



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 28.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 18.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		33 039 497	28 615 964
Salgsinntekter leiligheter		9 106 559	82 884 754
Gevinst ved avgang driftsmidler		316 334	
Inntekt på investering i datterselskap		16 967 661	22 093 273
Aksjeutbytte		9 344 500	28 895 610
Gevinst på aksjer		3 559 753	94 815 105
<b>Sum inntekter</b>		<b>72 334 305</b>	<b>257 304 706</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		29 177 353	29 793 033
Ordinære avskrivninger		574 816	578 000
Prosjektkostnad solgte leiligheter		-205 250	82 884 754
Andre driftskostnader		2 312 743	20 837 722
Nedskrivning av finansielle eiendeler		11 310 000	-679 665
<b>Sum kostnader</b>		<b>43 169 662</b>	<b>133 413 844</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>29 164 643</b>	<b>123 890 862</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		12 300 309	14 813 151
Annen renteinntekt		9 067 598	3 080 294
Annen finansinntekt		12 400 154	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 768 061</b>	<b>17 893 445</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		5 985 373	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 235 634	
Annen rentekostnad		4 772 243	17 041 630
Annen finanskostnad		174 796	2 814 183
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 168 046</b>	<b>19 855 814</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 600 015</b>	<b>-1 962 369</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>47 764 658</b>	<b>121 928 493</b>
Skattekostnad på resultat	1	9 983 396	2 189 127



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>37 781 262</b>	<b>119 739 366</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>37 781 262</b>	<b>119 739 366</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>37 781 262</b>	<b>119 739 366</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>37 781 262</b>	<b>119 739 366</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		20 000 000	20 000 000
Avsatt til annen egenkapital		17 781 262	99 739 366
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>37 781 262</b>	<b>119 739 366</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1	2 278 972	5 096 324
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 278 972</b>	<b>5 096 324</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		3 137 532	8 223 474
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 160 583	1 260 844
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 298 115</b>	<b>9 484 318</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		510 373 296	497 525 296
Lån til foretak i samme konsern		235 593 141	306 520 895
Investeringer i tilknyttet selskap		360 680 592	350 088 092
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		10 854 018	19 712 930
Investeringer i aksjer og andeler		402 175	1 984 640
Andre langsiktige fordringer		30 680 000	31 020 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 148 583 222</b>	<b>1 206 851 852</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 155 160 308</b>	<b>1 221 432 494</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 594 294	8 156 263
Andre kortsiktige fordringer		21 646 962	455 227
Krav på innbetaling av selskapskapital		196 362	70 476 202
<b>Sum fordringer</b>		<b>32 437 618</b>	<b>79 087 692</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		148 786 618	213 245 282
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>148 786 618</b>	<b>213 245 282</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>181 224 237</b>	<b>292 332 974</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 336 384 545</b>	<b>1 513 765 468</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		28 708 200	32 509 950
Beholdning av egne aksjer		-7 750	-3 802 750
Overkurs		220 861 974	220 861 974
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>249 562 425</b>	<b>249 569 174</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		869 050 720	901 605 890
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>869 050 720</b>	<b>901 605 890</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 118 613 144</b>	<b>1 151 175 064</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		3 795 396	4 681 486
Utsatt skatt	1		
Andre avsetninger for forpliktelser		13 736 473	7 751 100
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>17 531 869</b>	<b>12 432 586</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 324 900	300 356 081
Annen langsiktig gjeld		121 751 929	13 499 999
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>134 076 829</b>	<b>313 856 080</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>151 608 698</b>	<b>326 288 666</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		853 978	621 191
Betalbar skatt	1	4 086 044	2 875 920
Skyldig offentlige avgifter		2 406 369	3 336 434
Utbytte		20 000 000	20 000 000
Annen kortsiktig gjeld		38 816 312	9 468 193



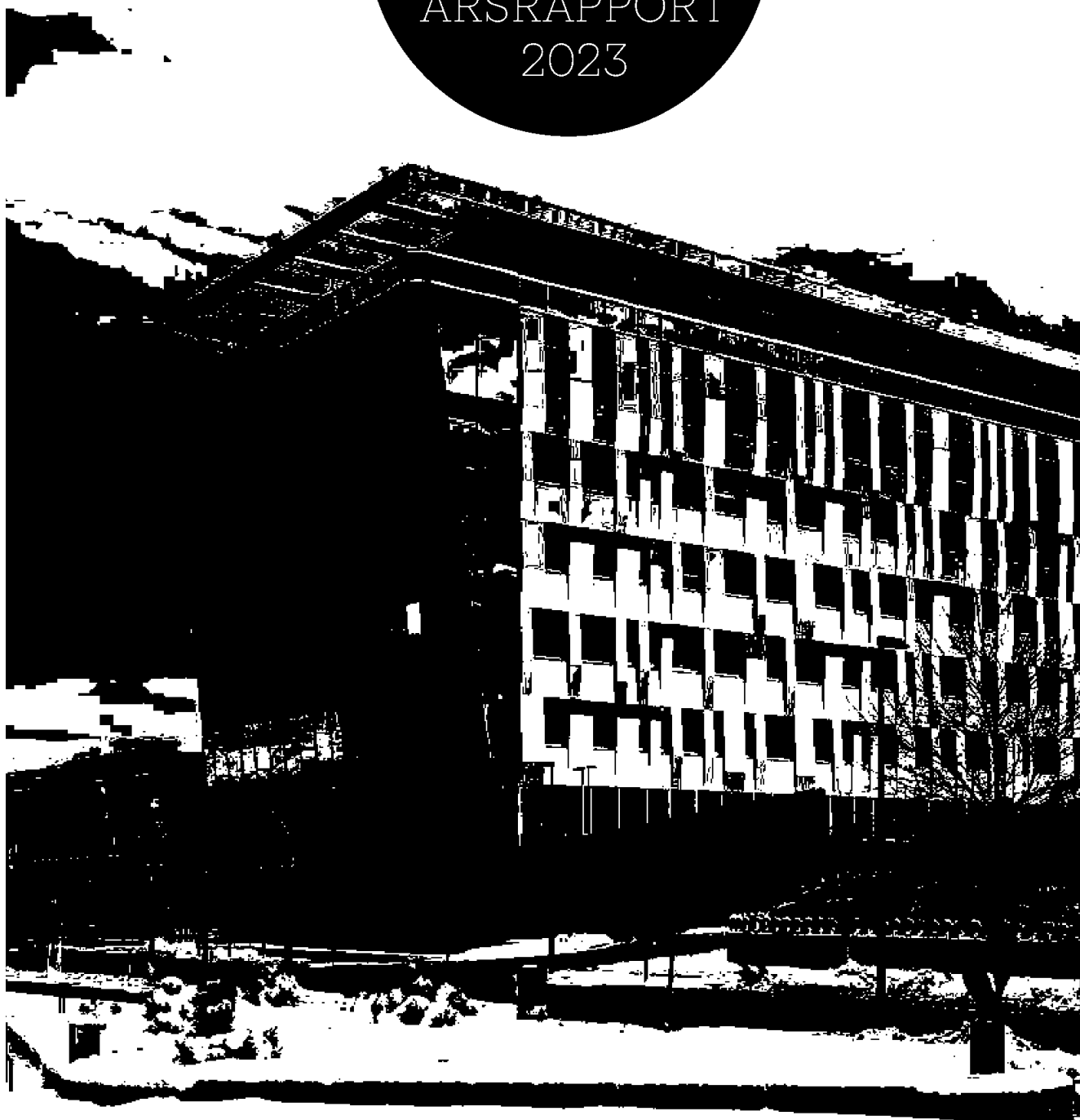
## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum kortsiktig gjeld		66 162 703	36 301 738
Sum gjeld		217 771 401	362 590 404
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 336 384 545</b>	<b>1 513 765 468</b>



 Utstillings  
plassen

ÅRSRAPPORT  
2023





## Innhold

Forord .....	3
Nøkkeltall .....	4
Året 2023 .....	7
Vangsvegen 71 .....	7
Utleie .....	8
Bolig .....	9
Miljø og bærekraft .....	11
Årsberetning .....	14
Resultatregnskap .....	18
Balanse .....	19
Kontantstrømoppstilling .....	21
Noter .....	22
Revisors beretning .....	35

## Lysere tider i sikte?

Det store spørsmålet vi alle stiller oss er «når snur det»? Når vil rentene flate ut, og helst vil vi se at Ida melder om en rentenedsettelse eller to. Vi hadde alle håpet at vi kun skulle en kjapp tur opp med rentene, men de har bitt seg fast på et nytt nivå. Det tar tid for alle aktører å venne seg til, både for oss eiendomsfolk, for bedrifter som leier lokaler av oss og for boligkjøperne.

På tross av nye og tøffere tider igangsatte vi to boligprosjekter i 2023; Nordhagen på 20 leiligheter for 55+ i Stange og et nytt trinn i Farverikvartalet på 30 leiligheter i Gjøvik. I Steinkjer bygger vi nytt fylkeshus sammen med BaneNor Eiendom og Trøndelag Fylkeskommune. Vi har også satt opp et nytt parkeringshus på Utstillingsplassen som betjener behovet for våre leietakere og andre. Med en by i vekst er behovet for parkering fortsatt stort i Hamar.

Vi er opptatt av bærekraft og vi fullførte arbeidet med sertifisering fra stiftelsen Miljøfyrtårn. Dette er et ledd i et større arbeid vi gjør, og vi har særlig trykk på energieffektivisering av våre bygg. Vi er også i ferd med å rulle ut solceller på flere av de mest egnede takene. For boligprosjektet Nordhagen valgte vi å bruke desentralisert fjernvarme med Svalun som leverandør.

Tomtebanken er relativt stor og det prosjektet som har mye fokus nå, er Espern Eiendom. Et stort boligprosjekt vi har sammen med Smedvig Eiendom på ca 750 boliger



i strandkanten av Mjøsa, midt i Hamar. Dette blir en helt ny bydel i Hamar, og mye fokus er på å tilrettelegge både for boligene og for publikum slik at dette skal være et godt og attraktivt sted å være.

Hotellene våre har hatt nok et godt år, og vi jobber stadig med å forbedre de hotellene vi har. Vi planlegger utvidelser ved flere av hotellene, både på Scandic Oslo Airport, Scandic Ambassadeur i Drammen og Scandic Hamar.

Så inn i 2024 ser det ut til at vi fortsatt skal ha nok å drive med og vi håper at det vil bli en liten opptur for folk flest i Norge etter hvert.

**Monica Haugan**  
Administrerende direktør

## Nøkkeltall 2023

Forvaltningsinntekter	33 039 497
Inntekt fra konsernselskap	38 612 470
Driftsresultat	29 164 643
Resultat etter skatt	37 781 262
Resultat etter skatt pr aksje	65
Eiendeler	1 336 384 545
Egenkapital	1 118 613 144
Gjeld	217 771 401
Antall selskap UPL er morselskap til*	24
Antall investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper*	19
Antall selskap UPL har eierinteresser i	73
UPL sin andel av leieinntekt i underliggende selskap utgjør ca kr	240 000 000
UPL har i 2023 eierinteresser i en eiendomsmasse på ca kvm	310 000
Antall løpende kontrakter i selskap som forvaltes inkl. parkering	430
Antall nye kontrakter i 2023 i selskap som forvaltes inkl. parkering	83
Utviklingsvolum på bolig knyttet til forvaltet eiendom er på ca kvm	190 000
Antall aksjonærer totalt*	903
Antall aksjonærer med under 100 aksjer*	846
Antall ansatte*	23
Antall årsverk*	22
Sykefravær (%)	1,64%

\* pr 31.12.23

4









## Året 2023

### VANGSVEGEN 71:

Høsten 2023 sto det som i dag er Eidsiva Energi AS sitt hovedkvarter, ferdig.

Vangsvegen 71 kom i gang etter at det sommeren 2020 ble avtalt igangsetting av et skisseprosjekt på nytt hovedkontor for Eidsiva Energi AS på Hamar. Nytt hovedkontor med nær tilknytning til sentrale knutepunkt var viktig for at valget falt på nettopp denne adressen.

Utstillingsplassen Eiendom AS og Eidsiva Energi AS har i felleskap hatt et ønske om å sette et solid lokalt fotavtrykk, som vi håper byen skal legge merke til på en positiv måte.

Foruten byggets synlige skrå ytre, har vi også hatt målsetninger med det indre. I samarbeid med Studio NSW AS, ble det brukt mye tid på detaljene og lagde en god plan for utformingen, noe som har bidratt til at Eidsiva Energi AS får en tydelig identitet. Utstillingsplassen Eiendom AS og Eidsiva Energi AS har hatt høye ambisjoner om å legge til rette for et bygg som skal få frem det beste i byggets ansatte.

Vangsvegen 71 har hatt høye miljøambisjoner. Prosjektets miljøprofil var derfor det første som ble programmert, før noe annet ble planlagt.

### Miljømål og bærekrafts ambisjoner;

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

Sosial bærekraft gjennom bruk av lokale entreprenører, leverandører og rådgivere, skaper kompetanseheving og gjør lokale bedrifter konkurransedyktige utenfor Hamars grenser.

Overtakelsen fra Betonmast Innlandet AS, som var totalentreprenør, har vært vellykket, tross nivået og kompleksiteten i det produktet som er overlevert. I dag huser bygget i overkant av 400 arbeidsplasser, men skal i fremtiden kunne huse 500 personer.

## UTLEIE

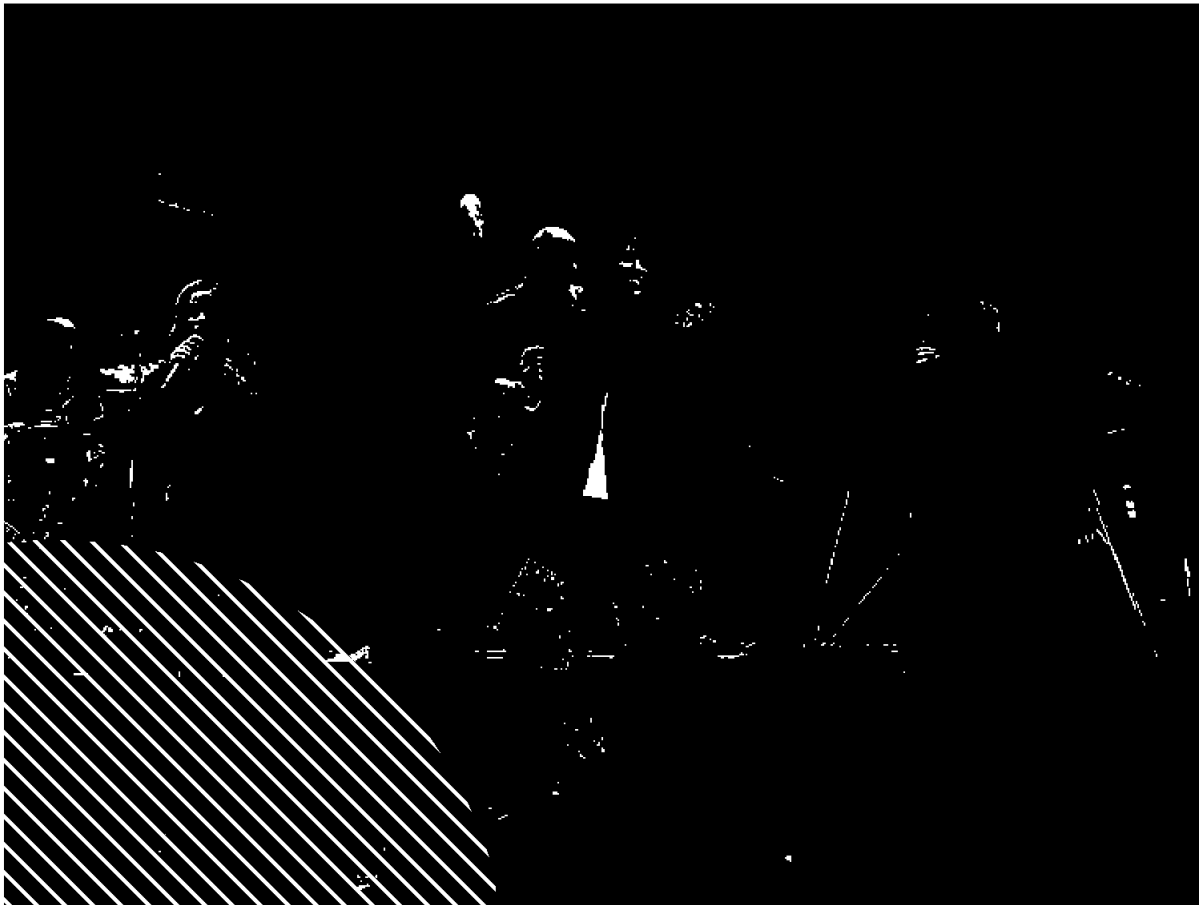
Som en konsekvens av nybygget i Vangsvegen 71 har man også måtte håndtere mangelen på parkering. Det ble besluttet å bygge et nytt parkeringshus på Utstillingsplassen Nord, for å dekke behovet den økte mengden av arbeidsplasser har medført. Parkeringsplasser er blitt en mangelvare i Hamar sentrum, noe vi i år har merket på etterspørselen etter ledige plasser.

2023 har vært et år hvor markedsavdelingen har forlenget en betydelig stor grad av leieavtalene i porteføljen, og det merkes at gjennomsnittlig lengde på leieavtalene har gått noe ned. Tidens økonomiske usikkerheter merkes hos leietakerne våre. Heldigvis er det også signert flere langsiktige leieavtaler, deriblant med Arbeidstilsynet, Advokatfirmaet Hartz & Co AS og Bildusjen AS. For disse leietakerne er det store

ombygginger som skal på plass, og gjennom året som er gått er det også gjort vellykkede leietakertilpasninger for både eksisterende og nye leietakere, som bl.a. Statens Sivilrettsforvaltning, Minel Elmontasje AS, Fønix Hamar Vest AS og Green Mountain Innlandet AS. Dette er da resultat av godt samarbeid mellom leietaker, arkitekt og vår egen prosjektavdeling.

På tampen av året fikk vi landet det vi håper blir et meget vellykket grep, hvor vi flytter YC Amundrud AS fra Melkefabrikken og inn i kompaniskap med Hamar Varme AS i Ringgata 65, mens Cryogenetics AS flytter inn i lokalene etter YC Amundrud AS og Spermvital AS kommer inn som ny leietaker og tar over lokalene til Cryogenetics AS.

Årets leietakerkonsert ble i år avholdt 20. oktober, med artist Maria Mena. Denne gangen ble det forsøkt et nytt markedsføringsstunt, hvor vi var ute hos samtlige leietakere på Hamar som fikk is og «save the date» til konserten. Formålet var å komme tidlig ut med informasjon, for å forhåpentligvis øke deltakelsen på selve arrangementet. Adm. dir. Monica Haugan og markedsdirektør Nils Østby-Deglum fikk gleden av å starte kvelden,





etterfulgt av Eidsivas egen Ola Børke m/band som sto for oppvarmingen. Vi hadde også invitert Gatelaget til Hamkam, som sto for kveldens sterkeste innlegg hvor to av lagets spillere delte sin historie. Kveldens hovedartist, Maria Mena, skuffet ikke, og leverte et fantastisk show, mens Paul Håvard Østby fra Urbane Totninger guidet oss gjennom kvelden med både humor og allsang.

## **BOLIG**

Boligprosjektet Nordhagen ble lansert på vårparten, og ble raskt en suksess. Faktisk ble første salgstrinn solgt ut i løpet av kun få måneder. Grunntanken ved Nordhagen er tuftet på Thor Anders Nordhagens ønske om at eiendommen hans skulle komme seniorene til gode. Sammen med Stiftelsen Ottestad Aldersboliger og arkitekt Anderssen + Fremming AS har vi forsøkt å forme et konsept i Thor Anders' ånd, med boliger som har en nedre aldersgrense på 55 år. Her vil du finne alt du trenger for å leve et komfortabelt liv. Noe av det spesielle ved prosjektet er at det legges opp til et sosialt fellesskap for de som ønsker. Boligprosjektet vil bestå av totalt 60 leiligheter fordelt over tre byggetrinn. Spaden gikk i jorden i oktober for salgstrinn 1, mens lansering av trinn 2 nå er igangsatt.

På Gjøvik gikk Farverikvartalets «fase 1» mot slutten i takt med at vårstrømmen i Hunnselva avtok. 52 leiligheter fordelt på to bygg sto klare for overtakelse; blokk B var klar i mai, mens blokk A sto ferdig i september. Første byggetrinn var en stor suksess – fantastisk beliggenhet, god standard og smakfulle løsninger er alle med på å gi leilighetene i Farverikvartalet noe ekstra. I slutten av juni kunne vi med glede og stolthet lansere salgstrinn 2, bestående av 31 moderne leiligheter i blokk C. Beliggenheten til dette bygget er helt spesiell: de fleste leilighetene ligger vendt ut mot elva og Gjøvik gård, og får en nydelig utsikt fra alle etasjer. I skrivende stund er 24 av 31 leiligheter i blokk C solgt, og det jobbes med klargjøring for lansering av de siste to blokkene.

I Sverige har byggeprosessen gått sin gang på boligprosjektet Ciceron, som ligger på Masthuggskajen i Gøteborg. Ciceron er et samarbeidsprosjekt med Nordr Sverige AB, og består av 129 leiligheter fordelt over 17 etasjer med flott utsikt over by og elv. Bygget er estimert ferdigstilt i Q1 2024, og overtakelsene av leilighetene går sin gang fra januar 2024. I skrivende stund er 116 av 129 leiligheter solgt, og man kan nå se små antydninger til at markedet i Gøteborg så smått har begynt å røre på seg igjen, etter lang tid med total stillstand.



10

I mai 2023 ble detaljreguleringsplanen til Espern bydel godkjent. Dette markerte en viktig milepæl for Espern Eiendom AS som gjennom en årrekke har jobbet med å realisere utbyggingen i området. Utstillingsplassen Eiendom AS har siden 2022 hatt hovedansvaret for utviklingen og prosjektledelsen av Espern, som er et spennende ledd i utviklingen av Hamar som by. Reguleringen tilrettelegger for ca. 750 boenheter og anslagsvis 500 arbeidsplasser, med hovedsakelig boliger langs Mjøsa og med arbeidsplasser i sentrumsområdet mot jernbanen. Langs Mjøsa etableres det promenade, torg og grøntarealer. Når salget og byggearbeidene kommer i gang er for tidlig å stadfeste, men Hamars største byutviklingsprosjekt er nå på god vei mot realisering. Det synlige første leddet, og det som vil knytte bydelene sammen, er allerede løftet på plass: Espern bru. Bru-prosjektet forventes ferdigstilt i løpet av første halvår 2024.

Erfaringene vi gjør oss gjennom året er at selv om boligmarkedet er usikkert, er det likevel marked for det rette prosjektet. I august kom kunngjøringen om at vi har fått med OBOS på laget for å realisere ca. 150 boliger på Maxi storsenter, og man er godt i gang med planleggingen. Når det eventuelt blir salgsstart her er enda ikke avklart.

## Miljø og bærekraft

Fokus på miljø- og bærekraft er på full fart inn i alle deler av samfunnet, og i alle bransjer. Myndigheten jobber intenst med å få på plass et regelverk som skal regulere dette. Myndighetenes krav og regelverk vil bidra til at man må begynne å tenke nytt, og bli en drivkraft til at bygge- og eiendomsbransjen vil måtte endre seg radikalt. Dette er nødvendig hvis nasjonale og internasjonale målsettinger om reduksjon i klimagassutslipp skal være mulig å nå inne de frister som er satt. Ved å innarbeide miljø og bærekraft i vår overordnede strategi for selskapet, vil vi være forberedt på fremtidige krav, og posisjonere oss til å være konkurransedyktig, troverdig og ansvarlig.

I løpet av 2024 vil vi kommunisere ut vår egen strategi, som skal hjelpe oss med å sette klare mål, og gi oss retning på det vi skal jobbe med i tiden fremover. Vi skal fokusere spesielt på de temaer der vi ser at vår virksomhet har størst påvirkningspotensial til å endre og forbedre. Våre mål skal være oppnåelig og gi en faktisk effekt. Energioptimalisering av våre eiendommer, legge til rette for å ombruk av materialer og minimere avfall i

våre prosjekter og eiendommer, er noen av det vi jobber med å finne gode løsninger på.

### BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN

Utstillingsplassens Eiendom AS sitt samfunnsoppdrag er å bidra med bærekraftig by- og stedsutvikling, ved å bygge gode boliger og fremtidsrettede sunne næringsbygg. Vår strategi er å eie eiendommer og bygg i nærheten av knutepunkt, som gjør det enkelt å velge de bærekraftige mobilitetsløsningene.

Den siste tiden har vært utfordrende for byggebransjen, med redusert aktivitet som følge av uro i verden og økonomien. Samarbeidspartnere, fra rådgivere til entreprenører og leverandører, har utfordrende tider med å holde aktiviteten i gang, for å unngå permitteringer og oppsigelser. For å hjelpe til med å holde hjulene i gang, har vi en bevisst strategi med å velge lokale samarbeidspartnere i våre prosjekter.

Gjennom å samarbeide og å bruke lokale aktører, samt å stille krav til leverandører og entreprenører, er vi

### VÅRE FOKUSOMRÅDER



med på å utvikle samfunn og byer. Ved å stille konkrete krav til kompetanse og innhold, bidrar vi til å skjerpe konkurransevnen til rådgivere og entreprenører. Dette medfører kompetanseheving, som igjen fører til høyere kvalitet på våre bygg.

Byggeprosjektene våre er bevis på at dette gir resultater, og at kompetansen i Innlandet og på Hamar er høy.

## **ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST**

Økonomisk vekst skapes gjennom bærekraftig eiendomsutvikling. Dette bidrar til lokal vekst i form av arbeidsplasser, og egen mulighet til å engasjere seg i samfunnsprosjekter og initiativer, som fremmer lokal utvikling.

Økonomisk bærekraft oppnås gjennom praksis og strategier som sikrer økonomisk helse og stabilitet, uten å ofre miljømessige- og sosialt ansvar. Gjennom å drive lønnsomt over tid, får vi overskudd til å bidra positivt til samfunn og miljø.

Vi vurderer alltid våre investeringer i eiendommer og selskaper fra et helhetlig perspektiv. Dette omfatter en vurdering av investeringene med hensyn på avkastning, etiske aspekter, og effekt på miljø og samfunn. Ved å være ansvarlig og tenke langsiktighet, oppnår vi tillit, kostnadseffektiv drift og stabile kontantstrømmer.

Finansiell stabilitet, fokus på god risikostyring og diversifisering av porteføljen, er viktigere enn noen gang, i et marked som er urolig og uforutsigbart.

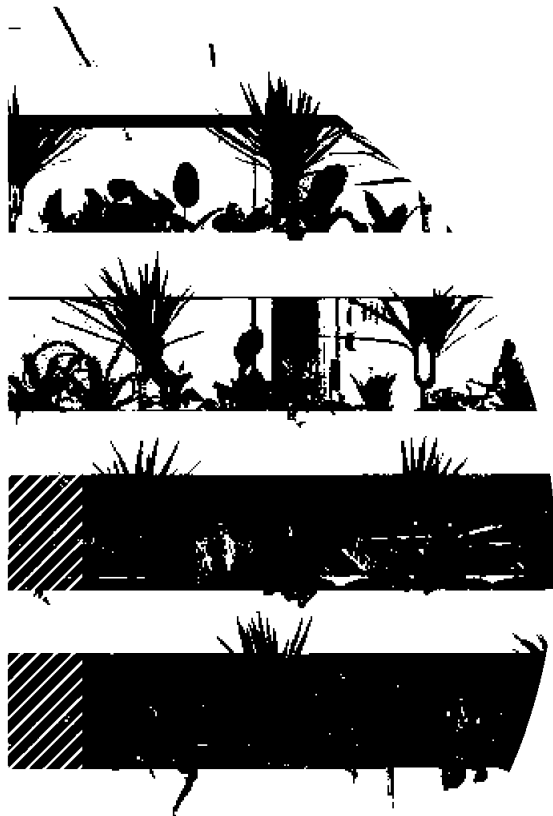
Utstillingsplassen Eiendom AS er opptatt av å skape tillit. I den siste tiden har vi jobbet med å kommunisere og rapportere åpent og transparent om selskapets praksis. Vi skal dele informasjon om initiativer, fremskritt og utfordringer, for å bygge tillit og ansvarlighet. En sentral del av dette arbeidet har vært å implementere en innkjøps-policy, som skal ivareta bestemmelser i Åpenhetsloven.

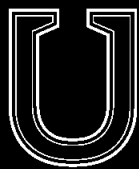
## **MILJØFYRTÅRN**

Som et ledd i Utstillingsplassens Eiendom AS sitt ønske om å skape bærekraftig drift og utvikling av sine bygg, har selskapet i 2023 jobbet med sertifisering som Miljøfyrtårn. Selskapet ble godkjent som Miljøfyrtårn på slutten av året. Arbeidet med sertifiseringen har bl.a gitt selskapet mulighet til å gjøre klima- og miljøarbeidet i virksomheten mer relevant og vesentlig, å sikre en mer målrettet og kontinuerlig forbedring på miljø, samt å skape en sterkere forankring i ledelsen og hos sine leietakere for dette viktige arbeidet. Utstillingsplassen Eiendom AS sitt vil fremover kontinuerlig arbeide med å nå mål som selskapet har satt seg i forbindelse med sertifiseringen og samtidig sette seg nye mål fremover.

12

*Ved å være ansvarlig og tenke langsiktighet, oppnår vi tillit, kostnadseffektiv drift og stabile kontantstrømmer.*





Utstillingsplassen





## Årsberetningen 2023

### 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 Dolphin Eiendomskapital AS, Rica Eiendom AS og Aurora Eiendom AS, 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.

Eiendommene er fordelt geografisk med hovedtyngde i Innlandet, men også i en rekke andre kommuner i Norge og i Sverige. Virksomheten drives fra Hamar.

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 2023 OG FREMTIDIG UTVIKLING

Det arbeides kontinuerlig med nye prosjekter, både i og utenfor Innlandet, 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.

I underliggende selskap av Utstillingsplassen Eiendom AS eksisterer det totalt 7 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%)

Stiklestad Hotell Eiendom AS med eierandel 16,7% ble solgt tidlig i 2023. Hotellene hadde et godt år i 2022 med høyeste omsetning noen gang, og utviklingen har fortsatt gjennom 2023.

Utstillingsplassen Eiendom AS fortsetter sin satsing på bolig og har flere spennende prosjekter under utvikling med både hotell, bolig og næring.

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 52 leiligheter, og begge er ferdigstilt i 2023. Sommeren 2023 ble neste salgstrinn, som består av 31 leiligheter lansert, 24 av disse er solgt. De to siste blokkene klargjøres for lansering.

Boligprosjektet Ciceron på Masthugget i Gøteborg som selskapet har i samarbeid med Nordr Sverige AB ferdigstilles første kvartal 2024. Boligprosjektet er på 17 etasjer og består av 129 leiligheter hvor av 116 er 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 om omsorgsboliger med Hamar kommune ble inngått, ble hele Seterløkka regulert slik at det i tillegg til omsorgsboligene kan bygges rundt 125 boliger.

I siste kvartal i 2023 sto Eidsiva Energi AS sitt hovedkontor ferdig. Utstillingsplassen Eiendom AS og Eidsiva Energi AS har hatt felles målsettinger om at det nye bygget skal være innovativt, ha en tydelig miljøprofil



og være et godt og inspirerende sted å arbeide. Bygget er BREEAM-sertifisert som Excellent, oppfyller energimerke A og har passivhusstandard for næringsbygg.

I samarbeid med Smedvig Eiendom AS utvikles Espern bydel. I mai 2023 ble detaljreguleringsplanen for bydelen godkjent. Prosjektet åpner for en utbygging av 750 leiligheter og 3 000 kvm næring. 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.

Sammen med samarbeidspartnere kjøpte selskapet Hamar Storsenter AS (Maxi Storsenter) i 2022. I tillegg til videreføring og -utvikling av dagens kjøpesentervirksomhet, er det planlagt ca. 125 nye boliger og et tilbygg som vil komplettere kjøpesenteret 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 med blant annet lekeplass og torg.

Utstillingsplassen Eiendom AS utvikler i samarbeid med Kildegruppen AS prosjektet Kvadraturen Hamar AS som består av et kvartal midt i Hamar sentrum. Ambisjonen for prosjektet er å transformere kvartalet til et moderne media cluster med bedrifter innen media, IT, teknologi og kommunikasjon.

Utstillingsplassen Eiendom AS med sin eierandel på 33 % i Steinkjer Fylkeshus AS inngikk i 2021 leiekontrakt med Trøndelag Fylkeskommune om å bygge nytt kontorbygg. 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 startet opp i mars 2023 og forventes ferdigstilt i desember 2024.

I Lillehammer eier Utstillingsplassen Eiendom AS sammen med SGF Eiendom AS en utviklingstomt i Hagevegen på Søre Ål. Området er i Lillehammer kommunes Byplan pekt 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.

Utstillingsplassen Eiendom AS har inngått samarbeid med Stiftelsen Ottestad Aldersboliger via selskapet Nordhagen Seniorbolig AS. Stiftelsen Ottestad Aldersboliger har arvet Nordhagentomten i Ottestad og vil utvikle dette til boliger for de over 55 år. Prosjektet består av tre byggetrinn, og første salgstrinn ble lansert våren 2023. Prosjektet ble utsolgt i løpet av kort tid. Arbeidene med oppføringen ble igangsatt i oktober 2023 og forventes å være ferdigstilt mot slutten av 2024. Byggetrinn 2 ble lansert i april 2024.

Utstillingsplassen Eiendom AS, via datterselskapet Ambassadeur Holding AS, eier hotellet Scandic Ambassadeur Drammen. I regi av Drammen kommune foregår det en større prosess rundt videreutviklingen av torget rett ved hotellet.

I UPL Hamar AS, som er datterselskap av Utstillingsplassen Eiendom AS, har det i 2023 blitt oppført et parkeringshus som ble ferdigstilt i mars 2024. Beliggenheten er mellom vårt eget kontorbygg, Scandic Hamar og Parken borettslag.

## RISIKOSTYRING

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

Selskapets har i 2023 innfridd gjeld med kr 100 000 000 til finansinstitusjon utover ordinære avdrag og samtidig innfridd ytterligere kr 175 000 000 i gjeld mot mellomværende mot datterselskap da lån hos finansinstitusjon er tatt opp i underliggende datterselskap. Rentebytteavtalene som tidligere var knyttet til disse lånene løper fortsatt og bokføres nå til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Selskapet er eksponert for risiko knyttet til endringer i rentenivå. Rentebytteavtalene henger sammen med gjeld i underliggende datterselskap og totalt sett for konsernet er rentesikringsgraden på over 60%. Effektene av endringer i markedsrenter



er derfor redusert og renterisikoen vurderes å være tilfredsstillende for selskapet og konsernet som helhet.

Selskapet har en solid likviditetsbeholdning, og 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 kundefordringer, og kreditttrisikoen vurderes som lav.

Med et boligmarked som har vært krevende de siste årene, har konsernet lavt antall usolgte ferdigstilte leiligheter. Boligprosjekter igangsettes etter forhåndssalg og selskapet vurderer risikoen knyttet til usolgte leiligheter for å være lav, men samtidig gjør markeds-situasjonen det nødvendig å kreve høyere forhåndssalg.

#### ANSATTE – ARBEIDSMILJØ - LIKESTILLING

Selskapet hadde 23 ansatte per 31.12.2023 som til sammen utgjør 22 årsværk. Sykefraværet har i 2023 vært på 1,64%. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt.

Det er ikke truffet spesielle tiltak i forhold til likestilling. Av totalt 23 ansatte er 9 kvinner og 14 menn. Styremedlemmene består av 1 kvinne og 4 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. Selskapet ønsker en bærekraftig utvikling og har fokus på energi- og miljøklassifisering av sine eksisterende bygg. Selskapet gjør løpende tiltak for å redusere energiforbruket, og har siste året installert nye ventilasjonsanlegg med høy gjenvinning, installert solceller og gått til innkjøp av elektriske firmabiler. Virksomheten har blitt Miljøfyrtårnsertifisert.

Ved gjennomføring av utbyggingsprosjekter ønsker vi å bidra til en bærekraftig utvikling gjennom samarbeid og krav til de utførende entreprenørene. Selskapet foretar miljøsertifisering av sine nybygg ved bruk av BREEAM-sertifisering. I forbindelse med rehabiliteringsprosjekter har man fokus på ombruk av bygningsmaterialer og tiltak for å redusere energiforbruk.

#### 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 2023

Selskapets driftsinntekter fordeler seg som følger for 2023, med sammenligningstall fra 2022:

	2023	2022
Forvaltningsinntekt	33 039 497	28 615 964
Salgsinntekter utviklingsprosjekt	9 106 559	82 884 754
Gevinst ved avgang driftsmidler	316 334	0
Mottatt konsernbidrag	16 967 661	22 093 273
Aksjeutbytte	9 344 500	28 895 610
Gevinst på aksjer	3 559 753	94 815 105
Sum driftsinntekter	72 334 305	257 304 706

Per 31.12.23 utgjør selskapets bokførte egenkapital kr 1 118 613 144. Pr 31.12.22 var selskapets egenkapital kr 1 151 175 064. Selskapet har finansiell styrke til å engasjere seg i planlagte prosjekter.

Selskapets likviditetsbeholdning pr 31.12.23 var kr 148 786 618 mot kr 213 245 282 pr 31.12.22.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 127 299 451 per 31.12.23. Selskapets likviditetsbeholdning har blitt redusert gjennom 2023, dog har selskapeten god likviditetsbeholdning per 31.12.23.

#### ÅRETS RESULTAT OG DISPONERING

Årets overskudd utgjør kr 37 781 262. Styret foreslår at kr 20 000 000 avsettes til utbytte og at kr 17 781 262 overføres til annen egenkapital. Det har blitt utbetalt tilleggsubytte på kr 50 000 000 i 2023.

Styret vurderer Utstillingsplassen Eiendom AS sin 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 ligger tilgjengelig på selskapets hjemmeside, [www.utstillingsplassen.no/apenhetsloven/](http://www.utstillingsplassen.no/apenhetsloven/), og vil bli oppdatert innen 30.06.24.



HAMAR, DEN 10. MAI 2024

I STYRET FOR UTSTILLINGSPLASSEN EIENDOM AS



**Tron Sanderud**  
Styreleder



**Terje Haugan**  
Styremedlem

17



**Bengt Neteland**  
Styremedlem



**Morten Grongstad**  
Styremedlem



**Monica Haugan**  
Styremedlem/  
administrerende direktør



## Resultatregnskap

	Noter	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Forvaltningsinntekt	2	33 039 497	28 615 964
Salgsinntekter utviklingsprosjekt	3	9 106 559	82 884 754
Gevinst ved avgang driftsmidler	4	316 334	0
Mottatt konsernbidrag	5	16 967 661	22 093 273
Aksjeutbytte	5, 6	9 344 500	28 895 610
Gevinst på aksjer	7	3 559 753	94 815 105
Sum driftsinntekter		<u>72 334 305</u>	<u>257 304 706</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Kostnader utviklingsprosjekt	3	-205 250	82 884 754
Lønninger og sosiale utgifter	8	29 177 353	29 793 033
Ordinære avskrivninger	4	574 816	578 000
Andre driftskostnader	8	2 312 743	20 837 722
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5, 6	11 310 000	-679 665
Sum driftskostnader		<u>43 169 662</u>	<u>133 413 844</u>
Driftsresultat		<u>29 164 643</u>	<u>123 890 862</u>
<b>Finansinntekter</b>			
18 Renteinntekter	6	9 067 598	3 141 444
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	5	12 300 309	14 752 001
Andre finansinntekter		12 400 154	0
Sum finansinntekter		<u>33 768 061</u>	<u>17 893 445</u>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnader	9	4 772 243	17 041 630
Rentekostnad til selskap i samme konsern	5	4 235 634	0
Nedskrivning rentebytteavtaler	9	5 985 373	0
Andre finanskostnader		174 796	2 814 183
Netto finanskostnader		<u>15 168 046</u>	<u>19 855 813</u>
Ordinært resultat før skatt		<u>47 764 658</u>	<u>121 928 494</u>
Skattekostnad	10	<u>-9 983 396</u>	<u>-2 189 127</u>
Årets resultat		<u>37 781 262</u>	<u>119 739 367</u>
<b>Overføringer:</b>			
Tilleggsutbytte	11	50 000 000	120 000 000
Avsatt utbytte	11	20 000 000	20 000 000
Overført til/fra annen egenkapital	11	<u>-32 218 738</u>	<u>-20 260 634</u>
		<u>37 781 262</u>	<u>119 739 366</u>



## Balanse

<b>EIENDELER</b>	<b>Noter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	2 278 972	5 096 324
Sum immaterielle eiendeler		2 278 972	5 096 324
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	4	3 137 532	8 223 474
Driftsløsøre	4, 9	1 160 583	1 260 844
Sum varige driftsmidler		4 298 115	9 484 318
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskaper	5	510 373 296	497 525 296
Investeringer i tilknyttede selskaper	6	360 680 592	350 088 092
Andre aksjer og andeler	7	402 175	1 984 640
Lån til datterselskaper	5	235 593 141	284 708 622
Lån til tilknyttede selskaper	6	10 854 018	19 431 930
Andre langsiktige fordringer		30 680 000	31 020 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 148 583 222	1 184 758 579
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 155 160 309</b>	<b>1 199 339 221</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	10 594 294	8 156 263
Påløpt ikke fakturert kontraktsinntekt	9, 12	196 362	70 476 202
Andre fordringer	3	21 646 962	22 548 500
Sum fordringer		32 437 618	101 180 965
Bankinnskudd og kontanter	13	148 786 618	213 245 282
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>181 224 236</b>	<b>314 426 247</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 336 384 545</b>	<b>1 513 765 468</b>



## Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11, 14	28 708 200	32 509 950
Egne aksjer	11	-7 750	-3 802 750
Overkurs	11	220 861 974	220 861 974
Sum innskutt egenkapital		249 562 424	249 569 174
<b>Annen egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	869 050 720	901 605 890
Sum annen egenkapital		869 050 720	901 605 890
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 118 613 144</b>	<b>1 151 175 064</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Forpliktelse p-plasser	15	7 751 100	7 751 100
Pensjonsforpliktelser	8	3 795 396	4 681 486
Avsetning potensiell forpliktelse	9	5 985 373	
Sum avsetninger og forpliktelser		17 531 869	12 432 586
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	12 324 900	300 356 081
Langsiktig konserngjeld	5	121 751 929	13 499 999
Sum langsiktig gjeld		134 076 829	313 856 080
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		853 978	621 191
Betalbar skatt	10	4 086 044	2 875 920
Skyldige offentlige avgifter		2 406 369	3 336 434
Avsatt utbytte	11	20 000 000	20 000 000
Kortsiktig konserngjeld	6	32 774 442	0
Annen kortsiktig gjeld		6 041 870	9 468 193
Sum kortsiktig gjeld		66 162 703	36 301 738
Sum gjeld		217 771 401	362 590 404
<b>Sum egenkapital, gjeld og avsetninger</b>		<b>1 336 384 545</b>	<b>1 513 765 468</b>

Hamar, 10.05.2024

Tron Sanderud  
StyrelederTerje Haugan  
StyremedlemMorten Grongstad  
StyremedlemBengt Neteland  
StyremedlemMonica Haugan  
Styremedlem/  
adm. direktør



## Kontantstrømanalyse

	2023	2022
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	47 764 658	121 928 493
Betalte skatter	-2 875 921	-
Inntektsført utbytte	-9 344 500	-9 344 500
Innbetalt utbytte	9 344 500	9 344 500
Gevinst ved avgang anleggsmidler	-316 334	-
Gevinst på aksjer	-3 559 753	-94 815 105
Tap og nedskrivning på aksjer	11 310 000	-679 665
Nedskrivning rentebytteavtaler	5 985 373	-
Resultat omsorgsboliger	-9 311 809	-
Innbetalt ved salg av omsorgsboliger	93 687 500	-
Utbetalt ifm tilvirkningskontrakter, omsorgsboliger	-14 095 851	-78 234 027
Ordinære avskrivninger	574 816	578 000
Effekt valutakursendringer	-5 446 934	-2 584 561
Endring i pensjonsforpliktelse	-886 090	213 248
Endring potensiell forpliktelse	5 985 373	-
Endring i kundefordringer	-2 438 031	-873 388
Endring i leverandørgjeld	232 787	-1 556 140
Endring i tidsavgrensingsposter	689 667	-22 730 902
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>127 299 451</b>	<b>-78 754 047</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalt ved salg av anleggsmidler	5 076 860	-
Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	-149 138	-1 054 569
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-37 592 500	-113 435 033
Endring lån til/fra datterselskaper	-15 332 589	252 684 588
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	4 423 627	139 929 601
Endring lån til tilknyttede selskaper	8 557 912	4 263 850
Endring andre langsiktige fordringer	340 000	12 840 000
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-34 675 828</b>	<b>295 228 437</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld kredittinstitusjon	-115 331 181	-24 921 496
Endring kortsiktig gjeld	28 418 054	-10 465 274
Utbetalt utbytte	-69 755 925	-139 614 905
Utbetalt utbytte gamle poster	-70 054	-28 527
Kjøp av egne aksjer/tilbakebetaling av egenkapital	-343 181	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-157 082 287</b>	<b>-175 030 202</b>
<b>Netto endring i likvider</b>	<b>-64 458 664</b>	<b>41 444 188</b>
<b>Beholdning av likvider 1.1.</b>	<b>213 245 282</b>	<b>171 801 094</b>
<b>Beholdning av likvider 31.12.</b>	<b>148 786 618</b>	<b>213 245 282</b>

## Noter til regnskapet for 2023

### NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20%-50% eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytter regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er mottatt.

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

#### Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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 som ikke benyttes til sikringsformål vurderes til anskaffelseskost. Nedskrivning foretas dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.



Nedskrivningen resultatføres. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlag for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

#### **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 8 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 INNTEKTER

Forvaltningsinntekter består av honorar for fakturerte tjenester med kr 32 184 980 (2022 kr 27 696 577) som i hovedsak gjelder konsern- og tilknyttede selskaper. Øvrige inntekter utgjør kr 854 517 for 2023 (kr 919 387 for 2022).

Salgsinntekter utviklingsprosjekter gjelder i sin helhet oppføring av omsorgsboliger i Hamar kommune både i 2023 og 2022, jfr. note 3.

Gevinst ved avgang av anleggsmidler knytter seg til salg av bygning i Inderøy kommune i Trøndelag, jfr. note 4.

Inntekt på investering i datterselskap knytter seg til konsernbidrag fra 3 datterselskap totalt på kr 16 967 661 for 2023, jfr. note 5. I 2022 var tilsvarende tall kr 22 093 273.

Aksjeutbytte relaterer seg i 2023 til utbytte fra to datterselskap og to tilknyttede selskap på til sammen kr 9 344 500. I 2022 var tilsvarende tall kr 28 895 610. Jfr. note 5 og 6.

Gevinst på aksjer, kr 3 559 753, i 2023 knytter seg i hovedsak til salg av Stiklestad Hotell Eiendom AS med eierandel på 16,7%. I 2022 var gevinst på salg av aksjer på kr 94 815 105 i hovedsak knyttet til salg av flere aksjeposter:

- Hellsenteret AS med eierandel 98% ble solgt i sin helhet
- Parkgata Offentlig Eiendom AS med eierandel 30% ble solgt i sin helhet
- UPL Hamar AS fisjonerte ut tomt i eget selskap, Parkgata Parkering AS, som senere ble solgt i sin helhet

All aktivitet og forvaltning 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 igangsatt ved årsskifte 2021/2022. Byggeperioden har i hovedsak vært i 2022 og bygget ble overlevert 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.

24

	2023	2022
Opptjent ikke fakturerte inntekter – nettoføring	196 362	70 476 202
Herav:		
- påløpte kostnader	-116 138	-17 059 279
- fordring Hamar kommune	312 500	87 535 481
Inntektsført igangværende prosjekter	9 106 559	82 884 754
Kostnader på igangværende prosjekter	-205 250	82 884 754
<b>Netto resultatført på igangværende prosjekter</b>	<b>9 311 809</b>	<b>-</b>

Prosjektet er avsluttet tidlig i 2023 og grunnet tilbakeføring av større avsetninger blir kostnader på prosjektet i 2023 en inntektsføring.



## NOTE 4 VARIGE DRIFTSMIDLER

Utstillingsplassen Eiendom AS	Kunst	Tomter	Bygninger	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.23	243 827	0	8 566 074	1 926 940	10 736 841
Tilgang i året				149 138	149 138
Avgang i året			-4 760 525		-4 760 525
Akk avskrivninger 31.12.23			-668 016	-1 159 323	-1 827 339
Bokført verdi 31.12.23	<b>243 827</b>	<b>0</b>	<b>3 137 533</b>	<b>916 755</b>	<b>4 298 115</b>
Årets ordinære avskrivning			325 416	249 400	574 816
Økonomisk levetid			25 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan			Lineær	Lineær	

## NOTE 5 INVESTERINGER

Utstillingsplassen Eiendom AS er morselskap til følgende selskaper pr 31.12.23:

	Anskaffelses- tidspunkt	Kontor kommune	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte innt. ført 2023
Peer Gynt Kjøpesenter AS	30.11.2003	Hamar	100,0 %	4 229 144	2 449 975	
Trekanten Utvikling AS	22.03.2005	Hamar	100,0 %	15 609 240	664 829	
AS Lykkeboden	24.05.2005	Hamar	100,0 %	4 114 088	433 181	
Rena Park AS	01.08.2007	Åmot	100,0 %	864 142	332 014	
Kongsv Komp og Næringssenter AS	29.12.2009	Kongsvinger	80,0 %	6 278 722	-1 674 720	
Storhamargata Eiendom AS	30.06.2020	Hamar	100,0 %	3 623 005	19 845	
Storhamargata 44 AS	30.06.2020	Hamar	100,0 %	36 505 523	3 120 204	
Storhamargata 53 AS	30.06.2020	Hamar	100,0 %	11 030 768	109 641	
Vangsvegen 71 AS	15.05.2015	Hamar	100,0 %	44 981 081	832 062	
UPL Sverige AS	10.03.2016	Hamar	100,0 %	2 075 249	-145 895	
- ANOR Fastigheter AB	08.04.2016	Gøteborg		1 000 050	-5 259 592	
Storhove Innovasjonsbygg AS	30.06.2020	Hamar	100,0 %	17 686 586	3 231 817	
Ambassadeur Holding AS	18.10.2018	Hamar	100,0 %	50 171 408	3 418 509	
Torggata 22 AS	30.06.2018	Hamar	100,0 %	4 142 812	1 987 315	
Midtbyen Park AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	54 463 072	2 927 154	
Løvsstadvegen 7 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	67 460 606	1 281 426	
Vangsvegen 73 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	95 529 711	8 025 595	
Vangsvegen 91 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	8 340 650	4 562 768	
Vangsvegen 119 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	22 201 968	9 468 082	
Vangsvegen 121 AS	15.10.2022	Hamar	100,0 %	6 982 812	1 606 553	3 500 000
UPL Hamar AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	61 509 891	4 741 737	
Sverdrups gate 44 AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	7 077 810	804 480	
Stormyra Eiendom Holding AS	11.09.2019	Hamar	100,0 %	44 040 900	-1 660 485	
- Aslak Boltsgt. 41 AS	26.06.2020	Hamar		10 981 332	5 399 446	
- Kolltjernvegen 10 AS	30.06.2020	Hamar		4 147 911	-171 271	
- Kolltjernvegen 12 AS	24.06.2021	Hamar		2 083 120	228 847	
AS Grønnegata 92	13.11.2020	Hamar	100,0 %	916 305	-17 157	
Vinstra Veipark AS	23.10.2015	Hamar	100,0 %	8 262 562	87 383	233 455
<b>Sum</b>				<b>596 310 468</b>	<b>46 803 743</b>	<b>3 733 455</b>



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

	Aksje- kapital	Antall aksjer	Pålydende	Verdi i balansen
Peer Gynt Kjøpesenter AS	150 000	150 000	1	29 702 052
Trekanten Utvikling AS	151 000	151	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	28 784 591
Storhamargata 53 AS	53 180	10 636	5	5 218 347
Vangsvegen 71 AS	20 202 000	103 600	195	39 569 634
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
Sverdrupsgt gate 44 AS	6 502 460	650 246	10	6 502 460
Stormyra Eiendom Holding AS	6 502 460	650 246	10	46 040 000
AS Grønnegata 92	150 000	100	1500	2 800 182
Vinstra Veipark AS	7 800 000	7 800	1000	6 200 000
<b>Sum</b>				<b>509 705 615</b>

26

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

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

Aksjene i Rena Park AS er nedskrevet med kr 1 130 000 fra tidligere år.

Aksjene i Storhamargata Eiendom AS er nedskrevet med kr 2 712 335 fra tidligere år.

Aksjene i AS Grønnegata 92 er nedskrevet i 2023 med kr 3 072 000.



	Renter fra	Lån til	Honorar eks mva	Kundefordring	Konsern- bidrag mottatt
Peer Gynt Kjøpesenter AS			527 467	253 507	
Trekanten Utvikling AS			22 125	600	
AS Lykkeboden			104 948	32 625	
Rena Park AS	447 622	5 683 033 *	14 432	18 455	
Kongsv Komp og Næringscenter AS			655 703	210 307	
Storhamargata Eiendom AS			34 568	26 734	
Storhamargata 44 AS			796 210	136 300	
Storhamargata 53 AS			50 225	12 598	
Vangsvegen 71 AS			1 428 003	4 667 755	
UPL Sverige AS	138 014	2 647 352	22 313	21 156	
- ANOR Fastigheter AB	3 995 188	55 039 128	0	0	
Storhove Innovasjonsbygg AS	204 812	2 811 617	637 372	172 118	
Torggata 22 AS		2 587 112	466 165	25 022	2 587 112
Ambassadeur Holding AS	107 303	10 290 931	1 570 431	454 697	6 183 628
Midtbyen Park AS	953 161	12 110 220	1 015 160	272 462	
Løvstadvegen 7 AS	461 015	5 767 473	971 599	213 682	
Vangsvegen 73 AS			2 102 057	220 748	
Vangsvegen 91 AS	645 758	10 426 651	713 461	87 363	
Vangsvegen 119 AS	2 719 742	45 016 663	1 685 572	668 690	8 196 921
Vangsvegen 121 AS			853 003	322 529	
UPL Hamar AS	2 317 174	84 748 173	3 711 639	1 096 159	
Sverupgate 44 AS			113 865	21 572	
Stormyra Eiendom Holding AS			28 469	28 469	
- Aslak Boltsgt. 41 AS			283 294	94 328	
- Kolltjernvegen 10 AS			102 034	52 801	
- Kolltjernvegen 12 AS			96 000	5 202	
AS Grønnegata 92	41 574	614 136	13 069	578	
Vinstra Veipark AS	268 946	2 850 648	300 479	21 218	
<b>Sum datterselskaper</b>	<b>12 300 309</b>	<b>240 593 137</b>	<b>18 319 663</b>	<b>9 137 675</b>	<b>16 967 661</b>

27

\* Det er avsatt kr 5 000 000 til tap på fordringer knyttet til fordringen selskapet har på Rena Park AS.

Selskapet har langsiktig gjeld pr 31.12.23 til Trekanten Utvikling AS på kr 14 272 353 inkl. renter for 2023 med kr 772 353.

Selskapet har langsiktig gjeld pr 31.12.23 til Vangevegen 73 AS på kr 107 479 577 inkl. renter for 2023 med kr 3 463 281.

Selskapet har pr 31.12.23 gitt konsernbidrag til Vangsvegen 71 AS på kr 14 000 000 hvor kr 10 920 000 (konsernbidrag minus skatt) er ført mot kostpris på aksjene.

Stor andel av konsernselskapene er fellesregistrert når det gjelder merverdiavgift. Det er Utstillingsplassen Eiendom AS som morselskap som leverer inn oppgaven.

Pr 31.12.23 hadde selskapet i denne forbindelse netto gjeld til konsernregnskap knyttet til dette på kr 18 774 442.

*Estimat for 2023 er benyttet for de selskapene hvor endelig regnskap for 2023 ikke foreligger.*



## NOTE 6 FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden.

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Kontor kommune	Eierandel/ stemmerett	Kostpris	Ned- skrivning	Verdi i balansen
Fredvang Eiendom AS	02.05.2000	Hamar	50%	8 784 449		8 784 449
Steinkjer Fylkeshus AS	08.09.2021	Hamar	33%	6 000 000		6 000 000
Torggt 1 AS	16.12.2002	Hamar	50%	6 100 000		6 100 000
Strandsonen Utvikling AS	16.05.2007	Hamar	50%	1 503 000		1 503 000
Cryo Invest AS	02.01.2008	Hamar	50%	3 819 350	-1 090 000	2 729 350
Ravineveien Eiendom AS	10.04.2008	Hamar	50%	36 357 000		36 357 000
Terningen Arena Holding AS	25.09.2008	Elverum	49%	504 700		504 700
Gjøvik Strand AS	30.06.2014	Gjøvik	33%	3 658 554		3 658 554
Vangsveien Prosjekt AS	15.05.2015	Hamar	33%	6 431 341		6 431 341
Farverikvartalet Holding AS	17.02.2017	Hamar	50%	26 299 000		26 299 000
Victoria Hotell Lillehammer AS	01.03.2017	Hamar	50%	25 563 413	-8 439 000	17 124 413
Nyhavna Hotell AS	01.11.2018	Hamar	50%	2 500 000		2 500 000
Kvadraturen Hamar AS	15.10.2021	Hamar	50%	16 239 512		16 239 512
Nordhagen Seniorbolig AS	28.02.2022	Hamar	50%	100 000		100 000
Balberg Eiendom AS	02.08.2021	Hamar	50%	5 000 000		5 000 000
Mjøsbyen Eiendom AS	01.05.2021	Hamar	50%	105 579 750	-10 968 000	94 611 750
Hamar Storsenter Holding AS	28.04.2022	Hamar	25%	36 250 000		36 250 000
Espern Eiendom AS	01.02.2022	Hamar	50%	82 185 033		82 185 033
Søre Ål Utvikling AS	14.01.2021	Lillehammer	33%	8 302 490		8 302 490
						<b>360 680 592</b>



Selskap	Aksjekapital	Antall aksjer	Selskapets egenkapital	Selskapets-resultat
	100%	100%	100%	100%
Fredvang Eiendom AS	7 500 000	75 000	39 944 081	3 893 769
Steinkjer Fylkeshus AS	18 000 000	6 000	17 768 384	19 899
Torggt 1 AS	500 000	500	7 966 776	1 646 908
Strandsonen Utvikling AS	3 000 000	3 000	3 831 161	238 178
Cryo Invest AS	7 650 000	7 650	4 667 249	-443 908
Ravineveien Eiendom AS	4 300 000	43 000	116 032 516	13 695 646
Terningen Arena Holding AS	1 025 000	41 000	42 302 759	-151 197
Gjøvik Strand AS	8 677 500	19 500	10 493 009	43 809
Vangsveien Prosjekt AS	6 125 000	125 000	13 647 363	399 056
Farverikvartalet Holding AS	2 466 400	12 332	39 706 926	-32 075
Victoria Hotell Lillehammer AS	600 000	400	38 686 331	1 165 198
Nyhavna Hotell AS	5 000 000	5 000	4 591 679	-231 128
Kvadraturen Hamar AS	30 000	1 000	514 216	-529 353
Nordhagen Seniorbolig AS	200 000	2 000	686 966	614 225
Balberg Eiendom AS	10 000 000	1 000	29 555 591	285 129
Mjøsbyen Eiendom AS	60 000	100 000	189 286 892	-25 084 398
Hamar Storsenter Holding AS	126 250 000	125 000	145 000 000	0
Espern Eiendom Holding AS	15 556 000	15 556	35 528 929	-7 901
Søre Ål Utvikling AS	60 006	60 006	9 902 491	0

Estimat for 2023 er benyttet for de selskapene hvor endelig regnskap for 2023 ikke foreligger.

29

Selskap	Utbytte fra selskapet	Lån til selskapet
Steinkjer Fylkeshus AS		350 000
Cryo Invest AS		266 760
Ravineveien Eiendom AS	5 000 000	
Nyhavna Hotell AS		2 437 258
Kvadraturen Hamar AS		1 500 000
Nordhagen Seniorbolig AS		3 700 000
Balberg Eiendom AS	610 000	2 600 000
	<b>5 610 000</b>	<b>10 854 018</b>

#### NOTE 7 ANDRE AKSJER

Samtlige aksjer selskapet eide i Stiklestad Hotell Eiendom AS er solgt i 2023. Dette ga en regnskapsmessig gevinst på kr 3 089 627.

Aksjer som inngår i denne posten pr 31.12.23 er aksjer i Induct AS bokført med kr 402 175.



## NOTE 8 ANSATTE, GODTGJØRELSE

Lønnskostnader består av følgende poster:	2023	2022
Lønn	22 366 814	23 160 932
Arbeidsgiveravgift	4 051 703	3 567 552
Pensjonskostnader	2 022 295	2 378 466
Andre personalkostnader	736 541	686 082
Sum personalkostnader	29 177 353	29 793 033

Antall årsverk 22 22

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

Godtgjørelser	2023	2022
Adm direktør - lønn	1 568 772	1 511 309
Adm direktør - annen godtgjørelse	16 494	12 924
Styret	80 000	40 000
Arbeidende styreleder - lønn	1 813 837	2 076 408
Arbeidende styreleder - annen godtgjørelse	640 190	599 062
Revisor - lovpålagt revisjon	255 234	198 736
Revisor - skatterådgivning	0	0
Revisor - andre tjenester	138 066	161 777

30

## 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 31.12.2023 kr 3 795 396. Utbetalt pensjon i 2023 utgjorde kr 623 696. Pensjon utbetales årlig til og med 2027.

## NOTE 9 LÅN, PANTSTILLELSER OG GARANTIANSVAR

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

Rentebytteavtalene som opprinnelig var knyttet til tidligere langsiktig gjeld løper fortsatt i selskapet. Selskapet har 14 ulike rentebytteavtaler. 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.

Rentebytteavtalene tilfredsstillers ikke lengre kravene for å bli ansett som sikringsinstrument. Anskaffelseskostnaden ved inngåelse av rentebytteavtaler er null. Etterfølgende måling skal følge laveste verdis prinsipp, laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Nedskrivning (tap) føres over resultatet. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.



	31.12.2023	31.12.2022	Endring
Sikret ved rentebytteavtaler	756 100 000	694 900 000	61 200 000
Beregnet verdi	12 087 193	13 868 963	-1 781 770
Avtaler med positiv verdi	18 072 566		
Avtaler med negativ verdi	- 5 985 373		
<b>Nettoverdi rentebytteavtaler</b>	<b>12 087 193</b>		
<b>Årets resultatførte verdiendring</b>	<b>5 985 373</b>		
<b>Pantstillelser og lignende</b>		<b>Sikret ved pant</b>	
<b>Lån og påløpne renter</b>			
Lån fra kredittinstitusjoner	12 324 900		
Påløpne renter	177 479		
<b>Sum lån</b>	<b>12 502 379</b>		
<b>Garantistillelser</b>			
Hamar kommune	1 576 800		
Garantiforpliktelser boligkjøpere	5 549 500		
<b>Sum garantistillelser</b>	<b>7 126 300</b>		
<b>Totalsum pantstillelser og lignende</b>	<b>21 628 679</b>		
<b>Eiendeler stilt som sikkerhet</b>		<b>Balansført verdi pant</b>	
Driftsløsøre	1 160 583		
Kundefordringer	10 644 294		
Aksjer Ravineveien Eiendom AS	36 357 000		
Aksjer i Stormyra Eiendom Holding AS	46 040 000		
Aksjer i Vangsvegen 71 AS	42 649 634		
Aksjer i Ambassadeur Holding AS	51 277 207		
Aksjer Torggt. 22 AS	12 692 872		
Aksjer Hamar Storsenter Holding AS	36 250 000		
Aksjer Storhove Innovasjonsbygg AS	28 337 854		
<b>Sum</b>	<b>265 409 444</b>		

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

Aksjer i følgende selskap er stilt som sikkerhet for lånet i selskapet selv: Ravineveien Eiendom AS, Ambassadeur Holding AS, Storhove Innovasjonsbygg AS, Stormyra Eiendom Holding AS, Vangsvegen 71 AS og Hamar Storsenter Holding AS.

Underliggende eiendom i Vangsvegen 73 AS og UPL Hamar AS er stilt som sikkerhet for kredittengasjement i Utstillingsplassen Eienom AS.

Deler av forpliktelse vedrørende 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.

Avdrag og restgjeld	2024	2025	2026	2027	2028
Avdrag	1 173 800	1 173 800	1 173 800	1 173 800	1 173 800
Restgjeld per 31.12	11 151 100	9 977 300	8 803 500	7 629 700	6 455 900

**NOTE 10 SKATTEKOSTNAD**

Årets skattekostnad består av:	2023	2022
Betalbar skatt	7 166 044	2 875 920
Endring utsatt skatt	2 817 352	-686 793
Netto skattekostnad	<u>9 983 396</u>	<u>2 189 127</u>

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

32

Utstillingsplassen Eiendom AS	31.12.2023	31.12.2022	Endring
Knyttet til anleggsmidler	-711 516	-944 143	-232 627
Tilvirkningskontrakter	0	-7 590 000	-7 590 000
Avsetninger mv.	-7 751 100	-7 751 100	0
Knyttet til fordringer	-50 000	-50 000	0
Knyttet til kursjustering SEK	15 963	-4 458 118	-4 474 081
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-3 795 396	-4 681 486	-886 090
Gevinst- og tapskonto	1 646 938	2 137 563	490 625
Andre forskjeller	286 146	172 176	-113 970
Netto grunnlag for utsatt skatt	<u>-10 358 965</u>	<u>-23 165 108</u>	<u>-12 806 143</u>
22%	-2 278 972	-5 096 324	-2 817 351



Årets skattegrunnlag er beregnet slik:	2023	2022
Regnskapsmessig resultat før skatt	47 764 658	121 928 493
Endring midlertidige forskjeller	-12 806 143	15 121 786
<i>Permanente forskjeller:</i>		
Skattemessig underskudd i ANS	-113 573	-141 965
Ikke fradagsberettigede kostnader	168 566	170 430
Aksjeutbytte	-9 344 500	-28 895 610
Gevinst ved salg av aksjer	-3 559 753	-94 815 105
Verdireduksjon finansielle instrumenter	5 985 373	
Tap og nedskrivning på aksjer	11 310 000	-679 665
Mottatt konsernbidrag via resultat	16 967 661	22 093 273
Konsernfordring inntektsfradrag	-7 000 000	
Skattepliktig inntekt ifm aksjer	168 300	384 000
Grunnlag betalbar skatt	49 540 589	35 165 637
22 % betalbar skatt	10 898 930	7 736 440
Avgitt konsernbidrag, balanseført	-14 000 000	-
Betalbar skatt avgitt konsernbidrag	-3 080 000	-
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt av årets resultat	10 898 930	7 736 440
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-3 732 885	-4 860 520
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 080 000	-
Sum betalbar skatt i balansen	4 086 044	2 875 920

33

## NOTE 11 EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2022	32 509 950	-3 802 750	220 861 974	901 605 890	1 151 175 064
Årets resultat				37 781 262	37 781 262
Sletting egne aksjer	-3 801 750	3 801 750			0
Kjøp egne aksjer		-6 750		-336 432	-343 182
Tilleggsutbytte				-50 000 000	-50 000 000
Avsatt utbytte				-20 000 000	-20 000 000
Sum per 31.12.2023	28 708 200	-7 750	220 861 974	869 050 720	1 118 613 144

## NOTE 12 FORDRINGER

Avsetning til dekning av tap på kundefordringer utgjør kr 50 000 pr 31.12.23. I tillegg er det avsatt kr 5 000 000 til tap på langsiktig fordring på datterselskap.

## NOTE 13 BUNDNE MIDLER

Av selskapets bankinnskudd er kr 1 277 529 (2022: kr 1 246 930) bundne innskudd på skattetrekkskonto.



## NOTE 14 ANTALL AKSJER, AKSJEEIERE MV

Per 31.12.2023 består aksjekapitalen av 574 164 aksjer, pålydende kr 50 per aksje, totalt kr 28 708 200. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller aksjeklasser.

Selskapet har i løpet av 2023 kjøpt 135 egne aksjer fordelt på 7 aksjonærer. Samlet vederlag for aksjene utgjør totalt kr 343 182. Tilbakekjøpet utgjør en minimal andel av aksjekapitalen og er gjennomført med tanke på opprydning og utkjøp av mindre aksjonærer.

Per 31.12.2023 var det registrert i alt 903 aksjonærer (909 aksjonærer per 31.12.22). 846 aksjonærer eier mindre enn 100 aksjer. 20 aksjonærer eier 500 aksjer eller mer.

	Ant. aksjer	Eierandel	Stilling i selskapet/Styre
Haugans Hus Invest AS	446 876 *	77,85%	Monica Haugan, administrerende direktør – styremedlem Terje Haugan, prosjektdirektør - styremedlem
Egne aksjer	155		
Hathon Holding AS	75 727	13,19%	
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	25 510	4,44%	
Totalt antall aksjer	574 164	100,00%	

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

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

\* Trond Erik Michaelsen medregnet 2 619 aksjer eid av Mjøsconsult AS.

\* 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 HENDELSER I 2024

Selskapet har kjøpt 100% av aksjene i Falsensgate 14 AS i 2024.

Selskapet har igangsatt fusjon i 2024. De heleide datterselskapene Trekanten Utvikling AS og UPL Sverige AS, planlegges fusjonert inn i Utstillingsplassen Eiendom AS. Begge er tilnærmet tomme selskap som av forenklingshensyn fusjoneres inn i Utstillingsplassen Eiendom AS etter de forenklede reglene i aksjeloven § 13-23. Utstillingsplassen Eiendom AS overtar ingen kjente vesentlige forpliktelser eller annet ansvar ved fusjonene. Fusjonene foretas med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 1. januar 2024, og gjennomføres med kontinuitet på balanseførte verdier i konsernregnskapet til overtakende selskap.



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 2023,
- Resultatregnskap 2023
- Kontantstrømsoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2023
- 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 2023 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.

35

### Annem 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 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>

36

Hamar, 10. mai 2024  
BDO AS

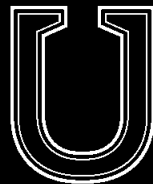
Martin Johnsen  
statsautorisert revisor





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