



I 2017 er det innledet samarbeid med OBOS Nye Hjem AS og Betonmast Hæhre Eiendom AS om utvikling av deler av Vangsvegen 73 med bl a en høyblokk og Vangsveien 33 sentralt i Hamar. På tomtene planlegges det bygget 237 boliger og 2 500 kvm næring. Salgsstart for de første leilighetene antas å være høsten 2018.

Utstillingsplassen Eiendom AS stiftet i 2016 UPL Sverige AS og gjennom dette selskapet ANOR Fastigheter AB med kontor i Göteborg. Det er ansatt daglig leder med svært god lokalkunnskap og godt kontaktnett. Göteborgområdet er i sterk vekst.

I 2017 er aksjene i UPL og OBOS Utvikling AS og Stangeveien 109 Eiendom AS solgt, og det er inntektsført gevinst fra salg av aksjer med ca 94 millioner kroner i morselskapet og ca 50 millioner kroner i konsernet. I morselskapets tall inngår også gevinst fra salg av aksjepost på 50 % i Stiklestadveien 3 Eiendom Holding AS.

Ravineveien Eiendom AS ferdigstilte i slutten av 2016 ny konferansesal ved Oslo Airport Hotel. Hotellvirksomheten går svært godt, og det er bygget ny hotellfløy med 69 rom som har økt kapasiteten til 309 rom fra slutten av 2017.

Utstillingsplassen Eiendom AS kjøpte 02.01.2017 samtlige aksjer i Ambassadeur AS og Globus Hotel AS. Det er gjennomført en omfattende rehabilitering av selskapenes hotelleiendommer i Drammen og inngått leieavtale med Scandic. Scandic driver begge eiendommene som ett hotell med 287 rom, profilert som Scandic Ambassadeur Drammen. Hotellet har etter rehabiliteringen vist økende belegg.

På Elverum har man gjennom Terningen Arena Holding AS i 2017 stått for rehabilitering av Hotell Central som er en del av Elgstua Bygg AS. På Terningen ferdigstilles ytterligere en fløy til Høgskolen i Innlandet i løpet av første halvår 2018. På Lillehammer overtok Høgskolen i Innlandet leieforholdet til nytt bygg mellom Fakkeldgården og Storhove senhøsten 2017.

Selskapet har som største eier, sammen med OBOS Forretningsbygg AS, begge med 27,2 % eierandel, vært ansvarlig for forvaltning, utvikling, gjennomføring og utleie av Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark. Det arbeides nå både med planlegging, prosjektering og utleie av byggetrinn 2 med ca 8 000 kvm, slik at prosjektet vil bestå av i alt ca 45 000 kvm.

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

Risikostyring

Som låntager ifm finansiering av bygg for utleie er selskapet eksponert for risiko knyttet til endringer i rentenivå. Selskapet har langsiktige utleiekontrakter og har langsiktighet også i rentefastsettelsen, da det i stor grad er inngått rentebytteavtaler.

Selskapet har så langt fått innvilget kredittrammer som finansierer alle igangsatte investeringsprosjekter. Styret anser selskapets likviditetsrisiko som begrenset.

Gjennom en stor grad av langsiktige leieavtaler er selskapets og konsernets risiko for endringer i leienivå begrenset.

Utstillingsplassen Eiendom AS mener å ha solide leietakere og har over tid hatt begrensede tap på fordringer. Kredittrisikoen vurderes som liten.

Aksjonærforhold – Egenkapital

Haugans Hus AS er selskapets største aksjonær med en eierandel på 39,24 %. Medregnet øvrige selskaper tilknyttet Terje og Monica Haugans familie, utgjør eierandelen 43,57 %. De største aksjonærene forøvrig er OBOS Forretningsbygg AS (38,34 %) og Hathon Holding AS (10,09 %). Til sammen eier disse aksjonærene mer enn 90 % av aksjene. I alt har selskapet 949 aksjonærer per 31.12.2017.



Monica Haugan, styreleder og prosjektutvikler



Tron Sanderud, adm. direktør



Terje Haugan, styremedlem og prosjektdirektør



Per 31.12.2017 utgjør selskapets bokførte egenkapital kr 754 493 334 (kr 854 038 804 i konsernet). Selskapet har finansiell styrke til å engasjere seg i planlagte prosjekter.

Ansatte – arbeidsmiljø – likestilling

Selskapet hadde per 31.12.2017 22 ansatte. I konsernet var det 34 fast ansatte.

Sykefraværet har vært minimalt. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt.

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

Selskapet og konsernet har pensjonsordninger som tilfredsstillende lovpålagte krav. Fra 01.01.2014 ble pensjonsordningen omdannet fra ytelsesbasert til innskuddsbasert pensjonsforsikring.

Ytre miljø

Selskapet driver sin virksomhet innenfor de krav og normer som gjelder for eiendomsbransjen og forårsaker ikke større utslipp enn det som er vanlig i denne. Ved gjennomføring av utbyggingsprosjekter ivaretas forurensningsfaren i samarbeid med de utførende entreprenørene.

Selskapet er opptatt av energiøkonomisering, og kontorbygg for bl a Statens Vegvesen og Eika Forsikring ble klassifisert som A-bygg. Både dette bygget og skolebygg som Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS har bygget i Oslo er BREEAM-sertifisert.

Forskning og utvikling

Selskapet har ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter, men deltar aktivt i tilrettelegging av virksomheten i tilknytning til energiøkonomisering og nye miljøkrav.

Årets resultat

Årets overskudd utgjør kr 123 574 629 etter at aksjeutbytte er inntektsført med kr 10 528 503 og gevinst på salg av aksjer med kr 93 820 664. Styret foreslår at årets resultat disponeres ved at det avsettes utbytte med kr 100 per aksje, totalt kr 65 050 200, og at kr 58 524 429 overføres til annen egenkapital.

For konsernet ble overskuddet kr 122 173 946, hvorav minoritetsinteressenes andel utgjør kr 1 861 543.

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

Hamar, den 25.05.2018

I styret for Utstillingsplassen Eiendom AS

4

Monica Haugan
Styreleder

Terje Haugan
Styremedlem

Daniel Kjørberg Siraj
Styremedlem

Nils Morten Bøhler
Styremedlem

Halgrim Thon
Styremedlem

Tron Sanderud
Adm direktør



Daniel Kjørberg Siraj



Nils Morten Bøhler



Halgrim Thon



RESULTATREGNSKAP PER 31.12.

| Utstillingsplassen Eiendom AS | | Noter | Konsern | |
|--|--------------------|--|--------------------|--------------------|
| 2016 | 2017 | | 2017 | 2016 |
| Driftsinntekter | | | | |
| 109 886 658 | 135 060 362 | Leieinntekter | 199 895 257 | 164 571 637 |
| 10 576 487 | 12 977 457 | Andre driftsinntekter | 40 028 515 | 8 543 379 |
| 179 200 000 | 0 | Salgsinntekter leilighetsprosjekter | 0 | 179 200 000 |
| 200 000 | 2 402 000 | Salgsgevinster | 2 402 000 | 200 000 |
| <u>299 863 145</u> | <u>150 439 819</u> | Sum driftsinntekter | <u>242 325 772</u> | <u>352 515 016</u> |
| Driftskostnader | | | | |
| 144 636 594 | 0 | Kostnader leilighetsprosjekter | 0 | 142 397 138 |
| 19 403 908 | 14 503 728 | Eiendomsrelaterte kostnader | 21 383 541 | 25 473 778 |
| 21 973 461 | 23 358 792 | Lønninger og sosiale utgifter | 37 929 067 | 24 181 204 |
| 25 947 426 | 30 067 683 | Ordinære avskrivninger | 50 500 277 | 41 291 704 |
| 11 301 169 | 8 062 605 | Andre driftskostnader | 22 565 992 | 13 489 350 |
| <u>223 262 558</u> | <u>75 992 808</u> | Sum driftskostnader | <u>132 378 877</u> | <u>246 833 174</u> |
| <u>76 600 587</u> | <u>74 447 011</u> | Driftsresultat | <u>109 946 895</u> | <u>105 681 842</u> |
| Finansinntekter/Finanskostnader | | | | |
| 2 441 827 | 2 293 877 | Renteinntekter | 1 078 777 | 1 355 400 |
| 13 670 304 | 10 528 503 | Aksjeutbytte | 641 | 804 |
| 106 439 791 | 93 820 664 | Gevinst på aksjer | 50 239 525 | 97 524 333 |
| 0 | -3 349 135 | Nedskrivning av finansielle eiendeler | 0 | 0 |
| 1 946 444 | 0 | Andel resultat i tilknyttede selskaper | 30 633 548 | 28 727 604 |
| -37 437 935 | -45 286 144 | Andre finansinntekter | 0 | 1 946 444 |
| -2 522 191 | -1 750 000 | Rentekostnader | -54 585 446 | -48 085 585 |
| -329 836 | 245 923 | Tap på aksjer | -45 000 | 0 |
| <u>84 208 404</u> | <u>56 503 688</u> | Andre finanskostnader | <u>-258 636</u> | <u>-424 175</u> |
| <u>160 808 991</u> | <u>130 950 699</u> | Netto finansinntekter | <u>27 063 409</u> | <u>81 044 825</u> |
| <u>160 808 991</u> | <u>130 950 699</u> | Ordinært resultat før skatt | <u>137 010 304</u> | <u>186 726 667</u> |
| <u>-11 006 137</u> | <u>-7 376 070</u> | Skatter | <u>-14 836 358</u> | <u>-16 295 007</u> |
| <u>149 802 854</u> | <u>123 574 629</u> | Årets overskudd | <u>122 173 946</u> | <u>170 431 660</u> |
| Overføringer: | | | | |
| | | Herav minoritetsinteresser | 1 861 543 | 142 442 |
| | | Majoritetens årsoverskudd | 120 312 403 | 170 289 218 |
| 0 | 65 050 200 | Avsatt utbytte | 65 050 200 | 0 |
| <u>149 802 854</u> | <u>58 524 429</u> | Overført til annen egenkapital | <u>55 262 203</u> | <u>170 289 218</u> |
| <u>149 802 854</u> | <u>123 574 629</u> | | <u>120 312 403</u> | <u>170 289 218</u> |

I konsernet inngår Utstillingsplassen Eiendom AS og heleide datterselskaper AS Lykkeboden, Peer Gynt Kjøpesenter AS, Rena Park AS, Jul Pettersens gate 2 AS, Trekanten Utvikling AS (og utfisjonert selskap Stangeveien 109 Eiendom AS fram til salg 02.05.2017), Vangsveien Parkering AS og Vangsveien Prosjekt AS (til 30.06.2017), Strandgaten 55 AS, UPL Sverige AS (med datterselskap ANOR Fastigheter AB (85 %) og Storhove Innovasjonsbygg AS, og fra 2017 Ambassadeur AS og Globus Hotell AS.

I tillegg inngår de deleide selskapene Kongsvinger Kompetanse og Næringsssenter AS (80 %) , Storhamargata Eiendom AS (66,6 %) med heleide datterselskaper Storhamargata 44 AS og Storhamargata 53 AS, og fra 2017 Hellsenteret AS (eierandel er øket fra 50 % til 90 % i 2017) og Hedia AS (eierandel er øket fra 50,9 % til 75,9 % i 2017) med heleid datterselskap Fabelaktiv AS.

BALANSE PER 31.12.

| Utstillingsplassen Eiendom AS | | | Noter | Konsern | |
|----------------------------------|----------------------|---------------------------------------|-------|----------------------|----------------------|
| 01.01 | 31.12 | | | 31.12 | 31.12 |
| 2017 | 2017 | EIENDELER | | 2017 | 2016 |
| Anleggsmidler | | | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | | | |
| | | Goodwill | 6 | 1 107 000 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | | | |
| 1 063 312 434 | 1 069 076 478 | Tomter og bygninger | 6, 9 | 1 900 207 262 | 1 475 340 167 |
| 1 519 468 | 2 260 705 | Bygg under oppføring | 6, 9 | 2 641 681 | 19 864 017 |
| 2 854 427 | 2 745 827 | Driftsløse | 6, 9 | 8 188 792 | 2 891 571 |
| <u>1 067 686 329</u> | <u>1 074 083 010</u> | Sum varige driftsmidler | | <u>1 911 037 735</u> | <u>1 498 095 755</u> |
| Finansielle anleggsmidler | | | | | |
| 175 092 465 | 459 741 614 | Investeringer i datterselskaper | 7 | | |
| 253 366 061 | 312 167 219 | Investeringer i tilknyttede selskaper | 8 | 380 428 597 | 320 574 981 |
| 2 100 576 | 2 100 576 | Andre aksjer og andeler | 12 | 2 123 295 | 2 168 295 |
| 8 207 139 | 60 637 222 | Lån til datterselskaper | 7 | | |
| 22 680 294 | 20 262 960 | Lån til tilknyttede selskaper | 8, 13 | 20 262 960 | 22 684 960 |
| 1 542 840 | 842 660 | Andre langsiktige fordringer | 13 | 870 271 | 1 542 840 |
| <u>462 989 375</u> | <u>855 752 251</u> | Sum finansielle anleggsmidler | | <u>403 685 123</u> | <u>346 971 076</u> |
| <u>1 530 675 704</u> | <u>1 929 835 261</u> | Sum anleggsmidler | | <u>2 315 829 858</u> | <u>1 845 066 831</u> |
| Omløpsmidler | | | | | |
| Beholdninger | | | | | |
| 19 994 197 | 87 710 314 | Boligprosjekt under oppføring | 3, 9 | 92 016 511 | 17 942 421 |
| Fordringer | | | | | |
| 6 822 816 | 6 091 259 | Kundefordringer | 9, 13 | 10 340 920 | 6 896 999 |
| 25 408 574 | 11 974 951 | Andre fordringer | 13 | 9 764 199 | 24 621 408 |
| <u>32 231 390</u> | <u>18 066 210</u> | Sum fordringer | | <u>20 105 119</u> | <u>31 518 407</u> |
| 189 593 738 | 44 471 852 | Bankinnskudd og kontanter | 14 | 85 321 427 | 220 024 018 |
| 241 819 325 | 150 248 376 | Sum omløpsmidler | | 197 443 057 | 269 484 846 |
| <u>1 772 495 029</u> | <u>2 080 083 637</u> | Sum eiendeler | | <u>2 513 272 915</u> | <u>2 114 551 677</u> |



BALANSE PER 31.12.

| Utstillingsplassen Eiendom AS | | | | Noter | Konsern | |
|-------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|--|--------|----------------------|----------------------|
| 01.01 | 31.12 | EGENKAPITAL OG GJELD | | | 31.12 | 31.12 |
| 2017 | 2017 | | | | 2017 | 2016 |
| Egenkapital | | | | | | |
| Innskutt egenkapital | | | | | | |
| 32 536 650 | 32 536 650 | Aksjekapital | | 11, 15 | 32 536 650 | 32 536 650 |
| -8 750 | -11 550 | Egne aksjer | | 11 | -11 550 | -8 750 |
| 220 861 974 | 220 861 974 | Overkurs | | 11 | 220 861 974 | 220 861 974 |
| <u>253 389 874</u> | <u>253 387 074</u> | Sum innskutt egenkapital | | | <u>253 387 074</u> | <u>253 389 874</u> |
| Annen egenkapital | | | | | | |
| 442 661 829 | 501 106 260 | Annen egenkapital | | 11 | 571 913 174 | 507 842 242 |
| | | Minoritetsinteresser | | 11 | 28 738 556 | 19 964 515 |
| <u>442 661 829</u> | <u>501 106 260</u> | Sum annen egenkapital | | | <u>600 651 730</u> | <u>527 806 757</u> |
| <u>696 051 703</u> | <u>754 493 334</u> | Sum egenkapital | | | <u>854 038 804</u> | <u>781 196 631</u> |
| Gjeld | | | | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | | | | |
| 1 576 800 | 1 576 800 | Forpliktelse midlertidige P-plasser | | 9, 16 | 1 576 800 | 1 576 800 |
| 19 738 397 | 22 332 054 | Utsatt skatt | | 10 | 33 402 970 | 21 918 938 |
| 5 944 654 | 6 500 721 | Pensjonsforpliktelser | | 5 | 6 500 721 | 5 944 654 |
| <u>27 259 851</u> | <u>30 409 575</u> | Sum avsetninger og forpliktelser | | | <u>41 480 491</u> | <u>29 440 392</u> |
| Annen langsiktig gjeld | | | | | | |
| 991 674 266 | 1 157 611 190 | Gjeld til kredittinstitusjoner | | 9 | 1 450 434 507 | 1 233 789 388 |
| 0 | 0 | Annen langsiktig gjeld | | | 3 886 700 | 0 |
| <u>991 674 266</u> | <u>1 157 611 190</u> | Sum langsiktig gjeld | | | <u>1 454 321 207</u> | <u>1 233 789 388</u> |
| Kortsiktig gjeld | | | | | | |
| 9 167 857 | 30 353 408 | Leverandørgjeld | | | 38 057 827 | 15 232 907 |
| 14 450 542 | 4 782 414 | Betalt skatt | | 10 | 9 847 492 | 16 651 320 |
| 2 544 148 | 2 115 145 | Skyldige offentlige avgifter | | | 5 195 837 | 2 799 788 |
| 0 | 65 050 200 | Avsatt utbytte | | 11 | 65 050 200 | 0 |
| <u>31 346 662</u> | <u>35 268 371</u> | Annen kortsiktig gjeld | | 7 | 45 281 057 | 35 441 251 |
| <u>57 509 209</u> | <u>137 569 538</u> | Sum kortsiktig gjeld | | | <u>163 432 413</u> | <u>70 125 266</u> |
| <u>1 076 443 326</u> | <u>1 325 590 303</u> | Sum gjeld | | | <u>1 659 234 111</u> | <u>1 333 355 046</u> |
| <u>1 772 495 029</u> | <u>2 080 083 637</u> | Sum egenkapital, gjeld og avsetninger | | | <u>2 513 272 915</u> | <u>2 114 551 677</u> |


Hamar, 25.05.2018



Monica Haugan
Styreleder



Terje Haugan
Styremedlem



Daniel Kjørberg Siraj
Styremedlem



Nils Morten Böhler
Styremedlem



Halgrim Thon
Styremedlem



Tron Sanderud
Adm direktør



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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. For oversikt over selskaper som inngår i konsernet per 31.12 se Note 7.

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. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres normalt det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Det samme gjelder også for tilknyttede selskap så langt utbytte er kjent. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er mottatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle merverdier fra kjøpet og urealiserte interngevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Oppkjøp av single purpose-eiendomsselskaper behandles som kjøp av eiendeler, og det beregnes ikke utsatt skatt på merverdier.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap reduseres konsernets balanseførte verdi til null. Også ytterligere tap regnskapsføres når tapet ikke er midlertidig eller konsernet har en forpliktelse til, eller intensjon om, å dekke dette tapet.

Fusjon

For å oppnå en mer rasjonell organisering i konsernet er det, med virkning fra 1. januar 2017 gjennomført fusjon mellom de heleide datterselskapene Vangsvegen 73 AS og Storhamargata 43 AS, med

morselskapet Utstillingsplassen Eiendom AS som overtagende selskap.

Fusjonen gjennomføres med hjemmel i Aksjeloven § 13-24, etter en felles fusjonsplan mellom datterselskapene og morselskapet.

Regnskapsmessig gjennomføres fusjonen etter reglene om konsernkontinuitet. Skattemessig gjennomføres fusjonen med full skattemessig kontinuitet.

Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Leieinntektene inntektsføres i takt med leieperioden. Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør for opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres i sin helhet ved tidspunkt for opphør.

Refusjon av felleskostnader er ikke medtatt som inntekter. Refusjonen er ført til reduksjon av kostnadene, og nettobeløp for underdekning inngår i Eiendomsrelaterte kostnader, jfr Note 4.

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

Ved salg av leiligheter bokføres inntekter og kostnader ved overdragelse av den enkelte leilighet.

Klassifisering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. 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 forsikrings-selskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad.

Ytelsesplaner

En ytelsesplan er en pensjonsordning som ikke er en innskuddsplan. Typisk er en ytelsesplan en pensjonsordning som definerer en pensjonsutbetaling som en ansatt vil motta ved pensjonering. Pensjonsutbetalingen er normalt avhengig av flere faktorer, som alder, antall år i selskapet og lønn. Den balanseførte forpliktelsen knyttet til ytelsesplaner er nåverdien av de definerte ytelsene på balansedagen minus virkelig verdi av pensjonsmidlene (innbetalte beløp til forsikringsselskap), justert for ikke resultatførte estimat-avvik og ikke resultatførte kostnader knyttet til tidligere perioders

pensjonsopptjening. Pensjonsforpliktelsen beregnes årlig av en uavhengig aktuar ved bruk av en lineær opptjeningsmetode.

Selskapet har i tillegg en usikret pensjonsforpliktelse som gjelder administrerende direktør, se note 5 for opplysninger om dette.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet 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.

Note 2 Andre driftsinntekter

Andre inntekter inkluderer honorar for fakturerte tjenester med kr 11 300 374 (2016 kr 9 205 110) som i hovedsak gjelder konsern- og tilknyttede selskaper. Fakturerte administrasjonshonorarer til konsernselskaper fremgår av Note 7.

Note 3 Salgsinntekter leilighetsprosjekter

Det er ikke ferdigstilt leilighetsprosjekter i 2017. Salgsinntektene fra leilighetsprosjekter i 2016 gjelder Teglgården i Hamar.

Note 4 Eiendomsrelaterte kostnader

Eiendomsrelaterte kostnader er slått sammen av:

| | 2017 | 2016 | Konsern 2017 | Konsern 2016 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|
| Felleskostnader | 26 253 988 | 20 039 664 | 38 328 123 | 30 800 615 |
| Refusjon felleskostnader | -22 430 672 | -16 482 635 | -32 292 120 | -25 849 282 |
| Underdekning felleskostnader | 3 823 316 | 3 557 029 | 6 036 003 | 4 951 333 |
| Festeavgift | | | 44 118 | 43 398 |
| Strøm egne lokaler | 311 033 | 246 653 | 550 322 | 246 653 |
| Driftskostnader utearealer | 175 334 | 506 414 | 504 319 | 530 164 |
| Verktøy og utstyr vaktmestere | 77 996 | 60 420 | 77 996 | 60 420 |
| Mindre anskaffelser | 415 492 | 314 957 | 592 491 | 372 231 |
| Vedlikehold | 3 982 182 | 9 650 132 | 6 233 882 | 12 098 419 |
| Eiendomsskatt | 4 706 154 | 4 134 331 | 5 870 419 | 5 822 373 |
| Forsikringer | 1 012 221 | 933 972 | 1 473 991 | 1 348 787 |
| Sum eiendomsrelaterte kostnader | 14 503 728 | 19 403 908 | 21 383 541 | 25 473 778 |

Note 5 Ansatte, godtgjørelser

| | 2017 | 2016 | Konsern 2017 | Konsern 2016 |
|---|------------|------------|-----------------|-----------------|
| Lønnskostnader består av følgende poster: | | | | |
| Lønn | 18 460 657 | 16 809 274 | 29 304 819 | 18 158 609 |
| Offentlige refusjoner | -20 538 | 0 | -20 538 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 2 795 271 | 2 526 772 | 4 286 330 | 3 047 911 |
| Pensjonskostnader | 1 555 546 | 1 924 027 | 3 020 950 | 1 924 027 |
| Andre personalkostnader | 567 856 | 713 388 | 1 337 507 | 1 050 657 |
| Sum personalkostnader | 23 358 792 | 21 973 461 | 37 929 067 | 24 181 204 |
| Antall årsverk | 20 | 19 | 42 | 22 |

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

| Godtgjørelser | 2017 | 2016 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Adm direktør – lønn | 2 451 209 | 2 087 879 |
| Adm direktør – annen godtgjørelse | 11 947 | 4 392 |
| Styret | 265 000 | 310 000 |
| Revisor | 333 662 | 328 078 |
| Revisor – andre tjenester | 61 726 | 41 390 |
| Revisor (konsern) | 620 789 | 559 511 |
| Revisor – andre tjenester (konsern) | 136 299 | 58 708 |

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

Pensjonsforpliktelser

Selskapets pensjonsordning ble endret fra ytelsesbasert til innskuddsbasert ordning fra 01.01.2014. Selskapet har i tillegg en usikret pensjonsforpliktelse som gjelder adm direktør Tron Sanderud. Adm direktør har rett til å fratruke stillingen fra fylte 65 år med en pensjon på 70 % av grunnlønnen på pensjonstidspunktet, begrenset til 14 G. Pensjonen reduseres med utbetalinger fra andre tjenestepensjonsordninger. Etter fylte 77 år utbetales pensjon iht gjeldende pensjonsordning i selskapet. Dersom adm direktør dør før fylte 74 år utbetales pensjonen til ektefelle fram til tidspunktet adm direktør ville ha fylt 74 år.

10

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Endring |
|---------------------------------------|------------|------------|----------|
| Nåverdi av årets pensjonsopptjening | 352 760 | 827 243 | |
| Rentekostnad på pensjonsforpliktelsen | 134 591 | 114 546 | |
| Resultatført aktuariell gevinst | 0 | 0 | |
| Periodisert arbeidsgiveravgift | 68 716 | 132 793 | |
| Netto pensjonskostnad | 556 067 | 1 074 582 | -518 514 |

Pensjonskostnadene fremkommer slik i regnskapet:

| | | | |
|---|------------------|------------------|----------------|
| Innbetalt premie | 999 479 | 849 445 | |
| Endring i pensjonsforpliktelse | 556 067 | 1 074 582 | |
| Sum pensjonskostnader | 1 555 546 | 1 924 027 | |
| Arbeidsgiveravgift av årets innbetalinger | 140 927 | 119 772 | |
| Netto pensjonskostnad | 1 696 473 | 2 043 799 | -347 326 |
| Påløpte pensjonsforpliktelser | 4 716 770 | 5 176 578 | -459 808 |
| Arbeidsgiveravgift av forpliktelsen | 665 065 | 729 898 | -64 833 |
| Påløpte forpliktelser inkl arbeidsgiveravgift | 5 381 835 | 5 906 476 | -524 641 |
| Ikke resultatført aktuarielt tap | 1 118 886 | 38 178 | 1 080 708 |
| Netto balanseført pensjonsforpliktelse | 6 500 721 | 5 944 654 | 556 067 |

Økonomiske forutsetninger ved beregning av pensjonsforpliktelsen:

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Demografiske forutsetninger | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|------------|------------|--------------------------------|------------|------------|
| Diskonteringsrente | 2,40 % | 2,60 % | Anvendt dødlighetstabell | K2013 BE | K2013 BE |
| Årlig forventet lønnsvekst | 2,50 % | 2,50 % | Anvendt uføretariff | IR02 | IR02 |
| Årlig forventet G-regulering | 2,25 % | 2,25 % | | | |
| Årlig forventet regulering pensjoner under utbetaling | 2,25 % | 2,25 % | | | |
| Amortiseringsfaktor | 1,00 | 1,00 | | | |



Note 6 Varige driftsmidler

| Utstillingsplassen Eiendom AS | | Tomter | Bygninger | Bygg under oppføring | Drifts-løsøre | Sum |
|-----------------------------------|--|-------------------|----------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.17 | | 48 572 490 | 1 118 319 024 | 1 519 468 | 10 205 394 | 1 178 616 376 |
| Endringer pga fusjon 01.01.17 | | 338 869 | 248 655 285 | | 644 151 | 249 638 305 |
| Sum per 01.01.2017 | | 48 911 359 | 1 366 974 309 | 1 519 468 | 10 849 545 | 1 428 254 681 |
| Overført fra bygg under oppføring | | | 311 180 | -311 180 | | 0 |
| Tilgang i året | | 500 525 | 35 474 705 | 1 052 417 | 434 716 | 37 462 363 |
| Avgang i året | | -100 000 | -1 930 231 | | | -2 030 231 |
| Akk avskrivninger 31.12.17 | | | -381 065 369 | | -8 538 434 | -389 603 803 |
| Bokført verdi 31.12.17 | | 49 311 884 | 1 019 764 594 | 2 260 705 | 2 745 827 | 1 074 083 010 |
| Årets ordinære avskrivning | | | 29 524 367 | | 543 316 | 30 067 683 |
| Økonomisk levetid | | | 10–50 år | | 5–10 år | |
| Avskrivningsplan | | | Lineær | | Lineær | |

| Konsern | | Goodwill | Tomter | Bygninger | Bygg under oppføring | Drifts-løsøre | Sum |
|--------------------------------------|------------------|--------------------|----------------------|------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| Anskaffelseskost 01.01.17 | | | 118 919 247 | 1 866 850 004 | 1 900 443 | 51 999 147 | 2 039 668 841 |
| Anskaffelseskost endringer i konsern | | | 338 869 | 248 655 285 | 0 | 644 151 | 249 638 305 |
| Overf. fra bygg under oppf. | | | | 311 180 | -311 180 | | 0 |
| Tilgang i året | 1 289 197 | | 3 297 181 | 204 887 302 | 11 446 840 | 5 535 242 | 226 455 762 |
| Avgang i året | | | -6 845 301 | -56 978 172 | -10 394 422 | -496 226 | -74 714 121 |
| Akk avskrivninger 31.12.17 | -182 197 | | | -479 228 333 | | -49 493 521 | -528 904 051 |
| Bokført verdi 31.12.17 | 1 107 000 | 115 709 996 | 1 784 497 266 | 2 641 681 | 8 188 792 | 1 912 144 735 | |
| Årets ordinære avskrivning | 182 197 | | 46 573 765 | | | 3 744 315 | 50 500 277 |
| Økonomisk levetid | | | 10–75 år | | | 5–10 år | |
| Avskrivningsplan | | | Lineær | | | Lineær | |

Note 7 Konsern

Utstillingsplassen Eiendom AS er morselskap til følgende selskaper:

| | Anskaffelses-tidspunkt | Kontor-kommune | Eierandel/stemmerett | Selskapets egenkapital | Selskapets resultat | Utbytte |
|---|------------------------|----------------|----------------------|------------------------|---------------------|------------------|
| Peer Gynt Kjøpesenter AS | 30.11.2003 | Hamar | 100,0 % | 866 803 | 1 398 396 | 1 500 000 |
| Trekanten Utvikling AS | 22.03.2005 | Hamar | 100,0 % | 5 902 845 | -75 009 | 1 500 000 |
| Stangeveien 109 Eiendom AS | 01.01.2017 | Hamar | 100,0 % | - | 1 132 163 | |
| AS Lykkeboden | 24.05.2005 | Hamar | 100,0 % | 6 456 663 | 527 181 | |
| Hellsenteret AS | 01.11.2005 | Stjørdal | 90 % | 29 709 792 | 4 033 682 | |
| Rena Park AS | 01.08.2007 | Åmot | 100,0 % | 10 069 115 | -170 993 | |
| Kongsvinger Kompetanse- og Næringscenter AS | 29.12.2009 | Kongsvinger | 80,0 % | 22 650 806 | 3 408 327 | |
| Storhamargata Eiendom AS | 07.09.2010 | Hamar | 66,6 % | 51 929 688 | 2 456 734 | |
| Hedia AS | 16.11.2011 | Hamar | 75,9 % | 7 488 706 | 3 318 323 | 2 275 862 |
| Jul Pettersens Gate 2 AS | 20.10.2014 | Hamar | 100,0 % | 4 365 809 | 1 023 480 | 2 000 000 |
| Vangsveien Parkering AS | 15.05.2015 | Hamar | 100,0 % | 783 931 | 190 737 | 400 000 |
| UPL Sverige AS | 10.03.2016 | Hamar | 100,0 % | 2 178 674 | -3 349 135 | |
| Storhove Innovasjonsbygg AS | 04.07.2016 | Hamar | 100,0 % | 12 891 318 | -54 890 | |
| Strandgaten 55 AS | 20.07.2016 | Hamar | 100,0 % | 2 740 186 | 51 679 | |
| Ambassadeur AS | 02.01.2017 | Hamar | 100,0 % | 92 440 488 | 8 858 746 | |
| Globus Hotell AS | 02.01.2017 | Hamar | 100,0 % | 6 417 704 | 1 336 424 | |
| | | | | | | 7 675 862 |

Stangeveien 109 Eiendom AS er stiftet ifm fusjon av Trekanten Utvikling AS per 01.01.2017 og solgt per 30.04.2017. Oppgitt resultat gjelder perioden 01.01 – 30.04.2017.

Eierandelene i Hellsenteret AS og Hedia AS er øket i 2017 slik at selskapene er omgruppert til konsernselskaper. Ambassadeur AS og Globus Hotell AS er nye konsernselskaper i 2017.



Utstillingsplassen Eiendom AS har i 2017 kjøpt Scandic Ambassador Drammen (100 %) og Scandic Victoria Lillehammer (50 %).

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 | 241 000 | 1 000 | 1 000 | 6 070 092 |
| AS Lykkeboden | 100 000 | 100 | 1 000 | 2 230 000 |
| Hellsenteret AS | 14 270 000 | 12 843 | 1 000 | 30 200 000 |
| Rena Park AS | 10 000 000 | 10 000 | 1 000 | 10 730 000 |
| Kongsv Komp og Næringsssenter AS | 7 000 000 | 5 600 | 1 000 | 2 684 000 |
| Storhamargata Eiendom AS | 5 500 000 | 3 663 | 1 000 | 42 505 210 |
| Hedia AS | 2 900 000 | 2 200 | 1 000,00 | 3 675 000 |
| Jul Pettersens Gate 2 AS | 3 422 000 | 3 422 | 1 000 | 8 652 242 |
| Vangsveien Parkering AS | 103 600 | 103 600 | 1 | 8 551 234 |
| UPL Sverige AS | 1 350 000 | 1 350 | 1 000 | 2 178 674 |
| Storhove Innovasjonsbygg AS | 13 000 000 | 13 000 | 1 000 | 13 000 000 |
| Strandgaten 55 AS | 240 000 | 240 | 1 000 | 17 000 000 |
| Ambassadeur AS | 7 525 000 | 752 500 | 10 | 275 462 822 |
| Globus Hotel AS | 100 000 | 1 000 | 100 | 7 100 288 |
| | | | | <u>459 741 614</u> |

12

Verdi på aksjene i Trekanten Utvikling AS, Kongsvinger Kompetanse- og Næringsssenter AS og Storhamargata Eiendom AS som er tilført gjennom innfusjonering av UP Entra AS per 01.01.2015, er satt lik pris som ble lagt til grunn ved kjøp av Entra Eiendom AS aksjer i UP Entra AS per 01.01.2014.

Det samme gjelder aksjene i Jul Pettersens Gate 2 AS som ble utfisjonert fra UP Entra AS i 2014.

| | Renter fra | Lån til | Fakturert honorar | Kunde- fordring |
|---|------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| Peer Gynt Kjøpesenter AS | | | 248 645 | 67 891 |
| Trekanten Utvikling AS | | | 112 913 | 22 075 |
| AS Lykkeboden | | | 65 612 | 22 766 |
| Hellsenteret AS | | | 295 430 | 113 827 |
| Rena Park AS | | | 68 047 | 16 906 |
| Kongsv Komp og Næringsssenter AS | 196 347 | 8 196 347 | 330 849 | 83 297 |
| Storhamargata Eiendom AS | | | 38 194 | 123 126 |
| Hedia AS | | | 3 315 | 1 250 |
| Jul Pettersens Gate 2 AS | | | 67 578 | 28 719 |
| Vangsveien Prosjekt AS (til 30.06.2017) | | | 5 569 | |
| Vangsveien Parkering AS | | | 0 | 0 |
| UPL Sverige AS | 1 949 | 936 077 | 0 | 0 |
| Storhove Innovasjonsbygg AS | | | 151 253 | 68 031 |
| Strandgaten 55 AS | | | 169 148 | 59 375 |
| Ambassadeur AS | 394 550 | 18 524 677 | 205 745 | 71 219 |
| Globus Hotell AS | 802 241 | 32 980 121 | | |
| Sum datterselskaper | <u>1 395 087</u> | <u>60 637 222</u> | <u>1 762 298</u> | <u>678 482</u> |

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



Note 8 Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Bokført verdi av aksjene, egenkapital, resultat, kontorkommune og øvrige aksjonærer er spesifisert nedenfor. (I konsernregnskapet er egenkapitalmetoden benyttet, jfr spesifikkasjon nedenfor.)

| Selskap | Anskaffelses- tidspunkt | Aksje- kapital | Antall aksjer | Pålydende | Verdi i balansen |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------|------------------|--------------|---------------------|
| Fredvang Eiendom AS | 02.05.2000 | 7 500 000 | 37 500 | 100,00 | 8 784 449 |
| Torggt 22 AS | 30.11.2000 | 16 000 000 | 8 000 | 1 000,00 | 10 342 872 |
| UPL & OBOS Utvikling AS | 10.06.2002 | 400 000 | 200 | 1 000,00 | 0 |
| Torggt 1 AS | 16.12.2002 | 500 000 | 250 | 1 000,00 | 6 100 000 |
| Strandsonen Utvikling AS | 16.05.2007 | 3 000 000 | 1 500 | 1 000,00 | 1 503 000 |
| Cryo Invest AS | 02.01.2008 | 7 650 000 | 3 825 | 1 000,00 | 3 819 350 |
| Ravineveien Eiendom AS | 10.04.2008 | 4 300 000 | 21 500 | 100,00 | 36 357 000 |
| Alkærsplass Utvecklings AB | 22.07.2008 | SEK 30 100 000 | 12 190 | SEK 1 000,00 | 11 118 524 |
| Terningen Arena Holding AS | 25.09.2008 | 1 025 000 | 20 090 | 25,00 | 504 700 |
| UPL & BOSE Holding AS | 13.03.2009 | 29 700 000 | 14 850 | 1 000,00 | 14 852 500 |
| UPLB Fastighets AB | 04.12.2009 | SEK 1 000 000 | 400 000 | SEK 1,00 | 493 421 |
| Triangelgården Invest AS | 01.07.2010 | 140 400 | 1 170 000 | 0,03 | 11 700 000 |
| Halden Utvikling AS | 05.01.2011 | 20 000 000 | 11 000 | 1 000,00 | 12 652 000 |
| AS Grønnegaten 92 | 01.07.2011 | 150 000 | 33 | 1 500,00 | 1 650 194 |
| Stortorget 1 AS | 26.03.2012 | 10 509 000 | 31 527 | 100,00 | 31 527 000 |
| Gjøvik Strand AS | 30.06.2014 | 2 400 000 | 4 000 | 200,00 | 1 566 054 |
| Haakon VII'sgt 14 AS | 20.11.2014 | 11 000 000 | 1 000 | 2 750,00 | 6 500 000 |
| Vangsveien Prosjekt AS | 15.05.2015 | 125 000 | 41 667 | 1,00 | 4 431 341 |
| Driv Prosjektstyring AS | 04.09.2015 | 100 000 | 34 | 1 000,00 | 34 000 |
| Vinstra Veipark AS | 23.10.2015 | 13 000 000 | 5 200 | 1 000,00 | 5 200 000 |
| Child Planet, Atlantis Barnehage AS | 09.09.2016 | 300 000 | 125 | 1 000,00 | 0 |
| Farverikvartalet AS | 17.02.2017 | 900 000 | 4 500 | 100,00 | 7 800 000 |
| Stiklestadveien Eiendom AS | 28.02.2017 | 165 030 000 | 10 | 5 501 000,00 | 55 010 000 |
| Victoria Hotell Lillehammer AS | 01.03.2017 | 200 000 | 100 | 1 000,00 | 14 563 413 |
| Vangsvegen 33 AS | 31.08.2017 | 30 000 000 | 10 000 000 | 1,00 | 9 998 165 |
| OCCI Holding AS | 24.11.2017 | 176 400 000 | 516 807 | 98,00 | 55 659 236 |
| | | | | | 312 167 219 |

| Selskap | Eierandel/ stemmerett | Selskapets egenkapital | Selskapets resultat | Utbytte fra selskapet | Lån til selskapet |
|--|--------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|
| | | 100 % | 100 % | | |
| Fredvang Eiendom AS | * | 50,0 % | 22 250 848 | 1 445 305 | |
| Torggt 22 AS | | 50,0 % | 20 548 850 | 1 654 101 | |
| UPL & OBOS Utvikling AS | | 50,0 % | | 288 641 | |
| Torggt 1 AS | | 50,0 % | 15 842 268 | 2 114 395 | |
| Strandsonen Utvikling AS | | 50,0 % | 3 022 634 | 40 366 | 44 850 |
| Cryo Invest AS | | 50,0 % | 6 503 981 | -222 106 | |
| Ravineveien Eiendom AS | | 50,0 % | 66 969 853 | 7 912 039 | |
| Alkærsplass Utvecklings AB | | 40,5 % | 40 161 241 | 3 605 308 | 8 049 919 |
| Terningen Arena Holding AS | * | 49,0 % | 66 495 340 | 9 493 133 | |
| UPL & BOSE Holding AS | * | 50,0 % | 67 356 170 | 7 359 352 | |
| UPLB Fastighets AB | | 40,0 % | -4 600 551 | -548 165 | 9 082 343 |
| Triangelgården Invest AS | | 25,0 % | 51 466 458 | 4 129 964 | |
| Halden Utvikling AS | | 55,0 % | 23 114 529 | 2 665 514 | 2 750 000 |
| AS Grønnegaten 92 | | 33,0 % | 569 152 | 88 454 | |
| Stortorget 1 AS | * | 30,0 % | 104 373 007 | 5 703 802 | |
| Gjøvik Strand AS | * | 33,3 % | 4 925 763 | -13 495 | 400 000 |
| Haakon VII'sgt 14 AS | | 25,0 % | 19 909 664 | -1 738 840 | 1 235 848 |
| Vangsveien Prosjekt AS | | 33,3 % | 5 832 082 | 158 056 | |
| Driv Prosjektstyring AS | | 34,0 % | 1 628 757 | 1 039 417 | 102 000 |
| Vinstra Veipark AS | | 40,0 % | 12 383 170 | -308 323 | |
| Child Planet, Atlantis Barnehage AS | | 0,0 % | | 1 683 399 | |
| Farverikvartalet AS | | 50,0 % | 3 390 035 | -196 304 | |
| Stiklestadveien Eiendom AS | | 33,3 % | 178 561 586 | 13 531 586 | |
| Victoria Hotell Lillehammer AS | | 50,0 % | 12 122 459 | 1 604 142 | 1 450 000 |
| Vangsvegen 33 AS | | 33,3 % | 29 952 621 | -47 379 | |
| OCCI Holding AS | | 28,7 % | 186 979 196 | 10 149 740 | |
| <i>Indirekte eid gjennom Terningen Arena Holding AS:</i> | | | | | |
| Elgstua Bygg AS | | 24,0 % | 39 846 464 | 2 617 452 | |
| | | | 979 605 577 | 74 209 555 | 2 852 000 |
| | | | | | 20 262 960 |

Aksjene i UPL & OBOS Utvikling AS er solgt per 02.05.2017, og oppgitt resultat gjelder perioden 01.01 – 02.05.2017. Aksjene i Child Planet, Atlantis Barnehage AS er solgt per 31.08.2017 med tap på kr 1 750 000. Oppgitt resultat gjelder perioden 01.01 – 31.08.2017.

Eierandelen i Halden Utvikling AS er øket fra 40 % til 55 % per 30.09.2016. Selger har opsjon på å kjøpe tilbake aksjene innen 3 år fra overdragelse. Aksjeposten er derfor fortsatt behandlet som aksjer i tilknyttet selskap.

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

Heleide datterselskaper av felleskontrollerte - og tilknyttede selskaper er medtatt i selskapenes egenkapital og resultat:

- * Fredvang Eiendom AS (Nygata Eiendom 1 AS).
- * Terningen Arena Holding AS (Terningen Arena Barnehage AS og Terningen Arena Næringsbygg AS).
- * UPL & BOSE Holding AS (Ridabu Eiendom AS, Krokstadskogen II AS og Damstedet Eiendom AS).
- * Hedia AS (Fabelaktiv AS).
- * Stortorget 1 AS (AS Samvirkegården).
- * Gjøvik Strand AS (Bryggeveien 7-9 AS).
- * Stiklestadveien Eiendom AS (Lade Teknopark AS).
- * OCCI Holding AS (Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS).

Lån til tilknyttede selskaper renteberegnes iht markedsrente og er, med unntak av lån til UPLB Fastighets AB, fordelt forholdsmessig mellom eierne.

Prinsipper for konsolidering fremgår av Note 1.

14

| Selskap | Kontor-kommune | Øvrige aksjonærer |
|--|----------------|--|
| Fredvang Eiendom AS | Hamar | OBOS Forretningsbygg AS |
| Torggt 22 AS | Hamar | Sparebank 1 Østlandet |
| UPL og OBOS Utvikling AS | Hamar | OBOS Nye Hjem AS |
| Torggt 1 AS | Hamar | Hoel Invest AS |
| Strandsonen Utvikling AS | Hamar | ROM Eiendom AS |
| Cryo Invest AS | Hamar | Geno SA |
| Ravineveien Eiendom AS | Hamar | O.G. Ottersland Invest AS |
| Alkärrsplans Utvecklings AB | Nynäshamn | Orkla Eiendom AS, Nynäshamn kommune |
| Terningen Arena Holding AS | Elverum | Flerbruksanlegget AS (Elverum kommune) |
| UPL & BOSE Holding AS | Hamar | Bertel O. Steen Eiendom AS |
| UPLB Fastighets AB | Lidingö | Proprieta Forvaltning AS, MjøsConsult AS, Haugans Hus AS m fl |
| Triangelgården Invest AS | Hamar | Triangelgården Invest Holding AS |
| Halden Utvikling AS | Halden | Halden kommune, SIVA Eiendom Holding AS |
| AS Grønnegaten 92 | Hamar | Triangelgården Invest AS |
| Stortorget 1 AS | Tromsø | Fiskernes Hus AS, SIVA Eiendom Holding AS |
| Gjøvik Strand AS | Gjøvik | Topp Eiendom AS, Mjösen Eiendom AS, Caliber Invest AS |
| Haakon VII'sgt 14 AS | Trondheim | Koteng Bolig AS, Jenssen & Co AS, OBOS Nye Hjem Nidaros AS |
| Vangsveien Prosjekt AS | Hamar | OBOS Nye Hjem AS, BetonmastHæhre Eiendom AS |
| Driv Prosjektstyring AS | Hamar | Stenrik Holding AS, Tordivelen Holding AS |
| Vinstra Veipark AS | Hamar | Tømte Holding AS, M Stenberg Invest AS, Frich Invest AS |
| Farverikvartalet AS | Gjøvik | Industribygg AS, Gjøvik Eiendomsselskap AS, Agri Eiendom AS |
| Stiklestadveien Eiendom AS | Trondheim | Abra Norge AS, OBOS Nye Hjem AS |
| Victoria Hotell Lillehammer AS | Hamar | Marnor AS |
| Vangsvegen 33 AS | Hamar | OBOS Nye Hjem AS, BetonmastHæhre Eiendom AS |
| OCCI Holding AS | Hamar | OBOS Forretningsbygg AS, Siva Eiendom Holding AS, Industrifinans OCCI AS, Oslo Cancer Cluster SA, Radiumhospitalets legat for Kreftforskning |
| <i>Indirekte eid gjennom Terningen Arena Holding AS:</i> | | |
| Elgstua Bygg AS | Elverum | Tømte Holding AS |



Konsern

Endringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper fremkommer slik i konsernregnskapet:

| | Verdi i balansen 01.01 | Tilgang/ Avgang | Resultat- andel | Utbytte | Verdi i balansen 31.12 |
|---|---------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|
| Fredvang Eiendom AS | 13 658 215 | | 722 653 | | 14 380 868 |
| Torggt 22 AS | 16 493 298 | | 827 051 | | 17 320 349 |
| UPL og OBOS Utvikling AS | 3 448 635 | -3 592 956 | 144 321 | | 0 |
| Torggt 1 AS | 12 256 156 | | 1 057 198 | | 13 313 354 |
| Hellsenteret | 14 440 061 | -14 944 271 | 504 210 | | 0 |
| Strandsonen Utvikling AS | 991 134 | 500 000 | 20 183 | | 1 511 317 |
| Cryo Invest AS | 2 638 040 | 725 000 | -111 053 | | 3 251 987 |
| Ravineveien Eiendom AS | 36 572 763 | 1 000 000 | 3 956 020 | | 41 528 783 |
| Alkærplans Utvecklings AB | 13 812 599 | | 1 460 090 | | 15 272 689 |
| Terningen Arena Holding AS | 27 931 084 | | 4 651 635 | | 32 582 719 |
| Child Planet, Atlantis Barnehage AS | 683 993 | -1 385 409 | 701 416 | | 0 |
| UPL & BOSE Holding AS | 29 998 405 | | 3 679 676 | | 33 678 081 |
| UPLB Fastighets AB | -1 375 953 | | -219 266 | | -1 595 219 |
| Triangelgården Invest AS | 11 284 011 | | 1 032 491 | | 12 316 502 |
| Halden Utvikling AS | 14 916 080 | | 1 166 162 | -2 750 000 | 13 332 242 |
| AS Grønnegaten 92 | 1 701 491 | | 29 190 | | 1 730 681 |
| Hedia AS | 3 171 418 | -3 623 847 | 452 429 | | 0 |
| Stortorget 1 AS | 30 794 728 | | 1 711 141 | | 32 505 869 |
| Gjøvik Strand AS | 1 618 140 | | -4 498 | | 1 613 642 |
| Haakon VII'sgt 14 AS | 4 236 977 | 1 250 000 | -434 710 | | 5 052 267 |
| Vangsveien Prosjekt AS | | 4 588 828 | 1 730 | | 4 590 558 |
| Stiklestad 3 Eiendom Holding AS | 23 788 658 | -23 788 658 | | | 0 |
| Driv Prosjektstyring AS | 302 376 | | 353 402 | -102 000 | 553 778 |
| Vinstra Veipark AS | 5 080 597 | | -123 329 | | 4 957 268 |
| Farverikvartalet AS | | 7 800 000 | -98 152 | | 7 701 848 |
| Stiklestadveien Eiendom AS | | 35 128 564 | 4 510 529 | | 39 639 093 |
| Victoria Hotell Lillehammer AS | | 14 563 413 | 802 071 | | 15 365 484 |
| Vangsvegen 33 AS | | 9 998 165 | -15 793 | | 9 982 372 |
| OCCI Holding AS | 51 180 847 | 3 853 239 | 3 228 301 | | 58 262 387 |
| <i>Indirekte eid gjennom:</i> | | | | | |
| <i>Terningen Arena Holding AS :</i> | | | | | |
| Elgstua Bygg AS | 951 228 | | 628 450 | | 1 579 678 |
| Sum aksjer i tilknyttede selskaper | 320 574 981 | 32 072 068 | 30 633 548 | -2 852 000 | 380 428 597 |

UPL & OBOS Utvikling AS, Child Planet, Atlantis Barnehage AS og Stiklestadveien 3 Eiendom Holding AS er solgt i 2017. Aksjeposten på 50 % i Stiklestadveien 3 Eiendom Holding AS er solgt til Stiklestadveien Eiendom AS der Utstillingsplassen Eiendom AS deltar med 33,3 %. Internegevinst på kr 19 881 436 er eliminert i konsernregnskapet.

Etter oppkjøp i Hellsenteret AS og Hedia AS i 2017 behandles selskapene som konsernselskaper.



Strandgata 55 og Statens Hus i Hamar.

Note 9 Lån, pantstillelser og garantiansvar

Selskapets lån er delvis sikret gjennom rentebytteavtaler. Sikret beløp og negativ verdi av avtalene er spesifisert nedenfor. (Verdien er oppgitt ekskl påløpne renter som er avsatt som skyldige renter, og periodisert oppgjør ifm overtagelse av rentebytteavtaler fra andre selskaper.)

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Endring 2017 | 31.12.2016 | Endring 2016 |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Sikret ved rentebytteavtaler | 652 750 000 | 652 750 000 | 0 | 542 500 000 | 110 250 000 |
| Beregnet negativ verdi | -52 915 656 | -52 915 656 | 0 | -60 362 557 | 7 446 901 |
| Konsern | | | | | |
| Sikret ved rentebytteavtaler | 717 300 000 | 736 750 000 | -19 450 000 | 610 750 000 | 126 000 000 |
| Beregnet negativ verdi | -52 759 168 | -57 354 630 | 4 595 462 | -67 893 173 | 10 538 543 |
| Avdrag og restgjeld | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Avdrag | 62 722 518 | 62 722 518 | 62 722 518 | 62 722 518 | 62 722 518 |
| Restgjeld per 31.12 | 1 094 888 672 | 1 032 166 154 | 969 443 636 | 906 721 118 | 843 998 600 |
| Konsern | | | | | |
| Avdrag | 76 157 499 | 76 157 499 | 76 157 499 | 76 157 499 | 76 157 499 |
| Restgjeld per 31.12 | 1 378 171 347 | 1 302 013 848 | 1 225 856 349 | 1 149 698 850 | 1 023 541 351 |

| | Sikret ved pant | Konsern |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Pantstillelser og lignende | | |
| Lån fra kredittinstitusjoner | 1 157 611 190 | 1 450 434 507 |
| Påløpne renter | 9 440 249 | 10 701 072 |
| Sum lån | <u>1 167 051 439</u> | <u>1 461 135 579</u> |
| Kausjonsansvar | | |
| Bryggeveien 7-9 AS | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Sum kausjonsansvar | <u>2 000 000</u> | <u>2 000 000</u> |
| Garantistillelser | | |
| Hamar kommune | 1 576 800 | 1 576 800 |
| Garantiforpliktelser boligkjøpere | 17 148 850 | 17 148 850 |
| Sum garantistillelser | <u>35 057 771</u> | <u>18 725 650</u> |
| Totalsum pantstillelser og lignende | <u>1 195 943 150</u> | <u>1 481 861 229</u> |

| | Balansført verdi pant | Konsern |
|--------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| Eiendeler stilt som sikkerhet | | |
| Tomter, bygninger | 1 026 704 236 | 1 857 835 020 |
| Bygg under oppføring | 2 260 705 | 2 260 705 |
| Driftsløsøre | 2 745 827 | 2 745 827 |
| Kundefordringer | 6 091 259 | 6 091 259 |
| Aksjer Cryo Invest AS | 3 819 350 | 3 819 350 |
| Aksjer Ravineveien Eiendom AS | 36 357 000 | 36 357 000 |
| Aksjer Halden Utvikling AS | 12 652 000 | 12 652 000 |
| Aksjer OCCI Holding AS | 55 659 236 | 55 659 236 |
| Aksjer Vangsveien Prosjekt AS | 4 431 341 | 4 431 341 |
| Aksjer Vangsveien Parkering AS | 8 551 233 | |
| Aksjer Storhove Innovasjonsbygg AS | 13 000 000 | |
| | <u>1 172 272 187</u> | <u>1 981 851 738</u> |

Forpliktelse vedr midlertidige parkeringsplasser (jfr Note 16) er sikret gjennom bankgarantier som igjen er sikret ved pant. Andre garantiforpliktelser er sikret på samme måte.



Note 10 Skattekostnad

| | 2017 | 2016 | Konsern 2017 | Konsern 2016 |
|----------------------------------|-----------|------------|-----------------|-----------------|
| Årets skattekostnad består av: | | | | |
| Betalbar skatt | 4 782 414 | 12 022 681 | 9 847 492 | 16 668 610 |
| Endring utsatt skatt | 2 472 347 | -1 173 594 | 4 866 334 | -532 788 |
| Endring utsatt skatt andel i ANS | 121 308 | 157 050 | 122 533 | 159 185 |
| Netto skattekostnad | 7 376 070 | 11 006 137 | 14 836 358 | 16 295 007 |

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

| | 31.12.2017 | Innfusjonert 01.01.2017 | 31.12.2016 | Endring |
|--|--------------|----------------------------|-------------|------------|
| Utstillingsplassen Eiendom AS | | | | |
| Knyttet til anleggsmidler | 225 128 939 | 99 272 409 | 117 909 078 | 7 947 452 |
| Herav oppskrivning av anleggsmidler | -133 876 760 | -100 962 000 | -35 662 000 | 2 747 240 |
| Knyttet til fordringer | -105 000 | | -15 000 | -90 000 |
| Knyttet til kursjustering SEK | 2 766 826 | | 1 948 524 | 818 302 |
| Knyttet til boligprosjekt | 4 738 412 | 4 738 412 | 0 | 0 |
| Knyttet til pensjonsforpliktelser | -6 500 721 | | -5 944 654 | -556 067 |
| Skattepliktig andel aksjeutbytte | 153 836 | | 29 835 | 124 001 |
| Gevinst- og tapskonto | 6 523 328 | -1 328 225 | 7 522 614 | 328 939 |
| Sum midlertidige forskjeller | 98 828 860 | 1 720 596 | 85 788 397 | 11 319 867 |
| Fremført underskudd | | -3 099 447 | | 3 099 447 |
| Netto grunnlag for utsatt skatt | 98 828 860 | -1 378 851 | 85 788 397 | 14 419 314 |
| 25 % av endringen | | | | 3 460 635 |
| Redusert skattesats utsatt skatt (1 %) | | | | -988 289 |
| Utsatt skatt – endring i resultatregnskapet | 22 730 638 | -330 924 | 20 589 215 | 2 472 347 |
| Utsatt skattefordel i Kjonerud Teknologisenter ANS | -398 584 | | -519 893 | 121 308 |
| Utsatt skatt i balansen | 22 332 054 | -330 924 | 20 069 322 | 2 593 655 |
| Skattesats utsatt skatt | 23 % | 24 % | 24 % | |

Oppskrivning av merverdi etter innfusjonering per 01.01.2017 er, med unntak for boligprosjekter, foretatt uten at det er bokført utsatt skatt.

Endringer i konsernet i oversikten nedenfor gjelder midlertidige forskjeller i nye konsernselskaper i 2017.

| Konsern | 31.12.2017 | Endringer i konsernet | 31.12.2016 | Endring |
|--|-------------|--------------------------|-------------|------------|
| Knyttet til anleggsmidler | 185 101 813 | 41 657 110 | 131 595 838 | 11 848 865 |
| Knyttet til fordringer | -1 227 201 | | -1 287 912 | 60 711 |
| Knyttet til kursjustering SEK | 2 766 826 | | 1 948 524 | 818 302 |
| Knyttet til boligprosjekt | 4 738 412 | | 0 | 4 738 412 |
| Knyttet til pensjonsforpliktelser | -6 500 721 | | -5 944 654 | -556 067 |
| Skattepliktig aksjeutbytte | 153 836 | | 29 835 | 124 001 |
| Gevinst- og tapskonto | 7 087 216 | 309 957 | 7 931 867 | -1 154 608 |
| Sum endring midlertidige forskjeller | 192 120 181 | 41 967 067 | 134 273 498 | 15 879 616 |
| Underskudd til fremføring | -45 139 406 | -14 903 886 | -40 676 237 | 10 440 717 |
| Netto grunnlag utsatt skatt | 146 980 775 | 27 063 181 | 93 597 261 | 26 320 333 |
| Utsatt skatt | 33 805 578 | 6 495 163 | 22 444 081 | 4 866 334 |
| Utsatt skattefordel i Kjonerud Teknologisenter ANS | -402 610 | | -525 143 | 122 533 |
| Utsatt skatt i balansen | 33 402 970 | | 21 918 938 | |
| Skattesats utsatt skatt | 23 % | 24 % | 24 % | |

| | 2017 | 2016 | Konsern 2017 | Konsern 2016 |
|--|-------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Årets skattegrunnlag er beregnet slik: | | | | |
| Regnskapsmessig resultat før skatt | 130 950 701 | 160 808 991 | 137 010 304 | 186 726 667 |
| Endring midlertidige forskjeller | -9 991 642 | 1 339 414 | -15 879 616 | -3 684 701 |
| Herav endring uten skattemessig effekt | 2 747 240 | 727 289 | 7 765 601 | 2 393 404 |
| <i>Permanente forskjeller:</i> | | | | |
| Resultat i ANOR Fastigheter AB uten skattefordel | | | 3 447 969 | 2 557 520 |
| Skattemessig underskudd i ANS | -433 244 | -541 555 | -437 620 | -547 025 |
| Resultat i tilknyttede selskaper | | | -30 633 548 | -28 727 604 |
| Ikke fradragsberettigede kostnader | 179 305 | 3 308 701 | 241 603 | 3 308 701 |
| Aksjeutbytte | -10 528 503 | -13 670 304 | -641 | -804 |
| Renter skatt | -1 784 | - | -1 448 | 13 984 |
| Gevinst ved salg av aksjer | -93 820 664 | -106 439 791 | -50 239 525 | -97 524 333 |
| Tap og nedskrivning på aksjer | 5 099 135 | 2 522 191 | 45 000 | - |
| Skattepliktig inntekt ifm aksjer | 153 855 | 112 359 | 153 855 | 112 359 |
| Skattegrunnlag | 24 354 399 | 48 167 295 | 51 471 934 | 64 628 168 |
| Endring fremført underskudd | -4 427 672 | -76 572 | -10 440 717 | 2 046 273 |
| Grunnlag betalbar skatt | 19 926 727 | 48 090 723 | 41 031 217 | 66 674 441 |
| 24 % (25 %) betalbar skatt | 4 782 414 | 12 022 681 | 9 847 492 | 16 668 610 |

Note 11 Egenkapital

| Utstillingsplassen Eiendom AS | Aksje- kapital | Egne aksjer | Overkurs | Annen egenkapital | Sum |
|-------------------------------|-------------------|----------------|-------------|----------------------|-------------|
| Sum per 31.12.2016 | 32 536 650 | -8 750 | 220 861 974 | 446 760 140 | 700 150 014 |
| Endring ifm fusjon 01.01.2017 | | | | -4 098 311 | -4 098 311 |
| Kjøp av egne aksjer | | -2 800 | | -80 000 | -82 800 |
| Årets resultat | | | | 123 574 631 | 123 574 631 |
| Avsatt utbytte | | | | -65 050 200 | -65 050 200 |
| Sum per 31.12.2017 | 32 536 650 | -11 550 | 220 861 974 | 501 106 260 | 754 493 334 |

18

| | Aksje- kapital | Egne aksjer | Overkurs | Annen egenkapital | Minoritets- interesser | Sum |
|----------------------------------|-------------------|----------------|-------------|----------------------|---------------------------|-------------|
| Sum per 31.12.2016 | 32 536 650 | -8 750 | 220 861 974 | 507 842 242 | 19 964 515 | 781 196 631 |
| Endring ifm nye konsernselskaper | | | | 9 055 729 | 6 745 498 | 15 801 227 |
| Endring i minoritetsinteresser | | | | -167 000 | 167 000 | 0 |
| Kjøp av egne aksjer | | -2 800 | | -80 000 | | -82 800 |
| Årets resultat | | | | 120 312 403 | 1 861 543 | 122 173 946 |
| Avsatt utbytte | | | | -65 050 200 | | -65 050 200 |
| Sum per 31.12.2017 | 32 536 650 | -11 550 | 220 861 974 | 571 913 174 | 28 738 556 | 854 038 804 |

Note 12 Andre aksjer

I andre aksjer inngår bl a aksjeposter i Stiklestad Hotell AS og Scan4news AS bokført med hhv kr 1 334 000 og kr 441 500.

Note 13 Fordringer

Avsetning til dekning av tap på fordringer er øket med kr 90 000 og utgjør kr 105 000.

Note 14 Bundne midler

Av selskapets bankinnskudd er kr 1 209 912 (2016 kr 1 220 583) bundne innskudd på skattetrekkkonto.

For konsernet utgjør bundne innskudd på skattetrekkkonto kr 1 865 284 (2016 kr 1 226 632).



Note 15 Antall aksjer, aksjeeiere mv

Per 31.12.2017 består aksjekapitalen av 650 733 aksjer, pålydende kr 50 per aksje, totalt kr 32 536 650. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller aksjeklasser.

For at aksjen skal være likvid, kjøper selskapet egne aksjer. I 2017 kjøpte selskapet tilsammen 56 aksjer. Antall egne aksjer er 231 (175 per 31.12.2016). Per 31.12.2017 var det registrert i alt 949 aksjonærer (956 aksjonærer per 31.12.2016). 893 aksjonærer eier mindre enn 100 aksjer. 18 aksjonærer eier 500 aksjer eller mer:

| | Ant aksjer | Eierandel | Stilling i selskapet/Styre |
|---------------------------------|----------------|-----------------|--|
| Haugans Hus AS | 255 342 * | 39,24 % | Monica Haugan, prosjektutvikler - styreleder Terje Haugan, prosjektdirektør - styremedlem |
| OBOS Forretningsbygg AS | 249 522 | 38,34 % | Daniel Kjørberg Siraj, Nils M Bøhler - styremedlemmer |
| Hathon Holding AS | 65 645 | 10,09 % | Halgrim Thon -styremedlem |
| Benica AS | 26 000 | 4,00 % | Monica Haugan, prosjektutvikler - styreleder |
| Erik Flagstad | 7 047 * | 1,08 % | |
| Bjørn Øien | 7 000 * | 1,08 % | Økonomisjef konsern og tilknyttede selskaper |
| Trond Erik Michaelsen | 5 801 * | 0,89 % | |
| Øvre Sagatun AS | 2 451 | 0,38 % | Tron Sanderud, adm direktør |
| Terje Kojedal | 2 450 | 0,38 % | Eiendomssjef |
| Bjørnar Bjørnstad | 1 492 | 0,23 % | |
| Per Jacobsen | 1 319 | 0,20 % | |
| Steinar Græsby | 1 106 | 0,17 % | |
| Haugans Lotteri AS | 1 067 | 0,16 % | |
| Maikens Grøde AS | 1 067 | 0,16 % | |
| Gunnerius Aasterud | 819 | 0,13 % | Økonomisjef for tilknyttede selskaper |
| KB.GTI AS | 500 | 0,08 % | |
| Torstein Storsve | 500 | 0,08 % | |
| Andre med mindre enn 500 aksjer | 21 374 | 3,28 % | |
| Egne aksjer | 231 | 0,04 % | |
| Totalt antall aksjer | <u>650 733</u> | <u>100,00 %</u> | |

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

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

* Bjørn Øien medregnet 100 aksjer eid av ektefelle Wenche Tegdal.

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

Note 16 Forpliktelse midlertidige parkeringsplasser

Ifm Torggt 22 AS (Utstillingsplassen Eiendom AS deltar med 50 %) sin oppføring av forretningsbygg i Torggt 22 ble kommunale frikjøpskrav for parkeringsplasser løst gjennom å båndlegge parkeringsplasser i parkeringshus på Østre Torg. Vederlag for 16 plasser kr 1 051 200 ble inntektsført som gevinst ved avgang driftsmidler i 2001, mens vederlag for 24 plasser som Utstillingsplassen Eiendom AS disponerte midlertidig, er ført som gjeld under avsetninger og forpliktelser. Det er avgitt bankgaranti som sikkerhet for forpliktelsen.



Utstillingsplassen Eiendom AS bygger om Midtbyen Park til PARK gründer- og næringshus. I PARK omdannes 6000 kvm til yngleplass for gründerne, etablerte selskaper og studenter.

KONTANTSTRØMANALYSE

| Utstillingsplassen Eiendom AS | | Konsern | |
|---|---------------------|---------------------|--------------------|
| 2016 | 2017 | 2017 | 2016 |
| Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | | |
| 160 808 991 | 130 950 699 | 137 010 304 | 186 726 667 |
| -4 212 132 | -14 450 542 | -19 515 620 | -9 370 750 |
| -13 670 304 | -10 528 503 | -641 | -804 |
| -200 000 | -2 402 000 | -2 402 000 | -200 000 |
| -106 439 791 | -93 820 664 | -50 239 525 | -97 524 333 |
| 2 522 191 | 5 099 135 | 45 000 | 0 |
| -34 563 406 | 0 | 0 | -36 802 862 |
| 179 200 000 | 0 | 0 | 179 200 000 |
| -47 455 679 | -67 716 117 | -67 716 117 | -55 693 026 |
| 25 947 426 | 30 067 683 | 50 500 277 | 41 291 704 |
| 1 074 582 | 556 067 | 556 067 | 1 074 582 |
| | | -30 633 548 | -28 727 604 |
| -2 403 515 | 731 557 | 254 556 | -1 074 459 |
| -17 653 539 | 21 185 551 | 23 729 710 | -9 491 487 |
| -21 367 650 | 16 534 392 | 30 896 335 | -17 359 102 |
| 121 587 174 | 16 207 258 | 72 484 798 | 152 048 526 |
| Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | | |
| 200 000 | 3 400 000 | 3 400 000 | 200 000 |
| -18 592 934 | -37 462 363 | -162 740 426 | -39 038 537 |
| 25 601 304 | 10 920 141 | 995 141 | 7 261 304 |
| -44 458 925 | -307 963 110 | -307 963 110 | -17 000 000 |
| -2 589 356 | -52 430 083 | | |
| 0 | 80 912 486 | 80 912 486 | 0 |
| 184 539 111 | 67 021 664 | 67 021 664 | 184 539 111 |
| -13 750 000 | -94 699 817 | -94 699 817 | -13 750 000 |
| -8 476 900 | 2 417 334 | 2 417 334 | -8 476 900 |
| 150 983 | 700 180 | 67 679 150 | 150 983 |
| 122 623 283 | -327 183 568 | -342 977 578 | 113 885 961 |
| Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | | |
| | | 0 | 142 860 |
| 0 | 216 500 000 | 286 500 000 | 26 000 000 |
| -38 351 962 | -50 563 076 | -155 774 176 | -55 457 511 |
| -35 057 281 | 0 | 0 | -35 057 281 |
| -16 265 075 | 0 | -82 500 | -16 265 075 |
| -58 500 | -82 500 | 0 | -58 500 |
| -89 732 818 | 165 854 424 | 130 643 324 | -80 695 507 |
| 154 477 639 | -145 121 886 | -139 849 456 | 185 238 980 |
| 12 886 471 | 167 540 519 | 220 024 018 | 34 606 808 |
| 176 409 | 22 053 219 | 5 146 865 | 178 230 |
| 167 540 519 | 44 471 852 | 85 321 427 | 220 024 018 |



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Utstillingsplassen Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Utstillingsplassen Eiendom AS' årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Utstillingsplassen Eiendom AS per 31. desember 2017 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Utstillingsplassen Eiendom AS per 31. desember 2017 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet,



kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 med revisjonen 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig



usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Hamar, 31. mai 2018
BDO AS

Tollef Halvorsen
Registrert revisor



UPL Utstillingsplassen
eiendom

Besøksadresse:
Vangsveien 111, 2318 Hamar

Postadresse:
Postboks 403, 2303 Hamar

Telefon: 62 54 00 50
Telefaks: 62 54 00 51

post@upl.no
www.upl.no

Vårt merkeløfte til kunder,
samarbeidspartnere og oss selv:

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