note 2 Andre driftsinntekter

Andre inntekter inkluderer honorar for fakturerte tjenester med kr 10 510 572 (2017 kr 11 300 374) som i hovedsak gjelder konsern- og tilknyttede selskaper. Fakturerte administrasjonshonorarer til konsernselskaper fremgår av Note 7.

## Note 3 Salgsinntekter leilighetsprosjekter

Salgsinntekter fra leilighetsprosjekter gjelder Vestbyen Kvarter i Hamar der 57 leiligheter er overlevert i 2018. Pr 31.12.18 var samtlige leiligheter i blokk 1 og 2 solgt, og blokk 3 hadde to usolgte leiligheter ved årsskifte. Bygging av blokk 4 fortsetter i 2019.

Det ble ikke ferdigstilt leilighetsprosjekter i 2017.

## Note 4 Eiendomsrelaterte kostnader

Eiendomsrelaterte kostnader er slått sammen av:

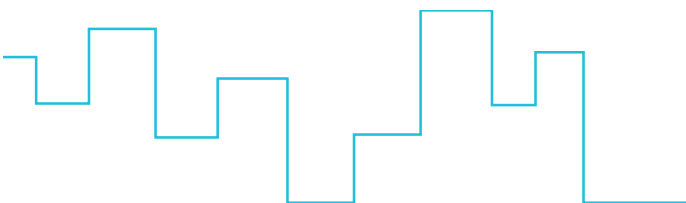
	2018	2017	Konsern 2018	Konsern 2017
Egne felleskostnader	5 463 166	3 823 316	7 896 871	6 036 003
Festeavgift			42 958	44 118
Strøm egne lokaler	346 913	311 033	346 913	550 322
Driftskostnader utearealer	259 293	175 334	259 293	504 319
Verktøy og utstyr vaktmestere	75 299	77 996	75 299	77 996
Mindre anskaffelser	283 474	415 492	351 626	592 491
Vedlikehold	14 178 598	3 982 182	22 152 074	6 233 882
Tap på fordring	0	0	552 265	0
Eiendomsskatt	4 551 822	4 706 154	5 807 355	5 870 419
Forsikringer	1 051 040	1 012 221	1 538 698	1 473 991
Sum eiendomsrelaterte kostnader	26 209 604	14 503 728	39 023 350	21 383 541

10

## Note 5 Ansatte, godtgjørelser

	2018	2017	Konsern 2018	Konsern 2017
Lønnskostnader består av følgende poster:				
Lønn	19 434 522	18 460 657	38 224 870	29 304 819
Offentlige refusjoner	-163 158	-20 538	-163 158	-20 538
Arbeidsgiveravgift	2 926 850	2 795 271	6 283 205	4 286 330
Pensjonskostnader	649 718	1 555 546	2 159 010	3 020 950
Andre personalkostnader	785 899	567 856	2 090 877	1 337 507
Sum personalkostnader	23 633 832	23 358 792	48 594 803	37 929 067
Antall årsverk	21	20	52	42

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



Godtgjørelser	2018	2017
Adm direktør - lønn	2 085 698	2 451 209
Adm direktør - annen godtgjørelse	11 573	11 947
Styret	265 000	265 000
Revisor	395 585	333 662
Revisor - andre tjenester	28 894	61 726
Revisor (konsern)	790 462	620 789
Revisor - andre tjenester (konsern)	111 082	136 299

Adm direktør har i tillegg 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 direktør Tron Sanderud. Adm dir har rett til å fratse 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.

	31.12.2018	31.12.2017	Endring
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	0	352 760	
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsen	113 202	134 591	
Resultatført aktuarielt tap/(gevinst)	-647 209		
Periodisert arbeidsgiveravgift	15 962	68 716	
<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>-518 045</b>	<b>556 067</b>	<b>-1 074 112</b>

Pensjonskostnadene fremkommer slik i regnskapet:

Innbetalt premie	1 167 763	999 479	
Endring i pensjonsforpliktelse	-518 045	556 067	
Sum pensjonskostnader	649 718	1 555 546	
Arbeidsgiveravgift av årets innbetalinger	164 655	140 927	
Netto pensjonskostnad	814 373	1 696 473	-882 100
Påløpte pensjonsforpliktelser	4 849 496	4 716 770	132 726
Arbeidsgiveravgift av forpliktelsen	683 779	665 065	18 714
Påløpte forpliktelser inkl arbeidsgiveravgift	5 533 275	5 381 835	151 440
Ikke resultatført aktuarielt tap	449 401	1 118 886	-669 485
<b>Netto balanseført pensjonsforpliktelse</b>	<b>5 982 676</b>	<b>6 500 721</b>	<b>-518 045</b>

### Økonomiske forutsetninger ved beregning av pensjonsforpliktelsen:

	31.12.2018	31.12.2017	Demografiske forutsetninger	31.12.2018	31.12.2017
Diskonteringsrente	2,60 %	2,40 %	Anvendt dødlighetstabell	K2013 BE	K2013 BE
Årlig forventet lønnsvekst	2,75 %	2,50 %	Anvendt uføretariff	IR02	IR02
Årlig forventet G-regulering	2,50 %	2,25 %			
Årlig forventet regulering pensjoner under utbetaling	2,50 %	2,25 %			
Amortiseringsfaktor	1,00	1,00			



## Note 6 Varige driftsmidler

Utstillingsplassen Eiendom AS		Tomter	Bygninger	Bygg under oppføring	Drifts-løsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.18		58 950 890	1 367 294 374	2 571 885	9 616 897	1 438 434 046
Tilgang i året			58 279 423	4 550 813	1 317 490	64 147 726
Avgang i året						0
Akk avskrivninger 31.12.18			-384 742 888		-8 866 569	-393 609 457
Bokført verdi 31.12.18		<b>58 950 890</b>	<b>1 040 830 909</b>	<b>7 122 698</b>	<b>2 067 818</b>	<b>1 108 972 314</b>
Årets ordinære avskrivning			27 574 100		1 995 500	29 569 600
Økonomisk levetid			10 - 50 år		5 - 10 år	
Avskrivningsplan			Lineær		Lineær	

Konsern		Goodwill	Tomter	Bygninger	Bygg under oppføring	Drifts-løsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.18		1 289 197	129 751 654	2 294 676 407	2 952 860	56 492 759	2 485 162 876
Anskaffelseskost endringer i konsern							
Overført fra bygg under oppføring							
Tilgang i året				91 223 640	4 793 684	1 743 275	97 760 599
Avgang i året						-1 197 984	-1 197 984
Akk nedskrivninger 31.12.18				-16 338 413			-16 338 413
Akk avskrivninger 31.12.18		-440 197		-518 680 632		-51 054 144	-570 174 974
Bokført verdi 31.12.18		<b>849 000</b>	<b>129 751 654</b>	<b>1 850 881 000</b>	<b>7 746 544</b>	<b>5 983 904</b>	<b>1 995 212 103</b>
Årets ordinære avskrivning		258 000		48 651 478		4 074 889	52 984 367
Årets nedskrivning				16 338 413			16 338 413
Økonomisk levetid		5 år		10 - 75 år		5 - 10 år	
Avskrivningsplan		Lineær		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 %	3 561 212	2 694 408	
Trekanten Utvikling AS	22.03.2005	Hamar	100,0 %	7 209 790	1 306 945	
AS Lykkeboden	24.05.2005	Hamar	100,0 %	4 438 821	482 158	2 500 000
Hellsenteret AS	01.11.2005	Stjørdal	88 %	31 457 986	1 748 194	
Rena Park AS	01.08.2007	Åmot	100,0 %	10 004 029	-65 086	
Kongsv Komp og Næringsssenter AS	29.12.2009	Kongsvinger	80,0 %	12 776 895	-9 873 911	
Storhamargata Eiendom AS	07.09.2010	Hamar	66,6 %	52 464 218	-53 477	
Hedia AS	16.11.2011	Hamar	75,9 %	8 007 746	2 486 045	2 500 000
Jul Pettersens Gate 2 AS	20.10.2014	Hamar	100,0 %	5 460 966	1 095 157	
Vangsveien Parkering AS	15.05.2015	Hamar	100,0 %	975 140	191 209	
UPL Sverige AS	10.03.2016	Hamar	100,0 %	1 759 932	-2 918 742	
Storhove Innovasjonsbygg AS	04.07.2016	Hamar	100,0 %	13 068 381	3 177 063	3 000 000
Strandgaten 55 AS	20.07.2016	Hamar	100,0 %	2 359 803	119 617	500 000
Ambassadeur Holding AS	18.10.2018	Hamar	100,0 %	282 550 965	3 425	
Torggata 22 AS	30.06.2018	Hamar	100,0 %	19 710 727	830 939	2 500 000
						<b>11 000 000</b>

Eierandelen i Torggata 22 AS er økt i 2018 slik at selskapene er omgruppert til konsernselskap. Oppgitt resultat gjelder perioden 01.07.18-31.12.18. I perioden frem til 30.06.18 var eierandelen 50 % og fra og med 30.06.18 har eierandelen vært 100 %. Ambassadeur Holding AS er nytt konsernselskap i 2018. Selskapet ble stiftet 18.10.2018 ved overføring av samtlige aksjer i Globus Hotel AS og Ambassadeur AS som tingsinnskudd. Eierandelen i Hellsenteret er redusert med 2 % fra 27.08.2018.

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	12 558	1 000	29 529 791
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	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	2 650 000	2 650	1 000	1 759 932
Storhove Innovasjonsbygg AS	13 000 000	13 000	1 000	13 000 000
Strandgaten 55 AS	240 000	240	1 000	17 000 000
Torggata 22 AS	16 000 000	16 000	1 000	27 692 872
Ambassadeur Holding AS	30 000 000	30 000	1 000	282 563 110
				<b>486 345 535</b>

	Renter fra	Lån til	Fakturert honorar	Kunde- fordring
Peer Gynt Kjøpesenter AS			207 985	37 874
Trekanten Utvikling AS			45 095	15 650
AS Lykkeboden			54 374	17 275
Hellsenteret AS			410 431	132 190
Rena Park AS			77 751	21 953
Kongsv Komp og Næringsssenter AS	160 947	2 160 947	236 712	97 056
Storhamargata Eiendom AS			181 935	107 640
Hedia AS			3 315	0
Jul Pettersens Gate 2 AS			45 594	17 674
Vangsveien Parkering AS			0	1 438
UPL Sverige AS	330 908	9 412 934	0	0
Storhove Innovasjonsbygg AS	0	2 000 000	175 282	26 456
Strandgaten 55 AS			141 751	46 472
Torggata 22 AS			92 276	63 450
Ambassadeur Holding AS	1 039 604	31 039 601	196 363	53 628
Sum datterselskaper	<b>1 531 459</b>	<b>44 613 482</b>	<b>1 868 864</b>	<b>638 756</b>

Oppført lån til UPL Sverige gjelder selskapets datterselskap Anor Fastigheter AB og oppført lån til Ambassadeur Holding AS gjelder datterselskap Globus Hotel AS.



Utover eiendomsrelaterte selskap består konsernet av et TV-produksjonsselskap som i 2018 har sysselsatt 28 årsverk i sin virksomhet. Selskapet ble for første gang et datterselskap i 2017.



## 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 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
Alkærplans Utvecklings AB	22.07.2008	SEK 30 100 000	12 190	SEK 1 000,00	11 118 524
Terningen Arena Holding AS	25.09.2008	1 025 000	20 090	25,00	504 700
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	3 900 000	6 500	200,00	2 066 054
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	6 125 000	41 667	49,00	6 431 341
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
Farverikvartalet AS	17.02.2017	1 233 200	6 166	100,00	10 299 000
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	15 563 413
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
Torghjørnet AS	23.03.2018	15 000 000	3 750	1 000,00	3 461 000
Nyhavna Hotell AS	01.11.2018	5 000 000	2 500	1 000,00	2 500 000
					<b>313 784 347</b>

14

Selskap	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte fra selskapet	Lån til selskapet
		100 %	100 %		
Fredvang Eiendom AS	*	50,0 %	25 385 088	3 134 239	
Torggt 1 AS		50,0 %	16 392 185	1 549 918	
Strandsonen Utvikling AS		50,0 %	3 068 981	46 347	
Cryo Invest AS		50,0 %	6 255 910	-248 070	25 769
Ravineveien Eiendom AS		50,0 %	77 292 382	10 322 529	
Alkærplans Utvecklings AB		40,5 %	43 504 870	3 343 629	5 822 844
Terningen Arena Holding AS	*	49,0 %	65 622 978	2 927 638	3 800 000
UPL & BOSE Holding AS	*	50,0 %	37 332 539	7 976 370	38 000 000
UPLB Fastighets AB		40,0 %	-5 165 864	-563 246	9 167 018
Triangelgården Invest AS		25,0 %	56 456 563	4 990 105	
Halden Utvikling AS		55,0 %	25 540 914	2 426 386	
AS Grønnegaten 92		33,0 %	667 855	98 703	
Stortorget 1 AS	*	30,0 %	109 273 109	4 900 102	
Gjøvik Strand AS	*	33,3 %	6 513 254	75 912	1 735 847
Haakon VII'sgt 14 AS		25,0 %	18 187 365	-1 722 299	
Vangsveien Prosjekt AS		33,3 %	12 128 115	296 033	
Driv Prosjektstyring AS		34,0 %	1 628 848	1 478 091	1 478 000
Torghjørnet AS		25,0 %	27 636 406	-2 364 805	7 100 000
Vinstra Veipark AS		40,0 %	12 319 186	-63 985	
Farverikvartalet AS		50,0 %	8 202 879	-185 156	1 000
Stiklestadveien Eiendom AS		33,3 %	193 283 748	14 722 162	
Victoria Hotell Lillehammer AS		50,0 %	16 162 663	2 040 204	
Vangsvegen 33 AS		33,3 %	29 837 716	-114 905	1 518 958
OCCI Holding AS		28,7 %	201 470 364	14 491 168	
Nyhavna Hotell AS		50,0 %	4 993 093	-6 908	
<i>Indirekte eid gjennom:</i>					
<i>Terningen Arena Holding AS :</i>					
Elgstua Bygg AS	24,0 %	43 641 505	3 795 141		
		<b>1 037 632 652</b>	<b>73 345 303</b>	<b>43 278 000</b>	<b>25 371 436</b>

Eierandelen i Halden Utvikling AS økte 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).

\* Stortorget 1 AS (AS Samvirkegården).

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

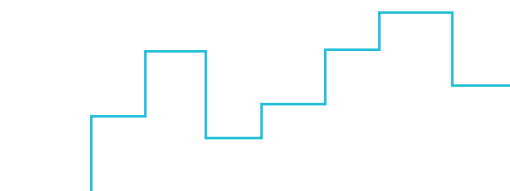
\* Stiklestadveien Eiendom AS (Lade Teknopark AS).

\* 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.

Selskap	Kontor-kommune	Øvrige aksjonærer
Fredvang Eiendom AS	Hamar	OBOS Forretningsbygg 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, Business Nauta AB, m fl
Triangelgården Invest AS	Hamar	Triangelgården Invest Holding AS
Halden Utvikling AS	Halden	Halden kommune, SIVA Eiendom Holding AS, Ecapital Eiendom AS
AS Grønnegaten 92	Hamar	Triangelgården Invest AS
Stortorget 1 AS	Tromsø	Fiskernes Hus AS
Gjøvik Strand AS	Gjøvik	Topp Eiendom AS, Mjøsen 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, Taverna Eiendom 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
Nyhavna Hotell AS	Trondheim	Bane Nor 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	14 380 868		1 567 120		15 947 988
Torggt 1 AS	13 313 354		774 959	-500 000	13 588 313
Strandsonen Utvikling AS	1 511 317		23 174		1 534 491
Cryo Invest AS	3 251 987		-124 035		3 127 952
Ravineveien Eiendom AS	41 528 783		5 161 265		46 690 048
Alkærsplass Utvecklings AB	15 272 689		1 354 114		16 626 803
Terningen Arena Holding AS	32 582 719		1 434 543	-1 862 000	32 155 262
UPL & BOSE Holding AS	33 678 081		3 988 185	-19 000 000	18 666 266
UPLB Fastighets AB	-1 595 219		-225 298		-1 820 517
Triangelgården Invest AS	12 316 502		1 247 526		13 564 028
Halden Utvikling AS	13 332 242		1 334 512		14 666 754
AS Grønnegaten 92	1 730 681		32 572		1 763 253
Torggt. 22 AS	17 320 349	-17 735 818	415 469		0
Stortorget 1 AS	32 505 869		1 470 031		33 975 900
Gjøvik Strand AS	1 613 642	500 000	29 164		2 142 806
Haakon VII'sgt 14 AS	5 052 267		-430 575		4 621 692
Vangsveien Prosjekt AS	4 590 558	2 000 000	98 678		6 689 236
Torghjørnet AS	0	3 461 000	-591 201		2 869 799
Driv Prosjektstyring AS	553 778		502 551	-502 520	553 809
Vinstra Veipark AS	4 957 268		-25 594		4 931 674
Farverikvartalet AS	7 701 848	2 499 000	-92 578		10 108 270
Stiklestadveien Eiendom AS	39 639 093		4 907 387		44 546 480
Victoria Hotell Lillehammer AS	15 365 484	1 000 000	1 020 102		17 385 586
Vangsvegen 33 AS	9 982 372		-38 302		9 944 070
OCCI Holding AS	58 262 387		4 160 632		62 423 019
Nyhavna Hotell AS		2 500 000	-3 454		2 496 546
Indirekte eid gjennom:					
Terningen Arena Holding AS :					
Elgstua Bygg AS	1 579 678		911 213		2 490 891
<b>Sum aksjer i tilknyttede selskaper</b>	<b>380 428 597</b>	<b>-5 775 818</b>	<b>28 902 159</b>	<b>-21 864 520</b>	<b>381 690 416</b>

Torghjørnet AS er kjøpt i 2018. Nyhavna Hotell AS er stiftet i 2018.

Etter oppkjøp i Torggata 22 AS i 2018 behandles selskapet som konsernselskap.



Landbruksbygget har i 2018 fått en oppgradering av fasaden.



## 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.)

	31.12.2018	31.12.2017	Endring 2018
Sikret ved rentebytteavtaler	678 850 000	699 900 000	-21 050 000
Beregnet negativ verdi	-38 325 451	-49 785 630	11 460 179
<b>Konsern</b>			
Sikret ved rentebytteavtaler	729 490 000	753 970 000	-24 480 000
Beregnet negativ verdi	-37 123 144	-49 160 585	12 037 441

Avdrag og restgjeld	2019	2020	2021	2022	2023
Avdrag	63 321 955	67 112 044	67 112 044	67 112 044	67 112 044
Restgjeld per 31.12	1 176 113 243	1 109 001 199	1 041 889 155	974 777 111	907 665 067
<b>Konsern</b>					
Avdrag	81 074 510	84 864 599	84 864 599	84 460 199	83 245 399
Restgjeld per 31.12	1 473 247 417	1 388 382 818	1 303 518 219	1 219 058 020	1 135 812 621

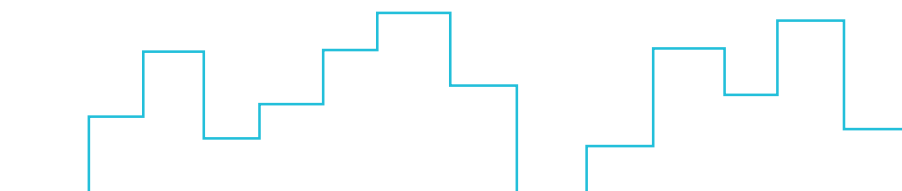
Pantstillelser og lignende	Sikret	
Lån og påløpne renter	ved pant	Konsern
Lån fra kredittinstitusjoner	1 176 113 243	1 493 538 474
Påløpne renter	11 572 792	13 408 197
Sum lån	<u>1 187 686 035</u>	<u>1 506 946 671</u>

Kausjonsansvar		
Bryggeveien 7-9 AS	2 000 000	2 000 000
Stiklestadveien Eiendom AS	18 000 000	18 000 000
Sum kausjonsansvar	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>

Garantistillelser		
Hamar kommune	1 576 800	1 576 800
Garantiforpliktelser boligkjøpere	20 948 050	20 948 050
Sum garantistillelser	<u>22 524 850</u>	<u>22 524 850</u>
Totalsum pantstillelser og lignende	<u>1 212 210 885</u>	<u>1 531 471 521</u>

Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført	Konsern
	verdi pant	
Tomter, bygninger	1 072 401 747	1 953 252 602
Bygg under oppføring	29 341 117	34 271 160
Driftsløsøre	2 067 818	2 067 818
Kundefordringer	2 594 911	2 594 911
Aksjer Cryo Invest AS	3 819 350	3 819 350
Aksjer Ravineveien Eiendom AS	36 357 000	36 357 000
Aksjer OCCI Holding AS	55 659 236	55 659 236
Aksjer Vangsveien Prosjekt AS	4 431 341	4 431 341
Aksjer Torggt. 22 AS	27 692 872	
Aksjer Storhove Innovasjonsbygg AS	13 000 000	
	<u>1 260 017 392</u>	<u>2 105 105 418</u>

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



## Note 10 Skattekostnad

Årets skattekostnad består av:			Konsern	Konsern
	2018	2017	2018	2017
Betalbar skatt	9 046 672	4 782 414	15 264 921	9 847 492
Endring utsatt skatt	548 093	2 472 347	511 750	4 866 334
Endring konsernposter			-1 375 195	0
Endring utsatt skatt ANS	0	121 308	0	122 533
<b>Netto skattekostnad</b>	<b>9 594 764</b>	<b>7 376 070</b>	<b>14 401 475</b>	<b>14 836 358</b>

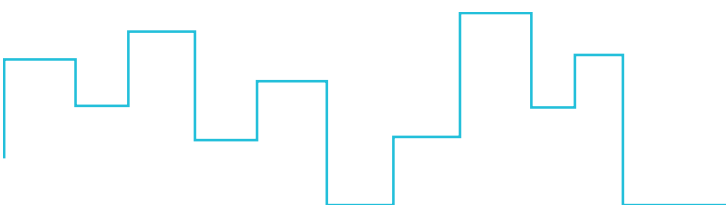
Utsatt skatt beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskaps- og skattemessige verdier.

Utstillingsplassen Eiendom AS	31.12.2018	31.12.2017	Endring
Knyttet til anleggsmidler	233 532 595	225 128 939	8 403 656
Herav oppskrivning av anleggsmidler	-131 129 860	-133 876 760	2 746 900
Knyttet til fordringer	-160 000	-105 000	-55 000
Knyttet til kursjustering SEK	2 522 949	2 766 826	-243 877
Knyttet til boligprosjekt	1 487 909	4 738 412	-3 250 503
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-5 982 676	-6 500 721	518 045
Skattepliktig andel aksjeutbytte	322 832	153 836	168 996
Gevinst- og tapskonto	5 218 662	6 523 328	-1 304 666
Sum midlertidige forskjeller	105 812 411	98 828 860	6 983 551
Fremført underskudd			0
Netto grunnlag for utsatt skatt	105 812 411	98 828 860	6 983 551
23 % av endringen			1 606 217
Redusert skattesats utsatt skatt (1 %)			-1 058 124
Utsatt skatt - endring i resultatregnskapet	23 278 730	22 730 638	548 093
Utsatt skattefordel ANS		-398 584	
Utsatt skatt i balansen		22 332 054	
Skattesats utsatt skatt	22 %	23 %	

Det som i fjor var bokført som utsatt skattefordel er omklassifisert som andel ANS under investering aksjer og andeler.

18

Konsern	31.12.2018	31.12.2017	Endring
Knyttet til anleggsmidler	195 916 321	185 101 813	10 814 508
Knyttet til fordringer	-2 277 510	-1 227 201	-1 050 309
Knyttet til kursjustering SEK	2 522 949	2 766 826	-243 877
Knyttet til boligprosjekt	1 487 909	4 738 412	-3 250 503
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-5 982 676	-6 500 721	518 045
Skattepliktig aksjeutbytte	322 832	153 836	168 996
Gevinst- og tapskonto	5 669 771	7 087 216	-1 417 445
Sum endring midlertidige forskjeller	197 659 596	192 120 181	5 539 415
Underskudd til fremføring	-41 671 740	-45 139 406	3 467 666
Netto grunnlag utsatt skatt	155 987 856	146 980 775	9 007 081
Utsatt skatt	34 317 328	33 805 578	511 750
Utsatt skattefordel ANS		-402 610	
Utsatt skatt i balansen		33 402 970	
Skattesats utsatt skatt	22 %	23 %	



Årets skattegrunnlag er beregnet slik:			Konsern	Konsern
	2018	2017	2018	2017
Regnskapsmessig resultat før skatt	70 670 342	130 950 701	83 297 307	137 010 304
Endring midlertidige forskjeller	-6 983 551	-11 319 867	-5 539 415	-15 879 616
Herav endring uten skattemessig effekt	2 746 900	2 747 240	15 726 906	7 765 601
<i>Permanente forskjeller:</i>				
Resultat i ANOR Fastigheter AB uten skattefordel			3 015 755	3 447 969
Skattemessig underskudd i ANS	-346 595	-433 244	-350 096	-437 620
Resultat i tilknyttede selskaper			-28 902 160	-30 633 548
Ikke fradragsberettigede kostnader	276 372	179 305	276 372	241 603
Aksjeutbytte	-32 261 072	-10 528 503	-	-641
Renter skatt	-2 355	-1 784	-2 355	-1 448
Gevinst ved salg av aksjer	977 622	-93 820 664	977 622	-50 239 525
Tap og nedskrivning på aksjer	3 287 863	5 099 135	369 121	45 000
Skattepliktig inntekt ifm aksjer	967 830	153 855	967 830	153 855
Skattegrunnlag	39 333 356	23 026 174	69 836 887	51 471 934
Endring fremført underskudd	-	-3 099 447	-3 467 666	-10 440 717
Grunnlag betalbar skatt	39 333 356	19 926 727	66 369 221	41 031 217
23 % (24 %) betalbar skatt	9 046 672	4 782 414	15 264 921	9 847 492

## Note 11 Egenkapital

Utstillingsplassen Eiendom AS	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2017	32 536 650	-11 550	220 861 974	501 106 260	754 493 334
Kjøp av egne aksjer		-11 000		-352 000	-363 000
Årets resultat				61 075 578	61 075 578
Sum per 31.12.2018	32 536 650	-22 550	220 861 974	561 829 837	815 205 911

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
Sum per 31.12.2017	32 536 650	-11 550	220 861 974	571 913 174	28 738 556	854 038 804
Endring ifm nye konsernselskaper				2 563 303		2 563 303
Endring i minoritetsinteresser				603 294	-603 294	0
Kjøp av egne aksjer		-11 000		-352 000		-363 000
Årets resultat				69 669 543	-773 711	68 895 832
Sum per 31.12.2018	32 536 650	-22 550	220 861 974	644 397 314	27 361 551	925 134 939

## Note 12 Andre aksjer

I andre aksjer inngår bl a aksjeposter i Stiklestad Hotell Eiendom AS og Osint Analytics AS bokført med hhv kr 1 334 000 og kr 80 883.

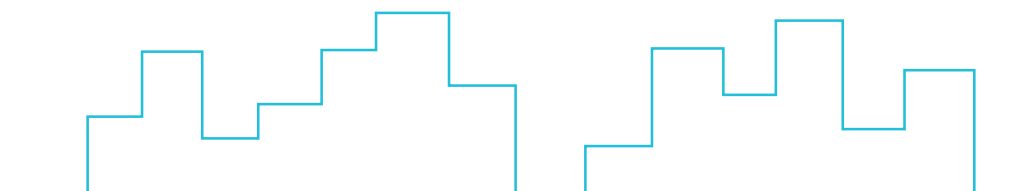
## Note 13 Fordringer

Avsetning til dekning av tap på fordringer er øket med kr 55 000 og utgjør kr 160 000.

## Note 14 Bundne midler

Av selskapets bankinnskudd er kr 975 694 (2017 kr 1 209 912) bundne innskudd på skattetrekkskonto.

For konsernet utgjør bundne innskudd på skattetrekkskonto kr 1 623 485 (2017 kr 1 865 284).



## Note 15 Antall aksjer, aksjeeiere mv

Per 31.12.2018 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 2018 kjøpte selskapet tilsammen 256 aksjer. Antall egne aksjer er 487 (231 per 31.12.2017). Per 31.12.2018 var det registrert i alt 951 aksjonærer (949 aksjonærer per 31.12.2017). 897 aksjonærer eier mindre enn 100 aksjer. 17 aksjonærer eier 500 aksjer eller mer

	Ant aksjer	Eierandel	Stilling i selskapet/Styre
Haugans Hus AS	255 342 *	39,21 %	Monica Haugan, prosjektutvikler - styreleder Terje Haugan, prosjektdirektør - styremedlem
OBOS Eiendom AS	249 522	38,32 %	Daniel Kjørberg Siraj, Nils M Bøhler - styremedlemmer
Hathon Holding AS	65 645	10,08 %	Halgrim Thon - styremedlem
Benica AS	26 000	3,99 %	Monica Haugan, prosjektutvikler - styreleder
Erik Flagstad	7 047 *	1,08 %	
Bjørn Øien	7 000 *	1,07 %	
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	21 118	3,32 %	
Egne aksjer	487	0,07 %	
Totalt antall aksjer	650 733	100,00 %	

20

\* 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 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 kr 1 576 800 for 24 plasser som Utstillingsplassen Eiendom AS disponerte midlertidig, er ført som gjeld under avsetninger og forpliktelser. Det er avgitt bankgaranti som sikkerhet for forpliktelsen.



Illustrasjonen viser boligprosjekt under arbeid i Strandgata 41 på Hamar.



## KONTANTSTRØMANALYSE

Utstillingsplassen Eiendom AS		Konsern		
2017	2018		2018	2017
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>				
130 950 699	70 670 342	Ordinært resultat før skattekostnad	83 297 307	137 010 304
-14 450 542	-4 782 414	Betalte skatter	-9 363 754	-19 515 620
-10 528 503	-32 261 072	Inntektsført utbytte	0	-641
-2 402 000	0	Gevinst ved avgang anleggsmidler	0	-2 402 000
-93 820 664	1 267 413	Gevinst på aksjer	977 622	-50 239 525
5 099 135	3 287 863	Tap og nedskrivning på aksjer	377 625	45 000
0	-29 030 417	Resultat leilighetsprosjekter	-29 030 417	0
0	238 210 000	Innbetalt ved salg av leilighetsprosjekter	238 210 000	0
-67 716 117	-128 614 196	Utbetalt ifm leilighetsprosjekter	-128 614 196	-67 716 117
30 067 683	29 569 600	Ordinære avskrivninger	52 984 367	50 500 277
556 067	-518 045	Endring i pensjonsforpliktelse	-518 045	556 067
		Andel resultat i tilknyttede selskaper	-28 902 160	-30 633 548
731 557	3 496 348	Endring i kundefordringer	1 173 704	254 556
21 185 551	-3 278 798	Endring i leverandørgjeld	-8 337 238	23 729 710
16 534 392	6 410 208	Endring i tidsavgrensingsposter	16 909 281	30 896 335
<b>16 207 258</b>	<b>154 426 832</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>189 164 096</b>	<b>72 484 798</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>				
3 400 000	0	Innbetalt ved salg av anleggsmidler	0	3 400 000
-37 462 363	-64 458 905	Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	-73 647 076	-162 740 426
10 920 141	29 352 000	Innbetalt utbytte	22 000 000	995 141
-307 963 110	-31 159 197	Utbetalt ved kjøp av aksjer i datterselskaper	-26 710 000	-307 963 110
-52 430 083	16 023 740	Endring lån til datterselskaper		
80 912 486	0	Innbetalt ifm salg av aksjer i datterselskaper	0	80 912 486
67 021 664	0	Innbetalt ifm salg av aksjer i tilknyttede selskaper	0	67 021 664
-94 699 817	-1 617 128	Utbetalt ved investering i aksjer i tilknyttede selskaper	-1 617 128	-94 699 817
2 417 334	-3 537 813	Endring lån til tilknyttede selskaper	-5 274 660	2 417 334
700 180	-1 862 806	Endring andre langsiktige fordringer	105 892	67 679 150
<b>-327 183 568</b>	<b>-57 260 109</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-85 142 972</b>	<b>-342 977 578</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>				
		Innbetalt egenkapital fra minoritetsinteresser	0	0
216 500 000	79 625 000	Opptak av nye langsiktige lån	79 625 000	286 500 000
-50 563 076	-79 913 040	Nedbetalt på langsiktig lån	-92 352 924	-155 774 176
0	18 790 089	Endring i byggelån boligprosjekter	18 790 089	0
0	-65 050 200	Utbetalt utbytte	-65 050 200	-82 500
-82 500	-363 001	Kjøp av egne aksjer	-363 001	0
<b>165 854 424</b>	<b>-46 911 152</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-59 351 036</b>	<b>130 643 324</b>
<b>-145 121 886</b>	<b>50 255 571</b>	<b>Netto endring i likvider</b>	<b>44 670 088</b>	<b>-139 849 456</b>
167 540 519	44 471 852	<b>Beholdning av likvider 1.1.</b>	85 321 427	220 024 018
22 053 219	0	<b>Likvider innfusjonerte selskaper/nye konsernselskaper</b>	0	5 146 865
44 471 852	94 727 423	<b>Beholdning av likvider 31.12.</b>	129 991 515	85 321 427

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Utstillingsplassen Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Utstillingsplassen Eiendom AS sitt årsregnskap.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 2018 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 2018 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, 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 identifisert ovenfor 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, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### 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, 18. juni 2019  
BDO AS

Tollef Halvorsen  
registrert revisor



**UPL** Utstillingsplassen  
eiendom

Besøksadresse:  
Vangsveien 111, 2318 Hamar

Postadresse:  
Postboks 403, 2303 Hamar

Telefon: 62 54 00 50

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

Vårt merkeløfte til kunder,  
samarbeidspartnere og oss selv:

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