



Utstillings
plassen

Årsrapport

2025



Innhold

Forord	3
Nøkkeltall	4
Miljø og bærekraft	6
Årsberetning	9
Resultatregnskap	14
Balanse	15
Kontantstrømoppstilling	17
Noter	18
Revisors beretning	32

“Større usikkerhet - mer profesjonalisering”



Utstillingsplassen har i 2025 fortsatt arbeidet med profesjonalisering av forvaltningen. Med nesten 500 leieforhold så har vi mange kunder å følge opp og fokus er på god service og et fleksibelt tankesett. Vi ser at det er færre bedrifter som søker nye lokaler, og det er ingen tvil om at det er usikkerhet for fremtiden som preger mange.

Hotellporteføljen består av 7 hoteller og de har alle gode beleggstall. Scandic Oslo Airport har fått en ansiktsløftning og siste del vil bli avsluttet i innværende år. På Scandic Hamar venter vi på å kunne sette i gang utvidelsen med ca 45 rom. Av nye prosjekter jobber vi med et nytt hotell i Svolvær, og det er flere andre hotellprosjekter under vurdering.

I 2025 er siste trinn Farverikvartalet igangsatt, med gode salgstall. Det samme gjelder trinn tre av Nordhagen, som i dag er utsolgt. Så selv i et boligmarked i motvind er det muligheter, men det krever at alt fra beliggenhet, leilighetsmiks og ekstra kvaliteter som fine utomhusområder må være på plass. Vi har flere prosjekter som snart er klare for lansering, men det vil bli vurdert nøye når det bør legges ut for salg.

I selskapet Bo Godt Eiendom, som bygger omsorgsboliger for de med vedtak om heldøgnsomsorg, består porteføljen av 4 prosjekter og per i dag er to under bygging og to er besluttet igangsatt.

For et eiendomsselskap vil rentenivå og byggekostnader være avgjørende faktorer for om det er mulig å sette i gang nye prosjekter. Med et høyere rentenivå enn vi har sett i en lang periode (historisk er ikke rentenivået alarmerende høyt) og stadig økende kostnader så er det mer krevende å drive med utvikling. På tross av dette så har vi klart å lande nok leietakere og regne hjem et nytt kontorbygg i Vangsvegen i Hamar på 7 500 kvm som vi står ferdig i 2027. Dette gjør kontorklusteret i Vangsvegen til den største kompetansekylingen i Hamar. Med ca. 1 500 arbeidsplasser og 32 000 kvm som har felles kantine, møterom og kafe legger det grunnlaget for et kraftsenter i Hamar.

Vi har tro på at vi kan fortsette å utvikle nye bygg og boliger, men det krever at vi hele tiden klarer å forbedre arbeidsprosesser, og at vi jobber med de beste partnere og leverandører. Vi er opptatt av å ha med oss lokale samarbeidspartnere for å opprettholde kompetanse og arbeidsplasser lokalt.

Med en solid balanse og god likviditet til å investere, så er vi positive til videre lønnsom vekst for selskapet.

Monica Haugan
Administrerende direktør

Nøkkeltall 2025

Forvaltningsinntekter	45 020 938
Driftsresultat	67 022 667
Finansinntekt fra underliggende selskap	79 519 154
Resultat etter skatt	80 107 311
Resultat etter skatt pr aksje	140
Eiendeler	1 234 626 111
Egenkapital	1 056 489 774
Gjeld	178 136 337
Antall selskap UPL er morselskap til*	30
Antall investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper*	18
UPL sin andel av omsetning inklusive underliggende selskap	480 000 000
UPL sin andel av leieinntekt inklusive underliggende selskap	290 000 000
UPL sin andel av boligsalg	140 000 000
UPL sin andel av resultat	66 000 000
UPL sin andel av egenkapital	1 350 000 000
UPL har i 2025 forvaltet en eiendomsmasse på ca kvm	285 000
Antall løpende kontrakter inkl. parkering	468
Antall nye kontrakter i 2025 inkl. parkering	74
UPL sitt utviklingspotensiale på bolig er på ca antall boliger	1 200
Antall aksjonærer totalt	897
Antall aksjonærer med under 100 aksjer	841
Antall ansatte	24
Antall årsverk	22
Sykefravær (%)	2%

*Per 31.12.25







Miljø og bærekraft

Norge har satt tydelige nasjonale mål for å redusere klimagassutslipp, fremme energieffektivisering og sikre bærekraftige bygg gjennom blant annet skjerpede krav i byggeteknisk forskrift, innføring av EU- taksonomien og frivillige miljøsertifiseringer som BREEAM-NOR. I tråd med dette arbeider Utstillingsplassen Eiendom AS med å integrere miljømessige, sosial og økonomisk bærekraft i alle deler av virksomheten – fra utvikling av nye bygg til drift, forvaltning og leietakeroppfølging. Dette er også nedfelt i selskapets strategi - miljø og bærekraft er et naturlig fokus i hele organisasjonen.

I 2025 ble det gjennomført betydelige miljøtiltak i eiendomsporteføljen, blant annet ti energikartlegginger, som danner grunnlag for prioritering av energieffektiviserende tiltak i de enkelte bygg. Seks eiendommer mottok Enova-tilskudd, med en samlet estimert årlig energireduksjon på 1 260 000 kWh.

Arbeidet videreføres i 2026 med ambisjon om oppgradering av energimerker på seks bygg i tråd med Enovas nye krav og retningslinjer. I dette arbeider inngår vurderinger av konvertering til fjernvarme på bygg som ikke har det, fornying av klimaanlegg, oppgradering av klimaskjermer, installering av solceller, digitalisering av vann- og energiovervåking og analyseverktøy i form av SD – anlegg og EOS – systemer. I løpet av 2025 er alle våre vannmålere tilkoblet med fjernavlesning til et skysystem for analyse, oppfølging og rapportering av vannforbruk.

Det systematiske forbedringsarbeidet gjenspeiler et langsiktig fokus på redusert ressursbruk og mer energieffektive eiendommer, både i eksisterende portefølje og i nye prosjekter. Utstillingsplassen Eiendom AS ønsker å tilby miljø- og energieffektive eiendommer til sine leietakere og gjennom dette å jobbe for å være den foretrukne samarbeidspartneren i regionen.

For nye bygg og større ombygginger legges det vekt på ombruk, bruk av byggeklosser med redusert og forbedret miljøprofil, redusert energibruk, høy grad av avfallshåndtering og klimagassreduksjon. Selskapet arbeider aktivt med valg av leverandører og løsninger som støtter opp under disse målene. I nye næringsprosjekter innfører vi anerkjente miljøsertifiseringer som BREEAM-NOR.

Utstillingsplassen Eiendom AS tar bevisste valg, som er ikke bare er til det bedre for miljøet, men som også gjør selskapet mer konkurransedyktig.

Nye bygg som er under oppføring i selskapet er bl.a. Nordhagen byggetrinn 3 og Farveikvartalet bygg D. Prosjektene leveres med energimerke A, bergvarme og sosial profil i form av fellesfasiliteter og -arenaer som skal bidra til å bygge opp under felleskap og relasjoner mellom beboerne. Utstillingsplassen Eiendom AS bygger videre omsorgsboliger i samarbeid med kommuner. Det er to prosjekter under bygging og to til som selskapet håper å igangsette i løpet av 2026. Gjennomføringsmodellen, med blant annet støtte fra Husbanken, bidrar til at kommunene i større grad kan imøtekomme behovet for målrettede boliger. Andelen eldre med omsorgsbehov i samfunnet øker og selskapet finner dette arbeidet svært meningsfylt.

Et nytt forretningsbygg i Vangsvegen 75 på Hamar er eksempel på selskapets ambisjon om å utvikle et fremtidsrettet, miljøeffektivt og bærekraftig bygg. Kontorbygget på 7 500 kvm er planlagt og prosjektert med en tydelig miljøprofil. Bygget skal BREEAM-sertifiseres etter ny standard, oppfylle passivhusstandarden for næringsbygg og energimerke A.

Bruk av klimagassregnskap i planleggingen har bidratt til at prosjektet har oppnådd miljøgevinster ved bestilling av bygningsmaterialer som blir stadig mer konkurransedyktige, sammenlignet med tradisjonelle materialer. Miljøbetong, høy andel med resirkulert metall i konstruksjonsvirke og fasader, bidrar til et betydelig redusert klimagassutslipp. Ambisjonen er en reduksjon av klimagassutslipp på mer enn 60 % sammenlignet med et standard referansebygg. Solcelleanlegg er en selvfølgelighet, og utforskning av nye former for fornybar energi, i form av energibrønner i grunnen, bidrar direkte med miljøgevinster.

I løpet av 2026 vil Utstillingsplassen Eiendom AS fortsette med energikartlegging av eiendomsporteføljen sin, installasjon av solcelleanlegg, igangsetting av flere omsorgsboliger.

Selskapet vil fokusere på lavest mulig energiforbruket på vegne av sine leietakere og å bidra til at nasjonale målsettinger kan nås.



Utstillingsplassen

18



Årsberetning 2025

Virksomhetens art og tilholdssted

Utstillingsplassen Eiendom AS er et eiendomsselskap med hovedkontor på Hamar. Virksomheten i konsernet omfatter utvikling og utleie av næringslokaler samt 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 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, Kastor Invest AS, Fiskernes Hus AS, samt 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 Sverige. Virksomheten drives fra Hamar.

Utstillingsplassen Eiendom AS forvalter de fleste selskapene selskapet 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 2025 og fremtidig utvikling

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

På utleiefronten har det vært høy aktivitet med flere nye leietakere og forlengelser av eksisterende leieavtaler. Dette har medført både større og mindre ombygginger og tilpasninger. For eksempel kan nevnes at leietakerne i Parkgata 36 har fått en oppgradert kantine med tilhørende møterom i løpet av 2025.

I underliggende selskaper i Utstillingsplassen Eiendom AS finnes det totalt sju hoteller (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 %)

Utstillingsplassen Eiendom AS fortsetter sin satsing på bolig og har flere attraktive prosjekter under utvikling innen hotell, bolig og næring.

Farverikkvartalet er et boligprosjekt i Gjøvik, utviklet i samarbeid mellom Industribygg Eiendomsutvikling AS, Gjøvik Eiendomsselskap AS og Agri Eiendom AS gjennom et felles selskap. Prosjektet består av flere faser, og totalt vil prosjektet inneholde 130 leiligheter. Første del av prosjektet ble ferdigstilt i 2023. Byggingen av den siste blokken i prosjektet er nå i gang. Per i dag er 23 av 26 leiligheter solgt. Leilighetene skal stå ferdige i 2027.

Utstillingsplassen Eiendom AS har inngått samarbeid med Stiftelsen Ottestad Aldersboliger via selskapet Nordhagen Seniorboliger AS. Sammen utvikles boliger for personer over 55 år på Nordhagen-tomten i Ottestad. Prosjektet består av tre byggetrinn med totalt 60 leiligheter, hvor de to første byggetrinnene er overlevert. Byggetrinn 3 er under bygging. Prosjektet er svært godt mottatt i markedet, og alle leiligheter er solgt. Leilighetene overleveres i september 2026.

Det har vært arbeidet med boligprosjekt på Seterløkka i flere år. Utstillingsplassen Eiendom AS har inngått samarbeid med OBOS og Betonmast Eiendom AS i Seterløkka Bolig AS, slik at eierskapet har gått fra 100 % til 33,3 %. På Seterløkka skal det bygges 86 leiligheter over to byggetrinn med felles parkeringskjeller.

I samarbeid med Smedvig Eiendom AS utvikles Espern bydel. I mai 2023 ble detaljreguleringsplanen for bydelen godkjent. Prosjektet åpner for en utbygging av 750–900 boenheter samt store næringsarealer. 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. Prosjektet venter på avklaring på en reguleringsendring for første boligkvarter.

Sammen med samarbeidspartnere kjøpte selskapet i 2023 Hamar Storsenter AS (Maxi Storsenter). I tillegg til videreføring og utvikling av dagens kjøpesentervirksomhet er det planlagt nye boliger og et tilbygg som vil komplettere kjøpesentret med areal for plasskrevende varer og andre handelskonsepter med større arealbehov enn tradisjonell detaljhandel. Utviklingen vil bidra til å styrke Maxi som bydelssenter og tilføre området nye kvaliteter, blant annet med lekeplass og torg. OBOS ble i 2024 med som samarbeidspartner på boligdelen. Prosjektet, som har fått navnet Solhøyden, skal bestå av 125 boliger fordelt på fire byggetrinn. Prosjektet forberedes for salgsstart. Etter balansedagen har selskapet kjøpt seg ytterligere opp i Hamar Storsenter Holding AS og har gått fra 25 % eierskap til 33,3 %.

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 planlegges ca. 220 leiligheter.

I 2024 var selskapet med på å stifte Bo Godt Eiendom AS med 45 % eierandel. Formålet med selskapet er å føre opp omsorgsboliger i samarbeid med ulike kommuner. I 2025 er det inngått avtale med Orkland kommune og Stange kommune. I Orkland er 24 nye omsorgsboliger under oppføring. I Stange er 30 nye omsorgsboliger under oppføring. Begge prosjektene vil bli overlevert høsten 2026. I tillegg er selskapet i forhandlinger med ytterligere to kommuner.

I 2024 kjøpte selskapet 25 % av Fiskergata 22 Svolvær AS. Selskapet består av en eksisterende næringseiendom, med mulighet for nybygg på over 5000 kvm. Det planlegges oppføring av hotell på denne tomten, og det er inngått avtale med operatør for drift av hotellet.

I 2025 har Utstillingsplassen Eiendom AS solgt sin eierandel på 45 % i Stokk Energi AS, som igjen eier 33 % av aksjene i Svalun AS. Svalun prosjekterer, bygger og drifter energisentraler som leverer lokal, miljøvennlig termisk energi.

Selskapet har i 2025 kjøpt seg opp slik at selskapet nå eier 100 % av aksjene i Vangsvengen 75 AS. I 2025 startet byggingen av et nytt kontorbygg i selskapet. Det er inngått leieavtaler for store deler av bygget. Bygget planlegges med energiklasse A, passivhusstandard og BREEAM-sertifisering «Very Good». Næringsbygget skal stå ferdig våren 2027. I forbindelse med denne oppføringen vil kantinen og garderobene i inntilliggende Vangsvengen 73 AS utvides.

På Scandic Hamar er en ny fløy under planlegging og man venter nå på at en ny reguleringsplan skal vedtas.

Datterselskapet UPL Hamar AS har i 2025 fisjonert ut sju eiendommer i fem underliggende selskaper: Ringgata 65 AS, Håkons Gate 12 AS, Seminargata 3 AS, Storhamargata 61 AS og Kreare Hamar AS. Sistnevnte, som inneholder tre eiendommer, er i sin helhet solgt i 2025.

I 2025 har Utstillingsplassen Eiendom AS kjøpt seg opp fra eierandel 50 % til 100 % i Fredvang Eiendom AS med datterselskapet Nygata Eiendom 1 AS. Fredvang Eiendom AS er et næringsbygg i Vangsvengen på Hamar, med en tilhørende stor parkeringsplass på fremsiden av bygget. Nygata Eiendom 1 AS er en tilstøtende tomt i bakkant av bygget som benyttes til parkering. Utstillingsplassen Eiendom AS har i 2025 kjøpt et tomteområde på Jessnes nede ved Mjøsa.

Risikostyring

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

Selskapet er eksponert for risiko knyttet til endringer i rentenivå. Det er derfor inngått rentebytteavtaler som henger sammen med gjeld i underliggende datterselskaper. Totalt for selskapet med datterselskaper og tilknyttede selskaper er relativ rentesikringsgrad på over 70 %. 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. Etter balansedagen og før avleggelsen av regnskapet per 31.12.2025 har selskapet økt kontantbeholdningen ytterligere, og det er utbetalt tilleggsutbytte på kr 100 000 000 grunnet selskapets sterke likviditetsbeholdning. Styret har ved vurdering av etterfølgende utbytteutdeling foretatt en grundig vurdering av selskapets likviditet, kapitalbehov og fremtidige forpliktelser.

Konsernet har en høy andel langsiktige leieavtaler, og risikoen for endringer i leienivå er begrenset. Leietakerne er gjennomgående solide, og det er stor bredde i typen leietakere.

Selskapet har over tid hatt begrensede tap på kundefordringer, og kredittrisikoen vurderes som lav.

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

Ansatte – arbeidsmiljø - likestilling

Selskapet hadde 24 ansatte per 31.12.2025 som til sammen utgjør 22 årsverk. Sykefraværet har i 2025 vært på 2,1%. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt.

Det er ikke truffet spesielle tiltak når det gjelder likestilling. Av totalt 24 ansatte er 11 kvinner og 13 menn. Styremedlemmene består av 2 kvinner og 2 menn.

Ytre miljø

Selskapet driver sin virksomhet innenfor kravene og normene 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 de siste årene implementert teknologi og systemer for oppfølging, måling og rapportering av energi, vann og avfallshåndtering. Selskapet har også investert i batteri for energilagring og solceller. Virksomheten er Miljøfyrtårnsertifisert.

Ved gjennomføring av utbyggingsprosjekter ønsker selskapet å bidra til en bærekraftig utvikling gjennom samarbeid og krav til utførende entreprenører. Selskapet foretar miljøsertifisering av sine nybygg ved bruk av BREEAM-sertifisering. I forbindelse med rehabiliteringsprosjekter er det fokus på ombruk av bygningsmaterialer og tiltak for å redusere energiforbruket.

Forskning og utvikling

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

Regnskap 2025

Selskapets driftsinntekter fordeler seg som følger for 2025 med sammenligningstall fra 2024:

	2025	2024
Forvaltningsinntekt	45 020 938	38 481 805
Mottatt konsernbidrag	27 967 782	20 868 731
Aksjeutbytte	38 440 300	1 600 000
Gevinst på aksjer	32 647 953	-
Sum driftsinntekter	144 076 973	60 950 536

Selskapet har som følge av justeringer av markedsverdier i underliggende datterselskaper og tilknyttede selskaper nedskrevet aksjeinvesteringene i 2025 med kr 30 775 015.

Per 31.12.2025 utgjør selskapets bokførte egenkapital kr 1 056 489 744. Per 31.12.2024 var selskapets egenkapital kr 1 106 481 264. Selskapet har finansiell styrke til å engasjere seg i planlagte prosjekter. Selskapets likviditetsbeholdning per 31.12.2025 var kr 83 272 765, mot kr 101 802 324 per 31.12.2024. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 42 460 506 per 31.12.2025. Likviditetsbeholdningen er redusert gjennom 2025, men selskapet har fortsatt en god likviditetsbeholdning per 31.12.2025.

Årets resultat og disponering

Årets overskudd utgjør kr 80 107 311. Etter balansedagen er det utbetalt tilleggsutbytte på kr 100 000 000, finansiert av selskapets frie egenkapital. Styret foreslår at det av årets resultat avsettes kr 30 000 000 til ordinært utbytte. Resterende utdeling og overføring fra annen egenkapital, samlet kr 49 892 689, foreslås dekket av annen fri egenkapital.

Årets resultat er i vesentlig grad påvirket av gevinst ved salg av aksjeinvesteringer og mottatte utbytter og konsernbidrag.

Styret vurderer Utstillingsplassen Eiendom AS sin økonomiske 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 jf. Åpenhetsloven ligger tilgjengelig på selskapets hjemmeside:

www.utstillingsplassen.no/apenhetsloven/, og vil bli oppdatert innen lovpålagt frist.

HAMAR, DEN 8. MAI 2026

I STYRET FOR UTSTILLINGSPLASSEN EIENDOM AS



Morten Grongstad

Morten Grongstad
Styreleder



Terje Haugan

Terje Haugan
Styremedlem



Kristin Mortensen

Kristin Mortensen
Styremedlem



Monica Haugan

Monica Haugan
Styremedlem /
administrerende direktør

Resultatregnskap

	Noter	2025	2024
Driftsinntekter			
Forvaltningsinntekt	2	45 020 938	38 481 805
Mottatt konsernbidrag	2, 3	27 967 782	20 868 731
Aksjeutbytte	2, 3, 4	38 440 300	1 600 000
Gevinst på aksjer	2	32 647 953	-
Sum driftsinntekter		144 076 973	60 950 536
Driftskostnader			
Lønninger og sosiale utgifter	5	33 169 370	30 858 261
Ordinære avskrivninger	6	624 092	526 300
Andre driftskostnader	5	12 485 827	5 930 634
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3, 4	30 775 015	15 724 987
Sum driftskostnader		77 054 306	53 040 182
Driftsresultat		67 022 667	7 910 354
Finansinntekter			
Renteinntekter		4 260 152	5 786 175
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	3	13 111 072	15 573 410
Andre finansinntekter		10 084 835	9 936 992
Sum finansinntekter		27 456 060	31 296 577
Finanskostnader			
Rentekostnader		680 316	766 704
Rentekostnad til selskap i samme konsern	3	2 957 206	7 146 081
Nedskrivning rentebytteavtaler/reversering nedskrivning	7	-2 613	-5 982 760
Andre finanskostnader		10 977	68 742
Netto finanskostnader		3 645 886	1 998 767
Ordinært resultat før skatt		90 832 842	37 208 164
Skattekostnad	8	-10 725 532	-10 014 163
Årets resultat		80 107 311	27 194 001
Overføringer			
Tilleggsutbytte	9	100 000 000	-
Avsatt utbytte	9	30 000 000	50 000 000
Overført til/fra annen egenkapital	9	-49 892 689	-22 805 999
		80 107 311	27 194 001

Balanse

Eiendeler	Noter	2025	2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	204 988	-
Sum immaterielle eiendeler		204 988	-
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	6	15 422 789	3 001 132
Driftsløsøre	6, 7	1 500 995	1 396 226
Sum varige driftsmidler		16 923 783	4 397 358
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskaper	3, 7	631 074 890	537 558 618
Investeringer i tilknyttede selskaper	4, 7	345 428 691	359 428 780
Andre aksjer og andeler	10	275 273	147 239
Lån til datterselskaper	3	77 482 881	224 114 756
Lån til tilknyttede selskaper	4	8 892 066	12 172 387
Andre langsiktige fordringer		-	30 340 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 063 153 800	1 163 761 780
Sum anleggsmidler		1 080 282 572	1 168 159 138
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3, 7, 11	10 573 674	12 416 206
Andre fordringer		32 529 319	3 418 571
Konsernfordringer	3	27 967 782	-
Sum fordringer		71 070 774	15 834 777
Bankinnskudd og kontanter	12	83 272 765	101 802 324
Sum omløpsmidler		154 343 539	117 637 101
Sum eiendeler		1 234 626 111	1 285 796 239

Balanse

Egenkapital og gjeld	Noter	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 13	28 708 200	28 708 200
Egne aksjer	9	-14 200	-12 300
Overkurs	9	220 861 974	220 861 974
Sum innskutt egenkapital		249 555 974	249 557 874
Annen egenkapital			
Annen egenkapital	9	806 933 799	856 923 390
Sum annen egenkapital		806 933 799	856 923 390
Sum egenkapital		1 056 489 774	1 106 481 264
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Forpliktelse P-plasser	14	7 751 100	7 751 100
Utsatt skatt	8	-	458 928
Pensjonsforpliktelser	5	-	2 976 324
Avsetning potensiell forpliktelse	7	-	2 613
Sum avsetninger og forpliktelser		7 751 100	11 188 965
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	9 977 300	11 151 100
Langsiktig konserngjeld	3	-	64 033 926
Sum langsiktig gjeld		9 977 300	75 185 026
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 999 716	2 123 296
Betalbar skatt	8	10 234 705	8 373 126
Skyldige offentlige avgifter		4 879 748	2 488 121
Avsatt utbytte	9	30 000 000	50 000 000
Kortsiktig gjeld konsernselskap	3	6 806 094	21 029 310
Annen kortsiktig gjeld	7, 9	106 487 673	8 927 131
Sum kortsiktig gjeld		160 407 937	92 940 984
Sum gjeld		178 136 337	179 314 975
Sum egenkapital, gjeld og avsetning		1 234 626 111	1 285 796 239

Hamar, 08.05.2026

Morten Grongstad
Styreleder

Terje Haugan
Styremedlem

Kristin Mortensen
Styremedlem

Monica Haugan
Styremedlem /
administrerende direktør

Kontantstrømanalyse

	2025	2024
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skattekostnad	90 832 842	37 208 164
Betalte skatter	-8 346 643	-4 086 044
Inntektsført utbytte	-38 440 300	-1 600 000
Innbetalt utbytte	99 820 200	1 600 000
Gevinst på aksjer	-32 647 953	-
Tap og nedskrivning på aksjer	30 775 015	15 724 987
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-42 561 706	-
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	25 826 887	-
Nedskrivning rentebytteavtaler	-2 613	-5 982 760
Ordinære avskrivninger	624 092	526 300
Effekt valutakursendringer	-2 643 555	-638 913
Endring i pensjonsforpliktelse	-2 976 324	-819 072
Endring potensiell forpliktelse	-	-5 982 760
Endring i kundefordringer	1 842 533	-1 821 912
Endring i leverandørgjeld	-123 580	1 269 318
Endring i tidsavgrensningsposter	-4 737 045	21 232 978
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	117 241 849	56 630 286
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	-13 150 518	-625 543
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-	-26 949 431
Endring lån til / fra datterselskaper	-60 791 048	-
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	-	-
Endring lån til tilknyttede selskaper	3 280 321	-1 318 369
Endring andre langsiktige fordringer	340 000	340 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-70 321 245	-28 553 343
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld kredittinstitusjon	-1 173 800	-1 173 800
Endring lån til/fra datterselskaper	-	-38 021 615
Endring langsiktig gjeld konsernselskap	-	-8 218 003
Endring kortsiktig gjeld konsernselskap	-14 223 216	-11 745 132
Utbetalt utbytte	-49 888 132	-19 944 316
Utbetalt utbytte gamle poster	-66 216	-70 510
Kjøp av egne aksjer/tilbakebetaling av egenkapital	-98 800	-229 893
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-65 450 164	-79 403 269
Netto endring i likvider	-18 529 560	-51 326 326
Beholdning av likvider 1.1	101 802 324	148 786 618
Likvider innfusjonerte selskaper	-	4 342 032
Beholdning av likvider 31.12.	83 272 765	101 802 324

Noter til regnskapet for 2025

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 driftsinntekt når utbyttet er vedtatt.

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.

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.

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

Selskapets har innskuddsbasert pensjonsordning. Pensjonsordningene er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskap.

Innskuddsplaner

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

Skatt

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

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

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Konsern

Haugans Hus Holding AS utarbeider konsernregnskap der Utstillingsplassen Eiendom AS inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet kan fås utlevert på morselskapets forretningsadresse i Hamar.

NOTE 2: INNTEKTER

Forvaltningsinntekter består av honorar for fakturerte tjenester med kr 43 674 799 (2024 kr 37 695 348) som i hovedsak gjelder konsern- og tilknyttede selskaper. Øvrige inntekter utgjør kr 1 346 139 for 2025 (kr 786 457 for 2024).

Inntekt på investering i datterselskap knytter seg til konsernbidrag fra datterselskap totalt på kr 27 967 782 for 2025, jfr. note 3. I 2024 var tilsvarende tall kr 20 868 731.

Aksjeutbytte 2025 fra datterselskap og tilknyttede selskap er på til sammen kr 38 440 300. I 2024 var tilsvarende tall kr 1 600 000. Jfr. note 3 og 4.

Gevinst på aksjer, kr 32 647 953, i 2025 knytter seg til salg av Seterløkka Boliger AS og Kreare Hamar AS. I 2024 var gevinst på salt av aksjer kr 0.

All aktivitet og forvaltning foregår i Hamarområdet hvor selskapet er lokalisert.

NOTE 3: INVESTERINGER

Utstillingsplassen Eiendom AS er morselskap til følgende selskaper pr. 31.12.25:

	Anskaffelses- tidspunkt	Kontor- kommune	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Utbytte via resultat 2025
Peer Gynt Kjøpesenter AS	30.11.2003	Hamar	100%	5 622 504	1 745 630	
AS Lykkeboden	24.05.2005	Hamar	100%	4 871 639	295 978	
Rena Park AS	01.08.2007	Åmot	100%	6 472 402	-529 365	
Kongsv Komp og Næringsssenter AS	29.12.2009	Kongsvinger	80%	11 837 157	3 228 638	
Storhamargata 44 AS	30.06.2020	Hamar	100%	41 840 927	1 970 650	
Storhamargata 53 AS	30.06.2020	Hamar	100%	7 753 194	255 180	
Vangsvegen 71 AS	15.05.2015	Hamar	100%	24 312 714	2 026 882	
Anor Fastigheter AB	08.04.2016	Gøteborg	85%	45 677 462	17 611 374	
Storhove Innovasjonsbygg AS	30.06.2020	Hamar	100%	18 012 381	3 993 404	
Ambassadeur Holding AS	18.10.2018	Hamar	100%	86 363 392	4 676 336	
Torggata 22 AS	30.06.2018	Hamar	100%	5 843 586	-2 597 941	
Midtbyen Park AS	11.09.2019	Hamar	100%	17 640 575	1 606 986	14 618 076
Løvstadvegen 7 AS	11.09.2019	Hamar	100%	67 251 633	1 633 121	
Kjonerud Teknologisenter ANS	26.05.2015	Hamar	100%	311 583	-657 359	
Vangsvegen 73 AS	11.09.2019	Hamar	100%	45 133 230	515 013	
Vangsvegen 91 AS	11.09.2019	Hamar	100%	8 375 943	4 556 153	
Vangsvegen 119 AS	11.09.2019	Hamar	100%	42 811 437	11 865 272	
Vangsvegen 121 AS	15.10.2022	Hamar	100%	8 015 961	2 458 803	
UPL Hamar AS	11.09.2019	Hamar	100%	75 055 044	-3 202 259	
Sverdrups gate 44 AS	11.09.2019	Hamar	100%	5 247 781	-789 724	
Stormyra Eiendom Holding AS	11.09.2019	Hamar	100%	67 670 289	-5 807 550	
• Aslak Boltsgt. 41 AS	26.06.2020	Hamar	100%	13 205 184	208 772	
• Kolltjernvegen 10 AS	30.06.2020	Hamar	100%	11 245 283	162 878	
• Kolltjernvegen 12 AS	24.06.2021	Hamar	100%	4 276 194	205 213	
Falsensgate Holding AS	27.09.2024	Hamar	100%	14 300 000	685 007	
• Falsensgate 14 AS	01.01.2024	Hamar	100%	3 378 711	620 095	
AS Grønnegata 92	13.11.2020	Hamar	100%	786 281	56 031	
Vinstra Veipark AS	23.10.2015	Hamar	100%	8 891 268	333 725	
Cryo Invest AS*	02.01.2008	Hamar	100%	4 113 795	112 127	4 322 224
Ringgata 65 AS*	26.02.2025	Hamar	100%	7 929 192	781 451	
Seminargata 3 AS*	26.02.2025	Hamar	100%	12 527 494	977 887	
Storhamargata 61 AS*	26.02.2025	Hamar	100%	8 506 808	-412 620	
Håkons gate 12 AS*	26.02.2025	Hamar	100%	19 435 611	3 010 288	
Fredvang Eiendom AS**	02.05.2000	Hamar	100%	8 005 117	2 663 286	13 500 000
• Nygata Eiendom 1 AS**	02.05.2000	Hamar	100%	6 365 918	100 759	
Vangsvegen 75 AS**	12.12.2005	Hamar	100%	32 340 243	-1 935 072	
Sum				751 427 933	52 525 049	32 440 300

*Utfisjonert og etablert som datterselskap fra 2025.

**Etablert som datterselskap ved oppkjøp i 2025.

	Aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende	Total nedskrivning	Årets nedskrivning	Verdi i balansen
Peer Gynt Kjøpesenter AS	150 000	150 000	1	-21 842 512	-21 842 512	7 859 540
AS Lykkeboden	100 000	100	1000			2 230 000
Rena Park AS	200 000	10 000	20			6 602 886
Kongsv Komp og Næringscenter AS	7 000 000	7 000	1 000			6 684 000
Storhamargata 44 AS	1 088 600	43 544	25			31 314 084
Storhamargata 53 AS	53 180	10 636	5			1 718 347
Vangsvegen 71 AS	20 202 000	103 600	195			14 649 634
Anor Fastigheter AB	850 000	850	1 000			4 413 933
Storhove Innovasjonsbygg AS	13 000 000	13 000	1 000			28 337 854
Torggata 22 AS	1 000 000	16 000	62,5	-4 848 275	-4 848 275	10 367 966
Ambassadeur Holding AS	30 000 000	30 000	1 000			80 815 868
Midtbyen Park AS	60 000	650 246	0,09			17 650 575
Løvstadvegen 7 AS	60 000	650 246	0,09			46 464 816
Vangsvegen 73 AS	650 246	650 246	1			53 132 370
Vangsvegen 91 AS	60 000	650 246	0,09			4 197 407
Vangsvegen 119 AS	145 489	650 246	0,22			8 220 697
Vangsvegen 121 AS	50 000	650 246	0,077			2 825 202
UPL Hamar AS	149 946	650 246	0,23			86 462 424
Falsensgate Holding AS	1 000 000	10 000	100			14 300 889
Sverdrups gate 44 AS	6 502 460	650 246	10	-2 237 179	-2 237 179	4 865 281
Stormyra Eiendom Holding AS	7 152 706	650 246	11	-13 834 957	-5 037 851	68 205 043
AS Grønnegata 92	150 000	100	1500	-1 099 352	2 110 578	4 772 830
Vinstra Veipark AS	7 800 000	7 800	1 000			6 785 000
Cryo Invest AS	3 825 000	3 825	1 000			2 729 350
Ringgata 65 AS	78 000	78 000	1			5 237 695
Seminargata 3 AS	90 000	90 000	1			6 003 944
Storhamargata 61 AS	53 000	53 000	1			3 925 354
Håkons gate 12 AS	66 000	66 000	1			4 694 435
Fredvang Eiendom AS	7 500 000	75 000	100			35 463 077
Vangsvegen 75 AS	6 125 000	125 000	49			58 678 837
Kjonerud Teknologisenter ANS				-868 391	-192 129	789 291
Sum				-44 730 666	-32 047 368	630 398 628

	Renter fra/til(-)	Lån fra/til(-) før konsernbidrag	Honorar eks mva	Kundefordringer	Konsernbidrag mottatt/avgitt(-)
Peer Gynt Kjøpesenter AS			457 303	148 710	
AS Lykkeboden			94 535		
Rena Park AS			19 998	38 240	
Kongsv Komp og Næringscenter AS			395 633	103 440	
Storhamargata 44 AS			878 796	241 137	2 143 290
Storhamargata 53 AS			41 986	12 317	336 362
Vangsvegen 71 AS			2 302 221	773 769	
Anor Fastigheter AB	1 249 485	9 598 066			
Storhove Innovasjonsbygg AS			988 395	233 495	4 943 017
Torggata 22 AS	12 847	1 512 847	237 397	66 865	-3 235 089
Ambassadeur Holding AS	1 096 359	-836 886	1 778 706	655 655	
Midtbyen Park AS	220 609		541 408	220 280	2 060 239
Løvstadvegen 7 AS	280 036	4 346 018	1 052 921	337 016	2 270 086
Vangsvegen 73 AS	-2 957 206	979 450	1 721 259	529 532	
Vangsvegen 91 AS	559 648	8 996 582	976 652	205 773	5 908 308
Vangsvegen 119 AS	2 633 867	41 961 839	2 520 793	697 839	
Vangsvegen 121 AS			742 303	248 451	3 635 246
UPL Hamar AS	5 423 294		794 575	350 303	-1 293 810
Sverdrups gate 44 AS			24 038	12 450	-600 000
Stormyra Eiendom Holding AS	207 105	207 105	25 000	25 000	
• Aslak Boltsgt. 41 AS			382 814	51 350	
• Kolltjernvegen 10 AS			116 366	39 958	
• Kolltjernvegen 12 AS			79 645	31 578	
Falsensgate Holding AS			7 237		848 330
• Falsens gate 14 AS			227 553	15 817	
AS Grønnegata 92			27 971	8 966	
Vinstra Veipark AS	244 994	3 497 935	452 966	130 128	300 000
Cryo Invest AS			134 675	33 307	
Ringgata 65 AS			76 632	39 529	978 376
Seminargata 3 AS			160 285	63 294	1 204 511
Storhamargata 61 AS			45 946	25 985	516 151
Håkons gate 12 AS		50 000	251 778	84 017	-324 158
Fredvang Eiendom AS			549 872	180 410	3 340 018
• Nygata Eiendom 1 AS			21 100	12 500	
Vangsvegen 75 AS	421 586		2 501 056	166 273	
Kjonerud Teknologisenter ANS	333 037	6 333 037	52 938	1 784	
Sum datterselskaper	9 725 661	76 645 994	20 682 752	5 785 168	21 998 575

2025 er benyttet for de selskapene hvor endelig regnskap for 2025 ikke foreligger

NOTE 4: FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden.

Selskap	Anskaffelses -tidspunkt	Kontor- kommune	Eierandel/ stemmerett	Kostpris	Årets nedskrivning	Verdi i balansen
Steinkjer Fylkeshus	08.09.2021	Hamar	33%	9 000 000		9 000 000
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
Ravineveien Eiendom AS	10.04.2008	Hamar	50%	26 357 000		26 357 000
Terningen Arena Holding AS	25.09.2008	Elverum	49%	504 700		504 700
Gjøvik Strand AS	30.06.2014	Gjøvik	33%	3 858 554		3 858 554
Farverikvartalet Holding AS	17.02.2017	Hamar	50%	26 299 000		26 299 000
Victoria Hotell Lillehammer AS	01.03.2017	Hamar	50%	17 124 413		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%	18 739 512	-2 310 212	12 763 144
Nordhagen Seniorboliger 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%	102 111 750	5 972 736	97 891 889
Hamar Storesenter Holding AS	28.04.2022	Hamar	25%	36 250 000		36 250 000
Espem Eiendom Holding AS	01.02.2022	Hamar	50%	82 185 033		82 185 033
Seterløkka Boligutvikling AS	03.05.2024	Hamar	33%	14 287 000	-1 620 333	12 666 667
Fiskergata 22 Svolvær AS	31.10.2024	Svolvær	25%	5 504 424	-897 872	4 606 552
Bo Godt Eiendom AS	15.03.2024	Hamar	45%	1 395 000		1 395 000
Sum				358 819 386	1 144 319	346 104 952

Selskap	Aksjekapital	Antall aksjer	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
	100 %	100 %	100 %	100 %
Steinkjer Fylkeshus AS	18 000 000	6 000	26 702 254	342 884
Torggt 1 AS	500 000	500	4 835 880	1 447 404
Strandsonen Utvikling AS	3 000 000	3 000	4 419 364	352 976
Ravineveien Eiendom AS	4 300 000	43 000	126 636 397	15 879 319
Terningen Arena Holding AS	1 025 000	41 000	42 659 757	203 132
Gjøvik Strand AS	8 677 500	19 500	11 128 593	-77 635
Farverikvartalet Holding AS	2 466 400	12 332	39 650 781	-41 095
Victoria Hotell Lillehammer AS	600 000	400	41 750 481	1 518 862
Nyhavna Hotell AS	5 000 000	5 000	3 769 929	-542 460
Kvadraturen Hamar AS	2 000 000	1 000	3 442 755	-1 141 141
Nordhagen Seniorboliger AS	200 000	2 000	7 299 026	6 076 869
Balberg Eiendom AS	10 000 000	1 000	19 227 002	-10 453 692
Mjøsbyen Eiendom AS	60 000	100 000	193 019 380	1 678 391
Hamar Storsenter Holding AS	126 250 000	125 000	138 843 736	-6 653 553
Espern Eiendom Holding AS	15 556 000	15 556	35 466 054	-36 823
Seterløkka Boligutvikling AS	30 000	3 000	40 924 875	-1 577 872
Fiskergata 22 Svolvær AS	3 825 000	2 500	520 919	-1 254 793
Bo Godt Eiendom AS	200 000	100	4 913 192	3 585 786
Sum			745 210 375	9 306 559

Estimat for 2025 er benyttet for de selskapene hvor endelig regnskap for 2025 ikke foreligger.

I 2025 har selskapet solgt sin eierandel på 45 % i Stokk Energi AS, som igjen eier 33 % av aksjene i Svalun AS. Aksjene er solgt til Haugans Hus Invest AS som er morselskapet til Utstillingsplassen Eiendom AS.

Selskap	Utbytte fra selskapet	Lån til selskapet
Steinkjer Fylkeshus AS		350 000
Torggt 1 AS	2 000 000	
Nyhavna Hotell AS		803 958
Bo Godt Eiendom AS		4 182 941
Nordhagen Seniorboliger AS	4 000 000	
Hamar Storsenter Holding AS		3 051 995
Fiskergata 22 Svolvær AS		503 172
Sum	6 000 000	8 892 066

NOTE 5: ANSATTE, GODTGJØRELSER

Lønnskostnader består av følgende poster	2025	2024
Lønn	26 521 841	24 524 801
Arbeidsgiveravgift	4 465 750	4 211 886
Pensjonskostnader	2 167 500	1 500 360
Andre personalkostnader	14 280	621 214
Sum personalkostnader	33 169 370	30 858 261

Antall årsverk	22	22,5
----------------	----	------

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

Godtgjørelser	2025	2024
Adm. direktør - lønn	1 992 325	1 647 302
Adm. direktør - annen godtgjørelse	8 928	10 794
Styret	250 000	90 000
Arbeidende styreleder - lønn	-	926 585
Arbeidende styreleder - annen godtgjørelse	-	660 639
Revisor - lovpålagt revisjon	581 295	645 537
Revisor - skatterådgivning	94 988	-
Revisor - andre tjenester	20 196	416 802

26

Pensjonsforpliktelser

Selskapet hadde en usikret pensjonsforpliktelse som vedrørte selskapets tidligere arbeidende styreleder. Denne forpliktelsen ble i sin helhet utbetalt i januar 2025.

NOTE 6: VARIGE DRIFTSMIDLER

Utstillingsplassen Eiendom AS	Kunst	Tomter	Bygninger	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.25	243 827	-	3 410 324	2 701 621	6 355 772
Tilgang i året	-	12 504 026	54 030	592 462	13 150 518
Avgang i året	-	-	-	-	-
Akk avskrivninger 31.12.25	-	-	545 592	2 036 915	2 582 507
Bokført verdi 31.12.25	243 827	12 504 026	2 918 762	1 257 168	16 923 783
Årets ordinære avskrivning	-	-	136 400	487 692	624 092
Økonomisk levetid			25 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan			Lineær	Lineær	

NOTE 7: LÅN, PANTSTILLELSER OG GARANTIANSVAR

Rentebytteavtalene som opprinnelig var knyttet til tidligere langsiktig gjeld løper fortsatt i selskapet. Selskapet har 11 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 tilfredsstiller ikke kravene for å bli ansett som sikringsinstrument. Anskaffelseskostnaden ved inngåelse av rentebytteavtaler er null. Etterfølgende måling skal følge laveste verdis prinsipp, laveste av ansakffelseskost og virkelig verdi. Nedskrivning (tap) føres over resultatet. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

	31.12.2025	31.12.2024	Endring
Sikret ved rentebytteavtale	590 300 000	561 550 000	28 750 000
Beregnet verdi	29 699 081	29 756 660	-57 579
Avtaler med positiv verdi	29 699 081	29 759 273	
Avtaler med negativ verdi		-2 613	
Nettoverdi rentebytteavtaler per 31.12.25	29 699 081	29 756 660	
Årets resultatførte verdiendring	2 613	5 982 760	
Pantstillelser og lignende	Sikret ved pant		
Lån og påløpne renter			
Lån fra kredittinstitusjoner	9 977 300		
Påløpne renter	130 592		
Sum lån	10 107 892		
Garantistillelser			
Hamar kommune	1 576 800		
Sum garantistillelser	1 576 800		
Totalsum pantstillelser og lignende	13 684 692		
Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført verdi pant		
Driftsløsøre	1 500 995		
Kundefordringer	10 573 674		
Aksjer i Ravineveien Eiendom AS	26 357 000		
Aksjer i Stormyra Eiendom Holding AS	68 205 043		
Askjer i Vangsvegen 71 AS	14 649 634		
Aksjer i Ambassadeur Holding AS	80 815 868		
Aksjer i Torggt. 22 AS	10 367 966		
Aksjer i Hamar Storsenter Holding AS	36 250 000		
Aksjer i Storhove Innovasjonsbygg AS	28 337 854		
Sum	277 058 033		

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, Vangsvengen 71 AS og Hamar Storsenter Holding AS.

Underliggende eiendom i Vangsvengen 73 AS, Vangsvngen 119 AS og UPL Hamar AS er stilt som sikkerhet for kredittengasjementet i Utstillingsplassen Eiendom AS.

Deler av forpliktelse vedrørende midlertidig parkeringsplasser (jfr. Note 14) er sikret gjennom bankgarantier som igjen er sikret ved pant.

Utstillingsplassen Eiendom AS har stilt kausjonsansvar for Bryggeveien 7-9 AS på kr 2 000 000 og Søre Ål Utvikling AS på kr 1 000 000 og Bo Godt Eiendom AS på kr 19 369 115.

Andel gjeld som forfaller om mer enn 5 år er kr 4 108 300.

NOTE 8: SKATTEKOSTNAD

Årets skattekostnad består av:	2025	2024
Betalbar skatt i balansen	10 234 705	8 373 127
Betalbar skatt avgitt konsernbidrag balansemetoden	1 181 226	851 065
Endring utsatt skatt	-663 917	2 737 901
Feil betalbar skatt fra tidligere år	-26 483	-
Endring utsatt skatt som følge av fusjon	-	-1 947 929
Netto skattekostnad	10 725 532	10 014 163

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

28

Utstillingsplassen Eiendom AS	31.12.2025	31.12.2024	Endring
Knyttet til anleggsmidler	-812 394	-742 260	70 134
Avsetninger mv.	-7 751 100	-7 751 100	-
Knyttet til fordringer	-	-	-
Knyttet til kursjusteringer SEK	15 963	4 358 803	4 342 840
Knyttet til pensjonsforpliktelser	-	-2 976 324	-2 976 324
Gevinst- og tapskonto	6 994 619	8 743 274	1 748 655
Andre forskjeller	621 146	453 646	-167 500
Netto grunnlag for utsatt skatt	-931 766	2 086 039	3 017 805
Utsatt skatt(+)/ utsatt skattefordel(-) i balansen (22%)	-204 989	458 929	663 917

Årets skattegrunnlag er beregnet slik	2025	2024
Regnskapsmessig resultat før skatt	90 832 842	37 208 164
Endring midlertidige forskjeller	3 017 805	-12 445 004
Gevinst- og tapskonto ifm. fusjon 1.1.24	-	9 282 154
Frømførbart underskudd ifm fusjon 1.1.24	-	-427 930
Permanente forskjeller		
Skattemessig underskudd i ANS	-1 658 407	-1 228
Ikke fradragsberettigede kostnader	117 158	170 352
Aksjeutbytte	-38 440 300	-1 600 000
Renter skatt	17 048	-592
Gevinst ved salg av aksjer	-32 647 953	-
Tap og nedskrivning på aksjer	30 775 015	15 724 987
Verdireduksjon finansielle instrumenter	-2 613	-5 982 760
Verdiøkning finansielle instrumenter	-	-
Mottatt konsernbidrag via resultatet	-27 967 782	20 868 731
Andre fradrag	-	-
Skattepliktig inntekt ifm. aksjer	180 000	-
Grunnlag betalbar skatt	24 222 813	62 796 874
22 % betalbar skatt	5 329 019	13 815 312
Avgitt konsernbidrag, balanseført	-5 369 208	-3 868 475
Betalbar skatt avgitt konsernbidrag	-1 181 226	-851 065
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt av årets resultat	5 329 019	13 815 312
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	6 086 912	-4 591 121
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 181 226	-851 065
Sum betalbar skatt i balansen	10 234 706	8 373 127

NOTE 9: EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Sum per 31.12.2024	28 708 200	-12 300	220 861 974	856 923 390	1 106 481 264
Årets resultat				80 107 311	80 107 311
Kjøp egne aksjer		-1 900		-96 900	-98 800
Avsatt utbytte				-30 000 000	-30 000 000
Tilleggsutbytte				-100 000 000	-100 000 000
Sum per 31.12.2025	28 708 200	-14 200	220 861 974	806 933 799	1 056 489 774

Tilleggsutbytte på kr 100 000 000 er vedtatt og utbetalt i 2026.

NOTE 10 ANDRE AKSJER

Aksjer som inngår i denne posten per 31.12.25 er aksjer i Induct AS bokført med kr 275 273.

NOTE 11: FORDRINGER

Det har de siste årene ikke vært noe tap knyttet til kundefordringer for selskapet.

NOTE 12: BUNDNE MIDLER

Av selskapets bankinnskudd er kr 1 441 436 (2024: kr 1 354 589) bundne innskudd på skattetrekkkonto.

NOTE 13: ANTALL AKSJER, AKSJEEIERE MV

Per 31.12.2025 består aksjekapitalen av 574 164 aksjer, pålydende kr 50 per aksje, totalt 28 708 200.

Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller aksjeklasser.

Selskapet har i løpet av 2025 kjøpt 38 egne aksjer fordelt på 3 aksjonærer. Samlet vederlag for aksjene utgjør totalt kr. 98 800. Tilbakekjøpet utgjør en minimal andel av aksjekapitalen og er gjennomført med tanke på opprydding og utkjøp av mindre aksjonærer.

Per 31.12.2025 var det registrert i alt 897 aksjonærer (896 aksjonærer per 31.12.2024). 841 aksjonærer eier mindre enn 100 aksjer. 20 aksjonærer eier 500 aksjer eller mer.

	Ant aksjer	Eierandel	Stilling i selskapet / Styre
Haugans Hus Invest AS	448 058 *	78,16 %	Monica Haugan, administrerende direktør - styremedlem Terje Haugan, prosjektdirektør - styremedlem
Egne aksjer	284		
Hathon Holding AS	75 727	13,20 %	
Erik Flagstad	7 047 *	1,23 %	
Trond E. Michaelsen	6 301 *	1,10 %	
Bjørn Øien	3 351	0,58 %	
Bjørnar Bjørnstad	1 986	0,35 %	
JSD Holding AS	1 685 *	0,29 %	Jo Simen Drågen, prosjekt- og investeringsdirektør
Øvre Sagatun AS	1560	0,27 %	
Per Jacobsen	1 319	0,23 %	
Steinar Græsby	1 106	0,19 %	
Øvrige aksjonærer	25 240	4,40 %	
Totalt antall aksjer	574 164	100 %	

*Haugans Hus Invest AS medregnet 1 aksje eid av Terje Haugan og 1 182 aksjer eid av Haugans Halmstrå AS.

*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 14: 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 forpliktelse.

NOTE 15 VESENTLIGE HENDELSER I 2026

I 2026 har selskapet solgt sin eierpost på 50% i Nyhavna Hotell AS.

Selskapet har økt sin eierandel i Hamar Storsenter Holding AS fra 25 % til 33,3 % i 2026.



NORGES RÅFISKLAG



NORGES RÅFISKLAG

Til generalforsamlingen i Utstillingsplassen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Utstillingsplassen Eiendom AS.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025,• Resultatregnskap 2025• Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2025• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

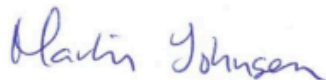
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Hamar, 8. mai 2026

BDO AS

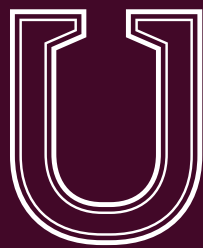


Martin Johnsen

statsautorisert revisor

Vårt merkeløfte til kunder,
samarbeidspartnere og oss selv

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



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

Telefon: 62 54 00 50

post@utstillingsplassen.no | www.utstillingsplassen.no