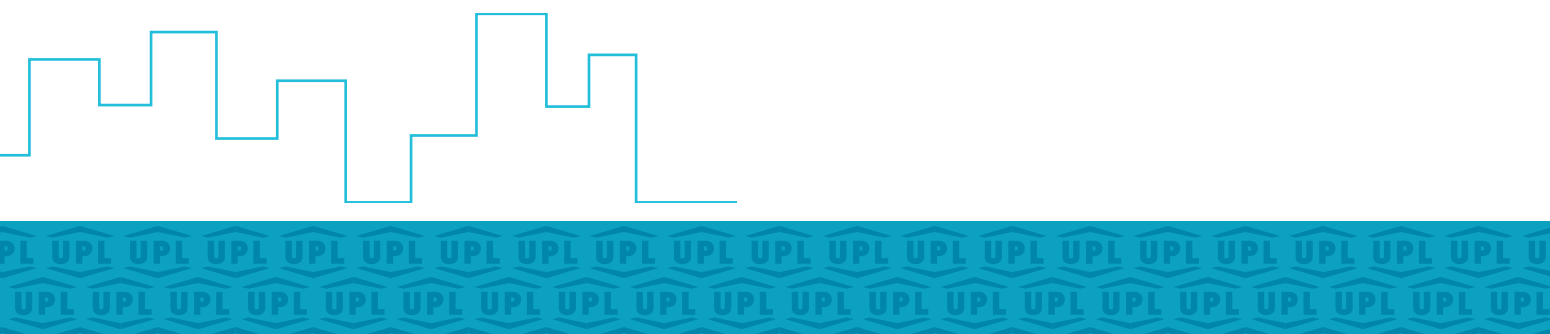




ÅRSRAPPORT 2019

## Innhold

Forord .....	3
Nøkkel tall .....	4
Året 2019 .....	5
Utleie .....	5
Bolig .....	6
Hotell .....	9
Bærekraftig utvikling .....	12
Årsberetning .....	13
Resultatregnskap .....	16
Balanse .....	17
Kontantstrømoppstilling .....	19
Noter .....	20
Revisors beretning .....	34



## Forord

Utstillingsplassen Eiendom har hatt et veldig bra 2019 og inngang på 2020. Aktiviteten har vært høy både strukturelt, transaksjonsmessig/finansielt og i kjernevirksomheten med videre utvikling av nye og etablerte eiendommer.

Takket være dyktige, lojale og hardtarbeidende medarbeidere har det gått bra, også gjennom 2. kvartal 2020 til tross de mange ekstra utfordringene koronapandemien har skapt.

I løpet av de siste 10-12 månedene frem til generalforsamlingen har UPL gjennomført 7 større salgstransaksjoner med samlet gevinst på ca MNOK 500. I tillegg også flere kjøp. Bakgrunnen for dette er både en vurdering av markedet, men først og fremst må det sees på som et ledd i omstruktureringen og finansieringen av den nye selskapsstrukturen.

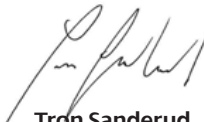
For UPL er det viktig med en stor og langsiktig eier som gir selskapet forutberegnelig og tydelige rammer for virksomheten.

Kjernen i selskapet er solide, langsiktige og tilfredse leietakere. Ved årskiftet hadde UPL årlig leieinntekter inkludert andel i deleide selskap på i overkant av MNOK 300 og forvaltet en eiendomsmasse på 350 000 m<sup>2</sup>.



Solgte eiendommer er stort sett utenfor UPL sitt kjerneområde på Hamar og Innlandet hvor selskapet har en solid basis med hovedsakelig kontorleietakere i godt tilrettelagte sentrale og moderne/opprustede eiendommer.

Til tross for utfordringer innen segmenter som hotell er selskapet godt rustet for fremtiden – også på boligsiden med både ferdigregulerte og nye potensielle boligtomter i porteføljen.

  
**Tron Sanderud**  
Adm. Dir.





## Nøkkeltall 2019

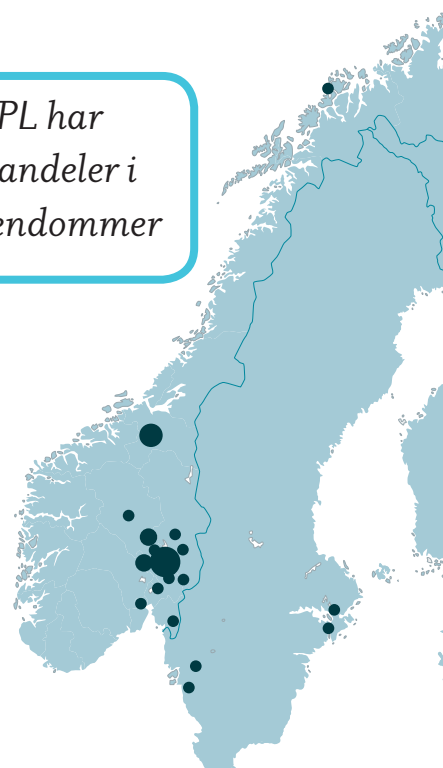
Forvaltningsinntekter	22 754 379
Inntekter ved leilighetssalg	110 990 000
Driftsresultat	7 479 896
Resultat etter skatt	184 275 143
Resultat etter skatt pr aksje	283
Eiendeler	1 777 094 644
Egenkapital	799 328 704
Gjeld	977 765 940

Antall aksjonærer totalt	948
Antall aksjonærer med under 100 aksjer	897

4

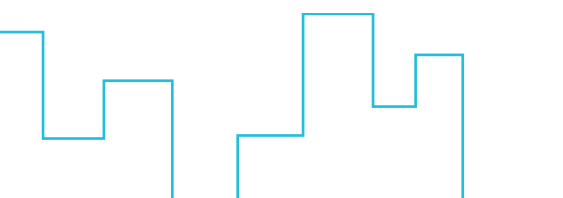
Antall ansatte	23
Antall årsverk	21
Sykefravær (%)	0,4 %

*UPL har eierandeler i 73 eiendommer*



*UPL forvalter en eiendomsmasse på over 350 000 m<sup>2</sup>*

*UPL sin andel av leieinntekt i underliggende selskap utgjør over MNOK 300*



# Året 2019

## UTLEIE

I utleieavdelingen har det vært stor aktivitet i 2019, med mange nye leietakere og noen gamle leietakere som ved kontraktsutløp har ønsket å bli værende hos oss.

Vi har gjennom året gjennomført flere store oppgraderingsprosjekter for leietakere, blant annet for Vangen & Plotz AS i Vangsvengen 73, Centric IT Academy i Grønnegata 52, Headit AS i Løvstadvengen 7 og Sweco AS i Vangsvengen 143.

Bilde: Hos Headit AS



Bilde: Hos Headit AS



I Landbruksbygget i Vangsvengen 121 har det også vært høy aktivitet og det er inngått leieavtale med flere nye leietakere.

I tillegg har det skjedd mye på Statens Hus i Parkgata 36, hvor store deler av Fylkesmannen i Innlandet har flyttet til Lillehammer, og etterlatt seg mye ledig areal. Der begynner det nå å fylles opp igjen, og slutten av 2019/begynnelsen av 2020 var preget av høy aktivitet for å få lokaler ferdig oppusset til sine nye leietakere.

Bilde: Hos Vangen & Plotz AS



## BOLIG

På boligsiden har det også vært mye spennende som har skjedd i 2019.

Prosjektet Vestbyen Kvartal, som består av 4 blokker reist gjennom 3 byggetrinn, og som inneholder 87 leiligheter og 2 næringsseksjoner med parkeringskjeller under, har vært en stor suksess. Siste leilighet ble solgt og overlevert 4. kvartal i 2019.

Nestlé eide tidligere fire kvartaler i Hamar sentrum, og Vestbyen Kvartal er det tredje av kvartalene som Utstillingsplassen Eiendom har transformert til boliger og næring.



- *Nærhet til sentrum*
- *Nærhet til Mjøsa*
- *Flott utsikt over Mjøsa*
- *Gangavstand til alle fasiliteter*

Vi er godt fornøyd med prosjektet hvor samtlige leiligheter var solgt da siste leilighetsblokka ble overlevert i desember 2019.

Vestbyen har blitt et populært boligområde med flere prosjekter og mange fornøye ambassadører.



Banken Hamar er et veldig spennende boligprosjekt, hvor det gamle DNB-bygget i Strandgata 41 totalrenoveres.

Når det står ferdig, vil den historiske fasaden inneholde 15 moderne leiligheter med flott utsikt over Mjøsa. Bygget vil også romme næringsarealer.



11 av 15 leiligheter er allerede solgt, og oppbyggingen er godt i gang. Vi regner med overlevering av leilighetene i løpet av 3.kvartal i 2020.

Leilighetene i Banken blir unike i utforming og karakter. De får topp moderne standard, men med et historisk sus. I møtet mellom gammel sjarm og nye tider, legges det opp til en standard du sjelden opplever i andre nye leiligheter. God etasjehøyde og moderne interiør bidrar til at alle leilighetene fremstår som romslige, luftige og eksklusive.



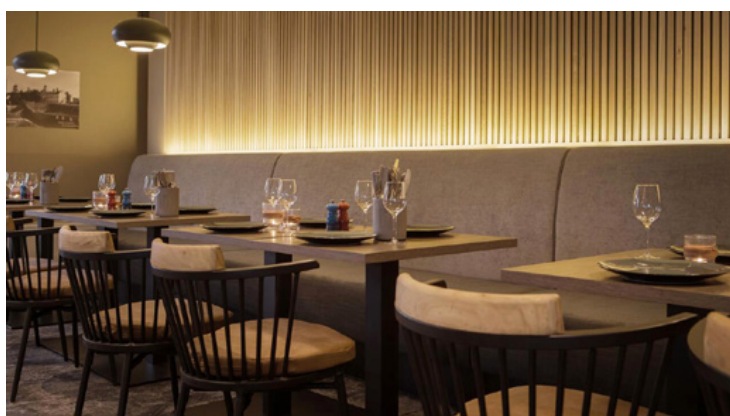
Den historiske bankbygningen får helt nye overflater, konstruksjoner og tekniske anlegg. Men selv om byggets tekniske stand blir moderne, er det lagt stor vekt på at byggets historiske stil og kvaliteter skal bevares. Gjenbruk av bygninger er miljøvennlig og klimasmart, og bevaring av spor etter byens historiske utvikling gir oss mennesker omgivelser som har historisk dybde og stedsidentitet.





## HOTELL

Prosjektavdelingen har hatt det travelt i 2019. Ikke bare har de stått for ombygginger av utleieobjekter, samt hatt mye av ansvaret i boligprosjektene, men det har også vært gjennomført omfattende oppgraderinger på Scandic Central Elverum, samt at Elverums nye utested Central Scene ble ferdigstilt i august 2019.



Scandic Victoria Lillehammer har også vært gjennom en omfattende renovering, og er blitt gjenåpnet i ny drakt. Hotellet består i dag av 161 rom. I løpet av 2020 vil det stå ferdig et tilbygg med 55 nye rom, nytt næringsareal samt ny parkering.





Byggeprosessen på Scandic Hamar er godt i gang.

Et omfattende prosjekt som medfører renovering av eksisterende bygg, samt at hotellet skal utvides med en fløy.

Hotellet vil etter utvidelsen ha 308 rom. Renoveringen innebærer også en helt ny resepsjon, nye konferansefasiliteter samt at restauranten også åpner i ny drakt. I tillegg vil det bygges en ny bankettsal i 8. etasje med fantastisk utsikt over Hamar.

Etter utvidelsen kan hotellet tilby toppmoderne møte- og konferansefasiliteter for opptil 1 450 personer. Hotellet stiller i en ny klasse og kan konkurrere med hotellene rundt Gardermoen og alt annet av tilbud på Østlandet.





## Bærekraftig utvikling

Eldre bygg kan ha mange av de kvalitetene som trengs for å etterleve myndighetenes stadig mer krevende krav til utforming. De kan også tilpasses til hvordan brukerne av bygget stadig endrer måter å arbeide på, der samhandling og romfunksjoner spiller en stadig viktigere rolle.

Rammeverket til et bygg kan være et godt utgangspunkt for en oppgradering som kan lede til et produkt som tilfredsstillende mange av gjeldende myndighetskrav, og krav til funksjoner som brukere av bygg er opptatt av skal være til stede.

Utstillingsplassen Eiendom ønsker å utfordre sine brukere av bygg til å tenke nytt rundt gjenbruk av materialer, samt å være en pådriver for dette. Gjennom å legge til rette for sirkulærøkonomi kan man redusere råvarebruk, avfall, energibruk og utslipp i ombygginger. Dette kan likevel være krevende da myndighetskrav og brukerkrav stadig strammer seg til, som for eksempel funksjonskrav til lyd og tilgjengelighet.

De siste årene har Utstillingsplassen Eiendom bygd om flere tusen kvadratmeter med eksisterende bygninger for å tilpasse til nye eller eksisterende leietakere. Uavhengig av

brukernes miljøambisjon, etterstrebes det å gjenbruke så mange av de materialer og kvalitetene som finnes i eksisterende bygningsmasse. Gjenbruk er ikke til hinder for at man kan ombygge arealer og fremdeles tilfredsstillende endrede funksjonskrav. Sluttresultatet blir tilsvarende som om man skulle tilført nye byggematerialer, og i tillegg har man tilført en miljøgevinst.

Statens Hus og Triangelgården på Hamar er eksempler på eksisterende bygg som Utstillingsplassen Eiendom har bygd om for leietakere der man har hatt et høyt fokus på gjenbruk. Utstrakt gjenbruk av isolasjon og gips har som eksempel vært med på å redusere store volum av bygningsmaterialer.

Melkefabrikken i Vestbyen og bankbygget i Strandgata 41 på Hamar er andre eksempler på prosjekter der Utstillingsplassen Eiendom har lyktes å skape ettertraktede leie- og boligarealer i eksisterende bygningsmasse. Dette er prosjekter som oppfyller både de miljøambisjonene selskapet har til nybygg og eksisterende bygg, og samtidig har kvalitetene som går ut over myndighetskrav.



# Årsberetningen 2019

## Virksomhetens art og tilholdssted

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

Selskapet har i 2019 gjennomført en restrukturering av konsernet hvor eiendommene som tidligere var eid direkte av Utstillingsplassen Eiendom AS nå er fisjonert ut i datterselskaper. Den 21. oktober 2019 kjøpte Haugans Hus Invest AS 249 522 aksjer i Utstillingsplassen Eiendom AS fra OBOS Eiendom AS og fikk dermed 81,65% eierandel. Utstillingsplassen Eiendom AS er dermed datterselskap i konsernet til Haugans Hus Holding AS.

En betydelig del av virksomheten skjer i samarbeid med andre aktører som Bane NOR Eiendom AS, OBOS, SIVA Eiendom Holding AS, Betonmast Eiendom AS, Schage Eiendom AS, Veidekke Eiendom AB, Norges Råfisklag, Elverum kommune, Kongsvinger kommune og Halden kommune.

Virksomheten i Utstillingsplassen Eiendom AS er relatert til Innlandet, mens datter- 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

Selskapet har som alle andre blitt påvirket av koronautbruddet i 2020. Dette er en hendelse etter balansedagen som ikke påvirker balanseverdier eller resultatet for 2019. Markedsverdier er vurdert og basert på dette er det ikke foretatt vesentlige nedskrivninger eller andre avsetninger. Gjennom selskapets investeringer i datter og tilknyttede selskaper er Utstillingsplassen Eiendom AS likevel i vesentlig grad påvirket av utbruddet.

Leietakerne er i all hovedsak solide, men den generelle risikoen for tap på fordringer har økt. Våre hotelleiendommer er rammet hardest da flere av hotellene (både hel- og deleide) har vært stengt og de øvrige har hatt lavt belegg. På generell basis har vi som utleier ønsket å bidra til å løse utfordringene på en god måte for våre leietakere og gitt betalingsutsettelse og også betalingsfritak der dette har vært nødvendig for leietaker.

En annen effekt av utbruddet er redusert aktivitet på våre eiendommer og vi har der vært tidlig ute med tiltak for å sikre reduserte driftskostnader i tillegg til tiltak for å redusere smitterisiko.

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

## Virksomheten i 2019 – 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 2019 og så langt i 2020 jobbet godt på utleiefronten og vi har inngått mange gode leieavtaler med leietakere. Det har blitt gjennomført flere større ombyggingsprosjekter for forskjellige leietakere.

Utstillingsplassen Eiendom AS fortsetter sin satsing på boliger og har flere spennende prosjekter under utvikling. Vestbyen Kvarter i Hamar har i 2019 blitt ferdigstilt og 87 leiligheter har blitt overlevert i dette kvartalet, hvorav 30 leiligheter er overlevert i 2019. Dette har vært et godt prosjekt og alt var solgt før ferdigstillelse.

I desember 2019 hadde selskapet salgsstart på prosjektet Banken. Boligprosjektet er et tidligere bankbygg oppført i 1913 som nå er ombygd til leiligheter. Det er solgt 11 av 15 leiligheter og prosjektet forventes ferdigstilt i september 2020.

I februar 2020 hadde Utstillingsplassen Eiendom gjennom datterselskapet Løvstadvegen 7 AS salgsstart på prosjektet Vika Hage. Boligprosjektet er et nybygg i Stange kommune med kort vei til Hamar og vendt mot Mjøsa. Det er solgt 12 av 20 leiligheter.

Selskapet har en solid posisjon som utvikler av hotell og har flere nye prosjekter under utvikling. I Hamar er utbyggingen og renoveringen av Scandic hotellet godt i gang. Hotellet skal 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.

Scandic Victoria Lillehammer er sentralt plassert i Lillehammers populære gågate, Storgata. Hotellet er opprinnelig fra 1872, men tidligere utvidet og nå totalrenovert i 2019. Det er i dag 161 rom. Vi har under oppføring nytt tilbygg på 55 nye rom, et nytt næringsareal og parkering. Det nye bygget vil stå ferdig i løpet av 2020. Hotellet har en meget god plassering sentralt i Lillehammer by.



Det arbeides med utvikling av et nytt konferansehotell på Nyhavna i Trondheim i samarbeid med Bane NOR. Det nye hotellet med Scandic som leietaker, er skissert med 425 rom og konferansefasiliteter på 3.500 til 4.000 kvm, og vil være det største konferansehotellet utenom Osloområdet.

Selskapet har gjennom høsten 2019 og vinteren 2020 gjennomført mange større salgstransaksjoner med gevinst. Dette bidrar til et godt resultat i 2019 (178 MNOK) og vil også gi et godt resultat i 2020. Så langt i år har selskapet en salgsgevinst på 293 MNOK. Selskapet er som et resultat av dette i en svært god posisjon finansielt og likviditetsmessig.

### 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 ekstern gjeld og er eksponert for risiko knyttet til endringer i rentenivå. Risikoen reduseres gjennom inngåtte rentebytteavtaler.

Selskapet har så langt fått innvilget kredittrammer som finansierer alle igangsatte investeringsprosjekter. Selskapet har realisert flere større investeringer både i 2019 og i 2020 og har en solid likviditet. Styret anser selskapets likviditetsrisiko som begrenset.

14 Selskapet har en høy andel 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 23 ansatte per 31.12.2019. Sykefraværet har vært minimalt. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt.

Det er ikke truffet spesielle tiltak ift likestilling, og styremedlemmene (1 kvinne og 3 menn) er valgt på grunnlag av eiertilknytning til selskapet. Styrets leder er kvinne.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller 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 2019

I 2019 utgjør kr 110 990 000 av totale driftsinntekter, salgsinntekter i forbindelse med leilighetsprosjekter. I 2018 var salgsinntekter knyttet til slike prosjekter kr 238 210 000. Annen driftsinntekt knytter seg til forvaltningshonorar og utgjør for 2019 kr 22 754 379, mens tilsvarende inntekter i 2018 var kr 13 124 311. I 2018 var leieinntekter på kr 130 210 937, og som nevnt er eiendommer og tilhørende leieinntekt i 2019 fisjonert ut i datterselskaper.

Per 31.12.19 utgjør selskapets bokførte egenkapital kr 799 328 704. Selskapet har finansiell styrke til å engasjere seg i planlagte prosjekter.

Selskapets likviditetsbeholdning pr 31.12.19 var kr 274 438 188.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 20 342 595 per 31.12.19.

Selskapets likviditetsbeholdning har økt gjennom 2019.

### Årets resultat og disponering

Årets overskudd utgjør kr 184 275 143. Styret foreslår at årets resultat disponeres ved at kr 200 000 000 avsettes til utbytte og at kr 15 724 857 overføres fra annen egenkapital.

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 9. juni 2020

I styret for Utstillingsplassen Eiendom AS



**Monica Haugan**  
Styreleder



**Terje Haugan**  
Styremedlem



**Halgrim Thon**  
Styremedlem



**Bengt Neteland**  
Styremedlem



**Tron Sanderud**  
Adm. direktør



# Resultatregnskap per 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS

Driftsinntekter	Noter	2019	2018
Leieinntekter	1	0	130 210 937
Andre driftsinntekter	3	22 754 379	13 124 311
Salgsinntekter leilighetsprosjekter	4	110 990 000	238 210 000
Sum driftsinntekter		133 744 379	381 545 248
<b>Driftskostnader</b>			
Kostnader leilighetsprosjekter	4	93 009 397	209 179 583
Eiendomsrelaterte kostnader		0	26 209 604
Lønninger og sosiale utgifter	5	24 928 931	23 633 832
Ordinære avskrivninger	6	200 100	29 569 600
Andre driftskostnader	5	8 126 055	7 303 296
Sum driftskostnader		126 264 483	295 895 915
Driftsresultat		7 479 896	85 649 333
<b>Finansinntekter/Finanskostnader</b>			
Renteinntekter	7, 8	7 140 350	2 578 262
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	7	16 899 392	
Aksjeutbytte	7, 8	32 462 424	32 261 072
Gevinst på aksjer	17	178 292 286	-1 267 413
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	-1 898 787	-3 287 863
Andre finansinntekter		6 508	11 736
Rentekostnader	9	-38 102 540	-44 096 347
Andre finanskostnader		-1 007 438	-1 178 438
Netto finansinntekter		193 792 195	-14 978 991
Ordinært resultat før skatt		201 272 091	70 670 342
Skatter	10	-16 996 947	-9 594 764
<b>Årets overskudd</b>		<b>184 275 143</b>	<b>61 075 578</b>
<b>Overføringer:</b>			
Avsatt utbytte	11	200 000 000	0
Overført til/fra annen egenkapital	11	-15 724 857	61 075 578
		184 275 143	61 075 578





## Balanse per 31.12.

EIENDELER	Noter	2019	2018
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Innmaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	1 819 429	0
Sum immaterielle eiendeler		1 819 429	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	6	8 566 074	1 099 781 799
Bygg under oppføring	6	0	7 122 698
Driftsløsøre	6, 9	314 363	2 067 818
Sum varige driftsmidler		8 880 437	1 108 972 314
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskaper	7	670 786 837	486 345 535
Investeringer i tilknyttede selskaper	8, 9	328 123 651	313 784 347
Andre aksjer og andeler	12	1 425 348	2 093 031
Lån til datterselskaper	7	443 898 194	44 613 482
Lån til tilknyttede selskaper	8	36 582 284	23 800 773
Andre langsiktige fordringer		0	2 713 011
Sum finansielle anleggsmidler		1 480 816 315	873 350 178
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 419 516 181</b>	<b>1 982 322 492</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Beholdninger</b>			
Boligprosjekt under oppføring	4	0	22 218 419
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9, 13	3 813 005	2 594 911
Andre fordringer		7 327 269	16 376 786
Sum fordringer		11 140 274	18 971 697
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>	14	<b>274 438 188</b>	<b>94 727 423</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>285 578 463</b>	<b>135 917 540</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 777 094 644</b>	<b>2 118 240 032</b>



## Balanse per 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	31.12. 2019	31.12. 2018
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11, 15	32 509 950	32 536 650
Egne aksjer	11	0	-22 550
Overkurs	11	220 861 974	220 861 974
Sum innskutt egenkapital		253 371 924	253 376 074
<b>Annen egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	545 956 780	561 829 837
Sum annen egenkapital		545 956 780	561 829 837
Sum egenkapital		799 328 704	815 205 911
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Forpliktelse P-plasser	9, 16	7 751 100	1 576 800
Utsatt skatt	10	0	23 278 730
Pensjonsforpliktelser	5	5 391 701	5 982 676
Sum avsetninger og forpliktelser		13 142 801	30 838 206
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	698 441 904	1 176 113 239
Sum langsiktig gjeld		698 441 904	1 176 113 239
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		17 151 534	27 074 610
Betalbar skatt	10	10 455 690	9 046 672
Skyldige offentlige avgifter		1 900 274	1 748 443
Avsatt utbytte	11	200 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		36 673 737	58 212 949
Sum kortsiktig gjeld		266 181 235	96 082 675
Sum gjeld		977 765 940	1 303 034 120
<b>Sum egenkapital, gjeld og avsetninger</b>		<b>1 777 094 644</b>	<b>2 118 240 032</b>

Hamar, 09.06.2020



Monica Haugan  
Styreleder



Terje Haugan  
Styremedlem



Halgrim Thon  
Styremedlem



Bengt Neteland  
Styremedlem



Tron Sanderud  
Adm. direktør

## Kontantstrømanalyse

	2019	2018
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	201 272 090	70 670 342
Betalte skatter (og avgifter)	-9 046 672	-4 782 414
Inntektsført utbytte	-32 468 932	-32 261 072
Innbetalt utbytte	32 468 932	29 352 000
Gevinst på aksjer	-178 292 286	1 267 413
Tap og nedskrivning på aksjer	1 898 787	3 287 863
Resultat leilighetsprosjekter	-17 980 603	-29 030 417
Innbetalt ved salg av leilighetsprosjekter	110 990 000	238 210 000
Utbetalt ifm leilighetsprosjekter	-75 958 330	-128 614 196
Ordinære avskrivninger	200 100	29 569 600
Endring i pensjonsforpliktelse	-590 975	-518 045
Endring i kundefordringer	-1 218 094	3 496 348
Endring i leverandørgjeld	-9 923 076	-3 278 798
Endring i tidsavgrensningsposter	-1 008 346	6 410 208
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>20 342 595</b>	<b>183 778 832</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalt ved kjøp av driftsmidler	0	-64 458 905
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	178 292 286	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-39 600 000	-31 159 197
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	52 267 240	16 023 740
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-10 068 500	-7 017 747
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>180 891 026</b>	<b>-86 612 109</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	79 625 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-79 913 040
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-21 294 390	18 790 089
Utbetalt utbytte	-76 115	-65 050 200
Kjøp av egne aksjer/tilbakebetaling av egenkapital	-152 350	-363 001
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-21 522 855</b>	<b>-46 911 152</b>
<b>Netto endring i likvider</b>	<b>179 710 765</b>	<b>50 255 571</b>
<b>Beholdning av likvider 1.1.</b>	<b>94 727 423</b>	<b>44 471 852</b>
<b>Beholdning av likvider 31.12.</b>	<b>274 438 189</b>	<b>94 727 423</b>

Selskapet har i 2019 gjennomført flere drop-down-fisjoner som medfører store balanseendringer uten kontantstrømseffekt.



# Noter til regnskapet for 2019

## 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.

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. Utbytter regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er mottatt.

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

### Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

20 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. 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.

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 i selskapsregnskapet 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.

### Konsern

Haugans Hus Holding AS utarbeider konsernregnskap der Utstillingsplassen Eiendom AS inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet kan fås utlevert på morselskapets forretningsadresse i Hamar.

## Note 2 Drop-down-fisjon, omorganisering

I 2019 ble det gjennomført to omganger med omorganisering i selskapet.

Først ble det gjennomført en drop-down-fisjon hvor hensikten var å få eiendommen Parkgata 81-85 med tilhørende forpliktelser ut i eget AS`et.

Utskillelsen skjedde gjennom en to-trinnsprosess. Første trinn var at eiendommen ble fisjonert ut av Utstillingsplassen Eiendom AS og inn i et nyetablert søsterselskap, Parkgt. 81-85 Reorg. AS.

Ved fisjonen ble aksjekapitalen i Utstillingsplassen Eiendom AS nedskrevet. Aksjonærene mottok vederlagsaksjer i overtakende selskap Parkgt 81-85 Reorg. AS.

Samtidig ble det gjennomført en konsernfusjon mellom Parkgt. 81-85 Reorg AS og Parkgt. 81-85 AS, som var et tomt 100%-eiet datterselskap av Utstillingsplassen Eiendom AS. Ved fusjonen ble Parkgt. 81-85 Reorg. AS slettet og eiendommen Parkgt. 81-85 overført ned til datterselskapet. Aksjene som aksjonærene eide i Parkgt. 81-85 Reorg. AS ble innløst ved fusjonen mot at aksjekapitalen i Utstillingsplassen Eiendom AS økte igjen.

I forbindelse med konsernfusjonen oppsto det en fusjonsfordring mellom Utstillingsplassen Eiendom AS og Parkgt. 81-85 AS. Denne ble konvertert til egenkapital i Parkgt.

81-85 AS. I forbindelse med konverteringen ble også en midlertidig forskjell realisert som gir en permanent forskjell i 2019.

Noe senere i 2019 ble det vedtatt at selskapet skulle flytte samtlige av selskapets næringsarealer med tilhørende forpliktelser ut i 100%-eide datterselskap. Samme prosessen som beskrevet over ble benyttet. Følgende nye selskap har i 2019 oppstått som følge av drop-down-fisjon:

- Vangsvegen 73 AS
- Vangsvegen 91 AS
- Parkgata 36 AS
- Midtbyen Park AS
- Løvstadvegen 7 AS
- Vangsvegen 119 AS
- UPL Hamar AS
- Grønnegata 40 AS

Begge drop-down-fisjonene har regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2019. Forholdet reguleres av Aksjeloven og Skattelovens regler om skattefrihet. Da omorganiseringen skjer uten at det oppstår endring av kontroll, er den gjennomført med skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet. Det henvises til note 11 for oversikt over egenkapitaltransaksjonene.

## Note 3 Andre driftsinntekter

Andre inntekter inkluderer honorar for fakturerte tjenester med kr 22 748 737 (2018 kr 10 510 572) som i hovedsak gjelder konsern- og tilknyttede selskaper.

## Note 4 Salgsinntekter leilighetsprosjekter

Salgsinntekter fra leilighetsprosjekter gjelder Vestbyen Kvartal i Hamar der 30 leiligheter er overlevert i 2019. Pr 31.12.19 var samtlige leiligheter i det totale prosjektet solgt og overlevert.

I 2018 ble 57 leiligheter overlevert.

## Note 5 Ansatte, godtgjørelser

Lønnskostnader består av følgende poster:	2019	2018
Lønn	20 055 472	19 271 364
Arbeidsgiveravgift	3 110 808	2 926 850
Pensjonskostnader	1 048 627	649 718
Andre personalkostnader	714 024	785 899
Sum personalkostnader	24 928 931	23 633 832

Antall årsverk	23	21
----------------	----	----

Lønnskostnadene må ses i sammenheng med at selskapet yter tjenester for leietagere og tilknyttede selskaper, jfr Note 3.

Godtgjørelser	2019	2018
Adm direktør - lønn	2 154 226	2 085 698
Adm direktør - annen godtgjørelse	11 326	11 573
Styret	250 000	265 000
Revisor - lovpålagt revisjon	355 075	395 585
Revisor - skatterådgivning	5 102	
Revisor - andre tjenester	729 662	28 894

Adm direktør har i tillegg egen pensjonsordning som er beskrevet i nedenfor.

Kostnader til revisor i forbindelse med andre tjenester knytter seg til de to drop-down-fisjonene som har blitt gjennomført i løpet av 2019, jfr. note 2. Kostnadene er fordelt med de utfisjonerte datterselskapene.

## 22 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. Opptjent pensjonsforpliktelser på denne utgjør pr 31.12.2019 kr 5 532 264. Utbetalt pensjon i 2019 utgjorde kr 525 046. Pensjon utbetales over 10 år fra mai 2019.

## Note 6 Varige driftsmidler

Utstillingsplassen Eiendom AS	Kunst	Tomter	Bygninger	Bygg under oppføring	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.19	243 827	58 950 890	1 040 830 909	7 122 698	2 067 818	1 109 216 142
Fisjon		-58 950 890	-1 032 264 835	-7 122 698	-1 581 197	-1 099 919 620
Tilgang i året					42 703	42 703
Akk avskrivninger 31.12.19					-458 788	-458 788
Bokført verdi 31.12.19	243 827	0	8 566 074	0	70 536	8 880 436
Årets ordinære avskrivning					200 100	200 100
Økonomisk levetid					5 - 10 år	
Avskrivningsplan					Lineær	



## Note 7 Investeringer

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 %	3 111 923	2 050 873	2 500 000
Trekanten Utvikling AS	22.03.2005	Hamar	100,0 %	2 029 626	672 665	
AS Lykkeboden	24.05.2005	Hamar	100,0 %	4 845 590	406 769	
Hellsenteret AS	01.11.2005	Stjørdal	88 %	33 114 032	1 656 046	
Rena Park AS	01.08.2007	Åmot	100,0 %	10 013 874	10 065	
Kongsv Komp og Næringsssenter AS	29.12.2009	Kongsvinger	80,0 %	14 951 787	2 174 892	
Storhamargata Eiendom AS	07.09.2010	Hamar	66,6 %	62 712 037	10 247 819	
Hedia AS	16.11.2011	Hamar	75,9 %	7 996 448	-11 299	
Jul Pettersens Gate 2 AS	20.10.2014	Hamar	100,0 %	3 451 444	1 090 478	
Vangsveien Parkering AS	15.05.2015	Hamar	100,0 %	1 150 441	175 301	
UPL Sverige AS	10.03.2016	Hamar	100,0 %	1 111 145	-1 898 787	
Storhove Innovasjonsbygg AS	04.07.2016	Hamar	100,0 %	13 075 495	2 507 114	
Strandgaten 55 AS	20.07.2016	Hamar	100,0 %	2 293 509	433 707	
Ambassadeur Holding AS	18.10.2018	Hamar	100,0 %	52 316 565	8 811 072	21 261 637
Torggata 22 AS	30.06.2018	Hamar	100,0 %	6 040 181	1 679 454	3 700 000
Parkgata 36 AS	10.09.2019	Hamar	100,0 %	132 439 683	13 616 262	
Midtbyen Park AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	45 020 929	1 988 430	
Grønnegata 40 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	15 074 782	832 571	
Løvstadvegen 7 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	49 660 454	3 195 640	
Vangsvegen 73 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	96 943 219	4 010 849	
Vangsvegen 91 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	6 512 962	2 315 555	
Vangsvegen 119 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	13 419 132	2 373 233	
UPL Hamar AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	87 825 340	5 577 652	
Vangsvegen 121 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	24 130	-5 870	
Vangsvegen 121 Reorg AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	34 321	-5 679	
Halden Utvikling AS	05.01.2011	Halden	55,0 %	27 666 161	2 125 247	
Hovemoen Utvikling AS	17.10.2019	Hamar	100,0 %	6 352 932	500 103	27 461 637
<b>Sum</b>				<b>699 188 142</b>	<b>66 530 162</b>	

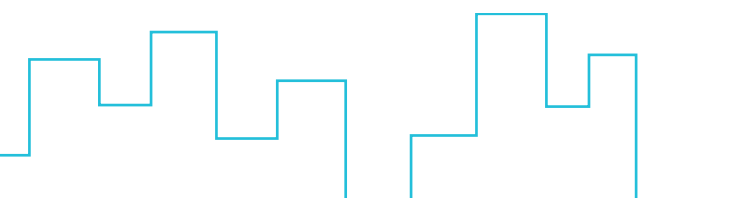


Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Bokført verdi av aksjene er spesifisert slik:

	Aksje- kapital	Antall aksjer	Pålydende	Verdi i balansen
Peer Gynt Kjøpesenter AS	150 000	150 000	1	29 702 052
Trekanten Utvikling AS	151 000	151	1 000	3 803 253
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 Næringscenter 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	2 900 000	2 900	1 000	1 111 145
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	375	17 692 872
Ambassadeur Holding AS	30 000 000	30 000	1 000	51 277 207
Parkgata 36 AS	60 000	650 246	0,09	118 823 421
Midtbyen Park AS	60 000	650 246	0,09	43 032 499
Grønnegata 40 AS	60 000	650 246	0,09	14 242 211
Løvstadvegen 7 AS	60 000	650 246	0,09	46 464 816
Vangsvegen 73 AS	60 000	650 246	0,09	92 932 370
Vangsvegen 91 AS	60 000	650 246	0,09	4 197 407
Vangsvegen 119 AS	60 000	650 246	0,09	11 045 899
UPL Hamar AS	60 000	650 246	0,09	82 247 688
Vangsvegen 121 AS	30 000	650 246	0,05	30 000
Vangsvegen 121 Reorg AS	30 000	650 246	0,05	40 000
Halden Utvikling AS	20 000 000	11 000	1 000,00	12 652 000
Hovemoen Utvikling AS	90 000	90	1 000	2 266 839
				<b>670 119 156</b>

I tillegg har selskapet andeler i Kjonerud Teknologisenter ANS som er bokført i balansen med kr 667 682 og andeler i Parkgata 36 ANS som er bokført til kr 0.

Aksjene i UPL Sverige er i 2019 nedskrevet med kr 1 898 787, totalt er denne aksjeposten nedskrevet med kr 10 688 855.





	Renter fra	Lån til	Forvaltnings- honorar eks mva	Kundefordring
Peer Gynt Kjøpesenter AS			191 498	-12 688
Trekanten Utvikling AS			35 925	17 250
AS Lykkeboden			53 800	12 969
Hellsenteret AS			372 666	110 813
Rena Park AS			71 328	28 711
Kongsv Komp og Næringscenter AS	64 173	2 161 525	230 387	37 969
Storhamargata Eiendom AS			155 730	3 828
Hedia AS			2 175	1 188
Jul Pettersens Gate 2 AS			42 400	24 031
Vangsveien Parkering AS			12 375	4 063
UPL Sverige AS	377 437	9 539 061		
Storhove Innovasjonsbygg AS			81 975	3 276 305
Strandgaten 55 AS			74 775	32 331
Torggata 22 AS	-26 556 *	1 337 986	71 938	60 532
Ambassadeur Holding AS			159 475	47 000
Parkgata 36 AS	4 087 004	88 522 549	1 483 348	938
Midtbyen Park AS	1 296 495	31 692 453	402 464	
Grønnegata 40 AS	702 196	17 602 408	303 763	
Løvstadvegen 7 AS	1 431 052	33 673 769	483 270	
Vangsvegen 73 AS	3 170 753	88 087 006	1 211 092	
Vangsvegen 91 AS	685 906	16 183 280	391 544	
Vangsvegen 119 AS	2 197 158	59 653 173	1 154 138	
UPL Hamar AS	2 887 218	95 444 981	1 243 304	
Vangsvegen 121 AS				
Vangsvegen 121 Reorg AS				
Halden Utvikling AS			140 596	40 649
Hovemoen Utvikling AS			350	438
<b>Sum datterselskaper</b>	<b>16 872 836</b>	<b>443 898 194</b>	<b>8 370 316</b>	<b>3 686 327</b>

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

\* Negativt beløp som følge av at lånet var motsatt vei første halvdel av 2019.

Estimat for 2019 er benyttet for de selskapene hvor endelig regnskap for 2019 ikke foreligger.



## Note 8 Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Bokført verdi av aksjene, egenkapital, resultat, kontorkommune

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Kontor kommune	Aksje- kapital	Antall aksjer	Pålydende	Verdi i balansen
Fredvang Eiendom AS	02.05.2000	Hamar	7 500 000	37 500	100,00	8 784 449
Torggt 1 AS	16.12.2002	Hamar	500 000	250	1 000,00	6 100 000
Strandsonen Utvikling AS	16.05.2007	Hamar	3 000 000	1 500	1 000,00	1 503 000
Cryo Invest AS	02.01.2008	Hamar	7 650 000	3 825	1 000,00	3 819 350
Ravineveien Eiendom AS	10.04.2008	Hamar	4 300 000	21 500	100,00	36 357 000
Alkærsplass Utvecklings AB	22.07.2008	Nynäshamn	SEK 30 100 000	12 190	SEK 1 000,00	11 118 524
Terningen Arena Holding AS	25.09.2008	Elverum	1 025 000	20 090	25,00	504 700
UPL & BOSE Holding AS	13.03.2009	Hamar	742 500	14 850	25,00	373 750
UPLB Fastighets AB	04.12.2009	Lidingö	SEK 1 000 000	400 000	SEK 1,00	493 421
Triangelgården Invest AS	01.07.2010	Hamar	140 400	1 170 000	0,03	11 700 000
AS Grønnegaten 92	01.07.2011	Hamar	150 000	33	1 500,00	1 650 194
Kystens Hus AS	26.03.2012	Tromsø	10 509 000	31 527	100,00	31 527 000
Gjøvik Strand AS	30.06.2014	Gjøvik	3 900 000	6 500	200,00	2 066 054
Haakon VII'sgt 14 AS	20.11.2014	Trondheim	12 000 000	1 000	3 000,00	11 300 000
Vangsveien Prosjekt AS	15.05.2015	Hamar	6 125 000	41 667	49,00	6 431 341
Driv Prosjektstyring AS	04.09.2015	Hamar	100 000	34	1 000,00	34 000
Vinstra Veipark AS	23.10.2015	Hamar	13 000 000	7 800	1 000,00	6 200 000
Farverikvartalet AS	17.02.2017	Hamar	1 233 200	6 166	100,00	10 299 000
Jarlheimssletta AS	28.02.2017	Trondheim	165 030 000	10	5 501 000,00	55 010 000
Victoria Hotell Lillehammer AS	01.03.2017	Hamar	200 000	100	1 000,00	15 563 413
Vangsvegen 33 AS	31.08.2017	Hamar	30 000 000	10 000 000	1,00	9 998 165
OCCI Holding AS	24.11.2017	Oslo	176 400 000	516 807	98,00	55 659 236
Torghjørnet AS	23.03.2018	Oslo	15 000 000	3 750	1 000,00	3 461 000
Nyhavna Hotell AS	01.11.2018	Hamar	5 000 000	2 500	1 000,00	2 500 000
Parkgata Offentlige Eiendom AS	28.06.2019	Oslo	12 450 400	3 735 000	1,00	35 670 054
						<b>328 123 651</b>

Selskap	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte fra selskapet	Lån til selskapet
		100 %	100 %	Andel	
Fredvang Eiendom AS	50,0 %	27 157 528	2 319 179		
– Nygata Eiendom 1 AS *		5 442 775	44 223		
Torggt 1 AS	50,0 %	8 340 081	1 944 766	5 000 000	
Strandsonen Utvikling AS	50,0 %	3 272 940	203 959		
Cryo Invest AS	50,0 %	5 973 605	-282 306		97 984
Ravineveien Eiendom AS	50,0 %	88 117 192	10 824 810		
Alkårsplans Utvecklings AB	40,5 %	44 438 372	3 344 636		5 667 390
Terningen Arena Holding AS	49,0 %	59 344 325	1 527 714		
– Terningen Arena Barnehage AS *		928 395	866 636		
– Terningen Arena Næringsbygg AS *		21 117 996	2 839 817		
UPL & BOSE Holding AS	50,0 %	9 610 641	15 705 819		
– Damstedet Eiendom AS *		6 253 271	2 727 008		
– Krokstadskogen II AS *		7 830 108	3 624 619		
UPLB Fastighets AB	40,0 %	-5 504 601	-625 577		9 480 372
Triangelgården Invest AS	25,0 %	61 443 883	4 987 319		
AS Grønnegaten 92	33,0 %	439 479	-228 376		
Kystens Hus AS	30,0 %	103 231 926	108 353		
– AS Samvirkegården *		61 809 088	5 860 577		
Gjøvik Strand AS	33,3 %	5 926 871	-35 629		400 000
– Bryggeveien 7-9 AS *		723 259	-112 374		
Haakon VII'sgt 14 AS	25,0 %	-12 033 647	-49 421 012		1 578 504
Vangsveien Prosjekt AS	33,3 %	12 278 610	150 495		
Driv Prosjektstyring AS	34,0 %	1 615 778	1 488 254		
Torghjørnet AS	25,0 %	23 967 087	-3 669 319		7 524 433
Vinstra Veipark AS	40,0 %	12 439 690	120 504		1 080 000
Farverikvartalet AS	50,0 %	7 992 185	-210 694		2 500 000
Jarlheimssletta AS	33,3 %	164 996 493	-9 122		
– Lade Teknopark AS *		233 070 168	21 943 493		
Victoria Hotell Lillehammer AS	50,0 %	17 326 460	1 163 797		1 500 000
Vangsvengen 33 AS	33,3 %	29 774 828	-62 888		6 753 602
OCCI Holding AS	28,7 %	176 764 889	-4 869		
– Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS *		216 994 668	15 464 606		
Nyhavna Hotell AS	50,0 %	4 970 512	-22 580		
Parkgata Offentlige Eiendom AS	30,0 %	114 094 414	-4 803 211		
– Parkgata 81-85 AS *		212 290 813	19 079 446		
<b>Indirekte eid gjennom: Terningen Arena Holding AS :</b>					
Elgstua Bygg AS	24,0 %	44 458 606	836 157		
		<b>1 776 898 688</b>	<b>57 688 230</b>	<b>5 000 000</b>	<b>36 582 285</b>

\* Heleide datterselskaper av felleskontrollerte - og tilknyttede selskaper er listet opp med selskapenes egenkapital og resultat med innrykk på linjen under morselskapet.

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

Honorar som er fakturert felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper i 2019 er samlet kr 11 992 646.

Estimat for 2019 er benyttet for de selskapene hvor endelig regnskap for 2019 ikke foreligger.

## 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.)

	31.12.2019	31.12.2018	Endring 2019
Sikret ved rentebytteavtaler	624 800 000	678 850 000	-54 050 000
Beregnet negativ verdi	-32 282 738	-38 325 451	6 042 713

<b>Avdrag og restgjeld</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Avdrag	22 219 892	26 122 638	35 221 451	35 221 451	35 221 451
Restgjeld per 31.12	676 222 012	650 099 374	614 877 923	579 656 472	544 435 021

<b>Pantstillelser og lignende</b>	<b>Sikret ved pant</b>
<b>Lån og påløpne renter</b>	
Lån fra kredittinstitusjoner	698 441 904
Påløpne renter	6 993 878
Sum lån	705 435 782

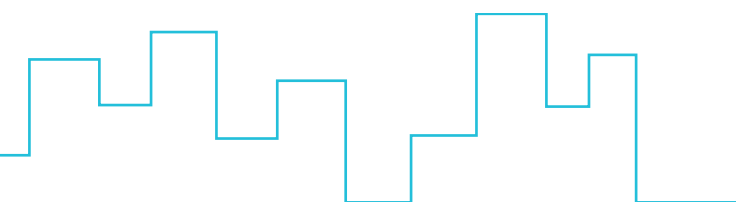
<b>Kausjonsansvar</b>	
Bryggeveien 7-9 AS	2 000 000
Sum kausjonsansvar	2 000 000

<b>Garantistillelser</b>	
Hamar kommune	1 576 800
Garantiforpliktelser boligkjøpere	25 259 750
Sum garantistillelser	26 836 550

<b>Totalsum pantstillelser og lignende</b>	<b>734 272 332</b>
--	--------------------

<b>Eiendeler stilt som sikkerhet</b>	<b>Balanseført verdi pant</b>
Driftsløsøre	314 363
Kundefordringer	3 813 005
Aksjer Cryo Invest AS	3 819 350
Aksjer Ravineveien Eiendom AS	36 357 000
Aksjer OCCI Holding AS	55 659 236
Aksjer Torggt. 22 AS	17 692 872
Aksjer Storhove Innovasjonsbygg AS	13 000 000
	130 655 826

Deler av forpliktelse vedr midlertidige parkeringsplasser (jfr Note 16) er sikret gjennom bankgarantier som igjen er sikret ved pant.



## Note 10 Skattekostnad

Årets skattekostnad består av:	2019	2018
Betalbar skatt	19 326 392	9 046 672
Endring utsatt skatt	-2 329 445	548 093
<b>Netto skattekostnad</b>	<b>16 996 947</b>	<b>9 594 764</b>

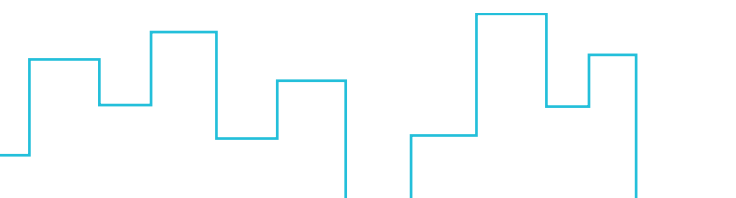
Utsatt skatt beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskaps- og skattemessige verdier.

<b>Utstillingsplassen Eiendom AS</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Endring</b>
Knyttet til anleggsmidler	-1 320 907	-1 524 610	-203 703
Avsetning mv.	-7 751 100	0	7 751 100
Knyttet til fordringer	-200 000	-160 000	40 000
Knyttet til kursjustering SEK	2 218 650	2 522 949	304 299
Knyttet til boligprosjekt	0	1 487 909	1 487 909
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-5 391 701	-5 982 676	-590 975
Gevinst- og tapskonto	4 174 929	5 218 662	1 043 733
Skattepliktig andel aksjeutbytte	0	322 832	322 832
<b>Netto grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-8 270 129</b>	<b>1 885 066</b>	<b>10 155 195</b>
22 % av endringen	-1 819 429	414 715	2 234 143
Utsatt skatt i balansen	1 819 429		
Skattesats utsatt skatt	22 %		

Se informasjon i note 2 vedrørende fusjon som er gjennomført i 2019. Verdien for IB driftsmidler er endret som følge av dette.



Årets skattegrunnlag er beregnet slik:	2019	2018
Regnskapsmessig resultat før skatt	201 272 090	70 670 342
Endring midlertidige forskjeller	9 832 363	-6 983 551
Herav endring uten skattemessig effekt	–	2 746 900
<i>Permanente forskjeller:</i>		
Skattemessig underskudd i ANS	-277 275	-346 595
Ikke fradragsberettigede kostnader	55 295	276 372
Aksjeutbytte	-32 462 424	-32 261 072
Renter skatt	17 532	-2 355
Gevinst ved salg av aksjer	-178 292 286	977 622
Tap og nedskrivning på aksjer	1 898 787	3 287 863
Andre kostnader	10 205 251	
Fusjonsfordring	75 320 071	
Skattepliktig inntekt ifm aksjer	277 832	967 830
Grunnlag betalbar skatt	87 847 237	39 333 356
22 % (23 %) betalbar skatt	19 326 392	9 046 672
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt av årets resultat	19 326 392	9 046 672
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-8 870 701	–
Sum betalbar skatt i balansen	10 455 690	9 046 672



## Note 11 Egenkapital

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2018	32 536 650	-22 550	220 861 974	561 829 837	815 205 911
Kjøp egen aksjer		-4 150		-148 200	-152 350
Nedsettelse av aksjekapital ved innløsning av egne aksjer	-26 700	26 700			0
Kapitalnedsettelse ifbm fisjon, Parkgata 81-85	-2 636 748		-52 463	-131 851	-2 821 062
Kapitalforhøyelse ifbm konsernfusjon, Parkgata 81-85	2 636 748		52 463	131 851	2 821 062
Kapitalnedsettelse ifbm fisjon, Grønnegata 40	-634 823				-634 823
Kapitalforhøyelse ifbm konsernfusjon, Grønnegata 40	634 823				634 823
Kapitalnedsettelse ifbm fisjon, Vangsvegen 91	-886 012				-886 012
Kapitalforhøyelse ifbm konsernfusjon, Vangsvegen 91	886 012				886 012
Kapitalnedsettelse ifbm fisjon, Vangsvegen 119	-2 412 937				-2 412 937
Kapitalforhøyelse ifbm konsernfusjon, Vangsvegen 119	2 412 937				2 412 937
Kapitalnedsettelse ifbm fisjon, Parkgata 36	-2 840 720				-2 840 720
Kapitalforhøyelse ifbm konsernfusjon, Parkgata 36	2 840 720				2 840 720
Kapitalnedsettelse ifbm fisjon, Midtbyen Park	-629 510				-629 510
Kapitalforhøyelse ifbm konsernfusjon, Midtbyen Park	629 510				629 510
Kapitalnedsettelse ifbm fisjon, Vangsvegen 73	-2 519 639				-2 519 639
Kapitalforhøyelse ifbm konsernfusjon, Vangsvegen 73	2 519 639				2 519 639
Kapitalnedsettelse ifbm fisjon, Løvstadvegen 7	-705 689				-705 689
Kapitalforhøyelse ifbm konsernfusjon, Løvstadvegen 7	705 689				705 689
Kapitalnedsettelse ifbm fisjon, UPL Hamar	-2 336 697				-2 336 697
Kapitalforhøyelse ifbm konsernfusjon, UPL Hamar	2 336 697				2 336 697
Årets resultat				184 275 143	184 275 143
Avsatt utbytte				-200 000 000	-200 000 000
Sum per 31.12.2019	32 509 950	-	220 861 974	545 956 780	799 328 704



## Note 12 Andre aksjer

I andre aksjer inngår bl a aksjeposter i Stiklestad Hotell 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 økt med kr 40 000 og utgjør kr 200 000.

## Note 14 Bundne midler

Av selskapets bankinnskudd er kr 1 076 773 (2018 kr 975 694) bundne innskudd på skattetrekkskonto.

## Note 15 Antall aksjer, aksjeeiere mv

Per 31.12.2019 består aksjekapitalen av 650 199 aksjer, pålydende kr 50 per aksje, totalt kr 32 509 950. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller aksjeklasser.

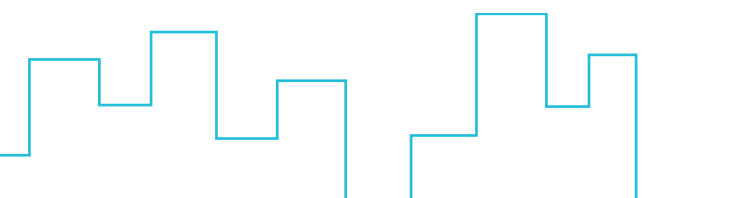
For at aksjen skal være likvid, kjøper selskapet egne aksjer. I 2019 kjøpte selskapet tilsammen 83 aksjer. Samlet vederlag for disse aksjene utgjør kr 152.350. Aksjene utgjorde 0,08% av aksjekapital. I forbindelse med gjennomføringen av drop-down-fisjon, jfr note 2, har selskapet innløst egne aksjer. 534 aksjer har blitt innløst i 2019. Per 31.12.2019 var det registrert i alt 948 aksjonærer (951 aksjonærer per 31.12.2018). 897 aksjonærer eier mindre enn 100 aksjer. 16 aksjonærer eier 500 aksjer eller mer.

	Ant aksjer	Eierandel	Stilling i selskapet/Styre
Haugans Hus Invest AS	530 864 *	81,65 %	Monica Haugan, prosjektutvikler – styreleder Terje Haugan, prosjektdirektør – styremedlem
Hathon Holding AS	65 727	10,11 %	Halgrim Thon – styremedlem
Erik Flagstad	7 047 *	1,08 %	
Bjørn Øien	6 900	1,06 %	
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 %	
Trete Forvaltning AS	819	0,13 %	Gunnerius Aasterud, økonomisjef for tilknyttede selskaper
KB.GTI AS	500	0,08 %	
Torstein Storsve	500	0,08 %	
Andre med mindre enn 500 aksjer	21 089	3,24 %	
Egne aksjer	0	0,00 %	
Totalt antall aksjer	650 199	100,00 %	

\* Haugans Hus Invest AS medregnet 1 aksje eid av Terje Haugan.

\* Erik Flagstad medregnet 467 aksjer eid av ektefelle Gunlaug Hørsand Flagstad.

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





## Note 16 Forpliktelse parkeringsplasser

Det er avsatt kostnader til frikjøp av parkeringsplasser. Avsetningen er basert på en beregnet underdekning av parkeringsplasser iht de kommunale kravene ifm nybygg. Underdekning søkes løst ved etablering av tilsvarende nødvendig antall parkeringsplasser. Avsetningene er beregnet basert på de beløp som er satt ved frikjøp. Det er avgitt bankgaranti for kr 1.576.800,- av den samlede forpliktelsen.

## Note 17 Vesentlige transaksjoner i 2019

I 2019 har selskapet solgt sine aksjer i selskapet Parkgt. 81-85 AS, som ble stiftet ifm en utfisjoning av eiendommen med samme navn.

Selskapet har en eierandel på 50 % i UPL & Bose Holding AS. Dette selskapet har i 2019 solgt et datterselskap, Ridabu Eiendom AS. I den forbindelse har UPL & Bose Holding AS gjennomført en kapitalnedsettelse. Kapitalnedsettelsen har blitt ført mot kostpris på aksjene.

## Note 18 Hendelser etter balansedagen

Det henvises til årsberetningen under avsnittet om fortsatt drift for kommentarer rundt koronaviruset.

Selskapet har i 2020 gjennomført flere salgstransaksjoner som til sammen gir en solid gevinst. Eierandelen i Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS er solgt med 100%. I Stiklestadveien Eiendom AS (selskapet har skiftet navn og heter nå: Jarheimssletta AS) har selskapet solgt seg ned fra en eierandel på 33,3 % til 5 %. Videre har selskapet solgt sin eierandel på 50 % i UPL & Bose Holding AS i 2020 som inkluderer datterselskapene Damstedet Eiendom AS og Krokstadskogen II AS. Eierandelen på 33,3% i Vangsvegen 33 AS er solgt i 2020. Selskapet har også solgt seg ut av Hedia AS som har datterselskapet Fabelaktiv AS i 2020. Alkærplans Utvecklings AB med eierandel på 40,5 % er også solgt i 2020.

Den 21.10.2019 ble styret gitt fullmakt fra generalforsamlingen til å erverve inntil 185 000 aksjer i selskapet pålydende kr 50. Kjøpsprisen ble satt til å være minimum kr 50 og maksimum kr 2 705 per aksje. Fullmakten gjelder inntil 30.06.20. Ved avleggelse av regnskapet er det kjøpt tilbake 77 507 aksjer til kurs kr 2 705.



## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Utstillingsplassen Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Utstillingsplassen Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret 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 og annen informasjon i årsrapporten, 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 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 andre lovmessige krav

##### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Hamar, 9. juni 2020  
BDO AS

Tollef Halvorsen  
registrert revisor



# 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”*