



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 28.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		28 615 964	27 207 941
Salgsinntekter leiligheter		82 884 754	4 650 727
Sum inntekter		111 500 718	31 858 668
Kostnader			
Lønnskostnad		29 793 033	26 448 428
Ordinære avskrivninger		578 000	116 129
Prosjektkostnad solgte leiligheter		82 884 754	4 650 727
Felleskostnader			-1 076 854
Andre driftskostnader		20 837 722	10 692 983
Sum kostnader		134 093 509	40 831 413
Driftsresultat		-22 592 791	-8 972 745
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		22 093 273	23 414 945
Gevinst på aksjer		94 815 105	345 807 076
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 813 151	8 869 744
Annen renteinntekt		3 080 294	1 484 659
Aksjeutbytte		28 895 610	51 613 246
Annen finansinntekt			13 226
Sum finansinntekter		163 697 433	431 202 896
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-679 665	17 019 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern			105 555
Annen rentekostnad		17 041 630	22 971 340
Tap på aksjer			1 736 090
Annen finanskostnad		2 814 183	5 493 001
Sum finanskostnader		19 176 149	47 324 986
Netto finans		144 521 284	383 877 910
Ordinært resultat før skattekostnad		121 928 493	374 905 165
Skattekostnad på resultat	1	2 189 127	-840 585



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Ordinært resultat etter skattekostnad		119 739 366	375 745 750
Årsresultat		119 739 366	375 745 750
Årsresultat etter minoritetsinteresser		119 739 366	375 745 750
Totalresultat		119 739 366	375 745 750
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		20 000 000	20 000 000
Avsatt til annen egenkapital		99 739 366	355 745 750
Sum overføringer og disponeringer		119 739 366	375 745 750



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	5 096 324	4 409 531
Sum immaterielle eiendeler		5 096 324	4 409 531
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		8 223 474	8 566 074
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 260 844	441 675
Sum varige driftsmidler		9 484 318	9 007 749
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		497 525 296	510 874 060
Lån til foretak i samme konsern		284 427 622	533 383 872
Investeringer i tilknyttet selskap		350 088 092	247 019 354
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		19 712 930	23 695 780
Investeringer i aksjer og andeler		1 984 640	1 984 640
Andre langsiktige fordringer		31 020 000	13 860 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 184 758 579	1 330 817 706
Sum anleggsmidler		1 199 339 221	1 344 234 985
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		8 156 263	7 282 875
Andre kortsiktige fordringer		22 548 500	27 177 831
Krav på innbetaling av selskapskapital		70 476 202	4 650 727
Sum fordringer		101 180 965	39 111 433
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		213 245 282	171 801 094
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		213 245 282	171 801 094
Sum omløpsmidler		314 426 247	210 912 526



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		1 513 765 468	1 555 147 512
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		32 509 950	32 509 950
Beholdning av egne aksjer		-3 802 750	-3 802 750
Overkurs		220 861 974	220 861 974
Sum innskutt egenkapital		249 569 174	249 569 174
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		901 605 890	921 866 524
Sum opptjent egenkapital		901 605 890	921 866 524
Sum egenkapital		1 151 175 064	1 171 435 698
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		4 681 486	4 468 238
Utsatt skatt	1		
Andre avsetninger for forpliktelser		7 751 100	7 751 100
Sum avsetninger for forpliktelser		12 432 586	12 219 338
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		300 356 081	325 277 517
Annen langsiktig gjeld		13 499 999	-1
Sum annen langsiktig gjeld		313 856 080	325 277 516
Sum langsiktig gjeld		326 288 666	337 496 854
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		621 191	2 177 331
Betalbar skatt	1	2 875 920	
Skyldig offentlige avgifter		3 336 434	2 467 790
Utbytte		20 000 000	20 000 000
Annen kortsiktig gjeld		9 468 193	21 569 838



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum kortsiktig gjeld		36 301 738	46 214 960
Sum gjeld		362 590 404	383 711 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 513 765 468	1 555 147 512





Innhold

Forord	3
Nøkkeltall	4
Året 2022	7
Utleie	7
Bolig	8
Sverdrupgate 47	9
Leietakerkonsert og seminar ..	10
Miljø og bærekraft	11
Årsberetning	14
Resultatregnskap	18
Balanse	19
Kontantstrømoppstilling	21
Noter	22
Revisors beretning	35

Fra asken til ilden?

Vi startet året med nye pandemiltak, men så var vi ganske raskt over i en normal hverdag i Norge. Hotellene våre har alle lagt bak seg et meget godt år med høy omsetning. For kontoreiendom har det vært et normalår, med god aktivitet på utleiesiden. Boligsalget har etter flere meget gode år bremsset opp og vi har i 2022 ikke igangsatt noen nye prosjekter. Flere prosjekter vil være klare for salg i løpet av 2023, men lansering vil være avhengig av at markedsutviklingen snur og blir mer positiv.

Det er flere faktorer som gjør at markedet er mer krevende, men hovedårsaken er krigen i Ukraina og de ringvirkninger den skaper, ikke minst en sikkerhetspolitisk uro vi ikke har opplevd på mange år. Etter mange år med lave renter, har vi sett en bratt økning av rentene i 2022 og det er stor grad av usikkerhet i finansmarkedet både når det gjelder høy inflasjon, tilgang til kapital og rammebetingelser.

I Utstillingsplassen Eiendom AS skal vi fortsette å jobbe godt og bli enda bedre på det vi driver med. Vi løfter oss videre innen digitalisering av ulike områder av virksomheten og bærekraftstankegangen blir mer og mer en integrert del av virksomheten. Vi har blant annet jobbet mye med enøkiltak på eiendommene våre dette året og fortsetter dette arbeidet fremover.



Av pågående byggeprosjekter i 2022 kan vi nevne byggingen av 32 omsorgsboliger for Hamar kommune og nytt hovedkontor for Eidsiva Energi AS på ca 13 000 kvadratmeter som begge er sertifisert til Breeam Excellent.

Finansielt er vi godt posisjonert med god likviditet og en høy andel rentesikring av gjeldsporteføljen.

Det er en mer usikker fremtid vi går i møte, men vi er trygge på at vi er godt posisjonert for god drift og videre vekst. Og det er ingen tvil om at den beste og viktigste ressursen vi har i Utstillingsplassen Eiendom AS er våre ansatte.

Monica Haugan
Administrerende direktør

Nøkkeltall 2022

Inntekter utviklingsprosjekt	82 884 754
Forvaltningsinntekter	27 696 577
Driftsresultat	-22 592 791
Finansinntekt fra underliggende selskap	65 740 884
Gevinst på salg av aksjer	94 815 105
Resultat etter skatt	119 739 366
Resultat etter skatt pr aksje	184
Eiendeler	1 513 765 468
Egenkapital	1 151 175 064
Gjeld	362 590 404

Antall selskap UPL er morselskap til*	24
Antall investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper*	19

4

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

UPL har i 2022 forvaltet en eiendomsmasse på ca kvm	255 000
Antall eiendommer UPL har forvaltet i 2022	69
Antall løpende kontrakter inkl. parkering	364
Antall nye kontrakter i 2022 inkl. parkering	63

UPL sitt utviklingsvolum på bolig er på ca kvm	230 000
--	---------

Antall aksjonærer totalt	909
Antall aksjonærer med under 100 aksjer	852

Antall ansatte	23
Antall årsverk	22
Sykefravær (%)	1,78 %

* pr 31.12.22









Året 2022

UTLEIE

Året 2022 har vært innholdsrikt, og vi opplever at mange nye interessenter henvender seg til oss for leie av lokaler i Hamar. Vi setter også pris på at mange av våre eksisterende leietakere ønsker å forlenge sine leieforhold. Mange ønsker å oppgradere lokalene sine, og det er gjennomført mange både små og store byggearbeider gjennom året.

Januar brakte med seg drømmer om vår og varme, da leiekontrakt med det latinamerikanske restaurant- og barkonseptet Que Pasa Hamar AS ble signert, med planlagt åpning allerede i mars. Restauranten i Grønnegata 40 skiller seg ut med grønt og frodig interiør, med elementer fra Mexico og Argentina, samt spennende tapasbasert meny. Grønnegata 40 huser også If Skadeforsikring NUF, som har forlenget sitt leieforhold med 10 nye år. Samtidig er det også gjennomført oppgraderinger av leiearealet, hvilket har gitt et betydelig løft i leietakers lokaler.

På Grandsenteret er lokalet hvor 7-Eleven holdt til blitt delt opp. Bedriften Aladdin Hamar AS som kjøper verdigjenstander har flyttet inn i den ene delen. Beliggenhet så tett på jernbanestasjonen var viktig for dem i jakten på nye lokaler. Ikke langt unna, i Torggata 22, har Giset Optik AS flyttet inn, som har fått fine lokaler på gateplan. I nabolokalet skal selskapet Green Mountain AS inn, etter fullført oppgradering av hjørnelokalene vis a vis Matkvartalet.

Det er tydelig at IT-bransjen har mye å gjøre om dagen, og det er nå flere som har valgt å etablere seg og satse i Hamar. Fellesnevneren virker å være at de rigger seg for vekst. Blant disse er Blue Tree AS, som har fått splitter nye lokaler i Vestbyen Kvartal. I Torggata 51 har det iløpet av høsten blitt gjort en ombygging av lokalene i 2. etasje over Hamar Glassmagasin, som nå er blitt flotte kontorer for Dfind Consulting AS. Det er alltid spennende å pusse opp gammel bygningsmasse, men resultatet ble veldig bra. På tampen av året ble det også gjort en stor oppgradering av 1. og 2. etasje i Grønnegata 41. Her har nå Prosesspilotene AS flyttet inn, i det som kanskje er byens mest fargerike kontorlokaler.



8

I Grønnegata 41 har Kredinor AS kommet inn, og de disponerer byggets 3. og 4. etasje. Etter oppgraderinger fremstår lokalene i dag med et moderne uttrykk i delikate farger.

På slutten av året kom bekreftelsen på at Parkgata 36, som er mest kjent som Statens Hus, nå er fullt utleid. Det som i en periode har vært byggets siste ledige arealer i 3. etasje, er nå delt i to. Den ene delen ble allerede i august ferdigstilt etter en total ombygging for Sparebank 1 Forretningspartner Østlandet AS, mens den andre delen er i ferd med å bygges om for Inmeta Consulting AS. Bygget rommer nå mange langsiktige leietakere, som sitter i moderne og flotte lokaler.

BOLIG

Boligprosjektet Ciceron på Masthuggskajen i Gøteborg hadde første spadetak 6. april 2022, og bygget står nå i full høyde på 17 etasjer. Prosjektet er et samarbeid med Nordr Sverige AB, og innehar en variert boligmiks bestående av i alt 129 leiligheter med 14 ulike planløsninger. Alle leilighetene vil ha kvaliteter som generøs takhøyde, eksklusive materialvalg og storslått utsikt. Man vil dessuten også ha tilgang til byggets 110 kvm store takterrasse, hvor man kan nyte en unik utsikt over havnen og Gøteborg. Per mars 2023 har man bikket over 100 solgte leiligheter. Bygget er antatt ferdigstilt 1. kvartal 2024.

Vika Hage II sto ferdig i mai 2022. Prosjektet kan skilte med lyse og fine leiligheter, med god standard og sentral

beliggenhet i Bekkelaget i Ottestad. Her er det flott utsikt ut mot Åkersvika og Mjøsa, og bare noen få meter ned til vannet. Vika Hage II er bygget etter samme mal som prosjektets første byggetrinn, Vika Hage I, og har fått gode tilbakemeldinger fra de som nå har rukket å bo der en stund.

I perioden oktober til desember 2022 ble det gjennomført overtakelser i Bryggeribakken og Bryggerigården i Vestbyen i Hamar. I alt rommer disse to byggene 38 leiligheter, med en variert miks av planløsninger. Her finnes 1- til 4- roms leiligheter, og det er brukt mye tid på utforming av leilighetene slik at de skal favne flest mulige behov og ønsker. Bryggeribakken og Bryggerigården har en meget sentral beliggenhet i historiske omgivelser ved gamle Hamar Bryggeri. Her er du like ved det urbane bylivet, men vegen er også kort ned til badestrendene på Koigen, samt til flotte turstier langs mjøsbredden ut mot Ridehusstranda, Domkirkeodden og Jessnes.

Gjennom 2022 har det også reist seg et nytt bygg på Seterløkka, like i nordenden av Hamar Park. Bygget er reist på oppdrag fra Hamar kommune, og rommer 32 nye omsorgsboliger. Bygget er offisielt overlevert Hamar kommune i skrivende stund, dog gjenstår det noe arbeid med uteområdene. Byggets beliggenhet med nærhet til parker, kulturtilbud, forretninger og andre sentrumsfunksjoner skal, sammen med byggets sansehage, invitere beboerne til opplevelser av både natur og andre menneskers virksomhet.

På Gjøvik har byggefasen rundt boligprosjektet Farverikvartalet gått sin gang gjennom året. Ferdigstillelse av første byggetrinn, som består av blokk A og blokk B, nærmer seg. Snart vil 52 moderne leiligheter stå klare for overtakelse. Beliggenheten langs Hunnselva, gir kort vei til alle aktiviteter i og rundt byen, elva og Gjøvik Gård. Her er du midt i byen, men fortsatt tett på naturen. Leilighetene i blokk B ferdigstilles i mai 2023, mens blokk A ferdigstilles i september 2023.

SVERDRUPSGATE 47

Eidsiva Energi AS har siden 2019 gjennomgått en transformasjon. Konsernet har doblet seg i størrelse og det geografiske nedslagsfeltet er betydelig utvidet. Etter å ha jobbet med ulike løsninger for fremtidig lokalisering på Hamar, inngikk selskapet og Utstillingsplassen Eiendom AS i 2021 en avtale om oppføring av et nytt signalbygg som skal huse Eidsiva Energi AS sitt fremtidige hovedkvarter.

Det nye bygget vil i samspill med øvrige leietakere i Vangsvegen 73, bidra til en samling av ulike fagmiljøer med høyt kompetansenivå på en sentral plass i Hamar. Eidsiva har med oppføringen av det nye hovedkontoret en ambisjon om å bli et kompetansesenter i Innlandet, og en motor for utvikling i regionen.

Ambisjonene til Utstillingsplassen Eiendom AS er å skape et bygg som skal gjenspeile de mål og tanker Hamar

kommune har til utvikling og fremtidsrettet planlegging, gjennom satsing på miljø, kommunikasjon og arealutnyttelse.

Prosjektet vil gi store ringvirkninger for Hamar og omegn, og gir lokale aktører og entreprenører muligheten til å bidra til egen kompetanseheving, i det som skal bli et bygg for fremtiden.

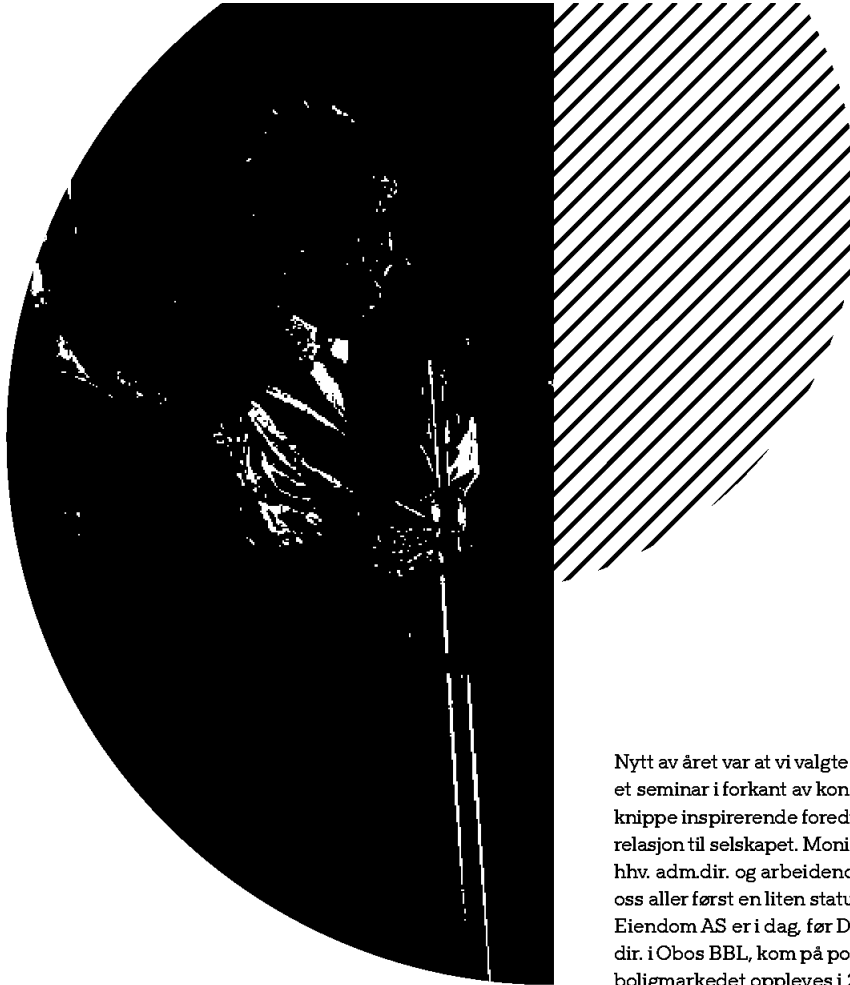
Prosjektet har høye ambisjoner på bærekraft og miljø. Byggebransjen jobber hardt for å bidra med sin del i det grønne skiftet og for å redusere påvirkningen på miljøet. Prosjektets miljømål er lagt på et høyt nivå, som et svar på bygge- og eiendomsbransjens felles innsats for å nå overordnede nasjonale målsettinger.

Miljømål og bærekraftsambisjoner;

- Breeam Nor sertifisering – Excellent.
- Energimerke A.
- Passivhus for næringsbygg.
- Solcelleanlegg.
- Lokal fordrøyning av overflatevann i gårdsrom og på tak.
- Behovsstyrte tekniske anlegg.
- Oppvarming og byggetørk ved bruk av fjernvarme.
- Bruk av miljøbetong.

Betonmast Innlandet AS, som ansvarlig totalentreprenør, vil ferdigstille de om lag 13.000 kvadratmeterne med moderne kontorarealer i løpet av siste kvartal i 2023. Ca. 450 ansatte vil da flytte inn og fylle byggets 8 lysø





etasjer. I tillegg til Eidsiva Energi AS vil Elvia AS, Pricewaterhousecoopers AS og Vangen og Plotz AS bli å finne i bygget.

Når innlandets mest moderne kontorbygg står ferdig, vil Utstillingsplassen Eiendom AS sin driftsavdeling overta stafettpinne på forvaltningen av Sverdrupgate 47. Man kan da se tilbake på 3,5 år med intensiv planlegging og bygging, og nok et tilskudd i sin portefølje med ambisiøse prosjekter.

LEIETAKERKONSERT OG SEMINAR 2022

Utstillingsplassen Eiendom AS har en tradisjon for å arrangere en årlig konsert for sine leietakere. Grunnet pandemien har det blitt et ufrivillig opphold, men 2022 ble altså året hvor Utstillingsplassen Eiendom AS sin 23. leietakerkonsert ble arrangert, på Scandic Hamar – denne gang med Silya & The Sailors på scenen! Silya går inn i rekken av mange store navn som har besøkt oss her i Hamar, og det sto ikke noe tilbake på showet hun leverte!

Nytt av året var at vi valgte å utvide arrangementet med et seminar i forkant av konserten. Her fikk vi besøk av et knippe inspirerende foredragsholdere, som alle har en relasjon til selskapet. Monica Haugan og Tron Sanderud, hhv. adm.dir. og arbeidende styreleder i selskapet, ga oss aller først en liten status på hvor Utstillingsplassen Eiendom AS er i dag, før Daniel Kjørberg Siraj, adm.dir. i Obos BBL, kom på podiet for å si litt om hvordan boligmarkedet oppleves i 2022, samt hvordan Obos som landets største boligbyggelag ser på fremtiden. Jónas Einarsson, grunnlegger og tidligere adm.dir. i Oslo Cancer Cluster, fulgte opp med å fortelle om «galskapen på Ullem». Her fikk vi hele historien om hvordan Oslo Cancer Cluster ble til, og Utstillingsplassen Eiendom AS sin rolle i det hele.

Pernille Rieker, forsker i NUPI, ga oss et innblikk i hva krigen i Europa har, og vil ha, av betydning for vårt eget land, og for verdenssamfunnet for øvrig. Deretter var det Øistein Andresen, konsernsjef i Eidsiva Energi, sin tur til å fortelle om Eidsiva som konsern, deres nye hovedkontor som Utstillingsplassen Eiendom AS er i ferd med å bygge for dem, samt deres tanker rundt det grønne skiftet og rundt framtiden. Avslutningsvis kom Petter Northug for å runde av med inspirerende ord om sin karriere, og hvordan vår egen Terje Haugan var hans første sponsor i den spede begynnelsen. Paul Håvard Østby fra Urbane Tøtninger ledet oss gjennom hele seminaret med stø hånd, og ikke fritt for en god porsjon humor.

Det er en glede å kunne treffe så mye folk i hyggelig lag igjen, etter flere år med teams-møter og begrenset omgang med leietakere, leverandører og samarbeidspartnere. Vi gleder oss til neste arrangement i 2023!

Miljø og bærekraft

Eiendomsbransjen spiller en viktig rolle for at Norge skal nå sine klima- og miljømål. Utstillingsplassen Eiendom AS ønsker å bidra i denne meningsfulle og nødvendige oppgaven med å få til et grønt skifte. Ca. 40% av all energibruk i Norge går til drift av bygg. Den norske bygg- og anleggssektoren står for ca. 14,7 millioner tonn CO₂-utslipp.

For å lykkes med det grønne skiftet må vi bygge smartere og mer effektivt. Drift og forvaltning spiller en like stor rolle her. Vi må ta de riktige og bærekraftige valgene allerede i utviklingsfasen, vektlegge miljøriktige løsninger i byggefasen og legge til rette for at ferdige bygg kan forvaltes på en mest mulig effektiv måte. Det betyr et kontinuerlig og resultatorientert fokus på miljø og bærekraft i hele organisasjonen vår.

SERTIFISERINGSARBEID

Som et ledd i Utstillingsplassen Eiendom AS sitt ønske om å skape bærekraftig drift og utvikling av sine bygg, har selskapet i 2022 startet prosessen med sertifisering til Miljøfyrtårn. Høsten 2022 ble nye kriterier for sertifisering av eiendomsbransjen lansert. De nye kriteriene er mer spissede og relevante enn tidligere og vil hjelpe til å

skape et system for god miljøledelse i virksomheten. Selskapet ønsker å legge til rette for en grønn omstilling sammen med sine samarbeidspartnere, enten det er leverandører, leietakere eller boligkjøpere.

Gjennom arbeidet med sertifiseringen ønsker Utstillingsplassen Eiendom AS å gjøre klima- og miljøarbeidet i virksomheten mer relevant og vesentlig, å sikre en mer målrettet og kontinuerlig forbedring på miljø, samt en sterkere forankring i ledelsen og hos sine leietakere. Selskapet vil i større grad sette fokus på hvilke aktiviteter i virksomheten som påvirker miljøet, vurdere hva som er vesentlig, og gjennom dette kunne sette seg mål for kontinuerlig forbedring på nettopp disse områdene.

NÆRING

Alle nybygg hos Utstillingsplassen Eiendom AS skal miljøsertifiseres etter BREEAM-NOR-kravene. BREEAM-NOR er verdens fremste miljøsertifiseringssystem for bygg og er i dag Norges mest brukte miljøsertifisering for nybygg og større rehabiliteringer. Sertifiseringssystemet bidrar til å sikre fokus på bærekraft og miljø gjennom planleggingen, utførelsen og forvaltningen av byggeprosjekter.

VÅRE FOKUSOMRÅDER:



Vinteren 2023 ferdigstilte selskapet omsorgsboliger for Hamar kommune sertifisert i BREEAM- NOR til karakteren Excellent. Oppføring av Eidsivas nye hovedkontor i Sverdrupgate 47, et bygg på ca. 13.000 kvadratmeter, fullføres i 2023 og skal sertifiseres i BREEAM-NOR med karakter Excellent.

BOLIG

Solide og energieffektive bygg er sentrale mål i utformingen av boligprosjekter. Utstillingsplassen Eiendom AS sine boliger skal være fremtidsrettede og energieffektive med minimum energiklasse grønn B. I boligprosjektet Vika Hage II, ferdigstilt i 2022, oppfylte majoriteten av boligene energimerke grønn A. Det planlegges videre oppføring av seniorboliger på området Nordhagen, der alle energimerkes med karakteren grønn A.

MINDRE AVFALL, ØKT OMBRUK OG GJENVINNING

Selskapet vil etterstrebe fossilfrie og utslippsfrie byggeplasser i sine fremtidige prosjekter, og stiller strenge krav til partnere og underleverandører.

I EUs handlingsplan for sirkulærøkonomi er bygg- og anlegg pekt ut som et av sju prioriterte områder. Varig bruk av bygg og innovativ ombruk av eksisterende bygninger bidrar til å minske råvarebehovet, mengden avfall, utslipp og energiforbruk.

Utstillingsplassen Eiendom AS ønsker å utfordre sine brukere av bygg til å tenke nytt rundt ombruk 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. Uavhengig av brukernes miljøambisjon, etterstrebes

det å bruke om igjen så mye som mulig av de materialer og kvaliteter som finnes i eksisterende bygningsmasse. Ombruk er ikke til hinder for at man kan endre arealer og fremdeles tilfredsstillende stadig endrede funksjonskrav.

BRUK AV BÆREKRAFTIGE MATERIALER

Byggsektoren kan redusere utslipp gjennom bruk av bærekraftige materialer og ved å korte ned avstanden mellom byggeplass og materialenes opphav. Utstillingsplassen Eiendom AS har med sin lokale tilhørighet til Innlandet alltid søkelys på bruk av lokale materialer der det er hensiktsmessig.

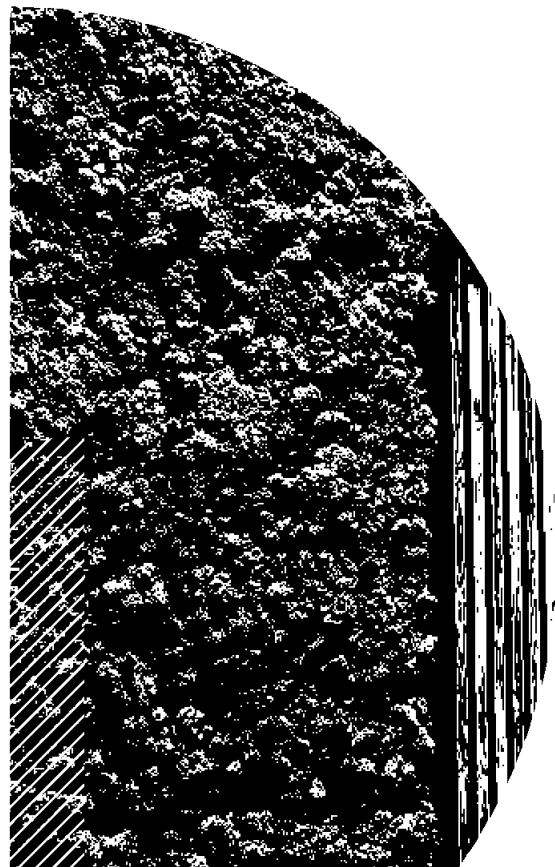
BÆREKRAFTIG DRIFT OG FORVALTNING

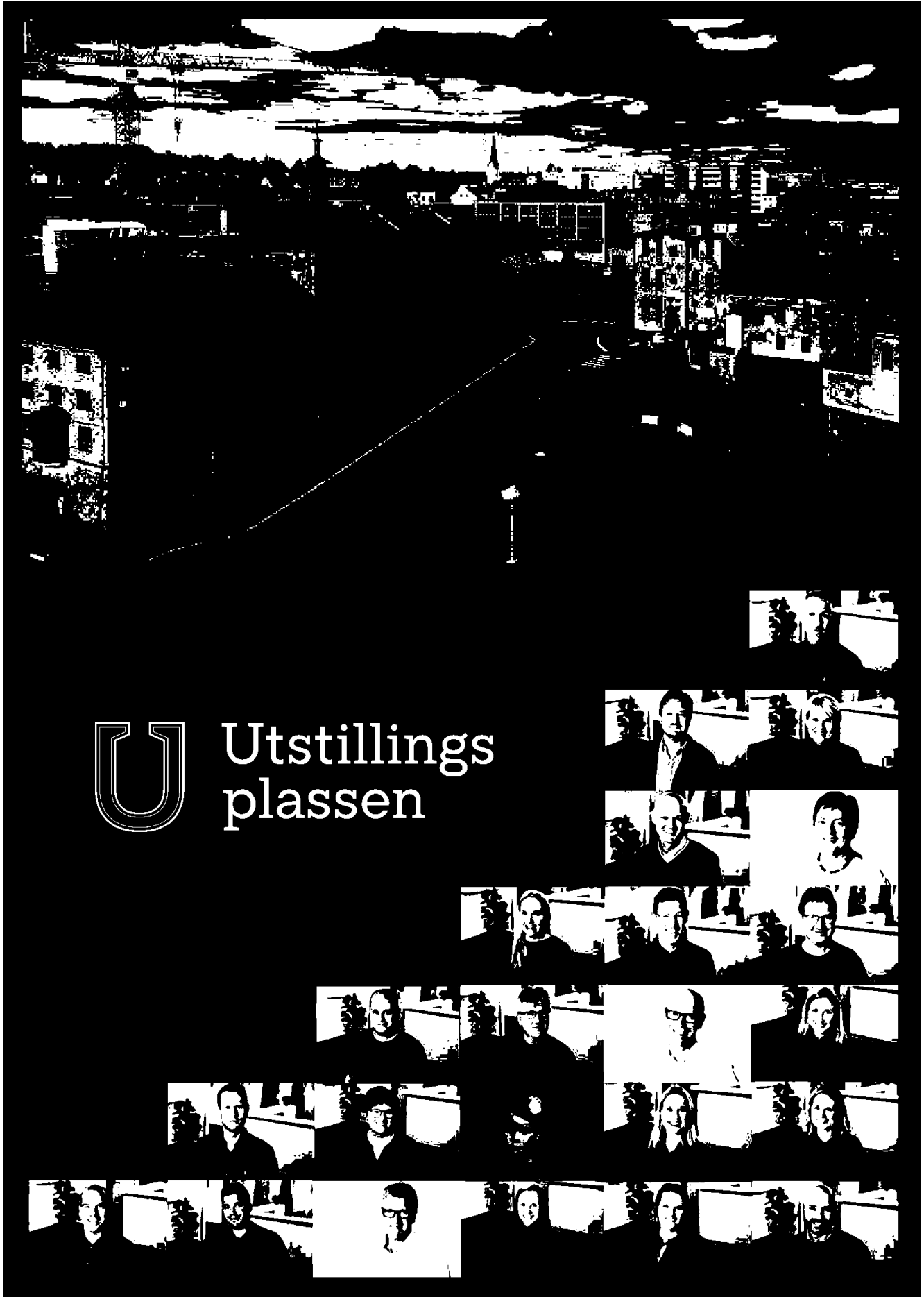
Selskapet har de siste årene økt sitt fokus på bærekraftig drift og forvaltning. Det benyttes energioppfølgings-systemer (EOS) og SD-anlegg på de fleste av selskapets eiendommer i dag. System til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) er viktig for å kunne ivareta HMS og offentlige tilsyn. Alle dokumenter tilknyttet eiendommene lagres på et samlet sted. Systemet blir benyttet på samtlige av selskapets eiendommer.

Selskapet tilrettelegger for bruk av sykkel til og fra alle kontorbygg. I parkeringsanlegg tilknyttet kontorbygg tilbyr vi lading av el-bil, og driftsavdelingen bruker også selv el-biler ved sin transport rundt til byggene.

12

For å lykkes med det grønne skiftet må vi bygge smartere og mer effektivt.





Årsberetningen 2022

VIRKSOMHETENS ART OG TILHOLDSSTED

Utstillingsplassen Eiendom AS er et eiendomsselskap med hovedkontor på Hamar. Virksomheten i konsernet omfatter utvikling og utleie av næringslokaler og utvikling av boliger for salg. Selskapet eier eiendommer gjennom datterselskaper, 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 Industrifinans Forretningsførsel AS, Bane NOR Eiendom AS, OBOS Eiendom AS, Nordr Sverige AB, Smedvig Eiendom AS, Kildegruppen AS, SGF Eiendom AS, Agri Eiendom AS, Gjøvik Eiendomsselskap AS, Industribygg Eiendomsutvikling AS, Gjøvik kommune, Elverum kommune og 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.

Utstillingsplassen Eiendom AS forvalter de fleste selskapene de har eierandel i.

FORTSATT DRIFT

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

KONSERNETS VIRKSOMHET I 2022 OG FREMTIDIG UTVIKLING

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

På utleiefronten har det vært høy aktivitet med flere nye leietakere og forlengelser av eksisterende leieavtaler.

I underliggende selskap av Utstillingsplassen Eiendom AS eksisterer det totalt 8 hotell (eierandel i parentes):

- Scandic Hamar (100%)
- Scandic Ambassadeur Drammen (100%)
- Scandic Oslo Airport (50%)
- Scandic Victoria Lillehammer (50%)
- Thon Hotell Central, Elverum (24%)

- Thon Elgstua, Elverum (24%)
- Peer Gynt Hotell og Spiseri, Thon, Vinstra (100%)
- Scandic Stiklestad (16,7% pr 31.12.22)

2022 ble det beste året for de nevnte hotellene og de har levert den høyeste omsetningen noen gang. Utstillingsplassen Eiendom AS sin eierpost i Stiklestad Hotell Eiendom AS på 16,7% er i 2023 solgt med gevinst.

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

I 2022 har datterselskapet Løvstadvegen 7 AS ferdigstilt og overlevert boligprosjektet Vika Hage II. I mai stod moderne og lyse leiligheter med god standard ferdig.

Boligprosjektet Bryggeribakken på Hamar er ferdigstilt og overlevert i 2022. Dette er ytterligere et prosjekt i Vestbyen og dette består av 20 moderne leiligheter med utsikt mot Mjøsa.

Som nærmeste nabo til Bryggeribakken har også boligprosjektet Bryggerigården blitt ferdigstilt og overlevert i 2022. Dette er et fireetasjers bygg med 18 leiligheter i ulike størrelser med sentral beliggenhet.

Farverikvartalet er et boligprosjekt på Gjøvik. Prosjektet består av flere faser og totalt vil prosjektet inneholde ca 130 leiligheter. Første del av prosjektet er fordelt på to blokker og består av 52 leiligheter. 47 av leilighetene er solgt. Begge blokkene bygges samtidig og blokk B vil ferdigstilles i mai 2023 og blokk A i september samme år.

I juni 2021 ble det besluttet byggestart på boligprosjektet Ciceron og i april 2022 startet byggingen. Bygget er på 17 etasjer og beliggende på Masthugget i Gøteborg. Området anses som veldig attraktivt og er kåret av The Guardian til et av de ti mest spennende i Europa. Leilighetene er planlagt ferdigstilt mars 2024. Salget av leilighetene har vært godt og her er 105 av 129 leiligheter solgt.

Utstillingsplassen Eiendom AS inngikk i 2021 avtale med Hamar kommune om oppføring og salg av 32 omsorgsleiligheter på Seterløkka mot Hamar Park. Bygget er ferdig oppført og ble overlevert Hamar



kommune 24. februar 2023. I forbindelse med at avtalen med Hamar kommune ble inngått, ble hele Seterløkka regulert slik at det i tillegg til omsorgsboligene kan bygges ca 125 boliger.

I november 2021 ble det inngått kontrakt for byggingen av Eidsiva Energi AS sitt nye hovedkontor i Sverdrupsgate 47 på Hamar. Kontorbygget vil være på rundt 13.000 kvm, fordelt på 8 etasjer, hvor det til sammen skal arbeide rundt 450 personer. Utstillingsplassen Eiendom AS og Eidsiva Energi AS har hatt felles målsetting om at det nye bygget skal være innovativt, ha en tydelig miljøprofil og være et godt og inspirerende sted å arbeide. Bygget skal BREEAM-sertifiseres som Excellent, oppfylle energimerke A og passivhusstandard for næringsbygg. Bygget vil bli innflytningsklart i siste kvartal 2023.

Selskapet har i 2022 gjennomført flere salgstransaksjoner som til sammen har gitt god gevinst. Dette bidrar til et godt resultat i 2022. Selskapet er som et resultat av dette i en god posisjon finansielt og likviditetsmessig. Selskapet har også hatt mulighet til å inngå flere nye spennende investeringer i 2022.

I starten av 2022 kjøpte Utstillingsplassen Eiendom AS 50 % av Espern Eiendom AS. I samarbeid med Smedvig Eiendom AS utvikles Espern bydel. Prosjektet åpner for en utbygging av 700-800 leiligheter og 3 000 kvm. Espern bydel er et byutviklingsprosjekt og omfatter en helt ny bydel på mjøssiden av jernbanesporet. Bydelen skal ikke konkurrere med Hamar sentrum, men vil bli en spennende strandby med gangavstand til stasjonen og sentrum. Reguleringen for område pågår fortsatt.

I 2022 kjøpte Utstillingsplassen Eiendom AS, sammen med Dolphin Eiendomskapital AS, Rica Eiendom AS og Aurora Eiendom AS, Hamar Storsenter AS (Maxi Storsenter). I tillegg til videreføring og -utvikling av dagens kjøpesentervirksomhet, er det planlagt ca. 125 nye boliger og et tilbygg som vil komplettere kjøpesentret med areal for plasskrevende varer og andre handelskonsepter med større arealbehov enn tradisjonell detaljhandel. Utviklingen vil bidra til å styrke Maxi som bydelssenter og tilføre området nye kvaliteter som for eksempel lekeplass og torg. Planlegging av utviklingsprosjektene pågår.

Utstillingsplassen Eiendom AS kjøpte i 2021 50 % av aksjene i Kvadraturen Hamar AS, tidligere Hamar Media AS.

Prosjektet utvikles i samarbeid med Kildegruppen AS og består av et kvartal midt i Hamar sentrum. Ambisjonen for prosjektet er å transformere kvartalet til et moderne mediacluster med bedrifter innen media, IT, teknologi og kommunikasjon. Det er gjennomført en arkitektkonkurranse for å finne gode og helhetlige løsninger for prosjektet og til det beste for byen.

Utstillingsplassen Eiendom AS med sin eierandel på 33 % i Steinkjer Fylkeshus AS inngikk i 2021 leiekontrakt med Trøndelag Fylkeskommune om å bygge nytt kontorbygg. Reguleringen av tomten til fylkeshus og hotell pågikk gjennom året, og ble endelig vedtatt i februar 2022. I 2023 er det signert kontrakt med Grande Entreprenør AS, som er et datterselskap i Veidekkekonsernet, vedrørende oppføringen av fylkeshuset. Bygget vil bli på ca 7 000 kvm og bestå av 8. etasjer i tillegg til kjeller. Bygget skal miljøsertifiseres som Very Good etter BREEAM-NOR-standard. Byggeprosessen vil starte opp i mars 2023 og ferdigstilles i desember 2024.

I Lillehammer eier Utstillingsplassen Eiendom AS, sammen med blant annet SGF Eiendom AS og flere andre lokale eiere, en utviklingstomt i Hagevegen på Søre Ål. Området er i Lillehammer kommunes Byplanpekt på som et område som skal transformeres fra industribebyggelse til bolig og bydelssenter. Det er gjennomført en arkitektkonkurranse som illustrerer et potensial for å utvikle rundt 160 leiligheter på tomten, som ligger vestvendt og med en fantastisk Mjøsutside. Reguleringsarbeid for tomten er påbegynt.

I 2022 er det inngått samarbeid med Stiftelsen Ottestad Aldersboliger via selskapet Nordhagen Seniorboliger AS. Stiftelsen Ottestad Aldersboliger har arvet Nordhagen-tomten i Ottestad og vil utvikle dette til boliger for de over 55 år. Det arbeides nå med tilrettelegging for salg.

Utstillingsplassen Eiendom AS via datterselskapet Ambassadeur Holding AS eier hotellet som huser Scandic Ambassadeur Drammen. I regi av Drammen kommune foregår det en større prosess rundt videreutviklingen av torget rett ved hotellet. Utstillingsplassen Eiendom AS har i samarbeid med Strømsø United AS og Union Eiendomsutvikling AS samarbeidet om en mulighetsstudie. Mulighetsstudiet står for tur for politisk behandling.

I UPL Hamar AS som er datterselskap av Utstillingsplassen Eiendom AS er det igangsatt oppføring av parkeringshus. Beliggenheten er mellom vårt eget kontorbygg, Scandic Hamar og Parken borettslag. Parkeringshuset skal romme 157 parkeringsplasser. Ferdigstilling er planlagt å være i mars 2024.

RISIKOSTYRING

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

Selskapets virksomhet med underliggende selskap er i stor grad finansiert med ekstern gjeld og er eksponert for risiko knyttet til endringer i rentenivå. Risikoen reduseres gjennom inngåtte rentebytteavtaler. Selskapets rentesikring overgår selskapets gjeld. Rentesikringen er basert på ekstern gjeld i selskapet med datterselskap og kan ikke relateres til rentespekulasjon. Effektene av endringer i markedsrenter er derfor redusert og renterisikoen vurderes å være tilfredsstillende.

Selskapet har realisert flere større investeringer i 2022 og har en solid likviditet. I tillegg har selskapets eksterne gjeld lange løpetider. Dette medfører lav risiko med tanke på refinansiering. Styret anser selskapets likviditetsrisiko som begrenset.

16

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 kundefordringer og kredittisikoen vurderes som lav.

Med et boligmarked som er mer krevende enn det har vært de siste årene, har konsernet for tiden ingen usolgte ferdigstilte leiligheter. Boligprosjekter igangsettes etter forhåndssalg og selskapet vurderer risikoen knyttet til manglende salg for å være lav.

ANSATTE – ARBEIDSMILJØ - LIKESTILLING

Selskapet hadde 23 ansatte per 31.12.2022 som til sammen utgjør 22 årsverk. Sykefraværet har i 2022 vært på 1,78%. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt.

Det er ikke truffet spesielle tiltak i forhold til likestilling. Styremedlemmene består av 1 kvinne og 5 menn.

Selskapet pensjonsordninger tilfredsstillende lovpålagte krav.

YTRE MILJØ

Selskapet driver sin virksomhet innenfor de krav og normer som gjelder for eiendomsbransjen og forårsaker ikke større

utslipp enn det som er vanlig i denne. Ved gjennomføring av utbyggingsprosjekter ivaretas forurensningsfaren i samarbeid med de utførende entreprenørene.

Selskapet ønsker en bærekraftig utvikling og har fokus på energi- og miljøklassifisering av sine bygg.

FORSKNING OG UTVIKLING

Selskapet har ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter, men ønsker å bidra aktivt ved å tilrettelegge for våre leietakere og samarbeidspartnere ved å etterspørre nye og innovative løsninger.

REGNSKAP 2022

Annen driftsinntekt knytter seg til forvaltningshonorar og utgjør for 2022 kr 27 696 577, mens tilsvarende tall for 2021 var kr 23 176 929.

Per 31.12.22 utgjør selskapets bokførte egenkapital kr 1 151 175 064. Pr 31.12.21 var selskapets egenkapital kr 1 171 435 698. Selskapet har finansiell styrke til å engasjere seg i planlagte prosjekter.

Selskapets likviditetsbeholdning pr 31.12.22 var kr 213 245 282 mot kr 171 801 094 pr 31.12.21.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr - 78 754 047 per 31.12.22. Kr 78 234 027 har blitt utbetalt i forbindelse med oppføringen av omsorgsboligene som Hamar kommune overtok og betalt i sin helhet i februar 2023. Selskapets likviditetsbeholdning har økt gjennom 2022 og selskapet har en god likviditetsbeholdning per 31.12.22.

ÅRETS RESULTAT OG DISPONERING

Årets overskudd utgjør kr 119 739 366. Styret foreslår videre at kr 20 000 000 avsettes til utbytte og at kr 99 739 366 overføres til annen egenkapital. Det har blitt utbetalt tilleggsubytte på kr 120 000 000 i 2022.

Styret vurderer Utstillingsplassen Eiendom AS stilling som god og mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Det er vurdert og ikke funnet nødvendig at selskapet tegner styreansvarsforsikring for styremedlemmenes og daglig leders mulige ansvar overfor foretaket.

ÅPENHETSLOVEN

Selskapets redegjørelse om aktsomhetsvurdering jfr. Åpenhetsloven gjøres tilgjengelig på selskapets nettsider innen 30.06.23.



HAMAR, DEN 11. MAI 2023

I STYRET FOR UTSTILLINGSPLASSEN EIENDOM AS



Tron Sanderud
Styreleder



Terje Haugan
Styremedlem



Halgrim Thon
Styremedlem



Bengt Neteland
Styremedlem



Morten Grongstad
Styremedlem



Monica Haugan
Styremedlem/
administrerende direktør



Resultatregnskap

	Noter	2022	2021
Driftsinntekter			
Andre driftsinntekter	2	28 615 964	27 207 941
Salgsinntekter utviklingsprosjekt	3	82 884 754	4 650 727
Sum driftsinntekter		111 500 718	31 858 668
Driftskostnader			
Kostnader utviklingsprosjekt	3	82 884 754	4 650 727
Lønninger og sosiale utgifter	4	29 793 033	26 448 428
Ordinære avskrivninger	5	578 000	116 129
Andre driftskostnader	4	20 837 722	9 616 129
Sum driftskostnader		134 093 509	40 831 414
Driftsresultat		-22 592 791	-8 972 745
Finansinntekter/Finanskostnader			
Renteinntekter	6,7	3 141 444	1 484 659
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	6	14 752 001	8 869 744
Mottatt konsernbidrag	6	22 093 273	23 414 945
Aksjeutbytte	6,7	28 895 610	51 613 246
Gevinst på aksjer	8	94 815 105	345 807 076
Tap på aksjer		0	-1 736 090
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	679 665	-17 019 000
Andre finansinntekter		0	13 226
Rentekostnader	9	-17 041 630	-22 971 340
Rentekostnad til selskap i samme konsern		0	-105 555
Andre finanskostnader		-2 814 183	-5 493 001
Netto finansinntekter		144 521 284	383 877 910
Ordinært resultat før skatt		121 928 493	374 905 165
Skatt	10	-2 189 127	840 585
Årets resultat		119 739 366	375 745 750
Overføringer:			
Tilleggsutbytte	11	120 000 000	0
Avsatt utbytte	11	20 000 000	20 000 000
Overført til/fra annen egenkapital	11	-20 260 634	355 745 750
		119 739 366	375 745 750



Balanse

EIENDELER	Noter	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	5 096 324	4 409 531
Sum immaterielle eiendeler		5 096 324	4 409 531
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	5	8 223 474	8 566 074
Driftsløsøre	5, 9	1 260 844	441 675
Sum varige driftsmidler		9 484 318	9 007 749
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskaper	6, 9	497 525 296	510 874 060
Investeringer i tilknyttede selskaper	7, 9	350 088 092	247 019 354
Andre aksjer og andeler	12	1 984 640	1 984 640
Lån til datterselskaper	6	284 708 622	533 383 872
Lån til tilknyttede selskaper	7	19 431 930	23 695 780
Andre langsiktige fordringer		31 020 000	13 860 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 184 758 579	1 330 817 706
Sum anleggsmidler		1 199 339 221	1 344 234 985
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	6, 9, 13	8 156 263	7 282 875
Påløpt ikke fakturert kontraktsinntekt	3	70 476 202	4 650 727
Andre fordringer		22 548 500	27 177 831
Sum fordringer		101 180 965	39 111 433
Bankinnskudd og kontanter	14	213 245 282	171 801 094
Sum omløpsmidler		314 426 247	210 912 527
Sum eiendeler		1 513 765 468	1 555 147 512

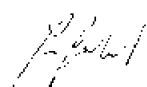


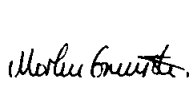
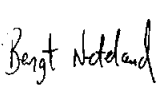
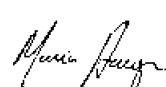
19



Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 15	32 509 950	32 509 950
Egne aksjer	11	-3 802 750	-3 802 750
Overkurs	11	220 861 974	220 861 974
Sum innskutt egenkapital		<u>249 569 174</u>	<u>249 569 174</u>
Annen egenkapital			
Annen egenkapital	11	901 605 890	921 866 524
Sum annen egenkapital		<u>901 605 890</u>	<u>921 866 524</u>
Sum egenkapital		<u>1 151 175 064</u>	<u>1 171 435 698</u>
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Forpliktelse P-plasser	9, 16	7 751 100	7 751 100
Pensjonsforpliktelser	4	4 681 486	4 468 238
Sum avsetninger og forpliktelser		<u>12 432 586</u>	<u>12 219 338</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	300 356 081	325 277 517
Langsiktig konserngjeld	6	13 499 999	0
Sum langsiktig gjeld		<u>313 856 080</u>	<u>325 277 517</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		621 191	2 177 331
Betalbar skatt	10	2 875 920	0
Skyldige offentlige avgifter		3 336 434	2 467 790
Avsatt utbytte	11	20 000 000	20 000 000
Annen kortsiktig gjeld		9 468 193	21 569 837
Sum kortsiktig gjeld		<u>36 301 738</u>	<u>46 214 958</u>
Sum gjeld		<u>362 590 404</u>	<u>383 711 813</u>
Sum egenkapital, gjeld og avsetninger		<u>1 513 765 468</u>	<u>1 555 147 512</u>

Hamar, 11.05.2023

Tron Sanderud Styreleder Terje Haugan Styremedlem Halgrim Thon Styremedlem Morten Grongstad Styremedlem Bengt Neteland Styremedlem Monica Haugan Styremedlem/
adm. direktør



Kontantstrømanalyse

	2022	2021
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skattekostnad	121 928 493	374 905 165
Gevinst på aksjer	-94 815 105	-345 807 076
Tap og nedskrivning på aksjer	-679 665	17 019 000
Utbetalt ifm tilvirkningskontrakter, omsorgsboliger	-78 234 027	-4 650 727
Ordinære avskrivninger	578 000	116 129
Effekt valutakursendringer	-2 584 561	-4 573 151
Endring i pensjonsforpliktelse	213 248	-324 385
Endring i kundefordringer	-873 388	2 213 859
Endring i leverandørgjeld	-1 556 140	709 165
Endring i tidsavgrensningsposter	-22 730 902	-28 684 530
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-78 754 047	10 923 449
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	-1 054 569	-41 433
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-113 435 033	-78 825 472
Endring lån til/fra datterselskaper	252 684 588	-39 445 947
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	139 929 601	504 088 691
Endring lån til tilknyttede selskaper	4 263 850	46 172 064
Endring andre langsiktige fordringer	12 840 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	295 228 437	431 947 903
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld kredittinstitusjon	-24 921 496	-361 658 524
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-10 465 274	0
Utbetalt utbytte	-139 614 905	-14 970 848
Utbetalt utbytte gamle poster	-28 527	-221 325
Salg egne aksjer	0	3 001 200
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-175 030 202	-373 849 497
Netto endring i likvider	41 444 188	69 021 855
Beholdning av likvider 1.1.	171 801 094	102 779 239
Beholdning av likvider 31.12.	213 245 282	171 801 094

Noter til regnskapet for 2022

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 opp-tjent 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.

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

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som påløpte timer i forhold til totalt estimerte timer. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I

den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

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 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 2 INNTEKTER

Andre inntekter inkluderer honorar for fakturerte tjenester med kr 27 696 577 (2021 kr 23 176 929) som i hovedsak gjelder konsern- og tilknyttede selskaper. Øvrige inntekter utgjør kr 919 387 for 2022 (kr 4 031 012 for 2021). Salgsinntekter utviklingsprosjekter gjelder i sin helhet oppføring av omsorgsboliger både i 2021 og 2022, jfr. note 3. All aktivitet foregår i Hamarområdet hvor selskapet er lokalisert.



NOTE 3 ANLEGGSKONTRAKTER

Selskapet vant i 2021 kontrakt med Hamar kommune om å bygge og overlevere ved ferdigstilling 32 omsorgsboliger på Seterløkka på Hamar. Selve arbeidet på tomten var akkurat i gang satt ved årsskifte 2021 / 2022. Byggeperioden har i hovedsak vært i 2022 og bygget ble overlevering til Hamar kommune 24. februar 2023.

Selskapet benytter løpende avregning for sine anleggskontrakter.

Fullføringsgraden er beregnet med utgangspunkt i hva som er påløpt av kontraktskostnader av totalt anslåtte kontraktskostnader på prosjektet ved årsskifte.

I forbindelse med endelig oppgjør vil prosjektet gi et positivt bidrag, men grunnet gjenstående utarbeider er det valgt å ikke innregne kontraktsfortjeneste før ved endelig overlevering.

	2022	2021
Opptjent ikke fakturerte inntekter	87 535 481	4 650 727
Forskuddsfakturert produksjon	-	-
Inntektsført på igangværende prosjekter	82 884 754	4 650 727
Kostnader på igangværende prosjekter	82 884 754	4 650 727
Netto resultatført på igangværende prosjekter	-	-

NOTE 4 ANSATTE, GODTGJØRELSER

Lønnskostnader består av følgende poster:	2022	2021
Lønn	23 160 932	20 753 797
Arbeidsgiveravgift	3 567 552	3 260 598
Pensjonskostnader	2 378 466	1 668 439
Andre personalkostnader	686 082	765 594
Sum personalkostnader	29 793 033	26 448 428

Antall årsverk 22 21

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

Godtgjørelser	2022	2021
Adm direktør - lønn	1 511 309	1 759 077
Adm direktør - annen godtgjørelse	12 924	14 955
Styret	40 000	310 000
Arbeidende styreleder - lønn	2 076 408	2 209 103
Arbeidende styreleder - annen godtgjørelse	599 062	572 441
Revisor - lovpålagt revisjon	198 736	208 415
Revisor - skatterådgivning	0	0
Revisor - andre tjenester	161 777	299 836

Administrerende direktør i 2022 var Monica Haugan og administrerende direktør i 2021 var Jo Simen Drågen.



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. Påløpte pensjonsforpliktelser på denne utgjør pr 31.12.2022 kr 4 681 486. Utbetalt pensjon i 2022 utgjorde kr 586 138. Pensjon utbetales årlig til og med 2027.

NOTE 5 VARIGE DRIFTSMIDLER

Utstillingsplassen Eiendom AS	Kunst	Bygninger	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.22	243 827	8 566 074	872 371	9 682 272
Tilgang i året			1 054 569	1 054 569
Akk avskrivninger 31.12.22		-342 600	-909 923	-1 252 523
Bokført verdi 31.12.22	243 827	8 223 474	1 017 017	9 484 318
Årets ordinære avskrivning		342 600	235 400	578 000
Økonomisk levetid		25 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

NOTE 6 INVESTERINGER

Utstillingsplassen Eiendom AS er morselskap til følgende selskaper pr 31.12.22:

	Anskaffelses- tidspunkt	Kontor kommune	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte innt. ført 2022
Peer Gynt Kjøpesenter AS	30.11.2003	Hamar	100,0 %	4 303 621	2 317 066	
Trekanten Utvikling AS	22.03.2005	Hamar	100,0 %	14 944 096	11 336 166	
AS Lykkeboden	24.05.2005	Hamar	100,0 %	3 680 907	430 845	800 000
Rena Park AS	01.08.2007	Åmot	100,0 %	532 127	32 127	2 735 411
Kongsv Komp og Næringsssenter AS	29.12.2009	Kongsvinger	80,0 %	7 953 442	-12 032 987	
Storhamargata Eiendom AS	30.06.2020	Hamar	100,0 %	255 036	-11 261	4 847 761
Storhamargata 44 AS	30.06.2020	Hamar	100,0 %	35 484 351	3 306 228	3 000 000
Storhamargata 53 AS	30.06.2020	Hamar	100,0 %	10 722 538	106 696	
Sverdrupsgate 47 AS	15.05.2015	Hamar	100,0 %	19 899 441	-952 576	
UPL Sverige AS	10.03.2016	Hamar	100,0 %	2 221 143	-88 465	
- ANOR Fastigheter AB	08.04.2016	Göteborg		5 301 849	3 937 186	
Storhove Innovasjonsbygg AS	30.06.2020	Hamar	100,0 %	14 454 770	3 409 416	
Ambassadeur Holding AS	18.10.2018	Hamar	100,0 %	52 582 329	5 880 865	
Torggata 22 AS	30.06.2018	Hamar	100,0 %	4 173 445	1 529 371	
Midtbyen Park AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	54 759 661	3 994 628	
Løvstadvegen 7 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	52 087 664	9 775 831	
Vangsvegen 73 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	94 609 952	9 046 569	
Vangsvegen 91 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	6 834 706	5 522 955	
Vangsvegen 119 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	19 127 483	7 660 451	
Vangsvegen 121 AS	15.10.2022	Hamar	100,0 %	8 664 041	1 597 780	
UPL Hamar AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	56 690 154	26 435 514	
Sverdrups gate 44 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	7 315 262	980 395	
Stormyra Eiendom Holding AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	39 659 453	-881 447	
- Aslak Boltsgt. 41 AS	26.06.2020	Hamar		6 255 662	1 315 313	
- Kolltjernvegen 10 AS	30.06.2020	Hamar		19 183	876 559	
- Kolltjernvegen 12 AS	24.06.2021	Hamar		854 273	280 080	
AS Grønnegata 92	13.11.2020	Hamar	100,0 %	106 687	-809 351	
Vinstra Veipark AS	23.10.2015	Hamar	100,0 %	8 768 978	233 455	4 711 549
Sum				537 880 770	90 847 924	16 094 721



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
Rena Park AS	100 000	10 000	10	100 000
Kongsv Komp og Næringscenter AS	7 000 000	7 000	1000	2 684 000
Storhamargata Eiendom AS	82 500	5 500	15	2 529 493
Storhamargata 44 AS	1 088 600	43 544	25	5 218 347
Storhamargata 53 AS	53 180	10 636	5	28 784 591
Sverdrupsgate 47 AS	20 202 000	103 600	195	28 649 634
UPL Sverige AS	3 550 000	3 550	1000	2 326 224
Storhove Innovasjonsbygg AS	13 000 000	13 000	1000	28 337 854
Torggata 22 AS	1 000 000	16 000	62,5	12 692 872
Ambassadeur Holding AS	30 000 000	30 000	1000	51 277 207
Midtbyen Park AS	60 000	650 246	0,09	43 032 499
Løvsadvegen 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	8 220 697
Vangsvegen 121 AS	50 000	650 246	0,077	2 825 202
UPL Hamar AS	60 000	650 246	0,09	41 234 455
Sverdrupsgate 44 AS	6 502 460	650 246	10	6 502 460
Stormyra Eiendom Holding AS	6 502 460	650 246	10	41 040 000
AS Grønnegata 92	150 000	100	1500	5 872 182
Vinstra Veipark AS	7 800 000	7 800	1000	6 200 000
Sum				496 857 615

26

I tillegg har selskapet andeler i Kjonerud Teknologisenter ANS som er bokført i balansen med kr 667 682.

Aksjene i UPL Sverige er totalt nedskrevet med kr 12 723 776 fra tidligere år.

Rena Park AS er nedskrevet med kr 4 522 000 i 2021. I 2022 er denne reversert med kr 3 392 000.

Storhamargata Eiendom AS er nedskrevet i 2022 med kr 2 712 335.



	Renter fra	Lån til	Honorar eks mva	Kundefordring	Konsern- bidrag mottatt
Peer Gynt Kjøpesenter AS			86 527	114 500	1 070 275
Trekanten Utvikling AS			29 730	3 465	
AS Lykkeboden			34 891	11 558	
Rena Park AS		12 235 411*	16 000	22 468	
Kongsv Komp og Næringsssenter AS			478 500	188 766	
Storhamargata Eiendom AS			20 000	14 375	
Storhamargata 44 AS			552 935	119 201	
Storhamargata 53 AS			21 050	8 269	
Sverdrupsgate 47 AS	691 434	539 312	604 992	245 816	
UPL Sverige AS	73 088	2 436 250	16 000	20 000	
- ANOR Fastigheter AB	2 431 488	47 833 342			
Storhove Innovasjonsbygg AS	6 000	206 000	369 188	22 279	3 900 805
Torggata 22 AS			306 029	11 558	
Ambassadeur Holding AS			1 635 402	417 095	
Midtbyen Park AS	650 206	17 157 059	547 699	245 288	
Løvstadvegen 7 AS	1 440 965	8 306 458	526 118	461 122	
Vangsvegen 73 AS	2 194 671	68 683 704	1 301 120	787 428	11 682 922
Vangsvegen 91 AS	336 792	11 780 893	570 548	155 551	5 439 271
Vangsvegen 119 AS	1 645 542	55 745 542	2 561 093	566 594	
Vangsvegen 121 AS	1 078 807	36 546 427			
UPL Hamar AS	3 803 834	24 464 945	1 521 291	838 974	
Sverups gate 44 AS	94 909	1 134 376	12 960	28 125	
Stormyra Eiendom Holding AS			28 555	5 381	
- Aslak Boltsgt. 41 AS			230 933	87 780	
- Kolltjernvegen 10 AS			54 879	51 116	
- Kolltjernvegen 12 AS			89 656	35 446	
AS Grønnegata 92	22 563	572 563	18 489	1 520	
Vinstra Veipark AS	281 702	8 993 251	307 690	112 514	
Sum datterselskaper	14 752 001	296 635 533	11 942 275	4 576 189	22 093 273

27

* Det er avsatt kr 12 000 000 til tap på fordringer knyttet til fordringen selskapet har på Rena Park AS.

Selskapet har en langsiktig fordring på Trekanten Utvikling AS på kr 13 500 000. Renter løper fra 1.1.23. Se note 16 om vesentlige transaksjoner i 2022 for solgte selskap i løpet av året.

Estimat for 2022 er benyttet for de selskapene hvor endelig regnskap for 2022 ikke foreligger.



NOTE 7 FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTETE 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	8 784 449
Steinkjer Fylkeshus AS	08.09.2021	Hamar	6 000 000	2 000	1 000	4 000 000
Torggt 1 AS	16.12.2002	Hamar	500 000	250	1 000	6 100 000
Strandsonen Utvikling AS	16.05.2007	Hamar	3 000 000	1 500	1 000	1 503 000
Cryo Invest AS	02.01.2008	Hamar	7 650 000	3 825	1 000	2 729 350
Ravineveien Eiendom AS	10.04.2008	Hamar	4 300 000	21 500	100	36 357 000
Terningen Arena Holding AS	25.09.2008	Elverum	1 025 000	20 090	25	504 700
Gjøvik Strand AS	30.06.2014	Gjøvik	3 900 000	6 500	200	2 066 054
Vangsveien Prosjekt AS	15.05.2015	Hamar	6 125 000	41 667	49	6 431 341
Farverikvartalet Holding AS	17.02.2017	Hamar	2 466 400	6 166	200	26 299 000
Victoria Hotell Lillehammer AS	01.03.2017	Hamar	400 000	200	1 000	7 124 413
Nyhavna Hotell AS	01.11.2018	Hamar	5 000 000	2 500	1 000	2 500 000
Kvadraturen Hamar AS	15.10.2021	Hamar	30 000	500	30	16 239 512
Nordhagen Seniorbolig AS	28.02.2022	Hamar	200 000	1 000	100	100 000
Balberg Eiendom AS	02.08.2021	Hamar	10 000 000	500	10 000	5 000 000
Mjøsbyen Eiendom AS	01.05.2021	Hamar	60 000	50 000	1	102 611 750
Hamar Storsenter Holding AS	28.04.2022	Hamar	125 000 000	31 250	1 000	31 250 000
Espern Eiendom AS	01.02.2022	Hamar	15 556 000	7 778	1 000	82 185 033
Søre Ål Utvikling AS	14.01.2021	Lillehammer	60 006	20 006	1	8 302 490
						350 088 092

28

Følgende aksjeposter ble nedskrevet i 2021:

Cryo Invest AS	1 090 000
Mjøsbyen Eiendom AS	2 968 000
Victoria Hotell Lillehammer AS	8 439 000



Selskap	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte fra selskapet	Lån til selskapet
		100 %	100 %	Andel	
Fredvang Eiendom AS	50 %	31 050 312	3 582 501		
- Nygata Eiendom 1 AS *		5 780 846	166 522		
Steinkjer Fylkeshus AS	33 %	11 748 485	-229 654		2 650 000
Torggt 1 AS	50 %	6 319 868	1 441 121	3 000 000	
Strandsonen Utvikling AS	50 %	3 592 982	238 018		
Cryo Invest AS	50 %	5 111 156	-347 641		203 930
Ravineveien Eiendom AS	50 %	112 336 871	16 289 927		
Terningen Arena Holding AS	49 %	42 453 956	2 279 425	9 800 000	
- Terningen Arena Barnehage AS *		537 788	1 392 001		
Gjøvik Strand AS	33 %	5 671 700	-171 166		1 400 000
- Bryggeveien 7-9 AS *		225 965	21 861		809 000
Vangsveien Prosjekt AS	33 %	13 248 307	367 695		
Farverikvartalet Holding AS	50 %	39 894 042	-52 416		
- Farverikvartalet AS *		46 936 836	7 780 017		
Victoria Hotell Lillehammer AS	50 %	17 521 132	463 927		10 200 000
Nyhavna Hotell AS	50 %	4 822 807	-91 226		2 044 000
Kvadraturen Hamar AS	50 %	1 139 385	1 043 568		
Nordhagen Seniorbolig AS	50 %	72 741	-127 259		2 200 000
Balberg Eiendom AS	50 %	29 270 461	19 880 461		
Mjøsbyen Eiendom AS	50 %	214 371 290	844 208		
- Parkgata 36 Reorg AS *		126 206 571	-2 006 171		
- Grønnegata 40 Reorg AS *		42 511 084	46 079		-75 000
- UPL Hamar Reorg AS *		41 955 211	-1 461 972		
Hamar Storsenter Holding AS	25 %	125 000 000	53 851		
- Hamar Storsenter AS *		309 132 770	51 445 069		
Espern Eiendom AS	50 %	35 542 400	-2 148 297		
Søre Ål Utvikling AS	33 %	9 902 491	0		
- Aramis Eiendom AS *		6 649 418	734 225		
- Hageveien 9 AS *		659 315	474 401		
Indirekte eid gjennom: Terningen Arena Holding AS :					
Elgstua Bygg AS	24 %	55 559 204	4 435 011		
		1 338 497 476	99 808 061	12 800 000	19 431 930

29

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

Se note 16 for aksjeinvesteringer som er solgt i løpet av 2022.

Estimat for 2022 er benyttet for de selskapene hvor endelig regnskap for 2022 ikke foreligger.



NOTE 8 VESENTLIGE TRANSAKSJONER I 2022

Selskapet har i løpet av 2022 solgt følgende:

- Hellsenteret AS med eierandel 98% er solgt i sin helhet
- Bojfastet Invest AB som var eid med 80% av ANOR Fastigheter AB som igjen var eid med 85% av Utstillingsplassen Eiendom AS er solgt i sin helhet
- Parkgata Offentlig Eiendom AS med eierandel 30% er solgt i sin helhet
- UPL Hamar AS har fisjonert ut tomt i eget selskap, Parkgata Parkering AS, som senere er solgt i sin helhet
- Balberg Eiendom AS har solgt Jul Pettersens gate 2 AS og Hovemoen Utvikling AS med eierandel 100%, begge i sin helhet
- UPL Hamar AS har solgt en næringsseksjon i Vestbyen Kvartal som eiendom

Selskapet har foretatt følgende investeringer i 2022:

- Espern Eiendom AS er anskaffet med 50%. I denne forbindelse er eiendommen i Trekanten Utvikling AS solgt til Espern Eiendom AS
- Hamar Storsenter Holding AS er anskaffet med 25%
- Selskapet har vært med å stifte Nordhagen Seniorboliger AS, og har en eierandel på 50%

NOTE 9 LÅN, PANTSTILLELSER OG GARANTIANSVAR

Selskapets lån er sikret gjennom rentebytteavtaler. Selskapets rentesikring overgår selskapets gjeld. Rentesikringen er basert på eksternt gjeld i selskapet med datterselskap og kan ikke relateres til rentespekulasjon. 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 rentebytteavtaler med forskjellige løpetider. Verdien av rentebytteavtalene påvirkes fortløpende av markedsmessige endringer. Markedsverdien av selskapets rentebytteavtaler angir nåverdien av avtalefestede fastrenteavtaler. Verdien representerer selskapets markedsvurderte forpliktelser og rettigheter overfor motpart i rentebytteavtalene.

30

	31.12.2022	31.12.2021	Endring
Sikret ved rentebytteavtaler	694 900 000	488 200 000	206 700 000
Beregnet verdi	13 868 963	-26 621 919	40 490 882
Pantstillelser og lignende			
			Sikret ved pant
Lån og påløpne renter			
Lån fra kredittinstitusjoner	300 356 081		
Påløpne renter	3 546 655		
Sum lån	303 902 736		
Garantistillelser			
Hamar kommune	1 576 800		
Garantiforpliktelser boligkjøpere	17 599 000		
Sum garantistillelser	19 175 800		
Totalsum pantstillelser og lignende	325 078 536		



Eiendeler stilt som sikkerhet	Balansført verdi pant	Eiendom i følgende underliggende selskap er stilt som sikkerhet for gjeld i Utstillingsplassen Eiendom AS
Driftsløsøre	1 260 844	Løvstadvegen 7 AS
Kundefordringer	8 156 263	UPL Hamar AS
Aksjer Cryo Invest AS	2 729 350	Midtbyen Park AS
Aksjer Ravineveien Eiendom AS	36 357 000	Vangsvegen 119 AS
Aksjer i Stormyra Eiendom Holding AS	41 040 000	Vangsvegen 73 AS
Aksjer i Sverdrupsgate 47 AS	28 649 634	Sverdrupsgate 47 AS
Aksjer i Ambassadeur Holding AS	51 277 207	
Aksjer Torggt. 22 AS	12 692 872	
Aksjer Hamar Storsenter Holding AS	31 250 000	
Aksjer Storhove Innovasjonsbygg AS	28 337 854	
Sum	241 751 024	

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

Ravineveien Eiendom AS, Ambassadeur Holding AS, Cryo Invest AS, Storhove Innovasjonsbygg AS, Stormyra Eiendom Holding AS, Sverdrupsgate 47 AS og Hamar Storsenter Holding 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 og ovenfor Søre Ål Utvikling AS på kr 1 000 000.

Avdrag og restgjeld	2023	2024	2025	2026	2027
Avdrag	22 296 492	2 275 870	2 275 869	2 275 869	2 275 869
Restgjeld per 31.12	20 197 313	17 921 443	15 645 574	13 369 704	11 093 835

Selskapet har i 2023 innfridd gjeld til finansinstitusjon med kr 100 000 000. Samtidig har selskapet innfridd ytterligere gjeld og tatt opp tilsvarende i heleid datterselskap, Vangsvegen 73 AS med kr 175 000 000.

NOTE 10 SKATTEKOSTNAD

Årets skattekostnad består av:	2022	2021
Betalbar skatt	2 875 920	0
Endring utsatt skatt	-686 793	-79 717
Netto skattekostnad	2 189 127	-79 718

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



Utstillingsplassen Eiendom AS	31.12.2022	31.12.2021	Endring
Knyttet til anleggsmidler	-944 143	-822 193	121 950
Tilvirkningskontrakter	-7 590 000	-7 590 000	0
Avsetninger mv.	-7 751 100	-7 751 100	0
Knyttet til fordringer	-50 000	-50 000	0
Knyttet til kursjustering SEK	-4 458 118	-2 033 745	2 424 373
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-4 681 486	-4 468 238	213 248
Gevinst- og tapskonto	2 137 563	2 671 954	534 391
Andre forskjeller	172 176	0	-172 176
Netto grunnlag for utsatt skatt	<u>-23 165 108</u>	<u>-20 043 322</u>	<u>3 121 786</u>
22 %	-5 096 324	-4 409 531	686 793
Utsatt skattefordel i balansen	5 096 324		
Skattesats utsatt skatt		22 %	

Årets skattegrunnlag er beregnet slik:	2022	2021
Regnskapsmessig resultat før skatt	121 928 493	374 905 165
Endring midlertidige forskjeller	15 121 786	11 410 840
<i>Permanente forskjeller:</i>		
Skattemessig underskudd i ANS	-141 965	-204 317
Ikke fradagsberettigede kostnader	170 430	38 004
Aksjeutbytte	-28 895 610	-51 613 246
Gevinst ved salg av aksjer	-94 815 105	-345 807 076
Tap og nedskrivning på aksjer	-679 665	18 755 090
Mottatt konsernbidrag	22 093 273	23 414 945
Andre fradrag	0	-7 590 000
Skattepliktig inntekt ifm aksjer	<u>384 000</u>	<u>105 540</u>
Grunnlag betalbar skatt	<u>35 165 637</u>	<u>23 414 945</u>
22 % betalbar skatt	<u>7 736 440</u>	<u>5 151 288</u>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt av årets resultat	7 736 440	5 151 288
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-4 860 520	-5 151 288
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Sum betalbar skatt i balansen	<u>2 875 920</u>	<u>-</u>



NOTE 11 EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2021	32 509 950	-3 802 750	220 861 974	921 866 524	1 171 435 698
Årets resultat				119 739 366	119 739 366
Tilleggsutbytte				-120 000 000	-120 000 000
Avsatt utbytte				-20 000 000	-20 000 000
Sum per 31.12.2022	<u>32 509 950</u>	<u>-3 802 750</u>	<u>220 861 974</u>	<u>901 605 890</u>	<u>1 151 175 064</u>

NOTE 12 ANDREAKSJER

I andre aksjer inngår bl a aksjeposter i Stiklestad Hotell Eiendom AS og Induct AS bokført med hhv kr 1 334 000 og kr 559 292.

NOTE 13 FORDRINGER

Avsetning til dekning av tap på kundefordringer utgjør kr 50 000 pr 31.12.22. I tillegg er det avsatt kr 12 000 000 til tap på langsiktig fordring på datterselskap. Selskapet har en fordring på kr 30 000 000 som forfaller 2. mai 2026.

NOTE 14 BUNDNE MIDLER

Av selskapets bankinnskudd er kr 1 246 930 (2021: kr 1 119 909) bundne innskudd på skattetrekkskonto.



NOTE 15 ANTALL AKSJER, AKSJEEIERE MV

Per 31.12.2022 består aksjekapitalen av 650 199 aksjer, pålydende kr 50 per aksje, totalt kr 32 509 950. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller aksjeklasser.

Per 31.12.2022 var det registrert i alt 909 aksjonærer (893 aksjonærer per 31.12.21). 852 aksjonærer eier mindre enn 100 aksjer. 21 aksjonærer eier 500 aksjer eller mer.

	Ant. aksjer	Eierandel	Stilling i selskapet/Styre
Haugans Hus Invest AS	446 875 *	77,83 %	Monica Haugan, administrerende direktør – styremedlem Terje Haugan, prosjektdirektør - styremedlem
Egne aksjer	76 055		
Hathon Holding AS	75 727	13,19 %	Halgrim Thon - styremedlem
Erik Flagstad	7 047 *	1,23 %	
Trond E. Michaelsen	6 301 *	1,10 %	
Bjørn Øien	3 351	0,58 %	
Bjørnar Bjørnstad	1 892	0,33 %	
JSD Holding AS	1 685 *	0,29 %	Jo Simen Drågen, direktør forvaltning
Øvre Sagatun AS	1 560	0,27 %	Tron Sanderud, arbeidende styreleder
Terje Kojedal	1 559	0,27 %	Terje Kojedal, eiendomssjef
Per Jacobsen	1 319	0,23 %	
Haugans Halmstrå AS	1 182	0,21 %	Terje Haugan, direktør prosjektutvikling – styremedlem
Øvrige aksjonærer	25 646	4,47 %	
Totalt antall aksjer	650 199	100,00 %	

34

* 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.

* JSD Holding AS medregnet 221 aksjer eid av Jo Simen Drågen.

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.



BDO AS
Parkgata 83
Postboks 460
2304 Hamar

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Utstillingsplassen Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Utstillingsplassen Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022,
- Resultatregnskap 2022
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

35

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er delstake i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det vitnemånsutviklede nettverket BDO, som består av samarbeidende selskaper i de enkelte land. Foretakstingsberetning, NO 940615291/2022

side 1 av 2



Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 mistligheter 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 mistligheter 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

36

Hamar, 11. mai 2023
BDO AS

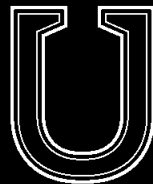
Martin Johnsen
statsautorisert revisor





Vårt merkeløfte til kunder,
samarbeidspartnere og oss selv:

«Gjennom innsikt i eiendom
bygger vi verdier for fremtiden»



Besøksadresse: Vangsveien 111, 2318 Hamar | Postadresse: Postboks 403, 2303 Hamar

Telefon: 62 54 00 50

post@utstillingsplassen.no | www.utstillingsplassen.no



BDO AS
Parkgata 83
Postboks 460
2304 Hamar

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Utstillingsplassen Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Utstillingsplassen Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022,
- Resultatregnskap 2022
- Kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 11. mai 2023
BDO AS

Martin Johnsen
statsautorisert revisor