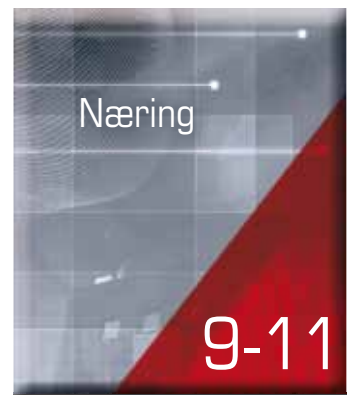
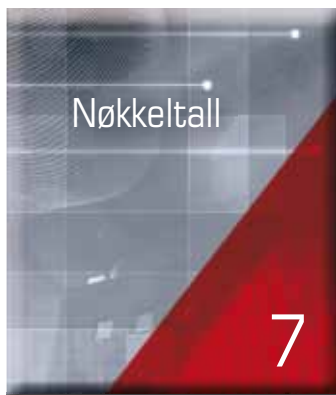


# Årsrapport 2011



**FG  
EIENDOM**





FinansGruppen Eiendom AS (FG Eiendom AS) er et landsdekkende eiendomsselskap med fokus på utvikling, utbygging samt teknisk og økonomisk forvaltning av nærings-, bolig- og handelseiendommer.

Selskapet har siden etableringen i 1988 utviklet seg til å inneha en solid posisjon i det norske eiendomsmarkedet. FG Eiendom AS kjennetegnes ved å ha en langsiktig strategi med fokus på verdiskapning over tid.

Fra selskapets hovedkontor i Kristiansund utvikles og forvaltes eiendommer med et samlet areal på over 600.000 m<sup>2</sup>. FG Eiendom AS er representert i ca. 30 kommuner i Norge.

Konsernet har 23 ansatte som besitter en betydelig fagkompetanse innenfor selskapets virksomhetsområde.

*FG Eiendom skal skape merverdier gjennom å være en aktiv og langsiktig aktør med et nasjonalt fokus i eiendomsbransjen*







## VISJON:

Gjennom samarbeid  
skaper vi verdier

## Milepæler 2007 – 2011:

- 2007** Opprettelse av eiendomssyndikatet Eiendom Nordvest AS  
Restrukturering Raufoss Næringspark ANS
- 2008** Orkla inn på eiersiden i FG Eiendom AS  
FG Eiendom AS inn på eiersiden i Kristiansund Baseselskap AS
- 2009** Investering i Asker HQ Invest AS  
Investering i Øra Industripark AS
- 2010** Investering i Østre Aker vei 90 Invest AS
- 2011** Orkla blir 100 % eier av FG Eiendom AS  
Salg av aksjene i Norsk Bransjesenter AS

## FG Eiendoms virksomhet:

Orkla Eiendom AS 100%



### NÆRING

- Utvikling
- Forvaltning

Eksempler:

- Oslo Business Park
- Kongens Plass Eiendom
- Eiendom Nordvest
- Raufoss Næringspark
- Strandparken Holding

### HANDEL

- Utvikling
- Forvaltning

Eksempler:

- Løkkemyra Handelspark
- Meieriskogen Næringspark
- Domus Møsjøen
- Åsane Utvikling
- Mortensrud Næring

### BOLIG

- Utvikling
- Salg

Eksempler:

- Byhavna Kristiansund
- Dalabukta Utbygging
- Møllendalsveien 68
- Åsane Nord
- Mortensrud Bolig



## Året som har gått

Undertegnede ble ansatt som daglig leder i FG Eiendom AS høsten 2011. Jeg startet i selskapet i februar 2007, og kjenner godt til det verdigrunnlag, den kompetanse og arbeidsinnsats som har utviklet selskapet og konsernet de siste årene. Jeg er derfor trygg på at selskapet har et godt grunnlag for en videre positiv utvikling.

Resultatmessig ble 2011 et relativt bra år for konsernet, med et resultat før skatt på MNOK 47,9 og et årsresultat på MNOK 34,5. Dette til tross for at resultatet kun inneholder noen mindre salgsgvinster. Året ble på mange måter et konsolideringsår. Jeg vil likevel påpeke at det i løpet av året er utført et betydelig underliggende verdiskapende arbeid som gir grunnlag for gode resultater i årene som kommer.

I løpet av året ble det også gjennomført endringer på eiersiden i FG Eiendom AS. Orkla Eiendom AS kom inn på eiersiden i selskapet i 2008, og har i løpet av 2011 økt sin eierandel til 100 %.

FG Eiendom AS har fra 2004 og fram til 2010 vært ansvarlig for utviklingen av Norsk Bransjesenter AS. Coop Norge Eiendom AS overtok drifts- og forvaltningsoppgavene i selskapet medio 2010. Vår strategi er at vi primært skal være en aktiv aktør i eiendomsmarkedet, og vi valgte derfor i fjor å selge vår aksjepost på 34 % i Norsk Bransjesenter AS til Coop Norge Eiendom AS.

## Organisasjon

FG Eiendom AS har en av sine største ressurser i meget dyktige og stabile arbeidstakere. Våre ansatte besitter en betydelig kapasitet og kompetanse innen utvikling, forvaltning og drift av eiendommer. Jeg opplever at arbeidsmiljøet og trivselen i selskapet er god, noe som et sykefravær på under 1 % underbygger.

I løpet av året har FG Eiendom AS fått ny ledelse. Undertegnede utgjør, sammen med økonomidirektør Magne Fiskvik og leder for eiendomsavdelingen Andreas Sakshaug, ledergruppen i FG Eiendom AS. Tidligere daglig leder, Knut S. Olsen, har gått over i ny stilling som forretningsutvikler.



## Fremtidsutsikter

FG Eiendom AS har siden etableringen hatt en solid vekst med en diversifisert eiendomsportefølje både med tanke på segmenter og geografisk spredning. I tiden fremover vil vi nok fokusere på aktivitet i færre segmenter og inn mot større norske byer og tettsteder. Vi skal samtidig bygge videre på det som har vært suksesskriteriene til selskapet. FG Eiendom AS skal fortsatt fremstå som et solid og ansvarlig selskap, med gode relasjoner til våre samarbeidspartnere.

Vi har en god organisasjon som, sammen med selskapets finansielle styrke og gode eiendomsportefølje, gir oss et svært godt fundament for videre lønnsom vekst.

Avslutningsvis vil jeg benytte anledningen til å takke våre ansatte for en utmerket innsats i året som gikk.

Trond Aasgård  
Daglig leder



SELSKAPET			KONSERNET	
2011	2010		2011	2010
Hele tusen		RESULTATREGNSKAP	Hele tusen	
17 487	20 652	Driftsinntekter	94 043	85 567
20 530	20 026	Driftskostnader	60 334	47 011
-3 043	626	Driftsresultat	33 709	38 556
39 945	9 565	Resultat av finansposter	14 164	-17 919
36 902	10 191	Ordinært resultat før skattekostnad	47 873	20 637
2 427	1 915	Skattekostnad på ordinært resultat	9 808	9 598
34 475	8 276	Ordinært resultat	38 065	11 040
		Herav minoritetsinteresser	3 590	2 764
34 475	8 276	Årets resultat	34 475	8 276
BALANSE				
		EIENDELER		
523 547	554 194	Anleggsmidler	923 742	926 080
216 778	172 141	Omløpsmidler	485 923	313 524
<b>740 325</b>	<b>726 335</b>	<b>Sum eiendeler</b>	<b>1 409 665</b>	<b>1 239 604</b>
		EGENKAPITAL OG GJELD		
682 017	647 542	Egenkapital	682 017	647 542
		Minoritetsinteresser	39 599	36 008
5 354	6 720	Avsetning for forpliktelser	16 767	14 484
0	0	Langsiktig gjeld	614 518	481 664
52 954	72 073	Kortsiktig gjeld	54 564	59 906
<b>740 325</b>	<b>726 335</b>	<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>	<b>1 409 665</b>	<b>1 239 604</b>

For fullstendig regnskap - se: [www.fgeiendom.no](http://www.fgeiendom.no)



<b>NØKKELTALL KONSERN (hele tusen)</b>					
<b>Drift</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Driftsinntekter	167 789	179 901	72 135	85 567	94 043
Driftsresultat	66 797	12 748	20 873	38 556	33 709
Resultat før skattekostnad	205 218	49 479	66 896	20 637	47 873
Årsresultat	182 830	36 945	55 028	8 276	34 475
<b>Kapitalforhold</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Egenkapital	377 273	571 972	627 712	647 542	682 017
Totalkapital	885 068	901 138	1 071 586	1 239 604	1 409 665
Likvider pr. 31.12.	135 970	292 616	173 088	159 797	295 641
Langsiktig gjeld pr. 31.12.	303 617	224 470	310 275	481 664	614 518
<b>Rentabilitet</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Totalkapitalrentabilitet	32,2 %	7,7 %	8,5 %	5,8 %	5,0 %
Egenkapitalrentabilitet	71,9 %	10,4 %	11,2 %	3,2 %	7,2 %
Egenkapitalprosent	42,6 %	63,5 %	58,6 %	52,2 %	48,4 %
Likviditetsgrad	1,9	3,8	2,8	5,2	8,9

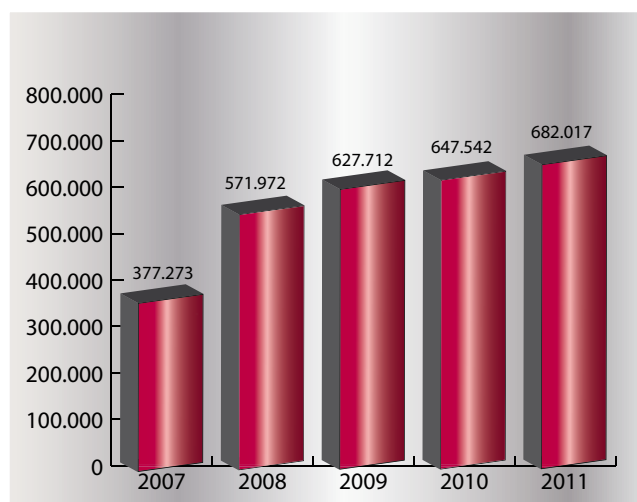
## Definisjoner:

**Likviditetsgrad:** Omløpsmidler / kortsiktig gjeld

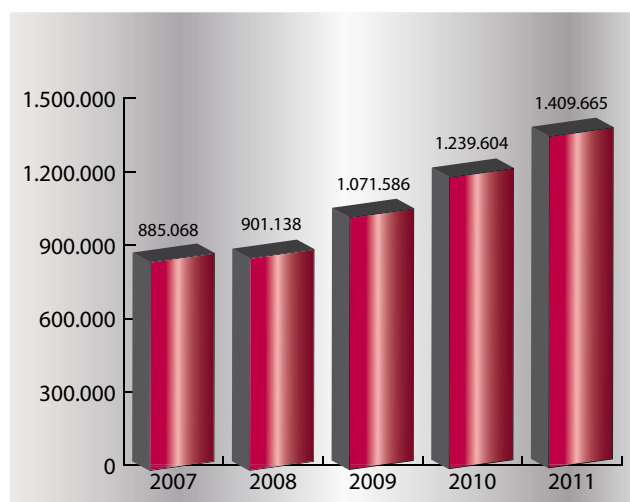
**Totalkapitalrentabilitet:** Ordinært resultat før skattekostnad + finanskostnader / gjennomsnittlig totalkapital

**Egenkapitalrentabilitet:** Ordinært resultat før skattekostnad / gjennomsnittlig egenkapital

## Egenkapital



## Totalkapital







## Miljøsatsing

FG Eiendom AS har høye miljøambisjoner og anser miljøsatsing som en del av selskapets samfunnsansvar. Selskapets nye utviklingsprosjekter har sterkt fokus på miljø, spesielt gjennom fremtidsrettede energiløsninger. Videre har selskapet høye mål for reduksjon av energiforbruk i eksisterende bygningsmasse.

FG Eiendom AS gjennomfører i samarbeid med SEEN Nordic AS et omfattende arbeid med energimerking av konsernets eiendomsportefølje. Dette arbeidet tar i tillegg for seg alle aspekter ved bygningsmassens energiforbruk.

### Eksempler på miljøsatsing;

- Raufoss Næringspark hvor energibesparende tiltak gir reduserte årlige kostnader på MNOK 22 for selskapets leietakere
- I Kristiansund er det gjennomført energibesparende tiltak ved 8 eiendommer, noe som årlig reduserer energiforbruket med ca. 400.000 kWh
- Fremtidsrettede og innovative miljø- og energiløsninger ved Oslo Business Park



### Miljøfokus ved Oslo Business Park:

Siemens nye hovedkontor bygges som et lavenergibygg med energiklasse A.

Bygget vil få LEED Gold sertifisering, noe som tilsvarer den norske sertifiseringen BREEAM-NOR Excellent.





### Oslo Business Park

FG Eiendom AS og Winta Eiendom AS ervervet i 2010 eiendommen Østre Aker vei 90, som har vært hovedkontoret til Siemens Norge i over 40 år. Eiendommen har et betydelig utviklingspotensial med regulering som hjemler utbygging på til sammen ca. 150.000 m<sup>2</sup>. AF Gruppen er nå godt i gang med å bygge Siemens nye hovedkontor på eiendommen. Bygget blir på ca. 25.000 m<sup>2</sup> og skal ferdigstilles i desember 2013.

Med bakgrunn i prosjektets størrelse og kompleksitet er det valgt å utarbeide en masterplan for eiendommen. Denne tar utgangspunkt i de arkitektoniske hovedprinsipper i eksisterende bygningsmasse på 47.000 m<sup>2</sup>, og har i tillegg som formål å utvikle konsepter som ivaretar leietakernes behov for fasiliteter og tjenester, som kantine, møterom, treningssenter samt grønne uteområder.

Eiendommen vil bli utviklet under navnet Oslo Business Park.







## Strandparken Holding AS

Strandparken Holding AS ervervet i 2007 den tidligere "Findustomten" i sentrum av Hammerfest. Motivasjonen for investeringen var et ønske om en posisjon i et fremtidig marked som er drevet av utviklingen i petroleumsnæringen i Barentshavet.

I 2011 ble det signert leieavtale med oljeselskapet Eni Norge, som er operatør på Goliat-feltet i Barentshavet. Driftssenteret til Eni Norge blir på 5.000 m<sup>2</sup>, hvorav 3.500 m<sup>2</sup> kontor og 1.500 m<sup>2</sup> parkering.

Det foreligger også planer om utbygging av omsorgssenter, hotell, kontor, boliger og noe handel på tomten. Samlet utbyggingspotensiale er på ca. 30.000 m<sup>2</sup>.

## Raufoss Næringspark ANS

Raufoss Næringspark er en av Norges største industriparkeer, med et tomteareal på 2.864.000 m<sup>2</sup> og bygningsmasse på 255.000 m<sup>2</sup>. FG Eiendom AS har ansvaret for drift, forvaltning og utvikling av industriparkeeren.

I 2011 startet byggingen av et nytt fjernvarmeanlegg basert på fyring av flis. Dette er et kombinert energi- og miljøtiltak som medfører redusert forbruk av strøm og olje. Prosjektet har en kostnadsramme på MNOK 54 og er støttet av Enova med MNOK 16,3.

## Vikan Næringspark Invest AS

Vikan Næringspark Invest AS er eier av olje- og forsyningsbasen for offshoreindustrien utenfor Midt-Norge. Selskapet er 50 % eid av NorSea Group AS og 50 % eid av Kristiansund Baseselskap AS. FG Eiendom AS er største aksjonær i Kristiansund Baseselskap AS.

Næringsparkeeren er i stadig utvikling med flere pågående prosjekter. I løpet av 2011 ble et nytt unikt kaianlegg ferdigstilt. Mobilisering og demobilisering av fartøysmaterieell til bore-rigger blir med dette vesentlig mer effektivt og gir reduserte utslipp under kaiopphold.







### Pilotveien Eiendom AS

FG Eiendom AS har de siste årene utviklet flere eiendommer på Løkkemyra industriområde i Kristiansund. I nærheten av dette området, like ved Kristiansund lufthavn Kvernberget, skal selskapet utvikle en tomt på ca. 65.000 m<sup>2</sup>.

Eiendommen er regulert til industri, kontor og handel. Deler av tomten kan bli benyttet til idrettsformål.

### Mosjøen

I Vefsn kommune er det en pågående prosess vedrørende utvikling av sentrum i Mosjøen. Her deltar FG Eiendom AS aktivt med blant annet utvikling av det gamle Domusbygget. Eiendommen er tenkt ombygget til bibliotek og kultursenter, samt forretninger.

Det planlegges også ny parkering under bakken, samt et nytt bygg for kultur og forretninger. Dette er en omfattende prosess hvor en rekke aktører er involvert.



### Gamle Borgenevei AS

FG Eiendom AS er deleier og forvalter av hovedkontoret til Western Geco i Asker kommune. Bygget ligger rett ved påkjøringen til E18, og er på ca. 25.000 m<sup>2</sup>. Leietaker har opsjon på ytterligere 7.000 m<sup>2</sup>.

Bygget inneholder alt som forventes av et topp moderne kontor- og teknologisenter.





## Løkkemyra Handelspark AS

I 2005 startet reguleringsarbeidet med Løkkemyra Handelspark. Tomten på 40 mål ligger ved innfartsveien til Kristiansund, og er en naturlig forlengelse av handelsområdet Løkkemyra.

Første byggetrinn ferdigstilles våren 2012, med planlagt åpning 26. april for Sparkjøp, Coop Extra og Coop Extra Bygg. Andre byggetrinn ferdigstilles i november samme år, med blant annet Extra Leker og Jula Norge som leietakere.

Handelsparken på til sammen 15.000 m<sup>2</sup> vil bli en fin tilvekst for Kristiansund.

## Handel

FG Eiendom AS har en geografisk spredt portefølje med handelseiendommer. Virksomheten er knyttet opp mot utvikling, bygging og forvaltning av alle typer handelseiendommer.

Selskapet har siden 2004 opparbeidet seg en solid erfaring med etablering av handelsparker, og jobber målrettet mot å videreutvikle handelsporteføljen.

FG Eiendom AS er involvert i flere spennende utviklingsprosjekter innen handelssegmentet, blant annet i Åsane (Bergen), Meieriskogen Næringspark (Mosjøen) og Mortensrud (Oslo).







### FinansGruppen Prosjekt AS

Selskapets virksomhetsområde er utvikling og utbygging av tomteområder og boliger. FinansGruppen Prosjekt AS har også gjennom 2011 vært aktiv i å søke etter nye og sentrale områder for utvikling og utbygging, med tanke på å kunne tilby attraktive boligprosjekter.

### Byhavna, Kristiansund

Byhavna-prosjektet består av 31 attraktive selveierleiligheter med sentral beliggenhet i Kristiansund. Utsikt utover havna og nærhet til alle sentrumsfunksjoner er elementer som i kombinasjon med heis, parkeringsanlegg og gjennomgående moderne løsninger har blitt godt mottatt i markedet. I tillegg til boligprosjektet skal eksisterende bygningsmasse renoveres og utvikles til en moderne dagligvarebutikk.

Responen for boligprosjektet har vært meget god. I løpet av første salgsuke ble 65 % av leilighetene solgt. Byggestart blir medio 2012.

For ytterligere informasjon henvises til prosjektets nettside: [www.byhavna.no](http://www.byhavna.no)

### Dalabukta Boligområde, Kristiansund

Dalabukta Boligområde er regulert til boligbebyggelse, veianlegg, lekeplasser og grøntområder. Boligområdet vil bestå av ca. 200 boenheter fordelt på enebolig-tomter, eneboliger i kjede, rekkehus og leiligheter. Området utvikles gjennom Dalabukta Utbygging AS.

De fleste eneboligtomtene er solgt, og interessen for rekkehus og eneboliger har vært stor. Utbygging av infrastruktur har pågått siden medio 2011, bygging av eneboliger og rekkehus er igangsatt, og de første skal stå ferdige høsten 2012.

Prosjektering av de første leilighetsbyggene med i alt 54 leiligheter er gjennomført i 2011, og salgsstart for disse blir medio 2012.

For ytterligere informasjon henvises til prosjektets nettside: [www.dalabukta.no](http://www.dalabukta.no)





## Møllendal, Bergen

Utbyggingsprosjektet i Møllendalen i Bergen inngår i en omfattende bydelsutvikling ved Store Lungegårdsvann. I et tidligere industri- og næringsområde vokser det nå fram en moderne bydel, hvor blant annet ny kunsthøyskole skal etableres og over 700 studentboliger bygges ut.

Gjennom selskapet Møllendalsveien 68 AS er detaljprosjektering gjennomført og det foreligger nå rammetillatelse for utbyggingen som omfatter ca. 80 leiligheter og ca. 700 m<sup>2</sup> næringsareal. Det er lagt stor vekt på utforming av fellesarealer og uteområder. Beliggenheten i sjøfronten og gangavstand til Bergen sentrum gjør prosjektet svært attraktivt, og det forventes stor interesse for leiligheter og næringsareal når disse legges ut for salg i 2012.

## Mortensrud, Oslo

På Mortensrud i Oslo utvikler FG Eiendom AS sammen med Profier AS et større boligprosjekt med totalt 172 leiligheter. FG Eiendom AS eierandel er 60 %.

Byggetrinn 1 og 2 er under oppføring, og de første leilighetene skal overleveres 1. kvartal 2013. Prosjektet er planlagt ferdigstilt i 2016.

Se prosjektets nettside: [www.mortensrudtorg.no](http://www.mortensrudtorg.no)

## Åsane, Bergen

Gjennom Åsane Utvikling AS utvikles et større boligområde i Åsane i Bergen. Reguleringsplanen for området er nå vedtatt, og byggestart er planlagt høsten 2012. Det er planlagt utbygging av 600-700 leiligheter over en tidshorisont på 5 til 8 år.

FG Eiendom AS eier 25 % av selskapet. Øvrige aksjonærer er Coop Hordaland BA, Coop Norge Eiendom AS og Profier AS.









FG Eiendom AS, Storgata 41, 6508 Kristiansund  
Tlf. 71 57 04 60 ♦ Fax: 71 57 04 61  
E-post: [firmapost@fgeiendom.no](mailto:firmapost@fgeiendom.no)

[www.fgeiendom.no](http://www.fgeiendom.no)