



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		27 207 941	22 848 067
Salgsinntekter leiligheter		4 650 727	
Gevinst ved avgang driftsmidler			30 000
Sum inntekter		31 858 668	22 878 067
Kostnader			
Lønnskostnad		26 448 428	25 023 066
Ordinære avskrivninger		116 129	99 607
Prosjektkostnad solgte leiligheter		4 650 727	
Andre driftskostnader		9 616 129	6 611 466
Sum kostnader		40 831 413	31 734 140
Driftsresultat		-8 972 745	-8 856 072
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		23 414 945	20 341 494
Gevinst på aksjer		345 807 076	401 249 691
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 869 744	13 373 785
Annen renteinntekt		1 484 659	2 307 405
Aksjeutbytte		51 613 246	45 542 821
Annen finansinntekt		13 226	2 137
Sum finansinntekter		431 202 896	482 817 332
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler			4 930
Nedskrivning av finansielle eiendeler		17 019 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		105 555	
Annen rentekostnad		22 971 340	29 863 784
Tap på aksjer		1 736 090	2 034 921
Annen finanskostnad		5 493 001	-1 327 604
Sum finanskostnader		47 324 986	30 576 031
Netto finans		383 877 910	452 241 301
Ordinært resultat før skattekostnad		374 905 165	443 385 228



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-840 585	-79 717
Ordinært resultat etter skattekostnad		375 745 750	443 464 945
Årsresultat		375 745 750	443 464 945
Årsresultat etter minoritetsinteresser		375 745 750	443 464 945
Totalresultat		375 745 750	443 464 945
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		20 000 000	15 000 000
Avsatt til annen egenkapital		355 745 750	428 464 945
Sum overføringer og disponeringer		375 745 750	443 464 945



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	4 409 531	1 899 146
Sum immaterielle eiendeler		4 409 531	1 899 146
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		8 566 074	8 566 074
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		441 675	516 371
Sum varige driftsmidler		9 007 749	9 082 445
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		510 874 060	701 770 765
Lån til foretak i samme konsern		533 383 872	493 937 925
Investeringer i tilknyttet selskap		247 019 354	168 193 882
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		23 695 780	69 867 844
Investeringer i aksjer og andeler		1 984 640	1 425 348
Andre langsiktige fordringer		13 860 000	
Sum finansielle anleggsmidler		1 330 817 706	1 435 195 765
Sum anleggsmidler		1 344 234 985	1 446 177 355
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 282 875	9 496 734
Andre kortsiktige fordringer		27 177 831	8 103 640
Krav på innbetaling av selskapskapital		4 650 727	
Sum fordringer		39 111 433	17 600 375
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		171 801 094	102 779 239
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		171 801 094	102 779 239
Sum omløpsmidler		210 912 526	120 379 613



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		1 555 147 512	1 566 556 969
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		32 509 950	32 509 950
Beholdning av egne aksjer		-3 802 750	-3 875 950
Overkurs		220 861 974	220 861 974
Sum innskutt egenkapital		249 569 174	249 495 974
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		921 866 524	568 612 973
Sum opptjent egenkapital		921 866 524	568 612 973
Sum egenkapital		1 171 435 698	818 108 947
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		4 468 238	4 792 623
Utsatt skatt	1		
Andre avsetninger for forpliktelser		7 751 100	7 751 100
Sum avsetninger for forpliktelser		12 219 338	12 543 723
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		325 277 517	686 936 041
Sum annen langsiktig gjeld		325 277 517	686 936 041
Sum langsiktig gjeld		337 496 855	699 479 764
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 177 331	1 468 166
Betalbar skatt	1		
Skyldig offentlige avgifter		2 467 790	2 644 639
Utbytte		20 000 000	15 000 000
Annen kortsiktig gjeld		21 569 837	29 855 452
Sum kortsiktig gjeld		46 214 959	48 968 257



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		383 711 814	748 448 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 555 147 512	1 566 556 969



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 2021,
- Resultatregnskap 2021
- Kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2021
- 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 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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:

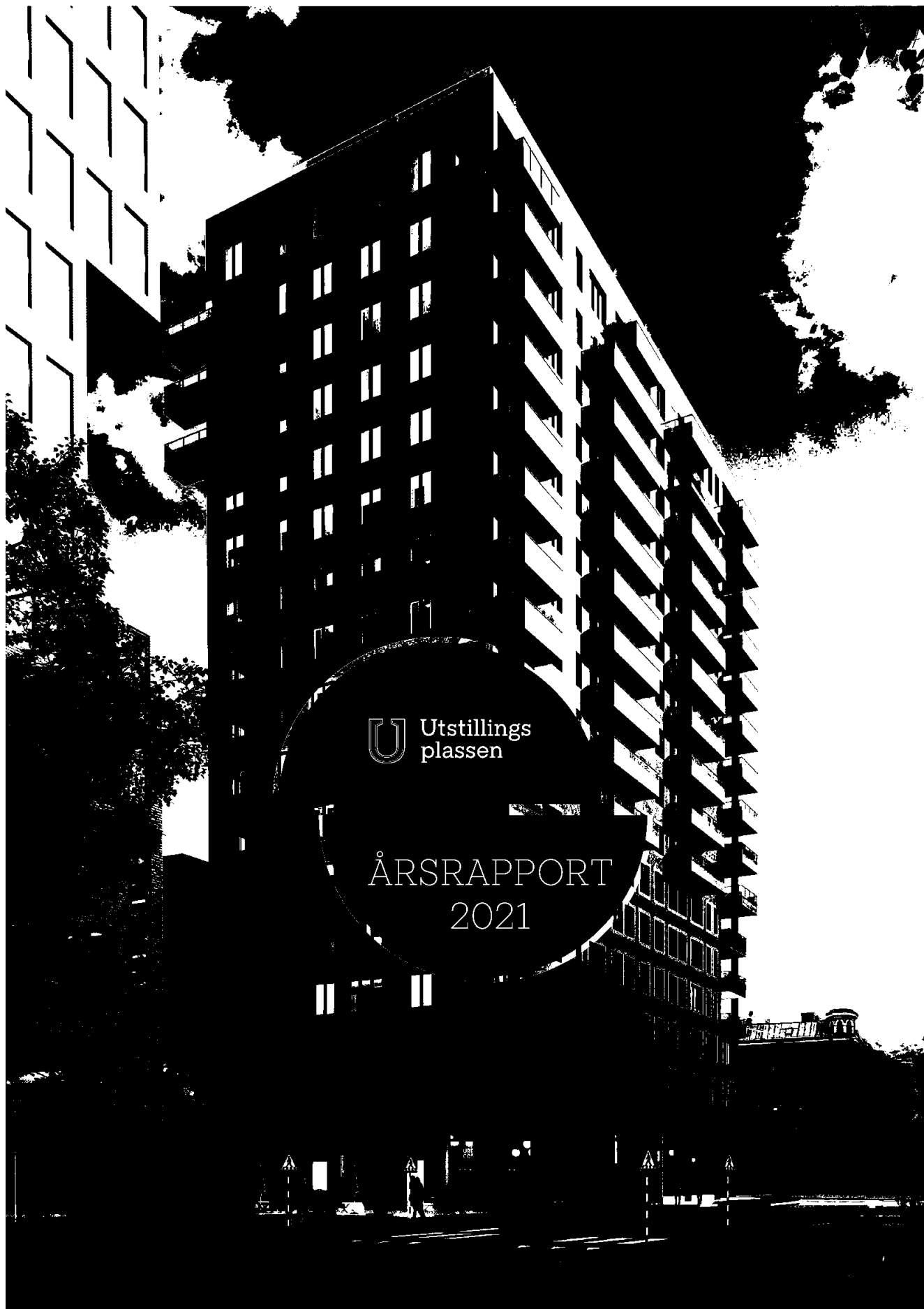
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Hamar, 6. mai 2022

BDO AS

Martin Johnsen

statsautorisert revisor





Innhold

Forord	3
Nøkkeltall	4
Året 2021	5
Utleie	5
Bolig	6
Miljø og bærekraft	10
Årsberetning	12
Resultatregnskap	16
Balanse	17
Kontantstrømoppstilling	19
Noter	20
Revisors beretning	34



Forord

Året 2021 har vært et år hvor vi har kommet nærmere normal drift etter over to år med ekstraordinære tiltak i samfunnet generelt og hos mange av våre leietakere. Hotellene har hatt økt omsetning etter et kortere tilbakeslag ved inngangen av året. Næringseiendom med typiske kontorleietakere har vært mindre påvirket gjennom pandemien, og det begynner å fylles opp hos leietakerne med ansatte igjen. Boligsalget har vært sterkt også i 2021.

Det har vært flere salgs- og kjøpstransaksjoner gjennom året. Det har vært viktig å styrke selskapets finansielle posisjon og fleksibilitet for å være robuste i møte med fremtiden. Samtidig har selskapet nå en større utviklingsportefølje enn noen gang tidligere, særlig knyttet til kjøp av 50 % av Espern Eiendom AS på Hamar.

For å ytterligere sikre robusthet i videre utvikling har vi satt søkelys på fire områder; optimalisere organiseringen i selskapet, kommuniserer tydeligere våre bærekraftsambisjoner, ny profilering av selskapet



og effektivisering av arbeidsprosesser gjennom økt digitalisering. Omstilling er viktig, og det er en del av våre kjerneverdier å være fleksible og raske på foten. Gjennom de siste årene har alle våre ansatte vist seg å være omstillingsdyktige og positive, noe som har gjort at vi har løst de utfordringene vi har møtt på en god måte.

Målet for selskapet er både å utvikle ny eiendom innen bolig og næring, og drifte våre eiendommer på en best mulig måte. Med en utviklingsportefølje innen bolig på ca 2 000 enheter, flere tusen kvadratmeter næring og en forvaltningsportefølje på ca 270 000 kvm har vi sikret oss nok å holde på med også i 2022.

Monica Haugan
Administrerende direktør

Nøkkeltall 2021

Forvaltningsinntekter	23 176 929
Driftsresultat	-8 972 745
Finansinntekt fra underliggende selskap	75 028 191
Gevinst på salg av aksjer	345 807 076
Resultat etter skatt	375 745 750
Resultat etter skatt pr aksje	578
Eiendeler	1 555 147 512
Egenkapital	1 171 435 698
Gjeld	383 711 813
<hr/>	
Antall selskap UPL er morselskap til*	24
Antall investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap*	17
<hr/>	
UPL sin andel av leieinntekt i underliggende selskap utgjør ca kr	220 000 000
<hr/>	
UPL har i 2021 forvaltet en eiendomsmasse på ca kvm	270 000
<hr/>	
UPL sitt utviklingsvolum er på ca kvm	250 000
<hr/>	
Antall aksjonærer totalt	893
Antall aksjonærer med under 100 aksjer	839
<hr/>	
Antall ansatte	22
Antall årsverk	21
Sykefravær (%)	1,33 %

* pr 31.12.21





Året 2021

UTLEIE

2021 ble, som året før, preget av covid-19. På utleie har det vært høy aktivitet, men vi har merket at mange leietakere har hatt mange ansatte på hjemmekontor, og for noen har det vært utfordrende å holde dørene åpne gjennom gjentatte restriksjoner. Heldigvis ser det nå ut til at vi går mer normale tider i møte.

Omstendighetene til tross har året gitt mange nye leietakere, i tillegg til at vi også har forlenget mange utløpende leiekontrakter. Noen har skalert ned, mens andre har hatt behov for mer plass. Vi er glade for at vi stort sett klarer å imøtekomme de fleste krav og ønsker, enten det er snakk om å bygge ut eksisterende lokaler, eller en omrokking i porteføljen. Vi har en stor fordel i at vi har en omfattende og varierende eiendomsmasse, slik at vi hele tiden kan finne gode løsninger etter leietakernes behov.

5

Vi kan særlig trekke frem Vangsvegen 73 på Hamar. Her har det skjedd store endringer det siste året, vi har fått inn Sandberg Revisjon AS som ny leietaker, samt pusset opp lokaler for Eidsiva Bioenergi AS og Nye Veier AS. Prosessen med å bygge Eidsivas nye hovedkontor i Sverdrups gate 47, hvor Eidsiva har signert en 12,5-årig leieavtale, er i skrivende stund i full gang. Når Eidsiva flytter inn i nye lokaler, har Norconsult signert ny leiekontrakt og flytter inn etter at lokalene tilpasses deres behov.

Vangsvegen 121 går under navnet «landbruksbygget», men dette bør nok skifte navn til «helsebygget». Bygget er snart fullt utleid, da primært til helserelatert virksomhet. I 2021 har vi her signert nye kontrakter med Bufetat, tannlegekjeden Tannfeen Norge AS, og gjennom et godt samarbeid med Hamar kommune fikk vi landet ny kontrakt for deres avdeling for psykisk helse og rus.

Kleskjeden Follestad er et kjent merkenavn og har røtter tilbake til 1923. For innbyggere i Hamar er butikken godt kjent fra gammelt av, da Brit og Dag Follestad drev butikken fra 1967 til 1998. Vi synes det er hyggelig å ha bidratt til at Follestad igjen har åpnet dørene i

Strandgata, nærmere bestemt i Banken (Strandgata 41). Butikken er Follestad's nye flaggskip, og det er lagt vekt på å kombinere en historisk butikk med et historisk lokale. Resultatet er blitt et toppmoderne butikklokale, med god takhøyde og mange spennende elementer fra den tiden Banken faktisk var en bank. Vi anbefaler alle å selv ta butikken i nærmere øyesyn.

I starten av 2021 ble det kjent at Hamar Media og Utstillingsplassen har inngått et partnerskap rundt utviklingen av eiendomsmassen i kvartal 43, midt i Hamar sentrum. Her skal vi sammen utvikle et mediakluster hvilket innebærer en total fornyelse av kvartalet. Utstillingsplassen har overtatt forvaltningen av allerede eksisterende leietakere, samt ansvaret for å leie ut ledige lokaler.

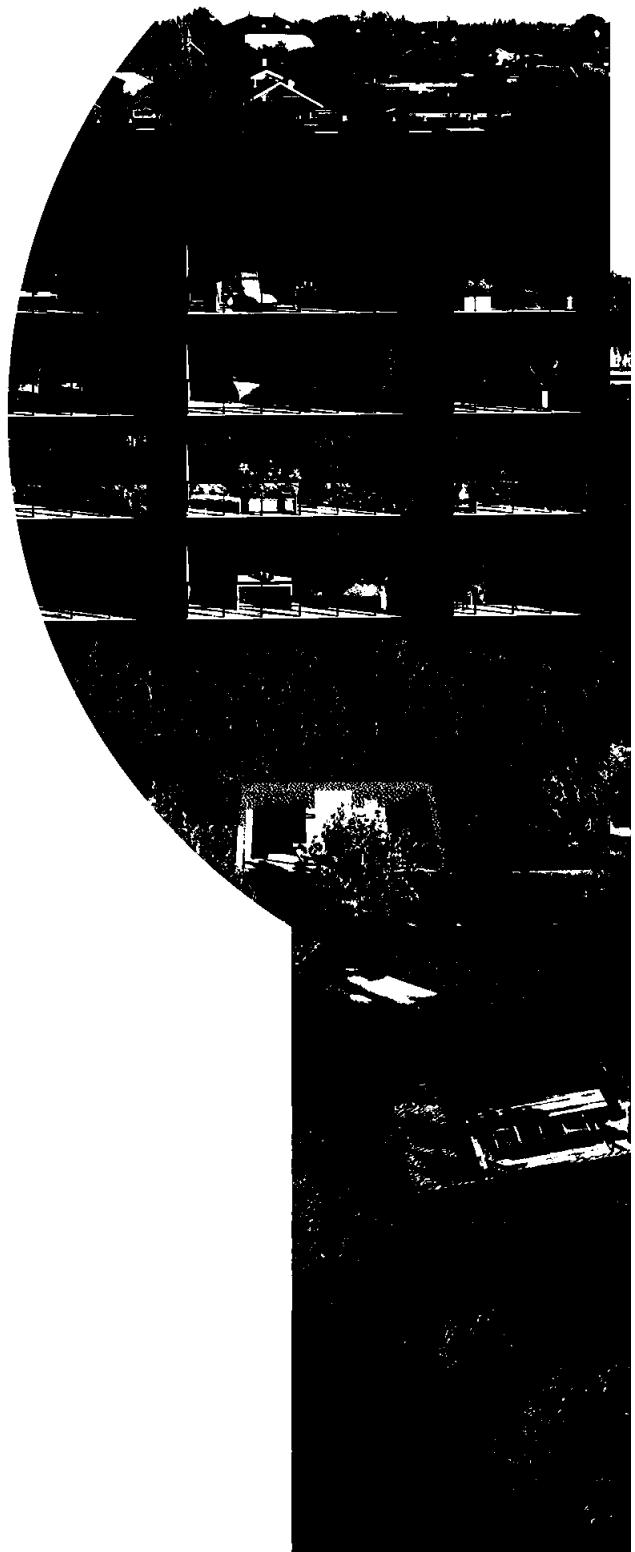
BOLIG

Vika Hage 1 i Ottestad ble en suksess, og ble raskt utsolgt. Leilighetsbygget som rommer 20 leiligheter, sto klart til overtakelse av nye eiere i oktober 2021. Prosjektets andre salgstrinn, **Vika Hage 2**, hadde salgsstart i mars 2021. Vika Hage 2 er planlagt ferdigstilt mai/juni 2022. Leilighetene i trinn 1 fremstår som moderne, med gjennomgående lys og god standard. Leilighetene i Vika Hage 2 følger samme mal. Vika Hage kan skilte med en sentral beliggenhet i Bekkelaget i Ottestad. Her er det flott utsikt ut mot Åkersvika og Mjøsa, og bare noen få meter ned til vannet. Likevel er det ikke lang veg inn til Hamar sentrum, kun en kort gåtur over Stangebrua.

6

I desember 2020 lanserte vi **Bryggeribakken**. Dette er et boligprosjekt i Vestbyen i Hamar, bestående av 20 leiligheter. Her får du flott Mjøsutsikt i god kombinasjon med en urban beliggenhet. Det er brukt mye tid på utformingen av leilighetene, slik at de skal favne flest mulige behov og ønsker, og det er gledelig at prosjektet er blitt så godt mottatt. Per i dag er Bryggeribakken utsolgt, og byggingen er allerede kommet godt i gang. Antatt ferdigstillelse er i 4. kvartal 2022.

I juni 2021 lanserte vi det som vil bli Bryggeribakkens nabobygg: **Bryggerigården** – bestående av 18 selveierleiligheter fordelt over fire etasjer. Leilighetene varierer fra 1- til 4-roms, med 10 ulike smarte og plassøkonomiske planløsninger. I likhet med Bryggeribakken, vil Bryggerigården ha en meget sentral beliggenhet med Stortorget, gågata, dagligvare, kulturhuset og Hamar kino liggende innen få minutters gange. Vegen er kort ned til badestrendene på Koigen, samt til 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.









Bryggerigården ble raskt utsolgt, og antas ferdigstilt i 4.kvartal 2022 / 1. kvartal 2023.

På Gjøvik er vi i gang med **Farverikvartalet** som i første trinn består av 52 moderne leiligheter, fordelt over blokk A og blokk B. Totalt skal Farverikvartalet bestå av ca. 130 leiligheter. Boligprosjektet skal reises langs Hunnselva, med kort vei til alle aktiviteter knyttet til byen, elva og Gjøvik Gård. Her er du midt i byen, men fortsatt tett på naturen. Det nye kvartalet tar utgangspunkt i bygningene rundt, og skal forenes med områdets form, følge terrenget langs elva og opp til Storgatas bakerste bygninger. Farverikvartalets blokk A ble lansert i juni 2021, tett oppfulgt av blokk B som ble lagt ut for salg i august. Blokk A og B skal bygges samtidig, og omtales som første byggefase. Per mars 2022 er 36 av 52 leiligheter solgt i fase 1. Leilighetene i blokk A og B antas ferdigstilt i 4. kvartal 2023 / 1. kvartal 2024.

I samarbeid med svenske Nordr, har vi i Gøteborg lansert boligprosjektet **Ciceron**. Ciceron blir et elegant 17 etasjes høyhus beliggende på nye Masthuggskajen som er et område i sterk vekst med mange urbane kvaliteter. Variasjonen av leilighetene er stor, med 14 ulike planløsninger. Her kan du få alt fra arealeffektive 1-roms, til eksklusive etasjeleiligheter med privat takterrasse. Som beboer i Ciceron, vil du dessuten få tilgang til byggets 110 kvm store takterrasse, hvor du kan nyte en unik utsikt over havnen og Gøteborg. De 129 leilighetene har kvaliteter som generøs takhøyde, slående utsikt og eksklusive materialvalg. Antatt ferdigstillelse er satt til 1. kvartal i 2024.



Miljø og bærekraft

Bygg og eiendom står for omtrent 40 prosent av det globale energiforbruket og 40 prosent av de globale klimagassutslippene. Det er med andre ord selvsagt at vår bransje må være en del av løsningen for å nå målet om halvering av klimagassutslippene i Norge innen 2030. For å lykkes må vi både tenke og bygge smartere og mer effektivt.

NÆRING

Utstillingsplassen har som mål at alle nybygg skal miljøsertifiseres. BREEAM-NOR er Norges fremste miljøsertifiseringssystem for bygg og er i dag Norges mest brukte miljøsertifisering for nybygg og større rehabiliteringer. Sertifiseringssystemet viser hvilke kvaliteter prosjektet har ut over byggeforskriftenes minstekrav og de verdiene samfunnet er opptatt av. BREEAM-NOR stiller også krav til godt inneklima, lysforhold, giftfrie materialer og andre helsefremmende tiltak som gjør bygget godt å være i. Det gir grunnlag for god helse, bedre trivsel og mer fornøyde leietakere og brukere.

10

BOLIG

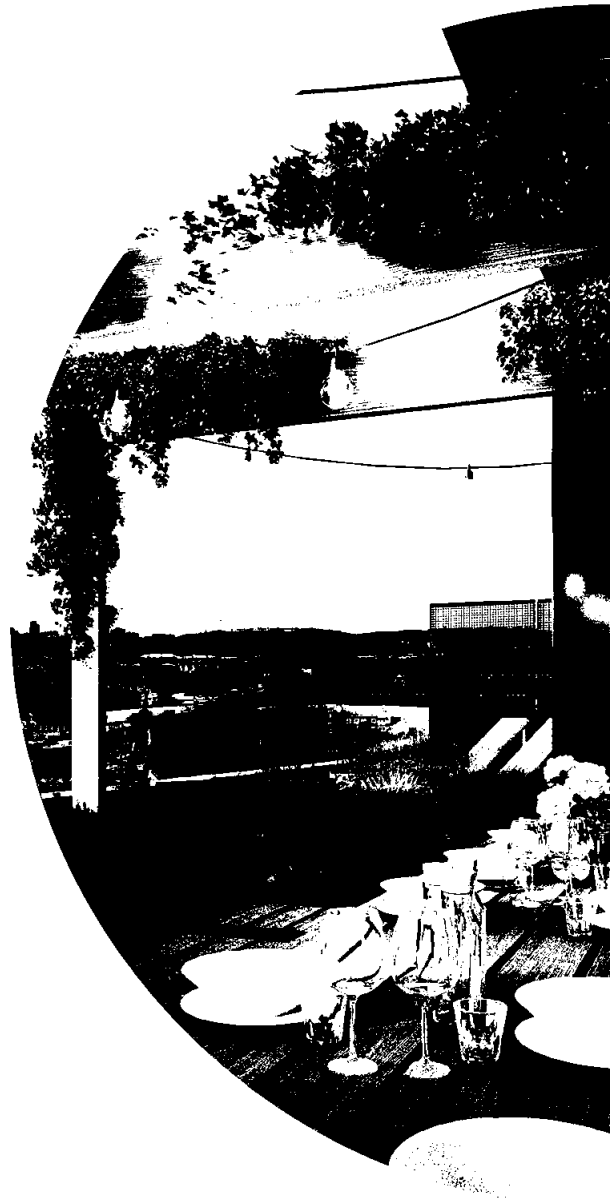
Bærekraft er et viktig element i vår boligutvikling og alle Utstillingsplassens boliger skal være fremtidsrettede og energieffektive med minimum energiklasse B. For å oppnå energimerke B må bygningen bruke mindre energi og ha mindre varmetap enn kravene i byggeforskriftene. Resultatet gjør det enklere å holde en stabil innnetemperatur og gi eieren mulighet til å lettere spare strøm.

UTSLIPPSFRIE ANLEGGSPLASSE

Norske myndigheter har som ambisjon om at alle norske byggeplasser skal være fossilfrie innen 2025 og utslippsfrie innen 2030. Utstillingsplassen vektlegger dette i nye prosjekter, og stiller allerede i dag strenge krav til partnere og underleverandører

MINDRE AVFALL OG OMBRUK

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. Dette er tiltak som virker og gir reduserte klimagassutslipp her og nå – ikke bare i fremtiden. Blant annet er rehabiliteringen og ombyggingen av den gamle bankbygningen på Hamar til



Innen 2030 skal Norge være klimanøytralt – Og vi skal ta vår del av ansvaret.

boliger og kontorer en ledestjerne i forhold til hvordan en kan gjøre noe gammelt om til noe nytt og attraktivt. Utstillingsplassen har alltid som mål å utvikle prosjekter som varer, og som lever og endres med tiden de lever i. Enten det er nybygg eller ombygg av eksisterende bygningsmasse.

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 har med sin lokale tilhørighet til Innlandet alltid søkelys på bruk av lokale materialer der det er hensiktsmessig.

REDUSERT ENERGIBRUK I BYGG

Energikravene i byggeteknisk forskrift (TEK) har fram til i dag hovedsakelig handlet om energieffektivisering og bruk av fornybar energi. Energismarte løsninger er standard hos alle nye prosjekter fra Utstillingsplassen. Bransjen som helhet har da også nådd et punkt der det er nødvendig å vurdere ytterligere energieffektivisering mot økt bruk av materialer med mindre miljøbelastning. Utstillingsplassen har allerede fokus på et totalregnskap når et byggs totale energibruk måles, og ser alltid kost opp mot nytte når det kommer til energisparende løsninger.



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.

Årsberetningen 2021

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 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 Industrifinans Forretningsførsel AS, Bane NOR Eiendom AS, OBOS Eiendom AS, Nordr Sverige AB, Smedvig 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.

12

FORTSATT DRIFT

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

KONSERNETS VIRKSOMHET I 2021 OG FREMTIDIG UTVIKLING

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

På utleiefronten har det vært høy aktivitet med flere nye leietakere og forlengelser av eksisterende leieavtaler. For mange av våre leietakere har det vært flere år med en annerledes arbeidshverdag hvor mange ansatte har vært på hjemmekontor. De fleste er nå tilbake i en mer normal situasjon, men med større fleksibilitet for å benytte hjemmekontor.

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

I februar 2020 hadde Utstillingsplassen Eiendom AS gjennom datterselskapet Løvstadvegen 7 AS salgsstart på prosjektet Vika Hage. Samtlige 20 leiligheter ble solgt på rekordtid. I tilknytning til dette prosjektet ble i 2021 prosjektet Vika Hage 2 lansert. Leilighetene i prosjektene følger samme mal med moderne og lyse leiligheter og god standard. Vika Hage 2 er planlagt ferdigstilt tidlig sommeren 2022 og her er 16 av 20 leiligheter solgt.

På slutten av 2020 ble boligprosjektet Bryggeribakken lansert på Hamar. Dette er ytterligere et prosjekt i Vestbyen og dette består av 20 flotte leiligheter med en fantastisk utsikt mot Mjøsa. Samtlige leiligheter er solgt og prosjektet er under oppføring og overleveres 4. kvartal 2022.

Som nærmeste nabo til Bryggeribakken ble det i 2021 lansert boligprosjektet Bryggerigården. Dette er et fireetasjers bygg med 18 leiligheter i ulike størrelser med sentral beliggenhet. Prosjektet ble raskt utsolgt og planlegges ferdigstilt rundt årsskifte 2022/2023.

Farverikvartalet er et boligprosjekt på Gjøvik. Prosjektet består av flere faser og totalt vil prosjektet inneholde 130 leiligheter. Første del av prosjektet er fordelt på to blokker og består av 52 leiligheter. Interessen har vært stor og 43 av leilighetene er solgt. Begge blokkene bygges samtidig og forventes ferdigstilt rundt årsskifte 2023/2024.

I juni 2021 ble det besluttet byggestart på boligprosjektet Ciceron, ett bygg på 17 etasjer beliggende på Masthugget i Gøteborg. Området anses som svært 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 97 av 129 leiligheter solgt.

Utstillingsplassen Eiendom AS har inngått avtale med Hamar kommune om oppføring og salg av 32 demensleiligheter på Seterløkka mot Hamar Park. Oppføringen av bygget er godt i gang og overlevering til kommunen vil skje i første kvartal 2023. I forbindelse med at avtalen med Hamar kommune ble inngått ble hele Seterløkka regulert slik at det i tillegg til demensboligene kan bygges ca 125 boliger.

I november 2021 ble det inngått kontrakt for byggingen av Eidsiva Energi sitt nye hovedkontor i Sverdrupsgate 47 på Hamar. Kontorbygget vil være på rundt 13.000 kvm,

fordelt på 8 lyse etasjer, hvor det til sammen skal arbeide rundt 400 personer. Utstillingsplassen Eiendom AS og Eidsiva har hatt felles målsettinger om at det nye bygget skal være innovativt, ha en tydelig miljøprofil og være et godt og inspirerende sted å jobbe. Bygget skal BREEAM-sertifiseres som Excellent, oppfylle energimerke A og passivhusstandard for næringsbygg.

Utstillingsplassen Eiendom AS har mange hotell-eiendommer i sin portefølje og i Hamar er utbyggingen og renoveringen av Scandic hotellet ferdigstilt 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 og møteromsavdeling i åttende etasje med utsikt over Hamar by.

Selskapet har gjennom 2021 gjennomført mange større salgstransaksjoner som til sammen har gitt solid gevinst. Dette bidrar til et godt resultat i 2021. 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 både i 2021 og i 2022.

I desember 2021 inngikk Utstillingsplassen Eiendom AS avtale om kjøp av 50 % av Espern Eiendom AS, med overtakelse i 2022. I samarbeid med Smedvig Eiendom AS utvikles Espern bydel. Prosjektet åpner for en utbygging av 900 leiligheter og 3 000 kvm næring til en verdi på ca 5 milliarder. 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. Reguleringsplanen for Espern Eiendom sitt område er ventet godkjent i løpet av 2022.

Utstillingsplassen Eiendom AS har i 2021 kjøpt 50 % av aksjene i Mediahuset Hamar AS. Prosjektet utvikles i samarbeid med Hamar Media AS og består av et helt kvartal midt i Hamar sentrum. Ambisjonen for prosjektet er å transformere kvartalet til et moderne mediakluster med bedrifter innen media, IT, teknologi og kommunikasjon. Det er gjennomført en arkitekt-konkurranse for å finne gode og helhetlige løsninger for prosjektet og til det beste for byen. Her finner du noen av Hamars eldste bygninger, og det er lagt vekt på å ta vare på disse ved en utvikling av resterende bygningsmasse.

Utstillingsplassen Eiendom AS med sin eierandel på 50 % i Steinkjer Fylkeshus AS inngikk i 2021 leie-

kontrakt 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. Det arbeides videre med romprogram med leietaker av bygget. Anbudskonkurransen forventes å være i løpet av høsten 2022 og med byggestart i 2023.

Det vises til note 17 til regnskapet for vesentlige hendelser etter balansedagen.

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 for morselskapet isolert sett, men nivået på 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 både i 2021 og i 2022 og har en solid likviditet. Styret anser selskapets likviditetsrisiko som begrenset.

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.

Boligprosjekter igangsettes etter forhåndssalg og selskapet vurderer risikoen salgsrisikoen til å være lav.

Krig i Europa har konsekvenser også for vår virksomhet gjennom risiko knyttet til kostnadsnivå og gjennomføring. Selskapet følger situasjonen tett og vurderer risikoen som håndterbar på nåværende tidspunkt.



ANSATTE – ARBEIDSMILJØ – LIKESTILLING

Selskapet hadde 22 ansatte per 31.12.2021 som til sammen utgjør 21 årsverk. Sykefraværet har i 2021 vært på 1,33 %. 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.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller lovpålagte krav.

YTREMILJØ

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 2021

Annen driftsinntekt knytter seg til forvaltningshonorar og utgjør for 2021 kr 23 176 929, mens tilsvarende tall for 2020 var kr 22 848 067.

Per 31.12.21 utgjør selskapets bokførte egenkapital kr 1 171 435 698. Pr 31.12.20 var selskapets egenkapital kr 818 108 947. Selskapet har finansiell styrke til å engasjere seg i planlagte prosjekter.

Selskapets likviditetsbeholdning pr 31.12.21 var kr 171 801 094 mot kr 102 779 239 pr 31.12.20.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 10 923 449 per 31.12.21.

Selskapets likviditetsbeholdning har økt gjennom 2021.

ÅRETS RESULTAT OG DISPONERING

Årets overskudd utgjør kr 375 745 750. Styret foreslår videre at kr 20 000 000 avsettes til utbytte og at kr 355 745 750 overføres til annen egenkapital.

Styret vurderer Utstillingsplassen Eiendom AS sin økonomiske stilling som god og mener årsregnskapet gir et rettvise 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 og tredjeperson.



HAMAR, DEN 6. MAI 2022

I STYRET FOR UTSTILLINGSPLASSEN EIENDOM AS



Tron Sanderud
Styreleder



Terje Haugan
Styremedlem



Halgrim Thon
Styremedlem

15



Bengt Neteland
Styremedlem



Monica Haugan
Styremedlem /
administrerende direktør



Resultatregnskap

		2021	2020
Driftsinntekter			
Andre driftsinntekter	2	27 207 941	22 848 067
Salgsinntekter utviklingsprosjekt	3	4 650 727	0
Gevinst ved avgang driftsmidler		0	30 000
Sum driftsinntekter		<u>31 858 668</u>	<u>22 878 067</u>
Driftskostnader			
Kostnader utviklingsprosjekt	3	4 650 727	0
Lønninger og sosiale utgifter	4	26 448 428	25 023 066
Ordinære avskrivninger	5	116 129	99 607
Andre driftskostnader	4	9 616 129	6 611 466
Sum driftskostnader		<u>40 831 414</u>	<u>31 734 140</u>
Driftsresultat		<u>-8 972 745</u>	<u>-8 856 072</u>
Finansinntekter/Finanskostnader			
Renteinntekter	6, 7	1 484 659	2 307 405
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	6	8 869 744	13 373 785
Mottatt konsernbidrag	6	23 414 945	20 341 494
Aksjeutbytte	6, 7	51 613 246	45 542 821
16 Gevinst på aksjer	16	345 807 076	401 249 691
Tap på aksjer	16	-1 736 090	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	-17 019 000	-2 034 921
Andre finansinntekter		13 226	1 926 483
Rentekostnader	8	-22 971 340	-29 863 784
Rentekostnad til selskap i samme konsern		-105 555	0
Andre finanskostnader		-5 493 001	-601 672
Netto finansinntekter		<u>383 877 910</u>	<u>452 241 301</u>
Ordinært resultat før skatt		<u>374 905 165</u>	<u>443 385 228</u>
Skatter	9	840 585	79 717
Årets overskudd		<u>375 745 750</u>	<u>443 464 945</u>
Overføringer:			
Tilleggsutbytte		0	200 000 000
Avsatt utbytte	10	20 000 000	15 000 000
Overført til/fra annen egenkapital	10	355 745 750	228 464 945
		<u>375 745 750</u>	<u>443 464 945</u>



Balanse

EIENDELER	Noter	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	4 409 531	1 899 146
Sum immaterielle eiendeler		4 409 531	1 899 146
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	5	8 566 074	8 566 074
Driftsløsøre	5, 8	441 675	516 371
Sum varige driftsmidler		9 007 749	9 082 445
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskaper	6	510 874 060	701 770 765
Investeringer i tilknyttede selskaper	7	247 019 354	168 193 882
Andre aksjer og andeler	11	1 984 640	1 425 348
Lån til datterselskaper	6	533 383 872	493 937 925
Lån til tilknyttede selskaper	7	23 695 780	71 112 845
Andre langsiktige fordringer		13 860 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 330 817 706	1 436 440 766
Sum anleggsmidler		1 344 234 985	1 447 422 356
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8, 12	7 282 875	9 496 734
Påløpt ikke fakturert kontraktsinntekt	3	4 650 727	0
Andre fordringer		27 177 831	6 858 639
Sum fordringer		39 111 433	16 355 374
Bankinnskudd og kontanter	13	171 801 094	102 779 239
Sum omløpsmidler		210 912 527	119 134 612
Sum eiendeler		1 555 147 512	1 566 556 969

17



Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 14	32 509 950	32 509 950
Egne aksjer	10	-3 802 750	-3 875 950
Overkurs	10	220 861 974	220 861 974
Sum innskutt egenkapital		<u>249 569 174</u>	<u>249 495 974</u>
Annen egenkapital			
Annen egenkapital	10	921 866 524	568 612 973
Sum annen egenkapital		<u>921 866 524</u>	<u>568 612 973</u>
Sum egenkapital		<u>1 171 435 698</u>	<u>818 108 947</u>
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Forpliktelse P-plasser	8, 15	7 751 100	7 751 100
Pensjonsforpliktelser	4	4 468 238	4 792 623
Sum avsetninger og forpliktelser		<u>12 219 338</u>	<u>12 543 723</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	325 277 517	686 936 041
Sum langsiktig gjeld		<u>325 277 517</u>	<u>686 936 041</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 177 331	1 468 166
Skyldige offentlige avgifter		2 467 790	2 644 639
Avsatt utbytte	10	20 000 000	15 000 000
Annen kortsiktig gjeld		21 569 837	29 855 452
Sum kortsiktig gjeld		<u>46 214 958</u>	<u>48 968 257</u>
Sum gjeld		<u>383 711 813</u>	<u>748 448 021</u>
Sum egenkapital, gjeld og avsetninger		<u>1 555 147 512</u>	<u>1 566 556 969</u>

Hamar, 06.05.2022

Tron Sanderud
StyrelederTerje Haugan
StyremedlemHalgrim Thon
StyremedlemBengt Neteland
StyremedlemMonica Haugan
Styremedlem/
adm. direktør



Kontantstrømanalyse

	2021	2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skattekostnad	374 905 165	443 385 228
Betalte skatter	0	-10 455 690
Inntektsført utbytte	-51 613 246	-45 542 821
Innbetalt utbytte	51 613 246	45 542 821
Gevinst ved avgang anleggsmidler	0	-30 000
Gevinst på aksjer	-345 807 076	-401 249 691
Tap og nedskrivning på aksjer	17 019 000	2 034 921
Utbetalt ifm utviklingsprosjekt	-4 650 727	0
Ordinære avskrivninger	116 129	99 607
Effekt valutakursendringer	-4 573 151	0
Endring i pensjonsforpliktelse	-324 385	-599 078
Endring i kundefordringer	2 213 859	-5 683 729
Endring i leverandørgjeld	709 165	-15 683 368
Endring i tidsavgrensningsposter	-28 684 530	-5 605 290
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	10 923 449	6 212 910
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalt ved salg av anleggsmidler	0	30 000
Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	-41 433	-301 614
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-78 825 472	-54 195 655
Endring lån til datterselskaper	-39 445 947	-50 039 731
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	504 088 691	582 356 266
Endring lån til tilknyttede selskaper	46 172 064	0
Endring andre langsiktige fordringer	0	-34 530 561
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	431 947 903	443 318 705
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-361 658 524	-11 505 863
Utbetalt utbytte	-14 970 848	-400 000 000
Utbetalt utbytte gamle poster	-221 325	0
Salg egne aksjer	3 001 200	0
Kjøp av egne aksjer/tilbakebetaling av egenkapital	0	-209 684 702
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-373 849 497	-621 190 565
Netto endring i likvider	69 021 855	-171 658 950
Beholdning av likvider 1.1.	102 779 239	274 438 189
Beholdning av likvider 31.12.	171 801 094	102 779 239

Noter til regnskapet for 2021

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.

20

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 ANDRE DRIFTSINNTEKTER

Andre inntekter inkluderer honorar for fakturerte tjenester med kr 23 176 929 (2020 kr 22 843 137) som i hovedsak gjelder konsern- og tilknyttede selskaper.

NOTE 3 ANLEGGSKONTRAKTER

Selskapet vant i 2021 kontrakt med Hamar kommune om å bygge og overlevere ved ferdigstilling 32 demensboliger på Seterløkka på Hamar. Selve arbeidet på tomten var akkurat i gang ved årsskifte 2021/ 2022. Overlevering til Hamar kommune vil skje i første kvartal 2023.

Selskapet benytter løpende avregning for sine anleggskontrakter.

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

Pr 2021 var ikke prosjektet kommet langt nok til at det vurdert som riktig å bokføre med fortjeneste pr 31.12.2021.

Opptjent ikke fakturerte inntekter	4 650 727
Inntektsført på igangværende prosjekter	4 650 727
Kostnader på igangværende prosjekter	4 650 727
Netto resultatført på igangværende prosjekter	–

NOTE 4 ANSATTE, GODTGJØRELSE

Lønnskostnader består av følgende poster:	2021	2020	Godtgjørelser	2021	2020
Lønn	20 753 797	19 765 969	Adm direktør – lønn	1 759 077	1 699 294
Arbeidsgiveravgift	3 260 598	3 007 993	Adm direktør – annen godtgjørelse	14 955	11 665
Pensjonskostnader	1 668 439	1 170 552	Styret	310 000	250 000
Andre personalkostnader	765 594	1 078 552	Arbeidende styreleder – lønn	2 209 103	2 197 585
Sum personalkostnader	26 448 428	25 023 066	Arbeidende styreleder – annen godtgjørelse	572 441	168 459
Antall årsverk	21	21	Revisor – lovpålagt revisjon *	208 415	299 321
Lønnskostnadene må ses i sammenheng med at selskapet yter tjenester for leietagere og tilknyttede selskaper, jfr Note 2.			Revisor – skatterådgivning	0	0
			Revisor – andre tjenester *	299 836	489 551

Jo Simen Drågen var administrerende direktør i 2021. Monica Haugan tok over som administrerende direktør i 2022.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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. Opptjent pensjonsforpliktelse på denne utgjør pr 31.12.2021 kr 4 468 238. Utbetalt pensjon i 2021 utgjorde kr 559 438. Pensjon utbetales årlig til og med 2027.



NOTE 5 VARIGE DRIFTSMIDLER

Utstillingsplassen Eiendom AS	Kunst	Bygninger/tomt	Drifts-løsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.21	243 827	8 566 074	830 938	9 640 839
Tilgang i året			41 433	41 433
Akk avskrivninger 31.12.21			-674 523	-674 523
Bokført verdi 31.12.21	243 827	8 566 074	197 848	9 007 749

Årets ordinære avskrivning			116 129	116 129
Økonomisk levetid			5 - 10 år	
Avskrivningsplan			Lineær	

NOTE 6 INVESTERINGER

Utstillingsplassen Eiendom AS er morselskap til følgende selskaper pr 31.12.21:

	Anskaffelses- tidspunkt	Kontor kommune	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte innt. ført 2021
Peer Gynt Kjøpesenter AS	30.11.2003	Hamar	100,0 %	2 821 370	2 534 257	
Trekanten Utvikling AS	22.03.2005	Hamar	100,0 %	3 607 930	808 912	
AS Lykkeboden	24.05.2005	Hamar	100,0 %	4 050 062	508 716	1 800 000
Hellsenteret AS	01.11.2005	Stjørdal	98 %	37 795 183	2 823 235	
Rena Park AS	01.08.2007	Åmot	100,0 %	12 735 411	-56 019	
Kongsv Komp og Næringsssenter AS	29.12.2009	Kongsvinger	80,0 %	19 986 428	2 642 707	
Storhamargata Eiendom AS	30.06.2020	Hamar	100,0 %	2 540 753	6 726	10 500 000
Storhamargata 44 AS	30.06.2020	Hamar	100,0 %	36 188 223	3 149 488	
Storhamargata 53 AS	30.06.2020	Hamar	100,0 %	9 629 215	-2 012 916	
Sverdrupsgate 47 AS	15.05.2015	Hamar	100,0 %	753 616	-583 524	
UPL Sverige AS	10.03.2016	Hamar	100,0 %	2 309 608	-16 616	
- ANOR Fastigheter AB	08.04.2016	Göteborg		-972 912	-2 899 627	
- Bojfästet Invest AB	26.02.2018	Trollhättan		2 077 803	538 093	
Storhove Innovasjonsbygg AS	30.06.2020	Hamar	100,0 %	14 087 981	3 442 295	
Ambassadeur Holding AS	18.10.2018	Hamar	100,0 %	46 701 465	3 169 270	10 000 000
Torggata 22 AS	30.06.2018	Hamar	100,0 %	7 644 075	1 522 028	
Midtbyen Park AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	50 765 033	3 251 145	
Løvstadvegen 7 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	56 403 349	19 919 013	
Vangsvegen 73 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	94 676 062	3 923 739	
Vangsvegen 91 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	6 769 432	3 610 080	
Vangsvegen 119 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	18 553 294	1 844 881	
UPL Hamar AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	30 354 641	7 346 243	
Sverdrups gate 44 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	-137 593	-140 599	
Stormyra Eiendom Holding AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	-459 100	18 409	
- Aslak Boltsgt. 41 AS	26.06.2020	Hamar		5 798 349	1 442 102	
- Kolltjernvegen 10 AS	30.06.2020	Hamar		37 742	-574 160	3 795 000
- Kolltjernvegen 12 AS	24.06.2021	Hamar		574 193	222 244	
AS Grønnegata 92	13.11.2020	Hamar	100,0 %	916 038	65 308	
Vinstra Veipark AS	23.10.2015	Hamar	100,0 %	8 768 978	964 904	
Sum				474 966 813	57 487 241	26 095 000



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	14 270	1000	38 239 195
Rena Park AS	10 000 000	10 000	1000	6 208 000
Kongsv Komp og Næringscenter AS	7 000 000	5 600	1000	2 684 000
Storhamargata Eiendom AS	82 500	5 500	15	5 241 828
Storhamargata 44 AS	1 088 600	43 544	25	5 218 347
Storhamargata 53 AS	53 180	10 636	5	53 784 591
Sverdrupsgate 47 AS	103 600	103 600	1	8 551 234
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	6 000 000	16 000	375	17 692 872
Ambassadeur Holding AS	30 000 000	30 000	1000	51 277 207
Midtbyen Park AS	60 000	650 246	0,09	43 032 499
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
24 Vangsvegen 119 AS	60 000	650 246	0,09	11 045 899
UPL Hamar AS	60 000	650 246	0,09	45 094 548
Sverdrups gate 44 AS	30 000	650 246	0,05	30 000
Stormyra Eiendom Holding AS	30 000	650 246	0,05	40 000
AS Grønnegata 92	100	100	1500	5 872 182
Vinstra Veipark AS	7 800 000	7 800	100	6 200 000
Sum				510 206 378

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.



	Renter fra	Lån til	Forvaltnings- honorar eks mva	Kundefordring	Konsern- bidrag mottatt	
Peer Gynt Kjøpesenter AS			267 561	113 215		
Trekanten Utvikling AS		6 000 000	114 985	32 450		
AS Lykkeboden			71 057	28 925		
Hellsenteret AS			465 380	204 500		
Rena Park AS			59 058	22 700		
Kongsv Komp og Næringscenter AS			201 675	60 344		
Storhamargata Eiendom AS			27 000	8 563		
Storhamargata 44 AS			485 711	191 862		
Storhamargata 53 AS			41 650	18 563		
Sverdrupsgate 47 AS		5 810 000	896 265	291 100		
UPL Sverige AS						
– ANOR Fastigheter AB	1 991 516	97 551 289				
– Bojfastet Invest AB						
Storhove Innovasjonsbygg AS			299 681	93 650		
Torggata 22 AS			236 560	64 473		
Ambassadeur Holding AS			845 143	260 873		
Midtbyen Park AS	646 509	23 506 853	523 089	157 820		
Løvstadvegen 7 AS	1 320 079	61 918 238	777 287	447 837	18 947 255	25
Vangsvegen 73 AS	1 832 456	76 489 033	2 352 209	1 265 015		
Vangsvegen 91 AS	317 449	12 976 411	417 335	88 563	4 467 690	
Vangsvegen 119 AS		114 567 621	1 567 818	606 579		
UPL Hamar AS	1 904 302	76 361 240	3 792 225	1 085 875		
Sverdrups gate 44 AS		7 296 927	23 060	5 200		
Stormyra Eiendom Holding AS		41 676 257	15 660	5 000		
– Aslak Boltsgt. 41 AS			169 752	58 559		
– Kolltjernvegen 10 AS		3 795 000	179 825	157 438		
– Kolltjernvegen 12 AS			39 050	30 188		
AS Grønnegata 92		750 000	35 350	8 313		
Vinstra Veipark AS		4 685 000	159 600	62 919		
Sum datterselskaper	8 012 311	533 383 869	14 063 986	5 370 524	23 414 945	

Se note om vesentlige transaksjoner i 2021 for solgte selskap i løpet av året.

Estimat for 2021 er benyttet for de selskapene hvor endelig regnskap for 2021 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	2 000 000
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	1 233 200	6 166	100	10 299 000
Victoria Hotell Lillehammer AS	01.03.2017	Hamar	200 000	100	1 000	7 124 413
Nyhavna Hotell AS	01.11.2018	Hamar	5 000 000	2 500	1 000	2 500 000
Mediahuset Hamar AS	15.10.2021	Hamar	30 000	500	30	15 395 549
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
Søre Ål Utvikling AS	14.01.2021	Lillehammer	69 000	23 005	1	8 302 490
Parkgata Offentlig Eiendom AS	28.06.2019	Oslo	12 450 400	3 735 000	1	29 310 258
						247 019 354

26

Følgende aksjeposter er 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 %	27 467 811	3 658 378		
– Nygata Eiendom 1 AS *		5 614 324	147 272		
Fylkeshus Steinkjer AS	33 %	5 978 139	-21 861		350 000
Torggt 1 AS	50 %	10 878 748	548 499		
Strandsonen Utvikling AS	50 %	3 354 964	-129 793		
Cryo Invest AS	50 %	5 458 797	-259 258		141 257
Ravineveien Eiendom AS	50 %	95 911 147	9 544 920		
Terningen Arena Holding AS	49 %	60 174 531	1 746 189	2 940 000	
– Terningen Arena Barnehage AS *		705 787	1 284 700		
Gjøvik Strand AS	33 %	5 842 866	-40 882		1 200 000
– Bryggeveien 7-9 AS *		204 104	-640 960		
Vangsveien Prosjekt AS	33 %	12 880 611	446 269		
Farverikvartalet Holding AS	50 %	7 791 416	-35 454		11 000 000
– Farverikvartalet AS		7 156 818	-670 051		
Victoria Hotell Lillehammer AS	50 %	16 694 853	312 680		11 000 000
Nyhavna Hotell AS	50 %	4 914 032	-35 771		
Mediahuset Hamar AS	50 %	-95 817	-489 008		
Balberg Eiendom AS	50 %	10 000 000	0		
– Jul Pettersens Gate 2 AS		4 508 985	264 476		
– Hovemoen Utvikling AS		7 227 311	573 028		
Mjøsbyen Eiendom AS	50 %	213 527 082	2 373 147		
– Parkgata 36 Reorg AS		-410 148	1 258 114	15 755 925	
– Grønnegata 40 Reorg AS		187 378	837 024	3 112 913	
– UPL Hamar Reorg AS		109 692	2 473 505	2 380 553	
Søre Ål Utvikling AS	33 %	9 902 490	5 570		
– Aramis Eiendom AS		6 317 101	649 383		
– Hageveien 9 AS		687 727	550 478		
Parkgata Offentlig Eiendom AS	30 %	110 629 798	8 075 587		
– Parkgata 81-85 AS *		210 600 537	17 090 079		
Indirekte eid gjennom:					
Terningen Arena Holding AS :					
Elgstua Bygg AS	24 %	51 124 193	3 699 630		
		895 345 277	53 215 890	24 189 391	23 691 257

* 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 2021.

Estimat for 2021 er benyttet for de selskapene hvor endelig regnskap for 2021 ikke foreligger.



NOTE 8 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 overfor motpart i rentebytteavtalene.

	31.12.2021	31.12.2020	Endring 2021
Sikret ved rentebytteavtaler	488 200 000	687 000 000	-198 800 000
Beregnet negativ verdi	-26 621 919	-55 423 498	28 801 579
Pantstillelser og lignende			
	Sikret ved pant		
Lån og påløpne renter			
Lån fra kredittinstitusjoner	325 277 517		
Påløpne renter	3 541 073		
Sum lån	328 818 590		
Garantistillelser			
Hamar kommune	1 576 800		
Garantiforpliktelser boligkjøpere	17 599 000		
Sum garantistillelser	19 175 800		
Totalsum pantstillelser og lignende	349 994 390		

28

Eiendeler stilt som sikkerhet	Balansført verdi pant	Eiendom i følgende underliggende selskap er stilt som sikkerhet for gjeld i Utstillingsplassen Eiendom AS
Driftsløsøre	197 848	Løvstadvegen 7 AS
Kundefordringer	7 282 875	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	40 000	Vangsvegen 73 AS
Aksjer i Sverdrupsgate 47 AS	8 551 234	Sverdrupsgate 47 AS
Aksjer i Ambassadeur Holding AS	51 277 207	
Aksjer Torggt. 22 AS	17 692 872	
Aksjer Storhove Innovasjonsbygg AS	28 337 854	
Sum	152 466 240	

Avdrag og restgjeld	2022	2023	2024	2025	2026
Avdrag	22 296 492	22 296 492	22 296 492	22 296 492	22 296 492
Restgjeld per 31.12	302 981 025	280 684 533	258 388 041	236 091 549	213 795 057

**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 og Stormyra Eiendom 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.

NOTE 9 SKATTEKOSTNAD

Årets skattekostnad består av:	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	-840 585	-79 717
Netto skattekostnad	-840 585	-79 718

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

Utstillingsplassen Eiendom AS	31.12.2021	31.12.2020	Endring
Knyttet til anleggsmidler	-822 193	-1 009 345	-187 152
Tilvirkningskontrakter	-7 590 000	0	7 590 000
Avsetninger mv.	-7 751 100	-7 751 100	0
Knyttet til fordringer	-50 000	-50 000	0
Knyttet til kursjustering SEK	-2 033 745	1 630 643	3 664 388
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-4 468 238	-4 792 623	-324 385
Gevinst- og tapskonto	2 671 954	3 339 943	667 989
Netto grunnlag for utsatt skatt	-20 043 322	-8 632 482	11 410 840
22 % av endringen			2 510 385*
Utsatt skatt/skattefordel i balansen	4 409 531	1 899 146	
Skattesats utsatt skatt	22 %	22 %	

29

* Av endring utsatt skatt på kr 2 510 385 skyldes kr 1 669 800 utsatt skatt på kjøp fra konsernselskap. Tomten benyttes i prosjekt under utvikling.



Årets skattegrunnlag er beregnet slik:	2021	2020
Regnskapsmessig resultat før skatt	374 905 165	443 385 228
Endring midlertidige forskjeller	11 410 840	362 353
<i>Permanente forskjeller:</i>		
Skattemessig underskudd i ANS	-204 317	-221 820
Ikke fradagsberettigede kostnader	38 004	21 654
Aksjeutbytte	-51 613 246	-45 542 821
Renter skatt	-	76 415
Gevinst ved salg av aksjer	-345 807 076	-401 249 691
Tap og nedskrivning på aksjer	18 755 090	2 034 921
Mottatt konsernbidrag	23 414 945	20 341 494
Andre fradrag	-7 590 000	0
Skattepliktig inntekt ifm aksjer	105 540	1 133 760
Grunnlag betalbar skatt	23 414 945	20 341 493
22 % betalbar skatt	5 151 288	4 475 129
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt av årets resultat	5 151 288	4 475 129
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-5 151 288	-4 475 129
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Sum betalbar skatt i balansen	-	-

30

NOTE 10 EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2020	32 509 950	-3 875 950	220 861 974	568 612 973	818 108 947
Salg egne aksjer		73 200		2 928 000	3 001 200
Kjøp/salg internt				-5 420 200	-5 420 200
Årets resultat				375 745 750	375 745 750
Avsatt utbytte				-20 000 000	-20 000 000
Sum per 31.12.2021	32 509 950	-3 802 750	220 861 974	921 866 523	1 171 435 698

NOTE 11 ANDRE AKSJER

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

NOTE 12 FORDRINGER

Avsetning til dekning av tap på fordringer utgjør kr 50 000 samme som pr 31.12.20.

NOTE 13 BUNDNE MIDLER

Av selskapets bankinnskudd er kr 1 119 909 (2020: kr 1 001 469) bundne innskudd på skattetrekkskonto.



NOTE 14 ANTALL AKSJER, AKSJEEIERE MV

Per 31.12.2021 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 2021 solgte selskapet 1 464 aksjer. Samlet vederlag for disse aksjene utgjør kr 3 001 200. Aksjene utgjorde 0,2 % av aksjekapital. Per 31.12.2021 var det registrert i alt 893 aksjonærer (889 aksjonærer per 31.12.20). 839 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, direktør prosjektutvikling – styremedlem
Egne aksjer	76 055		
Hathon Holding AS	75 727	13,19 %	Halgrim Thon - styremedlem
Erik Flagstad	7 047 *	1,23 %	
Trond E. Michaelsen	6 768 *	1,19 %	
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 %	
Haugans Halmstrå AS	1 182	0,21 %	Terje Haugan, direktør prosjektutvikling – styremedlem
Øvrige aksjonærer	26 965	4,70 %	
Totalt antall aksjer	650 199	100,00 %	

31

* 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 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 2021

Selskapet har i løpet av 2021 gjennomført flere salgstransaksjoner som har gitt en solid gevinst. Transaksjonene følger listet under med opplyst eierandel selskapet hadde i de underliggende selskapene:

- Strandgata 55 AS - 100 %
- Torghjørnet AS - 25 %
- Kystens Hus AS - 30 %
- Driv Prosjektstyring AS - 34 %
- UPLB Fastigheter AB - 40 %
- Parkgata 36 AS - 100 % (selskapet har kjøpt tilbake 50% av aksjene i dette selskapet via Mjøsbyen Eiendom AS i 2021)
- Grønnegata 40 AS - 100 % (selskapet har kjøpt tilbake 50% av aksjene i dette selskapet via Mjøsbyen Eiendom AS i 2021)
- UPL Hamar Fisjon AS (flere eiendommer i UPL Hamar AS har i 2021 blitt fisjonert ut til dette selskapet) - 100 % (selskapet har kjøpt tilbake 50% av aksjene i dette selskapet via Mjøsbyen Eiendom AS i 2021)
- Jul Pettersen AS - 100 % (selskapet har kjøpt tilbake 50 % av aksjene via selskapet Balberg Eiendom AS i 2021)
- Hovemoen Utvikling AS - 100 % (selskapet har kjøpt tilbake 50 % av aksjene via selskapet Balberg Eiendom AS i 2021)

Selskapet har gjennomført følgende investeringer i 2021:

- Mjøsbyen Eiendom AS - 50 %
- Søre Ål Utvikling AS - 33,3 %
- Balberg Eiendom AS - 50 %
- Mediahuset Hamar AS - 50 %
- Selskapet har kjøpt 10 % eierandel i Hellsenteret AS og videresolgt 2 % av eierandelen i samme selskap i etterkant
- Fylkeshus Steinkjer - 50 %
- Koltjernvegen 12 AS - 100 %
- Eiendommen Sverdrupsgate 44 er kjøpt inn i det 100%-eide selskapet Sverdrups gate 44 AS

32

NOTE 17 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Selskapet har i 2022 gjennomført flere vesentlige både kjøps- og salgstransaksjoner som listet opp under.

- Selskapet hadde 98 % av aksjene i Hellsenteret AS som i sin helhet er solgt i 2022
- Selskapet har kjøpt seg inn i Espern Eiendom AS med 50 %
I den forbindelse er Trekanten Utvikling AS solgt med 100 % til Espern Eiendom AS
- Selskapet har vært med å stifte selskapet Nordhagen Seniorboliger AS, og har en eierandel på 50 %
- Aksjeposten Bojfastet Invest AB som eies med 80 % av ANOR Fastigheter AB som igjen eies med 85 % av Utstillingsplassen Eiendom AS er i sin helhet solgt i 2022





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 2021,
- Resultatregnskap 2021
- Kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2021
- 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 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 avviklet.

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 mistligheter 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>

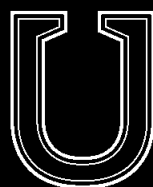
Hamar, 6. mai 2022
BDO AS

Martin Johnsen
statsautorisert revisor



Vårt merkeløfte til kunder,
samarbeidspartnere og oss selv:

«Gjennom innsikt i eiendom
bygger vi verdier for fremtiden»



Besøksadresse: Vangveien 111, 2318 Hamar Postadresse: Postboks 403, 2303 Hamar

Telefon: 62 54 00 50

post@utstillingsplassen.no www.utstillingsplassen.no