



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 940 615 291
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UTSTILLINGSPLASSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Vangsvegen 111
2318 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Gjerdrum Hartz
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 848 067	133 099 262
Gevinst ved avgang driftsmidler		30 000	
Sum inntekter		22 878 067	133 099 262
Kostnader			
Lønnskostnad		25 023 066	24 928 931
Ordinære avskrivninger		99 607	200 100
Prosjektkostnad solgte leiligheter			93 009 397
Felleskostnader			
Andre driftskostnader		6 611 466	8 126 055
Sum kostnader		31 734 140	126 264 483
Driftsresultat		-8 856 072	6 834 779
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		20 341 494	
Gevinst på aksjer		401 249 691	178 292 286
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		13 373 785	16 899 392
Annen renteinntekt		2 307 405	7 140 350
Aksjeutbytte		45 542 821	32 462 424
Annen finansinntekt		2 137	6 508
Sum finansinntekter		482 817 332	234 800 959
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		4 930	-645 117
Nedskrivning av finansielle eiendeler		2 034 921	1 898 787
Annen rentekostnad		29 863 784	38 102 540
Annen finanskostnad		-1 327 604	1 007 438
Sum finanskostnader		30 576 031	40 363 648
Netto finans		452 241 301	194 437 311
Ordinært resultat før skattekostnad		443 385 228	201 272 090
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-79 717	16 996 947
Ordinært resultat etter skattekostnad		443 464 945	184 275 143



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat		443 464 945	184 275 143
Årsresultat etter minoritetsinteresser		443 464 945	184 275 143
Totalresultat		443 464 945	184 275 143
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		15 000 000	200 000 000
Avsatt til annen egenkapital		428 464 945	
Overført fra annen egenkapital			-15 724 857
Sum overføringer og disponeringer		443 464 945	184 275 143



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	1 899 146	1 819 429
Sum immaterielle eiendeler		1 899 146	1 819 429
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		8 566 074	8 566 074
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		516 371	314 363
Sum varige driftsmidler		9 082 445	8 880 437
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		701 770 765	670 786 837
Lån til foretak i samme konsern		493 937 925	443 898 194
Investeringer i tilknyttet selskap		168 193 882	328 123 651
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		71 112 845	36 582 284
Investeringer i aksjer og andeler		1 425 348	1 425 348
Sum finansielle anleggsmidler		1 436 440 766	1 480 816 315
Sum anleggsmidler		1 447 422 356	1 491 516 181
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		9 496 734	3 813 005
Andre kortsiktige fordringer		6 858 639	7 327 269
Sum fordringer		16 355 374	11 140 274
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		102 779 239	274 438 188
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		102 779 239	274 438 188
Sum omløpsmidler		119 134 612	285 578 463
SUM EIENDELER		1 566 556 969	1 777 094 644



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		32 509 950	32 509 950
Beholdning av egne aksjer		-3 875 950	
Overkurs		220 861 974	220 861 974
Sum innskutt egenkapital		249 495 974	253 371 924
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		568 612 973	545 956 780
Sum opptjent egenkapital		568 612 973	545 956 780
Sum egenkapital		818 108 947	799 328 704
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		4 792 623	5 391 701
Utsatt skatt	1		
Andre avsetninger for forpliktelser		7 751 100	7 751 100
Sum avsetninger for forpliktelser		12 543 723	13 142 801
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		686 936 041	698 441 904
Sum annen langsiktig gjeld		686 936 041	698 441 904
Sum langsiktig gjeld		699 479 764	711 584 705
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 468 166	17 151 534
Betalbar skatt	1		10 455 690
Skyldig offentlige avgifter		2 644 639	1 900 274
Utbytte		15 000 000	200 000 000
Annen kortsiktig gjeld		29 855 452	36 673 737
Sum kortsiktig gjeld		48 968 257	266 181 235
Sum gjeld		748 448 021	977 765 940



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 566 556 969	1 777 094 644



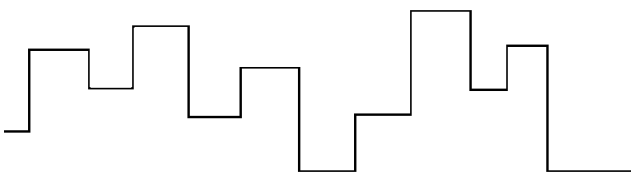
UPL Utstillingsplassen

ÅRSRAPPORT 2020



Innhold

Forord	3
Nøkkeltall	4
Året 2020	5
Utleie	5
Bolig	6
Hotell	9
Miljø og bærekraft	11
Årsberetning	13
Resultatregnskap	16
Balanse	17
Kontantstrømpstilling	19
Noter	20
Revisors beretning	33





Forord

Utstillingsplassen Eiendom har lagt et godt år bak seg. Selskapet har det siste halvannet året vært gjennom en større omstrukturering. Selskapet har gjennom omstruktureringen sikret seg god finansiell kapasitet, samt posisjonert seg for videre vekst og utvikling.

For selskapet er det viktig med en stor og langsiktig eier som gir selskapet forutsigbarhet og har vilje til å satse videre på virksomheten.

Selskapet er bevisst sin rolle i bransjen for å sikre en bærekraftig utvikling, og har stort fokus på dette. Det er gjøres løpende vurderinger av hvilke tiltak som er best egnet. Ved oppføring av nybygg benytter vi BREEAM-NOR som er et Norges fremste miljøsertifiseringssystem for bygg og bidrar til å sikre en helhetlig utvikling. Selskapet forvalter en stor portefølje med eiendommer hvor det gjøres tiltak for å redusere belastningen på miljøet og en reduksjon av energiforbruket.

Det har vært høy aktivitet på transaksjonssiden og siste års overskudd er et resultat av dette. Gevinstene er en realisering av verdiskapning over tid og har sørget for at selskapet har god likviditet. Bakgrunnen for kjøp og salg er en løpende vurdering av markedssituasjonen og et ledd i omstruktureringen av selskapet. Likviditeten er delvis tilbakebetalt til aksjonærene gjennom året, men også reinvestert.



Koronapandemi har vært utfordrende for vår virksomhet. Selskapet har flere hotell i sin portefølje hvor leietaker har mistet vesentlig deler av sin omsetning. Samtidig har vi en solid leietakerportefølje som har klart seg gjennom det siste året. Det gjelder likevel ikke alle leietakere, og vi har derfor bistått disse i form av leiereduksjoner og utsettelse.

Det siste året er det foretatt investeringer i flere store og spennende utviklingsprosjekter. Selskapet er for tiden involvert i ni byggesaker hvor noen er nylig avsluttet, noen er under oppføring og flere som igangsettes med det første. En betydelig andel av prosjektene de kommende årene vil være boligutvikling og vi har derfor utvidet kapasiteten på prosjektgjennomføring gjennom økt bemanning. Selskapet forvalter 300 000 kvm eiendom fra vårt kontor i Hamar. Eiendommene har lav ledighet og er gjennomgående i god stand grunnet god drift og jevnlig vedlikehold.

Jo Simen Drågen
Adm. Dir.



Nøkkeltall 2020

Forvaltningsinntekter	22 848 067
Driftsresultat	-8 856 072
Finansinntekt fra underliggende selskap	65 884 315
Gevinst på salg av aksjer	401 249 691
Resultat etter skatt	443 464 945
Resultat etter skatt pr aksje	682
Eiendeler	1 566 556 969
Egenkapital	818 108 947
Gjeld	748 448 021

Antall selskap UPL er morselskap til*	27
Antall investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper*	17

4

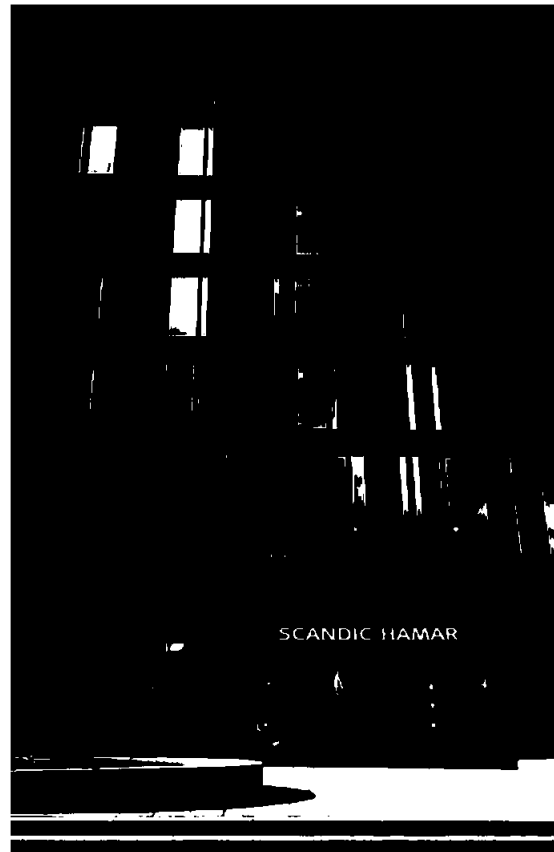
UPL sin andel av leieinntekt i underliggende selskap utgjør ca 220 000 000

UPL har i 2020 forvaltet en eiendomsmasse på ca kvm 300 000

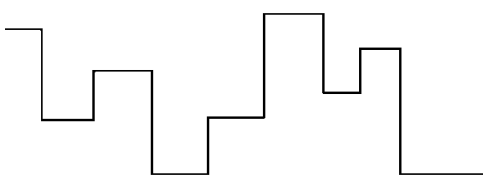
Antall aksjonærer totalt 889
Antall aksjonærer med under 100 aksjer 837

Antall ansatte 22
Antall årsverk 21
Sykefravær (%) 2,02 %

* pr 31.12.20



Penneo Dokumentnr: ZBSDC-FKB8E-G5AEE-ZG3H2-57005-JPP83



Året 2020

UTLEIE

For utleieavdelingen startet 2020 i et høyt tempo, slik det vanligvis gjør. Flere store renoveringer ble gjennomført på slutten av 2019, hvor leietakerne fikk flytte inn i nye lokaler på nyåret. Og så kom Covid-19. Usikkerhet og uforutsigbarhet fulgte med, og de direkte konsekvensene rammet hardt for mange. Det siste året har vært tøft for alle. Likevel opplever vi at vi, gjennom god kommunikasjon mellom leietaker og utleier, har klart å finne gode løsninger der det har vært nødvendig. Til tross for at året ble litt annerledes, har vi fått på plass mange spennende og gode leieavtaler.



Et av årets prosjekter hvor vi har lagt ned mye ressurser, har vært å få liv i kjøpesenterdelen av Torghjørnet igjen. Det har krevd mye tankevirksomhet og forhandling, men gjennom året har brikkene falt på plass bit for bit. Spennende aktører er kommet inn, og aktivitetsnivået har steget betraktelig. Fellesnevneren er miljø, bærekraft og gjenbruk, noe vi ser er tatt godt imot av byens innbyggere, da spesielt blant den yngre garde. Vi håper vi har klart å gi nye eiere et godt utgangspunkt for videre utvikling.

Det har vært litt ekstra spenning knyttet til kjøpesentrene våre, Hellsenteret i Stjørdal og Peer Gynt-senteret på Vinstra i disse pandemi-tider. Her ønsker vi å gi litt ekstra ros til senterledelse og ansatte i de ulike butikkene, som har vært flinke til å opprettholde positive omsetningstall gjennom et tøft 2020.

Samtidig som vi har fått mange nye leietakere, har det også vært mange forlengelser og utvidelser av eksisterende leiekontrakter. Vi er stolte over, og glade for, at vi er en foretrukket utleier og at man ønsker å leie hos oss.

BOLIG

Da Covid-19 satte hele verden på vent, sto vi på trappene til å lansere opptil flere nye og spennende boligprosjekter. Det store spørsmålet ble dermed: hva gjør vi nå? Hvordan reagerer markedet på en pandemi? 2020 viste seg likevel å bli et veldig godt år for boligsalg, fokuset hos kunden har i stor grad sentrert seg rundt hjemmet, siden alt annet er stengt. Vi har lyktes med å bygge gode prosjekter som kunden vil ha, og samtlige av de tre boligprosjektene ble tatt godt imot.

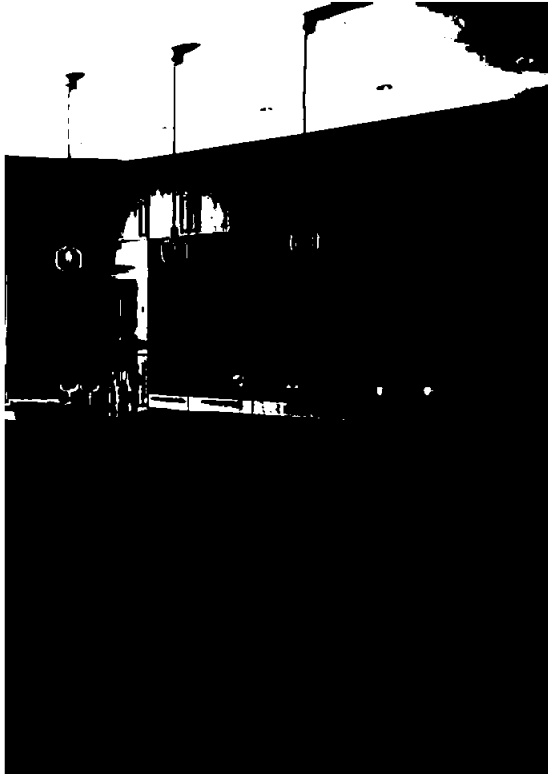


Foto: Mona Gundersen

6



Banken Hamar ble lansert helt på slutten av 2019. Den historiske bankbygningen i Strandgata på Hamar ble bygget om til å romme 15 moderne leiligheter med flott utsikt over Mjøsa, i tillegg til arealer for næring. Det ble lagt vekt på at leilighetene skulle ha en unik utforming og karakter, med topp moderne standard, dog likevel med et historisk preg. Leilighetene ble raskt utsolgt, og sto klare for overlevering til nye eiere 1.oktober 2020.

Pemneo Dokumentnr: ZBSDC-FKB8E-G5AEF-ZG3H2-57005-JPP83



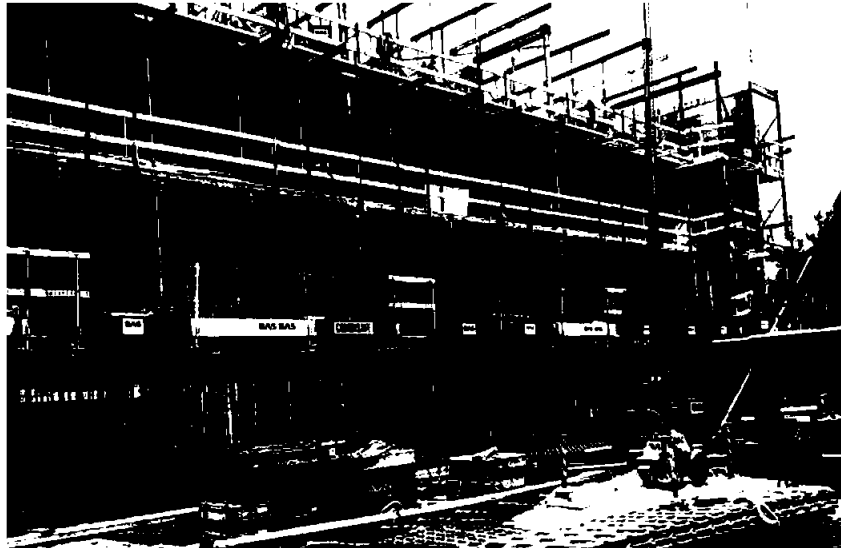
Foto: Mona Gundersen

Det historiske bygget har fått helt nye overflater, konstruksjoner og teknisk anlegg. Det dukket opp noen utfordringer underveis – det er mer krevende å renovere gammelt enn det er å bygge nytt. Vi har gjort det vi kan for å bevare stil og kvaliteter, selv om det er lagt vekt på moderne teknisk standard. 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.





I slutten av februar startet salget av første salgstrinn i Vika Hage. Responsten var enorm, og alle de 20 leilighetene ble solgt på rekordtid. Leilighetene blir lyse og gjennomgående, og til hver leilighet medfølger 1-2 parkeringsplasser. Vika Hage kan skilte med sentral beliggenhet i Bekkelaget i Stange.



Her er det virkelig flott utsikt ut mot Åkersvika og Mjøsa, og bare noen få meter å tusle ned til vannet. Likevel er det ikke lang veg inn til Hamar sentrum, kun en kort gåtur over Stangebrua skal til før du kan nyte bylivet, eller hoppe på toget. Byggingen er i full sving, og leilighetene vil stå klar til overtakelse i slutten av september 2021. Vika Hage 2 er allerede lansert, og byggestart der vil være i månedsskifte mai-juni 2021. Her vil det også være 20 leiligheter, med tilnærmet lik utforming som leilighetene i første salgstrinn.

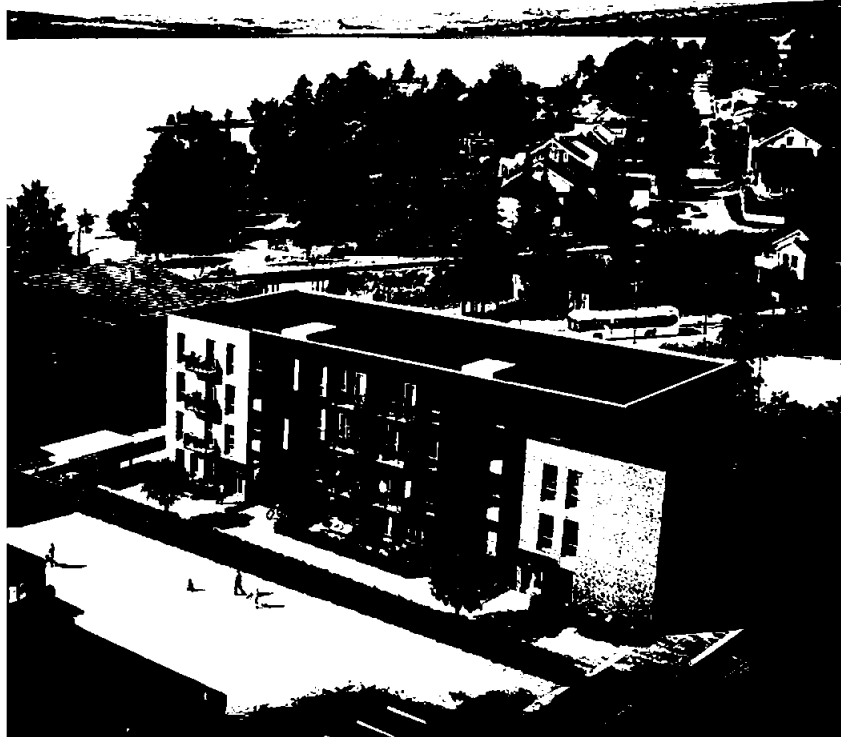


7
Penneo Dokumentnr: ZB5DC-FXB8E-G5AFE-ZG3HZ-57005-JPP83





I desember lanserte vi Bryggeribakken – et boligprosjekt i Vestbyen på Hamar bestående av 20 leiligheter, med herlig utsikt mot Mjøsa og strandpromenaden. Bygget vil totalt gå over fire etasjer samt kjeller. Det er brukt mye tid på utformingen av leilighetene, slik at de skal favne flest mulige behov og ønsker. Her er muligheten stor for å finne drømmeleiligheten, enten det er en 2-roms leilighet på ca. 42 kvm, en 4-roms leilighet på ca. 130 kvm, eller noe i midten. Bryggeribakken kan tilby sentral beliggenhet, med kort avstand til alt Hamar by har å tilby.



8



Her kan man kjenne på den urbane by-følelsen, samtidig som man nesten ikke kan komme nærmere Mjøsa. Vegen er kort ned til Koigen, som kan by på bademuligheter og flotte turstier langs Mjøsbredden ut mot Ridehusstranda, Domkirkeodden og Jessnes. Skulle man ha behov for rekreasjon i skog og mark, er vegen også kort til Furuberget. Leilighetene i Bryggeribakken ble tatt veldig godt imot, og p.t. er 19 av de 20 leiligheten solgt. Byggestart vil være i løpet av 3. kvartal 2021, og prosjektet er planlagt ferdigstilt i 4. kvartal 2022.

Penneo Dokumentnr: ZB5DC-FKB8E-G5AEE-ZG3HZ-57005-JPP83





HOTELL

I løpet av 2020 har to av hotellene vi har eierskap i vært under betydelig oppgradering og utbygging. Scandic Victoria Lillehammer kunne i begynnelsen av desember åpne dørene til en ny fløy med 55 nye hotellrom. Totalt er hotellet nå oppe i 450 sengeplasser, fordelt på 161 rom, som igjen strekker seg over 2000 kvm. Den nye fløyen er på 5 etasjer, med parkerings- og næringsareal på bakkeplan. I tillegg til den nye fløyen er resten av hotellet totalrenovert, og fremstår i dag som et hotell i tiden, med lekre farger og overflater.



Det har vært en lang prosess med hensyn til plassering og høyder. Utfordringen for nybygget var at det nye hotellbygget går over dagens tillatte høyde på bygging i kvartalet. Derfor måtte det søkes dispensasjon fra Lillehammer kommune. Her tok det over tre år å få rammetillatelsen til byggeprosjektet, da utbyggingen måtte tilpasses omgivelsene som er kulturmiljø av nasjonal verneverdi. Fylkeskonservatoren har også vært inne i bildet.





Første spadetak for å bygge på og pusse opp Scandic Hamar fant sted i 2019. Gjennom 2020 har vi kunnet se at nybygget, som måler hele 8 etasjer, har reist seg. Nybygget står i skrivende stund ferdig, og med 69 nye rom er den totale kapasiteten på hotellet økt til 980 sengeplasser fordelt på 302 rom. Nå er det nesten ikke én kvadratmeter i hotellet som ikke er renoveret, det eldste rommet er fra 2017.

Hotellet har fått en betydelig oppgradering av konferanseareal, med en ny kurs- og konferanseavdeling i 8. etg. på nybygget. Her er også det som trolig må være byens aller beste utsikt. Hotellet er i tillegg beriket med ny resepsjon og restaurant, og som alt annet fremstår dette også topp moderne og med lekre kvaliteter.

10

Utstillingsplassen Eiendom er bevisste på å bruke lokal arbeidskraft der det er mulig. Vi involverer i stor grad lokale entreprenører og leverandører, som aktivt deltar med sin kunnskap og erfaring, for å skape et best mulig sluttresultat. Byggeprosjektene våre er bevis på at kompetansen i Innlandet og på Hamar er høy. Aktører har også fått muligheten til å holde hjulene i gang i denne vanskelige tiden som det siste året med pandemi har ført over oss.

Vi er alle berørte av Covid-19, og da kanskje spesielt hotell- og reiselivsnæringen. Vi håper likevel at med de oppgraderingene som er gjort på Scandic Victoria Lillehammer og Scandic Hamar vil gjøre hotellene godt rustet, og til foretrukne reisemål, når verden igjen åpner.



Penneo Dokumentnøkkel: ZB5DC-FKB8E-G5AEE-ZG3HZ-57005-JPP83



Miljø og bærekraft

FORVALTNING

Utstillingsplassen Eiendom har egen driftsavdeling, men i tillegg er det behov for å leie inn tjenester hvor det legges vekt på å velge lokale samarbeidspartnere. Gode rutiner for ettersyn og vedlikehold av eiendommene er viktig for å ivareta eiendommen som igjen bidrar til god trivsel for våre leietakere. Det stilles miljøkrav til våre leverandører.

Selskapet ser viktigheten av gode oppfølgingssystemer som bidrar til god oversikt over eiendommene. Det benyttes energioppfølgingssystemer (EOS) på mange av eiendommene i dag og det arbeides med å etablere tilsvarende på samtlige av eiendommene. Utstillingsplassen Eiendom har som mål å redusere energibruken med 10 % innen 2024.

Sentral driftskontroll (SD-anlegg) er et viktig verktøy for å opprettholde godt inneklima og redusere energiforbruket. I løpet av de siste 10 årene har Utstillingsplassen Eiendom etablert SD-anlegg på 25 % av eiendommene og arbeidet fortsetter fortløpende med oppgraderingen av de øvrige tekniske anleggene. Ved rehabilitering og ved nybygg er det fokus på teknologi som gir selskapet og leietaker den beste løsningen for mest mulig energieffektiv drift gjennom byggets levetid.

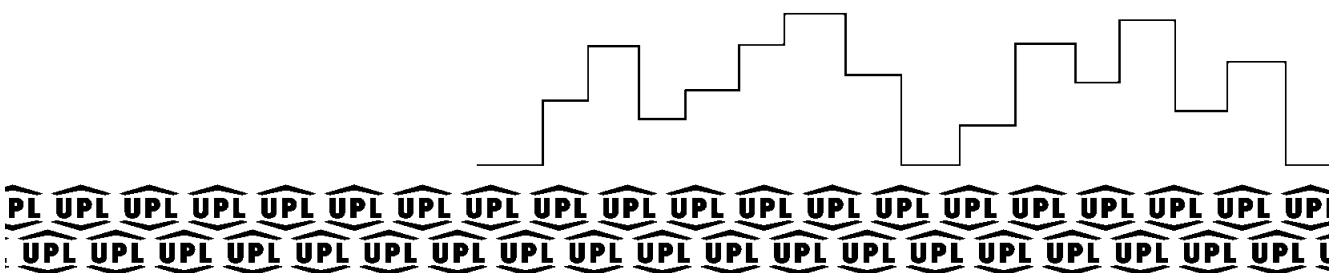
System til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) er viktig for å kunne ivareta HMS og offentlige tilsyn. Alle dokumenter tilknyttet eiendommen lagres ordnet på et samlet sted. Systemet blir benyttet på samtlige av selskapets eiendommer.

Avfallshåndtering er viktig og selskapet har fokus på å skreddersy den beste løsningen for hver enkelt eiendom. Selskapet, i samarbeid med leietaker, tilpasser fraksjoner etter leietakers behov og arbeider fortløpende med tilpasninger i driftsperioden for å opprettholde riktig fraksjoner og tømme frekvens.

Utstillingsplassen Eiendom tilrettelegger for bruk av sykkel til og fra alle kontorbygg. I parkeringsanlegg tilknyttet kontorbygg tilbyr vi lading av elbil. Vi har som mål å øke dekningsgraden av elbilladere.



Utstillingsplassen Eiendom AS utvikler eiendom der mennesker jobber, bor eller oppholder seg av andre årsaker. Dette er noe som krever mye kapital og det blir viktig å stille krav til hva som leveres og da med fokus på oppnåelse av bærekraftsmålene.



UTVIKLING

Fremtidens miljøbygg er eksisterende bygg, rustet opp til å møte fremtidens behov.

Eldre bygg kan ha mange av de kvalitetene som trengs for å etterleve myndighetenes stadig mer krevende krav til utforming og miljø. 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 eksisterende bygg kan være et godt utgangspunkt for en oppgradering som kan lede til et produkt som tilfredsstiller 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.



12

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 mye av de materialer og kvalitetene som finnes i eksisterende bygningsmasse. Gjenbruk er ikke til hinder for at man kan ombygge arealer og fremdeles tilfredsstillende stadig endrede funksjonskrav. Sluttresultatet blir tilsvarende som om man skulle tilført nye byggematerialer, og i tillegg har man tilført en miljøgevinst.

I fremtidige ombyggingsprosjekter skal det registreres hvor mye bygningsmaterialer man kan klare å gjenbruke i de ulike prosjektene. Denne historikken skal bli utgangspunktet for en miljøstrategi som skal bli gjelde for alle Utstillingsplassen Eiendom sine ombyggingsprosjekter.

Utstillingsplassen Eiendom ønsker å være i front på å tenke miljø og bærekraft i nye byggeprosjekter. I den kommende perioden skal det utformes en miljø- og bærekraftsstrategi som skal gjelde for alle nybygg som oppføres i selskapets regi. I de aller fleste nybyggprosjekter som er gjennomført de siste årene, har det vært et fokus på å levere på miljø og bærekraft. Gjennom god planlegging og forutsigbare rammer klarer man å skape energieffektive bygg til glede for miljø og leietakere.

Scandic Hamar er nylig oppført med en ny fløy som oppfyller energimerke A. Det er utstrakt bruk av bærekraftige materialer på fasader og interiør, og et overvannssystem som håndterer nedbøren lokalt på tomten.

Utstillingsplassen Eiendom har under utvikling av nye prosjekter, to prosjekter der det er satt høye ambisjoner for miljø og bærekraft. Det skal bygges 32 omsorgsboliger for Hamar kommune som skal sertifiseres i BREEAM-NOR til karakteren excellent. Eidsiva Energi har inngått leieavtale med Sverdrupsgate 47 AS på oppføring av et hovedkontor for Elvia, som utgjør nesten 13 000 kvadratmeter. Bygget skal sertifiseres i BREEAM-NOR med karakter very good. Det planlegges også andre spennende miljøtiltak som energioppfølgingssystemer, behovsstyring av innneklima, solceller, fordrøynings av overvann på tak og gårdsrom, for å nevne noe.





Årsberetningen 2020

Virksomhetens art og tilholdssted

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

Det ble i 2019 gjennomført en restrukturering av konsernet slik at Utstillingsplassen Eiendom AS nå eier eiendommer gjennom datterselskaper. I tillegg til investeringer via felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper.

Utstillingsplassen Eiendom AS er 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, Betonmast Eiendom AS, Schage Eiendom AS, Nordr AS, Norges Råfisklag, Elverum kommune, Kongsvinger 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 som er lokalisert på Hamar.

Fortsatt drift

Selskapet har som alle andre blitt påvirket av koronautbruddet i 2020. Markedsverdier er vurdert og basert på dette er det ikke foretatt nedskrivninger eller andre avsetninger. Gjennom selskapets investeringer i datter og tilknyttede selskaper er Utstillingsplassen Eiendom AS likevel i vesentlig grad påvirket av utbruddet.

Leietakerne i konsernet 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.

Konsernets virksomheten i 2020 og fremtidig utvikling

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

Utstillingsplassen Eiendom AS hadde en god start på 2020 når det gjelder utleiefronten og det ble inngått flere leieavtaler med leietakere. Så kom Covid-19 som skapte usikkerhet og uforutsigbarhet, men tross situasjonen er selskapet fornøyd med flere nye leieavtaler og god dialog med eksisterende leietakere i utfordrende tider.

Utstillingsplassen Eiendom AS med datterselskaper fortsetter sin satsing på boliger og har flere spennende prosjekter under utvikling.

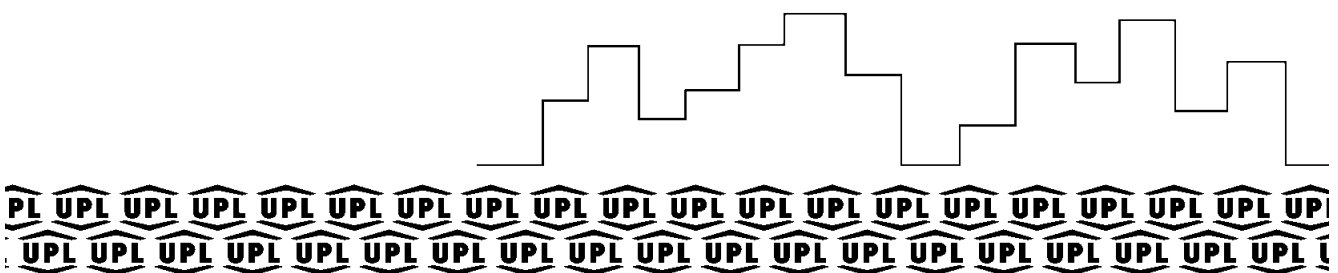
I desember 2019 hadde selskapet salgsstart på prosjektet Banken. Boligprosjektet er et tidligere bankbygg oppført i 1913 som nå er ombygd til leiligheter. 13 av 15 leiligheter ble solgt og overlevert i 2020 via datterselskapet UPL Hamar AS. De to siste ble solgt i starten av 2021.

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. Samtlige 20 leiligheter ble solgt på rekordtid.

På slutten av 2020 ble et nytt boligprosjekt på Hamar lansert, Bryggeribakken. Dette er ytterligere et prosjekt i Vestbyen og dette består av 20 flotte leiligheter med en fantastisk utsikt mot Mjøsa. 19 av 20 leiligheter er solgt og byggestart vil være i andre halvdel av 2021 og prosjektet er planlagt ferdigstilt i 4. kvartal 2022.

Utstillingsplassen Eiendom AS har mange hotelleiendommer i sin portefølje og i 2020 har det vært flere nye prosjekter under utvikling. I Hamar er utbyggingen og renoveringen av Scandic hotellet ferdigstilt nå i 2021. Hotellet er utvidet med 69 nye rom og har nå 302 rom og ny resepsjon og restaurant. I tillegg er det bygget en bankettsal i åttende etasje med utsikt over Hamar by. Etter gjenåpningen av samfunnet etter covid-19 vil Scandic Hamar med over 300 rom bli konkurransedyktig med tanke på å ta enda større konferanser og arrangementer.

Scandic Victoria Lillehammer er sentralt plassert i Lillehammers populære gågate, Storgata. Hotellet er opprinnelig fra 1872, men tidligere utvidet og nå totalrenovert. Hotellet består i dag av 161 rom med 450 sengeplasser etter oppføring av nytt tilbygg på 55 nye rom. I tillegg er det oppført et nytt nærings- og parkeringsareal på bakkeplan.





Selskapet har gjennom 2020 gjennomført mange større salgstransaksjoner med solid gevinst. Dette bidrar til et godt resultat i 2020. Salg av aksjer har i 2020 gitt selskapet en gevinst på over kr 400 000 000. Selskapet har også i 2021 gjennomført flere salg med solid gevinst. Selskapet er som et resultat av dette i en svært god posisjon finansielt og likviditetsmessig. Som følge av dette har selskapet i 2020 hatt mulighet til å gjennomføre et stort tilbakekjøp av egne aksjer hvor det er utbetalt kr 209 684 702. I tillegg til ordinært utbytte avsatt i årsregnskapet for 2019 på kr 200 000 000 utbetalt i 2020, har det også blitt utbetalt et tilleggsutbytte på kr 200 000 000 i løpet av 2020. Selskapet har også hatt mulighet til å inngå flere nye spennende investeringer både i 2020 og 2021.

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 2020 og i 2021 og har en solid likviditet. Styret anser selskapets likviditetsrisiko som begrenset.

14

Konsernet har en høy andel av langsiktige leieavtaler og 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. Tross Covid-19 og dertilhørende utfordringer for leietakere, har selskapet og tilhørende underliggende selskap hatt lite tap.

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

Ansatte – arbeidsmiljø - likestilling

Selskapet hadde 22 ansatte per 31.12.2020 som til sammen utgjør 21 årsverk. Sykefraværet har i 2020 vært på 2%. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt.

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

Selskapet 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.

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 2020

I 2019 utgjorde kr 110 990 000 av totale driftsinntekter, salgsinntekter i forbindelse med leilighetsprosjekter. I 2020 har ikke selskapet hatt slike inntekter ettersom all slik drift nå foregår i underliggende selskap. Annen driftsinntekt knytter seg til forvaltningshonorar og utgjør for 2020 kr 22 848 067, mens tilsvarende inntekter i 2019 var kr 22 754 379.

Per 31.12.20 utgjør selskapets bokførte egenkapital kr 818 108 947. Selskapet har finansiell styrke til å engasjere seg i planlagte prosjekter.

Selskapets likviditetsbeholdning pr 31.12.20 var kr 102 779 239.

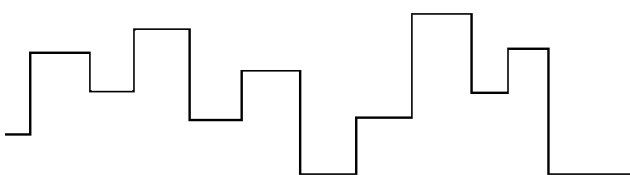
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 6 212 910 per 31.12.20.

Selskapets likviditetsbeholdning har blitt redusert gjennom 2020.

Årets resultat og disponering

Årets overskudd utgjør kr 443 464 945 – kr 200 000 000 er utbetalt som tilleggsutbytte i 2020. Styret foreslår videre at kr 15 000 000 avsettes til utbytte og at kr 228 464 945 overføres til 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 11. juni 2021

I styret for Utstillingsplassen Eiendom AS



Tron Sanderud
Styreleder



Terje Haugan
Styremedlem



Halgrim Thon
Styremedlem



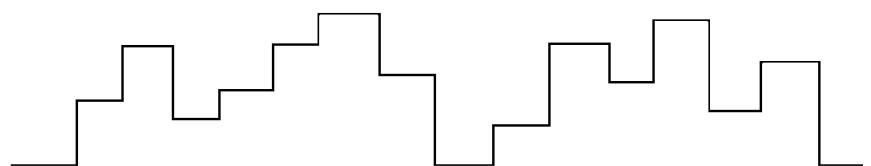
Bengt Neteland
Styremedlem



Monica Haugan
Styremedlem



Jo Simen Drågen
Adm direktør





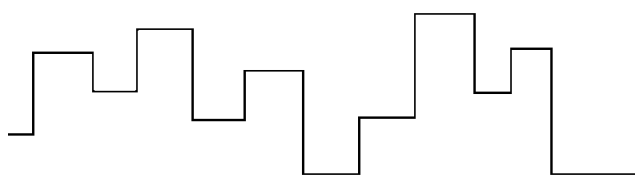
Resultatregnskap per 31.12.

Utstillingsplassen Eiendom AS

	Noter	2020	2019
Driftsinntekter			
Andre driftsinntekter	2	22 848 067	22 754 379
Salgsinntekter leilighetsprosjekter	3	0	110 990 000
Gevinst ved avgang driftsmidler		30 000	0
Sum driftsinntekter		22 878 067	133 744 379
Driftskostnader			
Kostnader leilighetsprosjekter	3	0	93 009 397
Lønninger og sosiale utgifter	4	25 023 066	24 928 931
Ordinære avskrivninger	5	99 607	200 100
Andre driftskostnader	4	6 611 466	8 126 055
Sum driftskostnader		31 734 140	126 264 483
Driftsresultat		-8 856 072	7 479 896
Finansinntekter/Finanskostnader			
Renteinntekter	6, 7	2 307 405	7 140 350
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	6	13 373 785	16 899 392
Mottatt konsernbidrag	6	20 341 494	0
Aksjeutbytte	6, 7	45 542 821	32 462 424
Gevinst på aksjer	16	401 249 691	178 292 286
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	-2 034 921	-1 898 787
Andre finansinntekter		1 926 483	6 508
Rentekostnader	8	-29 863 784	-38 102 540
Andre finanskostnader		-601 672	-1 007 438
Netto finansinntekter		452 241 301	193 792 195
Ordinært resultat før skatt		443 385 228	201 272 091
Skatter	9	79 717	-16 996 947
Årets overskudd		443 464 945	184 275 143
Overføringer:			
Tilleggsutbytte	10	200 000 000	
Avsatt utbytte	10	15 000 000	200 000 000
Overført til/fra annen egenkapital	10	228 464 945	-15 724 857
		443 464 945	184 275 143

16

Perneco Dokumentnr: ZB5DC-FKB8E-G5AEE-ZG3HZ-57005-JPP83



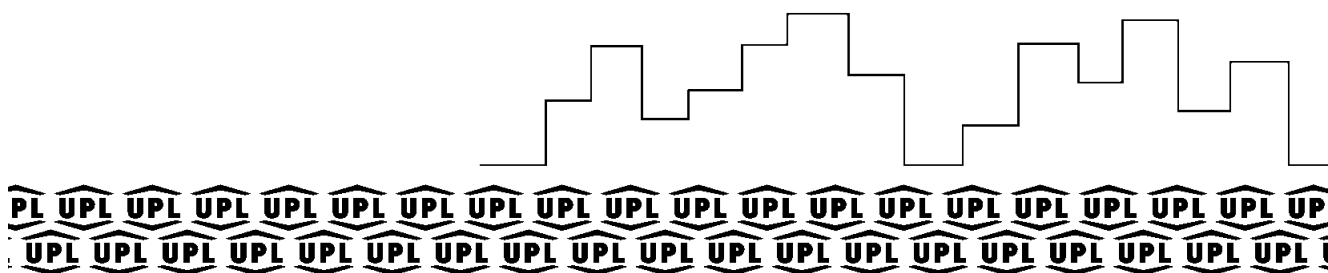


Balanse per 31.12.

EIENDELER	Noter	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	1 899 146	1 819 429
Sum immaterielle eiendeler		1 899 146	1 819 429
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	5	8 566 074	8 566 074
Driftsløsøre	5, 8	516 371	314 363
Sum varige driftsmidler		9 082 445	8 880 437
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskaper	6	701 770 765	670 786 837
Investeringer i tilknyttede selskaper	7	168 193 882	328 123 651
Andre aksjer og andeler	11	1 425 348	1 425 348
Lån til datterselskaper	6	493 937 925	443 898 194
Lån til tilknyttede selskaper	7	71 112 845	36 582 284
Sum finansielle anleggsmidler		1 436 440 766	1 480 816 315
Sum anleggsmidler		1 447 422 356	1 491 516 181
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8, 12	9 496 734	3 813 005
Andre fordringer		6 858 639	7 327 269
Sum fordringer		16 355 374	11 140 274
Bankinnskudd og kontanter	13	102 779 239	274 438 188
Sum omløpsmidler		119 134 612	285 578 463
Sum eiendeler		1 566 556 969	1 777 094 644

17

Penneo Dokumentnrøkket: ZB5DC-FKB8E-G5AEE-ZG3H2-57005-JPP83





Balanse per 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 14	32 509 950	32 509 950
Egne aksjer	10	-3 875 950	0
Overkurs	10	220 861 974	220 861 974
Sum innskutt egenkapital		<u>249 495 974</u>	<u>253 371 924</u>
Annen egenkapital			
Annen egenkapital	10	568 612 973	545 956 780
Sum annen egenkapital		<u>568 612 973</u>	<u>545 956 780</u>
Sum egenkapital		<u>818 108 947</u>	<u>799 328 704</u>
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Forpliktelse P-plasser	8, 15	7 751 100	7 751 100
Pensjonsforpliktelser	4	4 792 623	5 391 701
Sum avsetninger og forpliktelser		<u>12 543 723</u>	<u>13 142 801</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	686 936 041	698 441 904
Sum langsiktig gjeld		<u>686 936 041</u>	<u>698 441 904</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 468 166	17 151 534
Betalbar skatt	9	0	10 455 690
Skyldige offentlige avgifter		2 644 639	1 900 274
Avsatt utbytte	10	15 000 000	200 000 000
Annen kortsiktig gjeld		29 855 452	36 673 737
Sum kortsiktig gjeld		<u>48 968 257</u>	<u>266 181 235</u>
Sum gjeld		<u>748 448 021</u>	<u>977 765 940</u>
Sum egenkapital, gjeld og avsetninger		<u>1 566 556 969</u>	<u>1 777 094 644</u>

18

Hamar, 11.06.2021

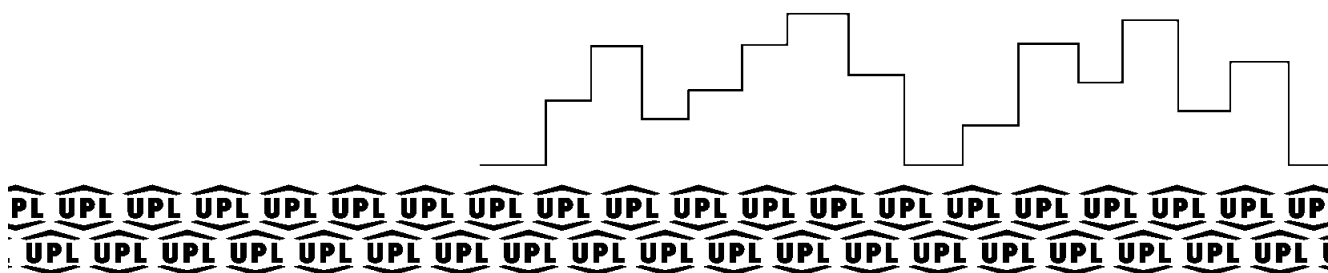
Tron Sanderud
StyrelederTerje Haugan
StyrelederHalgrim Thon
StyrelederBengt Neteland
StyrelederMonica Haugan
StyrelederJo Simen Drågen
Adm direktør

Penneo Dokumentnøkkel: ZB5DC-FKB8E-G5AEE-ZG3HZ-57005-JPP83



Kontantstrømanalyse

	2020	2019
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skattekostnad	443 385 228	201 272 090
Betalte skatter	-10 455 690	-9 046 672
Inntektsført utbytte	-45 542 821	-32 468 932
Innbetalt utbytte	45 542 821	32 468 932
Gevinst ved avgang anleggsmidler	-30 000	0
Gevinst på aksjer	-401 249 691	-178 292 286
Tap og nedskrivning på aksjer	2 034 921	1 898 787
Resultat leilighetsprosjekter	0	-17 980 603
Innbetalt ved salg av leilighetsprosjekter	0	110 990 000
Utbetalt ifm leilighetsprosjekter	0	-75 958 330
Ordinære avskrivninger	99 607	200 100
Endring i pensjonsforpliktelse	-599 078	-590 975
Endring i kundefordringer	-5 683 729	-1 218 094
Endring i leverandørgjeld	-15 683 368	-9 923 076
Endring i tidsavgrensningsposter	-5 605 290	-1 008 346
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	6 212 910	20 342 595
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalt ved salg av anleggsmidler	30 000	0
Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	-301 614	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-54 195 655	-39 600 000
Endring lån til datterselskaper	-50 039 731	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	582 356 266	178 292 286
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	52 267 240
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	-10 068 500
Endring lån til tilknyttede selskaper	-34 530 561	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	443 318 705	180 891 026
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-11 505 863	-21 294 390
Utbetalt utbytte (gamle poster)	0	-76 115
Utbetalt utbytte	-400 000 000	0
Kjøp av egne aksjer/tilbakebetaling av egenkapital	-209 684 702	-152 350
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-621 190 565	-21 522 855
Netto endring i likvider	-171 658 950	179 710 766
Beholdning av likvider 1.1.	274 438 189	94 727 423
Beholdning av likvider 31.12.	102 779 239	274 438 189





Noter til regnskapet for 2020

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 forsikringselskap. Selskapet har både innskuddsplaner og ytelsesplaner.

Innskuddsplaner

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

Selskapet har i tillegg en usikret pensjonsforpliktelse som gjelder arbeidende styreleder, se note 4 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 4 Ansatte, godtgjørelser

Lønnskostnader består av følgende poster:	2020	2019
Lønn	19 765 969	20 055 472
Arbeidsgiveravgift	3 007 993	3 110 808
Pensjonskostnader	1 170 552	1 048 627
Andre personalkostnader	1 078 552	714 024
Sum personalkostnader	25 023 066	24 928 931

Antall årsverk 21 23

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

Godtgjørelser	2020	2019
Adm direktør – lønn	1 699 294	2 154 226
Adm direktør – annen godtgjørelse	11 665	11 326
Styret	250 000	250 000
Arbeidende styreleder – lønn	2 197 585	0
Arbeidende styreleder – annen godtgjørelse	168 459	0
Revisor – lovpålagt revisjon *	299 321	355 075
Revisor – skatterådgivning	0	5 102
Revisor – andre tjenester *	489 551	729 662

Note 2 Andre driftsinntekter

Andre inntekter inkluderer honorar for fakturerte tjenester med kr 22 843 137 (2019 kr 22 748 737) som i hovedsak gjelder konsern- og tilknyttede selskaper.

Note 3 Salgsinntekter leilighetsprosjekter

Selskapet har ikke hatt aktivitet knyttet til leiligheter i 2020. Denne aktiviteten ble i 2019 flyttet ut til datterselskaper ved fisjon.

I 2019 var salgsinntekter relatert til leilighetsprosjekter knyttet til Vestbyen Kvarter i Hamar hvor 30 leiligheter ble overlevert i 2019.

* Mye av påløpt revisjons- og bistandshonorar både i 2019 og 2020 vedrører omorganisering (dropdown-fisjon) som ble gjennomført i 2019. Store deler av dette har blitt viderefakturert berørte datterselskap. Avsetningen knyttet til dette på kr 804 191 vises ikke i oppstillingen over og har i 2020 blitt tilbakeført i sin helhet.

Dette betyr at netto honorar fra revisor i 2020 regnskapet er – kr 15 319.

Jo Simen Drågen overtok som administrerende direktør 01.07.2020. Tidligere administrerende direktør, Tron Sanderud, gikk over til å være arbeidende styreleder. Administrerende direktørs lønn spesifisert i 2020 knyttet seg til Drågen i sin helhet.

Kostnader til revisor i forbindelse med andre tjenester i 2019 knyttet seg til de to dropdown-fisjonene som ble gjennomført.

Pensjonsforpliktelser

Selskapets pensjonsordning ble endret fra ytelsesbasert til innskuddsbasert ordning fra 01.01.2014. Selskapet har i tillegg en usikret pensjonsforpliktelse som gjelder selskapets arbeidende styreleder Tron Sanderud. Oppjent pensjonsforpliktelser på denne utgjør pr 31.12.2020 kr 4 792 623. Utbetalt pensjon i 2020 utgjorde kr 532 896. Pensjon utbetales årlig til og med 2027.





Note 5 Varige driftsmidler

Utstillingsplassen Eiendom AS	Kunst	Tomter	Bygninger	Bygg under oppføring	Drifts-løsure	Sum
Anskaffelseskost 01.01.20	243 827	0	8 566 074	0	529 324	9 339 225
Tilgang i året					301 614	301 614
Akk avskrivninger 31.12.20					-558 394	-558 394
Bokført verdi 31.12.20	<u>243 827</u>	<u>0</u>	<u>8 566 074</u>	<u>0</u>	<u>272 544</u>	<u>9 082 445</u>
Årets ordinære avskrivning					99 607	99 607
Økonomisk levetid					5 - 10 år	
Avskrivningsplan					Lineær	

Note 6 Investeringer

Utstillingsplassen Eiendom AS er morselskap til følgende selskaper pr 31.12.20:

	Anskaffelses-tidspunkt	Kontor kommune	Eierandel/stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte innt.ført 2020
Peer Gynt Kjøpesenter AS	30.11.2003	Hamar	100,0 %	2 750 847	2 171 842	
Trekanten Utvikling AS	22.03.2005	Hamar	100,0 %	2 799 019	769 393	
AS Lykkeboden	24.05.2005	Hamar	100,0 %	5 341 346	495 756	
Hellsenteret AS	01.11.2005	Stjørdal	88 %	34 971 948	1 857 916	
Rena Park AS	01.08.2007	Åmot	100,0 %	9 945 701	-68 172	
Kongsv Komp og Næringscenter AS	29.12.2009	Kongsvinger	80,0 %	17 343 721	2 391 934	
Storhamargata Eiendom AS	30.06.2020	Hamar	100,0 %	55 172 109	20 323	
– Storhamargata 44 AS	30.06.2020	Hamar		58 038 735	2 881 885	
– Storhamargata 53 AS	30.06.2020	Hamar		6 194 083	-283 636	
Jul Pettersens Gate 2 AS	20.10.2014	Hamar	100,0 %	3 459 956	979 381	3 100 000
Vangsveien Parkering AS	15.05.2015	Hamar	100,0 %	1 337 140	186 699	
UPL Sverige AS	10.03.2016	Hamar	100,0 %	326 224	-2 034 921	
– ANOR Fastigheter AB	08.04.2016	Gøteborg		-2 137 284	2 063 024	
Storhove Innovasjonsbygg AS	30.06.2020	Hamar	100,0 %	13 629 999	3 283 033	2 500 000
Strandgaten 55 AS	20.07.2016	Hamar	100,0 %	1 884 645	341 136	500 000
Ambassadeur Holding AS	18.10.2018	Hamar	100,0 %	56 377 923	3 945 763	
Torggata 22 AS	30.06.2018	Hamar	100,0 %	6 122 047	1 173 229	1 650 000
Parkgata 36 AS	10.09.2019	Hamar	100,0 %	134 579 346	2 139 663	
Midtbyen Park AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	47 513 888	2 492 960	
Grønnegata 40 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	17 355 124	2 280 342	
Løvstadvegen 7 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	51 263 195	1 602 741	
Vangsvegen 73 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	95 463 872	8 114 173	
Vangsvegen 91 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	6 644 150	3 610 523	
Vangsvegen 119 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	16 681 599	3 262 468	
UPL Hamar AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	88 915 450	15 426 900	
Vangsvegen 121 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	3 007	-21 124	
Stormyra Eiendom Holding AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	22 491	-11 830	
– Aslak Boltsgt. 41 AS	26.06.2020	Hamar		5 196 854	849 952	
Koltjernvegen 10 AS	30.06.2020	Hamar	100,0 %	3 899 903	-538 459	
AS Grønnegata 92	13.11.2020	Hamar	100,0 %	850 729	411 250	
Hovemoen Utvikling AS	17.10.2019	Hamar	100,0 %	6 873 851	520 919	
Sum				748 821 618	60 315 063	7 750 000

22

Permeo Dokumentnr: ZB5DC-FKB8E-G5AEE-ZG3H2-57005-JPP83



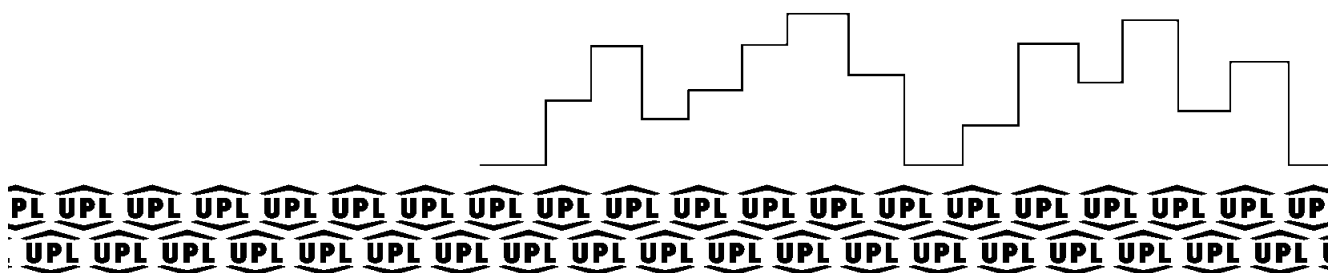


Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Bokført verdi av aksjene er spesifisert slik:

	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	1000	3 803 253
AS Lykkeboden	100 000	100	1000	2 230 000
Hellsenteret AS	14 270 000	12 558	1000	29 529 791
Rena Park AS	10 000 000	10 000	1000	10 730 000
Kongsv Komp og Næringscenter AS	7 000 000	5 600	1000	2 684 000
Storhamargata Eiendom AS	5 500 000	5 500	1000	64 244 766
Jul Pettersens Gate 2 AS	3 422 000	3 422	1000	8 652 242
Sverdrupgate 47 AS	103 600	103 600	1	8 551 234
UPL Sverige AS	3 150 000	3 150	1000	326 224
Storhove Innovasjonsbygg AS	13 000 000	13 000	1000	28 337 854
Strandgaten 55 AS	240 000	240	1000	17 000 000
Torggata 22 AS	16 000 000	16 000	375	17 692 872
Ambassadeur Holding AS	30 000 000	30 000	1000	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
Stormyra Eiendom Holding AS	30 000	650 246	0,05	40 000
Kolltjernvegen 10 AS	30 000	30	1000	5 146 257
Grønnegata 92 AS	100	100	1500	5 872 182
Hovemoen Utvikling AS	90 000	90	1000	2 266 839
Sum				701 103 084

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 2020 nedskrevet med kr 2 034 921, totalt er denne aksjeposten nedskrevet med kr 12 723 776.



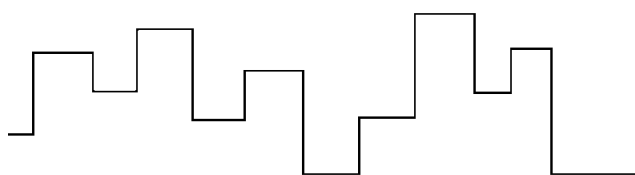


24

	Renter fra	Lån til	Forvaltnings- honorar eks mva	Kundefordring	Konsern- bidrag mottatt
Peer Gynt Kjøpesenter AS			338 852	168 911	
Trekanten Utvikling AS			41 600	60 517	
AS Lykkeboden			23 675	37 613	
Hellsenteret AS			390 938	108 049	
Rena Park AS			40 935	12 550	
Kongsv Komp og Næringscenter AS	51 245		318 650	101 083	
Storhamargata Eiendom AS			27 563	5 375	
– Storhamargata 44 AS			619 084	49 133	
– Storhamargata 53 AS			30 425	5 375	
Jul Pettersens Gate 2 AS			136 308	124 210	
Sverdrupgate 47 AS		310 000	22 875	142 600	
UPL Sverige AS					
– ANOR Fastigheter AB					
Storhove Innovasjonsbygg AS		1 500 000	371 935	289 612	
Strandgaten 55 AS		500 000	78 150	28 000	
Torggata 22 AS			213 286	169 690	
Ambassadeur Holding AS			1 113 359	975 334	
Parkgata 36 AS	2 239 525	91 404 628	993 809	245 688	
Midtbyen Park AS	734 559	26 860 344	308 501	242 807	
Grønnegata 40 AS	388 609	13 930 134	142 898	93 612	
Løvstadvegen 7 AS	884 352	48 970 127	645 543	987 136	
Vangsvegen 73 AS	2 053 867	73 356 577	979 608	824 788	
Vangsvegen 91 AS	359 110	12 697 968	272 330	202 012	1 960 994
Vangsvegen 119 AS	2 538 308	114 567 621	1 505 819	820 788	
UPL Hamar AS	2 655 470	46 651 658	2 373 300	973 677	18 380 500
Vangsvegen 121 AS			11 500	-18 300	
Stormyra Eiendom Holding AS		36 030 000	3 000		
– Aslak Boltsgt. 41 AS					
Kolltjernvegen 10 AS		487 862	155 719	162 438	
AS Grønnegata 92			19 075	8 000	
Hovemoen Utvikling AS			65 470	37 320	
Sum datterselskaper	11 905 045	467 266 922	11 244 207	6 858 018	20 341 494

Hedia AS og Halden Utvikling AS er solgt i løpet av 2020.

Penneo Dokumentnr: ZB5DC-FKB8E-G5AEE-ZG3H2-57005-JPP83

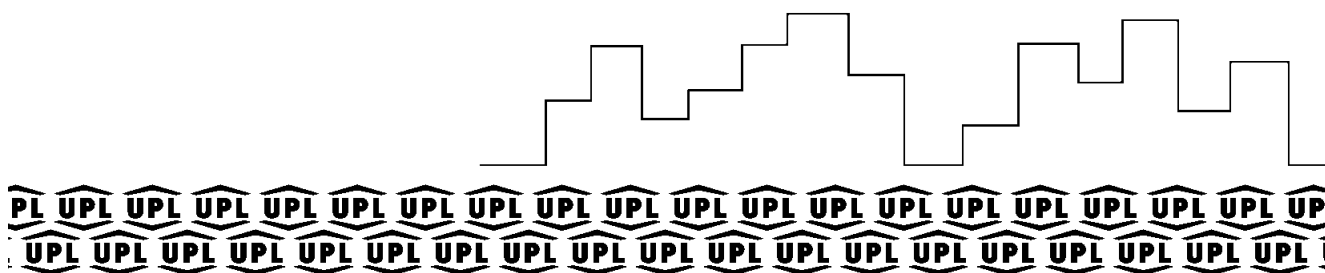




Note 7 Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden.

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
Terningen Arena Holding AS	25.09.2008	Elverum	1 025 000	20 090	25,00	504 700
UPLB Fastighets AB	04.12.2009	Lidingö	SEK 1 000 000	400 000	SEK 1,00	493 421
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
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
Victoria Hotell Lillehammer AS	01.03.2017	Hamar	200 000	100	1 000,00	15 563 413
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	32 550 154
						168 193 882





Selskap	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte fra selskapet	Lån til selskapet
		100 %	100 %	Andel	
Fredvang Eiendom AS	50,0 %	23 809 433	3 151 905	3 250 000	
– Nygata Eiendom 1 AS *		5 467 052	24 278		
Torggt 1 AS	50,0 %	10 330 249	1 990 167		
Strandsonen Utvikling AS	50,0 %	3 484 758	211 818		
Cryo Invest AS	50,0 %	5 718 056	-255 549		101 257
Ravineveien Eiendom AS	50,0 %	86 366 227	-1 750 965		
Terningen Arena Holding AS	49,0 %	64 430 341	63 086 017	30 282 000	
– Terningen Arena Barnehage AS *		66 908	1 225 464		
UPLB Fastighets AB	40,0 %	-8 070 185	-1 986 674		10 812 616
Kystens Hus AS	30,0 %	118 154 065	8 529 691		
Gjøvik Strand AS	33,3 %	5 883 748	-43 122		700 000
– Bryggeveien 7-9 AS *		845 064	121 805		
Vangsveien Prosjekt AS	33,3 %	12 595 292	316 682		
Driv Prosjektstyring AS	34,0 %	1 643 411	1 727 633	510 000	
Torghjørnet AS	25,0 %	20 452 087	-3 515 001		7 723 971
Vinstra Veipark AS	40,0 %	13 004 074	564 385		1 245 000
Farverikvartalet AS	50,0 %	7 826 870	-165 315		2 500 000
Victoria Hotell Lillehammer AS	50,0 %	16 458 330	-944 282		12 000 000
Nyhavna Hotell AS	50,0 %	4 949 803	-20 709		
Parkgata Offentlige Eiendom AS	30,0 %	113 354 211	9 659 797		
– Parkgata 81-85 AS *		209 094 463	16 694 645		
Indirekte eid gjennom:					
Terningen Arena Holding AS :					
Elgstua Bygg AS	24,0 %	48 412 433	3 953 827		
		764 276 690	102 576 497	34 042 000	35 082 844

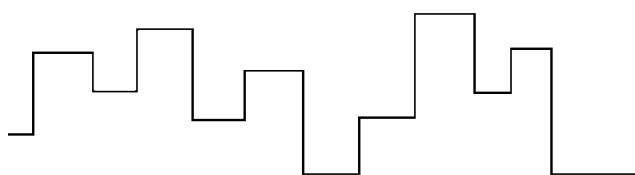
26

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

Honorar som er fakturert felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper i 2020 som er i selskapets eie pr 31.12.20 er samlet kr 4 476 921 eks mva (2019: kr 11 992 646).

Se note 16 for aksjeinvesteringer som er solgt i løpet av 2020.

Penneo Dokumentnr: ZB5DC-FKB8E-G5AEF-ZG3H2-57005-JPP83





Note 8 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.) Selskapet har 12 ulike avtaler med forskjellige løpetider. Verdien av en rentebytteavtale påvirkes fortløpende av markedsmessige endringer. Markedsverdien av selskapets rentebytteavtale angir nåverdien av avtalefestede fastrenteavtaler. Verdien representerer selskapets makedsvurderertforpliktelse overfor motpart i rentebytteavtalene.

	31.12.2020	31.12.2019	Endring 2020
Sikret ved rentebytteavtaler	687 000 000	624 800 000	-87 800 000
Beregnet negativ verdi	-55 423 498	-32 282 738	-23 140 760
Pantstillelser og lignende	Sikret ved pant		
Lån og påløpne renter			
Lån fra kredittinstitusjoner	686 936 041		
Påløpne renter	5 649 363		
Sum lån	692 585 404		
Garantistillelser			
Hamar kommune	1 576 800		
Garantiforpliktelser boligkjøpere	28 183 300		
Sum garantistillelser	29 760 100		
Totalsum pantstillelser og lignende	724 345 504		
Eiendeler stilt som sikkerhet	Balansført verdi pant		
Driftsløsøre	516 371		
Kundefordringer	9 496 734		
Aksjer i Sverdrupsgate 47 AS	8 551 234		
Aksjer i Grønnegata 40 AS	14 242 211		
Aksjer i Parkgata 36 AS	118 823 421		
Aksjer Torggt. 22 AS	17 692 872		
Sum	289 154 254		

Avdrag og restgjeld	2021	2022	2023	2024	2025
Avdrag	26 996 146	34 741 288	34 741 288	34 089 808	33 654 368
Restgjeld per 31.12	659 939 895	625 198 607	590 457 319	556 367 511	522 713 143

Eiendom i følgende underliggende selskaper er stilt som sikkerhet for gjeld i Utstillingsplassen Eiendom AS:

- Løvstadvegen 7 AS
- UPL Hamar AS
- Midtbyen Park AS
- Vangsvegen 119 AS
- Grønnegata 40 AS
- Vangsvegen 73 AS
- Sverdrupsgate 47 AS
- Parkgata 36 AS





Aksjer i følgende selskaper er stilt som sikkerhet for lånet i selskapet selv:

Ravineveien Eiendom AS
 Ambassadeur Holding AS
 Cryo Invest AS
 Storhove Innovasjonsbygg AS

Deler av forpliktelse vedr midlertidige parkeringsplasser (jfr Note 15) er sikret gjennom bankgarantier som igjen er sikret ved pant.

Utstillingsplassen Eiendom AS har stilt kausjonsansvar ovenfor Bryggeveien 7-9 AS på kr. 2 000 000.

Note 9 Skattekostnad

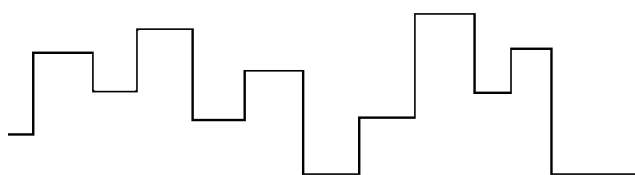
Årets skattekostnad består av:	2020	2019
Betalbar skatt	0	19 326 392
Endring utsatt skatt	-79 717	-2 329 445
Netto skattekostnad	<u>-79 717</u>	<u>16 996 946</u>

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

28

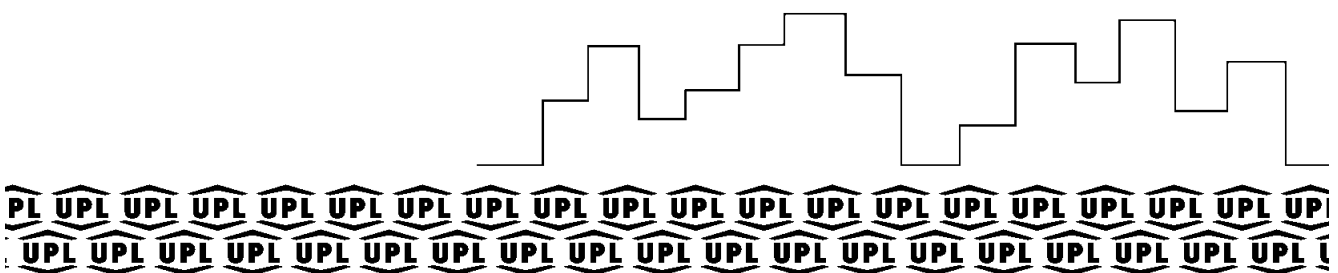
Utstillingsplassen Eiendom AS	31.12.2020	31.12.2019	Endring
Knyttet til anleggsmidler	-1 009 345	-1 320 907	-311 562
Avsetninger mv.	-7 751 100	-7 751 100	0
Knyttet til fordringer	-50 000	-200 000	-150 000
Knyttet til kursjustering SEK	1 630 643	2 218 650	588 007
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-4 792 623	-5 391 701	-599 078
Gevinst- og tapskonto	<u>3 339 943</u>	<u>4 174 929</u>	<u>834 986</u>
Netto grunnlag for utsatt skatt	<u>-8 632 482</u>	<u>-8 270 129</u>	<u>362 353</u>
22 % av endringen			79 717
Utsatt skatt/skattefordel i balansen	<u>1 899 146</u>	<u>1 819 428</u>	
Skattesats utsatt skatt	22 %	22 %	

Penneo Dokumentnr: ZB5DC-FKB8E-G5AEE-ZG3HZ-57005-JPP83





Årets skattegrunnlag er beregnet slik:	2020	2019
Regnskapsmessig resultat før skatt	443 385 228	201 272 090
Endring midlertidige forskjeller	362 353	9 832 363
<i>Permanente forskjeller:</i>		
Skattemessig underskudd i ANS	-221 820	-277 275
Ikke fradragsberettigede kostnader	21 654	55 295
Aksjeutbytte	-45 542 821	-32 462 424
Renter skatt	76 415	17 532
Gevinst ved salg av aksjer	-401 249 691	-178 292 286
Tap og nedskrivning på aksjer	2 034 921	1 898 787
Mottatt konsernbidrag	20 341 494	
Andre kostnader	0	10 205 251
Fusjonsfordring	0	75 320 071
Skattepliktig inntekt ifm aksjer	1 133 760	277 832
Grunnlag betalbar skatt	20 341 494	87 847 236
22 % betalbar skatt	4 475 129	19 326 392
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt av årets resultat	4 475 129	19 326 392
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-4 475 129	-
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	-8 870 701
Sum betalbar skatt i balansen	-	10 455 691





Note 10 Egenkapital

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2019	32 509 950		220 861 974	545 956 780	799 328 704
Kjøp egne aksjer		-3 875 950		-205 808 752	-209 684 702
Årets resultat				443 464 945	443 464 945
Tilleggsutbytte				-200 000 000	-200 000 000
Avsatt utbytte				-15 000 000	-15 000 000
Sum per 31.12.2020	32 509 950	-3 875 950	220 861 974	568 612 973	818 108 947

Note 11 Andre aksjer

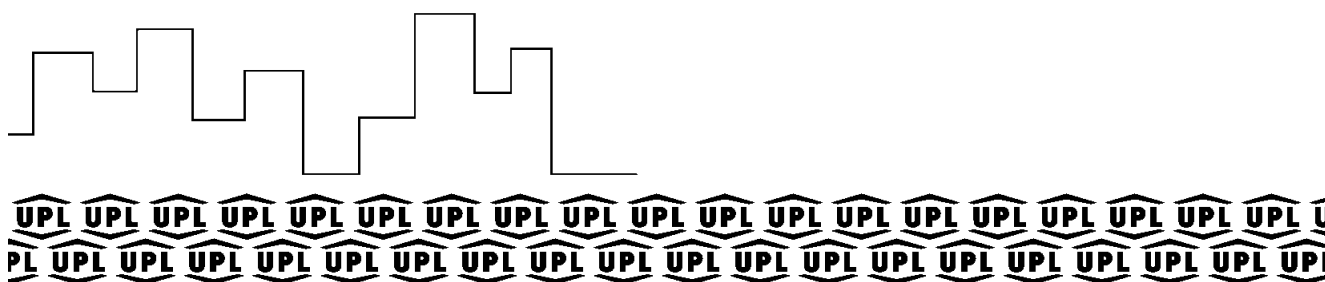
I andre aksjer inngår bla aksjeposter i Stiklestad Hotell AS og Osint Analytics AS bokført med hhv kr 1 334 000 og kr 80 883.

Note 12 Fordringer

Avsetning til dekning av tap på fordringer er redusert med kr 150 000 og utgjør kr 50 000 pr 31.12.20.

Note 13 Bundne midler

Av selskapets bankinnskudd er kr 1 001 469 (2019: kr 1 076 773) bundne innskudd på skattetrekkkonto.





Note 14 Antall aksjer, aksjeeiere mv

Per 31.12.2020 består aksjekapitalen av 650 199 aksjer, pålydende kr 50 per aksje, totalt kr 32 509 950. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller aksjeklasser.

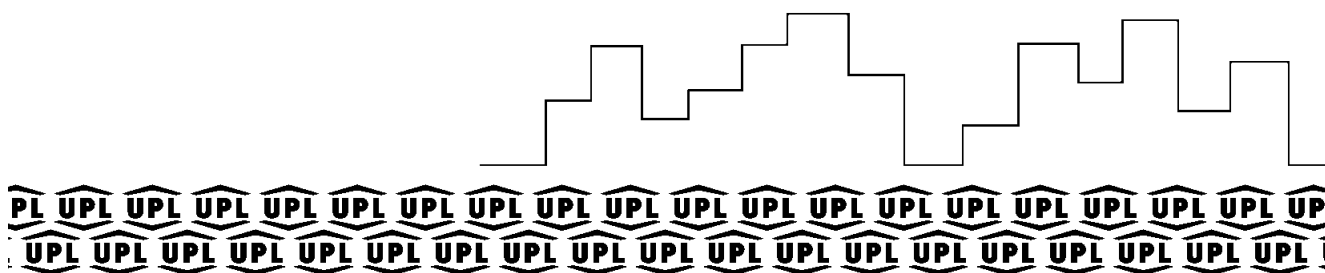
I 2020 kjøpte selskapet tilsammen 77 519 aksjer. Samlet vederlag for disse aksjene utgjør kr 209 684 702. Aksjene utgjorde 11,9 % av aksjekapital. Per 31.12.2020 var det registrert i alt 889 aksjonærer (948 aksjonærer per 31.12.2019). 837 aksjonærer eier mindre enn 100 aksjer. 20 aksjonærer eier 500 aksjer eller mer.

	Ant aksjer	Eierandel	Stilling i selskapet/Styre
Haugans Hus Invest AS	446 864 *	68,73 %	Monica Haugan, prosjektutvikler – styremedlem Terje Haugan, prosjektdirektør – styremedlem
Egne aksjer	77 519	11,92 %	
Hathon Holding AS	75 727	11,65 %	Halgrim Thon – styremedlem
Erik Flagstad	7 047 *	1,08 %	
Trond E. Michaelsen	6 301 *	0,97 %	
Bjørn Øien	3 351	0,52 %	
Bjørnar Bjørnstad	1 892	0,29 %	
Haugans Halmstrå AS	1 782	0,27 %	Terje Haugan, prosjektdirektør – styremedlem
Øvre Sagatun AS	1 560	0,24 %	Tron Sanderud, styreleder
Terje Kojedal	1 559	0,24 %	Eiendomssjef
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	570	0,09 %	Gunnerius Aasterud, økonomisjef for tilknyttede selskap
Torstein Storsve	500	0,08 %	
KB.GTI AS	500	0,08 %	
HCC Invest AS	500	0,08 %	
STIMIC Invest AS	500	0,08 %	
Andre med mindre enn 500 aksjer	19 468	2,99 %	Jo Simen Drågen, adm direktør, eier 221 aksjer
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 2 619 aksjer eid av Mjøsconsult AS.





Note 15 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 16 Vesentlige transaksjoner i 2020

Selskapet har i løpet av 2020 gjennomført flere salgstransaksjoner som har gitt en solid gevinst. Transaksjonene følger listet under med opplyst eierandel selskapet hadde i de underliggende selskapene. Selskapet sin eierandel er avhendet i sin helhet i samtlige.

- Vangsvegen 33 AS - 33,3 %
- OCCI Holding AS - 28,7 %
- Jarlheimssletta AS - 33,3 %
- Haakon VII'sgt 14 AS - 25 %
- Triangelgården Invest AS - 25 %
- Allkærplans Utvecklings AB - 40,5 %
- UPL & BOSE Holding AS - 100 %
- Hedia AS - 75,9 %
- Halden Utvikling AS - 55 %

Selskapet har i 2020 gjennomført et stort tilbakekjøp av egne aksjer. Det er kjøpt tilbake 77 507 antall aksjer til kurs kr 2 705 og 12 aksjer til kurs kr 2 356. Se for øvrig note 10. Det er utbetalt tilleggsutbytte på kr 200 000 000 i 2020.

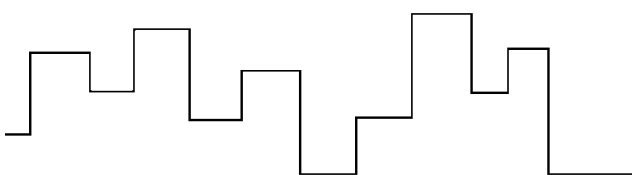
Note 17 Hendelser etter balansedagen

Selskapet har i 2021 gjennomført flere vesentlige både kjøps- og salgstransaksjoner som listet opp under.

32

- Selskapet har solgt sin eierandel på 30 % i Kystens Hus AS
- 50 % av aksjene i selskapene Parkgata 36 AS og Grønnegata 40 er solgt. Selskapet eier fortsatt 50 % av aksjene i selskapene og det er inngått samarbeid med Industrifinans Forretningsførsel AS. Videre legges det til rette for et videre samarbeid hvor flere eiendommer beliggende i Hamar sentrum etter hvert skal inngå i samarbeidet
- Selskapet har anskaffet 33,3 % av aksjene i Søre Ål Utvikling AS
- Selskapet har kjøpt 10 % eierandel i Hellsenteret AS og videre solgt 2 % av eierandelen i samme selskap i etterkant
- Selskapet har inngått avtale med Hamar Media hvor Utstillingsplassen Eiendom AS kjøper seg inn med 50 % i deres eiendomsselskap, og selskapene skal dermed eie 50 % hver seg i et kvartal i Hamar sentrum

Pemneo Dokumenttrøkket: ZBSDC-FKB8E-G5AEE-ZG3HZ-57005-JPP83





BDO AS
Parkgata 83
Postboks 460
2304 Hamar

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 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2020
- 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 2020, 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



BDO

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

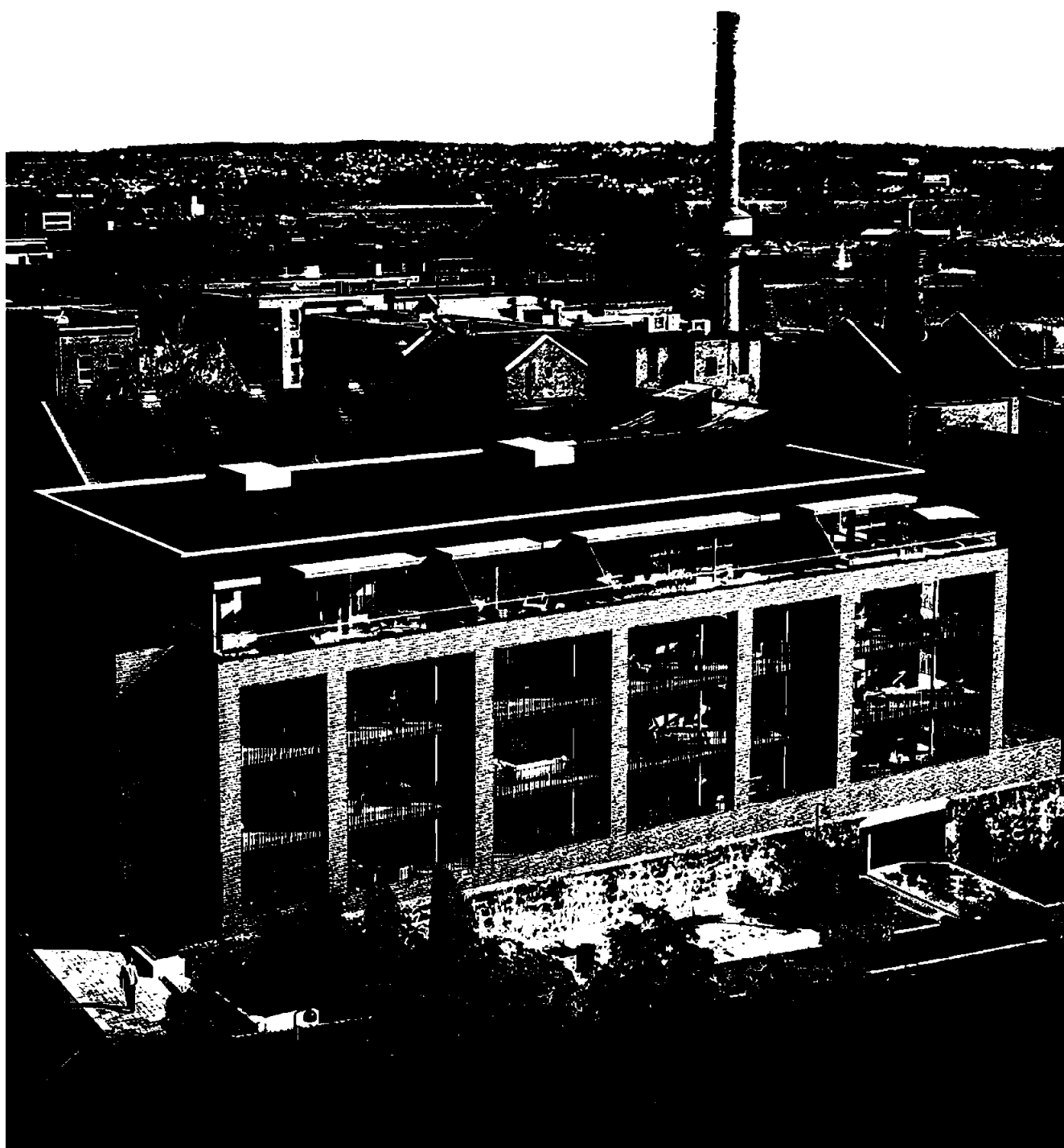
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringsskikk i Norge.

Hamar, 11. juni 2021
BDO AS

Tollef Halvorsen
statsautorisert revisor





UPL Utstillingsplassen
eiendom

Besøksadresse:
Vangsveien 111, 2318 Hamar

Postadresse:
Postboks 403, 2303 Hamar

Telefon: 62 54 00 50

post@upl.no
www.upl.no

Vårt merkeløfte til kunder,
samarbeidspartnere og oss selv:

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



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Amanda Haugan

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-1962456

IP: 88.89.xxx.xxx

2021-06-11 10:50:06Z



Jo Simen Drågen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5993-4-1682984

IP: 77.106.xxx.xxx

2021-06-11 10:59:07Z



Terje Haugan

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-4157320

IP: 77.106.xxx.xxx

2021-06-11 11:00:12Z



Bengt Neteland

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-2884251

IP: 88.89.xxx.xxx

2021-06-11 11:05:24Z



Tron Sanderud

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1328409

IP: 194.19.xxx.xxx

2021-06-11 11:46:07Z



Halgrim Thon

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1198142

IP: 89.8.xxx.xxx

2021-06-11 13:09:25Z



Penneo Dokumentnøkkel: ZB5DC-FK88E-G5AEE-ZG3H2-57005-JP83

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



BDO AS
Parkgata 83
Postboks 460
2304 Hamar

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 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2020
- 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 2020, 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, 11. juni 2021
BDO AS

Tollef Halvorsen
statsautorisert revisor