



Årsrapport
2012



FG
EIENDOM



INNHOOLD

FinansGruppen
Eiendom AS

3-4

Rapport fra
daglig leder

5

Regnskap

6

Nøkkeltall

7

Miljø

8

Prosjekter

9-14






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 eiendoms-markedet. 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 500.000 m².

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.

UTVALGTE HENDELSER 2012:

- Ferdigstilt Løkkemyra Handelspark 15.000 m², Kristiansund
- Åpnet Trinn I Mortensrud Torg 5.500 m², Oslo
- Startet bygging av 82 leiligheter i Møllendalsveien, Bergen
- Kjøpt tomteområdet Kråmyra Stadion, Ålesund
- Startet bygging av 52 boenheter, Kristiansund
- Oppføring av Siemens nye hovedkontor, Oslo
- Energimerket 300.000 m² bygningsmasse

FG EIENDOMS VIRKSOMHET:

Orkla Eiendom AS 100%



NÆRING

- Utvikling
- Forvaltning

Eksempler:

- Kongens Plass Eiendom
- Eiendom Nordvest
- Raufoss Næringspark
- Strandparken Holding

HANDEL

- Utvikling
- Forvaltning

Eksempler:

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

BOLIG

- Utvikling
- Salg

Eksempler:

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



Året som har gått

FG-konsernet har i hovedsak brukt 2012 til å videreutvikle eksisterende prosjekter, samt tatt en del strategiske valg i forhold til å konsolidere eiendomsporteføljen. FG Eiendom har på det meste vært engasjert i over 80 prosjekter fordelt på 55 kommuner. Det jobbes nå med å redusere antall engasjement samt den geografiske spredningen.

FG Eiendom har også et ønske om å ta samfunnsansvar i forhold til miljøet, og skal framover fokusere på å utvikle energi- og miljøeffektive bygg. Et eksempel i den forbindelse er det nye hovedkontoret til Siemens, som bygges med Energiklasse A og LEED Gold-sertifisering. I tillegg har selskapet, i tett dialog med Enova, startet arbeidet med å se på hvilke energi- og miljømessige forbedringstiltak som kan iverksettes på forvaltningsporteføljen.

Konsernet vil for 2012 få et resultat før skatt på NOK 80 mill. Dette er det nest høyeste resultatet siden selskapet ble etablert i 1988.

I eiendomsbransjen er det en tydelig dreining mot at investorer, finansinstitusjoner og leietakere prefererer langsiktige industrielle eiendomsutviklere/-forvaltere. FG Eiendom har, gjennom å være aktivt involvert i hele verdikjeden, etablert gode rutiner for å være nettopp en industriell eiendomsaktør.

En av FG Eiendoms viktigste ressurser er staben med meget dyktige og stabile arbeidstakere. De ansatte besitter en betydelig kapasitet og kompetanse innen utvikling, forvaltning og drift av eiendommer.

I 2013 er det 25 år siden selskapet FG Eiendom ble etablert, og dette skal behørig markeres. Avslutningsvis vil jeg takke mine gode kollegaer for en utmerket innsats i året som gikk, og ser frem til å ta fatt på mange spennende oppgaver i fremtiden.

Trond Aasgård
Daglig leder





SELSKAPET			KONSERNET	
2012	2011		2012	2011
Hele tusen		RESULTATREGNSKAP	Hele tusen	
19 866	17 487	Driftsinntekter	380 522	94 043
24 089	20 530	Driftskostnader	335 097	60 334
-4 223	-3 043	Driftsresultat	45 425	33 709
20 906	16 750	Netto finansposter	34 920	14 164
16 683	13 707	Resultat før skattekostnad	80 345	47 873
-3 087	2 427	Skattekostnad	14 362	9 808
19 770	11 280	Ordinært resultat	65 983	38 065
		Ord. resultat tilordnet aksjonærer i morselskapet	61 723	34 475
		Minoritetsinteresser	4 259	3 590
19 770	11 280	Årets resultat	65 983	38 065
BALANSE				
EIENDELER				
465 707	428 197	Anleggsmidler	1 024 198	923 742
113 911	216 778	Omløpsmidler	616 110	485 923
579 618	644 975	Sum eiendeler	1 640 308	1 409 665
EGENKAPITAL OG GJELD				
506 437	586 667	Egenkapital tilordnet selskapets aksjonærer	639 399	682 017
		Minoritetsinteresser	51 257	39 599
506 437	586 667	Sum egenkapital	690 657	721 616
58 979	46 918	Langsiktig gjeld	626 843	633 485
14 202	11 390	Kortsiktig gjeld	322 808	54 564
579 618	644 975	SUM GJELD OG EGENKAPITAL	1 640 308	1 409 665

For fullstendig regnskap - se: www.fgeiendom.no



Nøkkeltall konsern (hele tusen)					
Drift	2008	2009	2010	2011	2012
Driftsinntekter	179 901	72 135	85 567	94 043	380 522
Driftsresultat	12 748	20 873	38 556	33 709	45 425
Resultat før skattekostnad	49 479	66 896	20 637	47 873	80 345
Årsresultat	36 945	55 028	8 276	38 065	65 983
Kapitalforhold	2008	2009	2010	2011	2012
Total egenkapital pr. 31.12	574 992	647 903	683 550	721 616	690 657
Totalkapital pr. 31.12	901 138	1 071 586	1 239 604	1 409 665	1 640 308
Likvider pr. 31.12.	292 616	173 088	159 797	295 641	219 974
Langsiktig gjeld pr. 31.12.	224 470	310 275	481 664	633 485	626 843
Rentabilitet	2008	2009	2010	2011	2012
Totalkapitalrentabilitet	7,7 %	8,5 %	5,8 %	5,0 %	6,6 %
Egenkapitalrentabilitet	10,4 %	10,9 %	3,1 %	6,8 %	11,4 %
Egenkapitalprosent	63,8 %	60,5 %	55,1 %	51,2 %	42,1 %
Likviditetsgrad	3,8	2,8	5,2	8,9	1,9

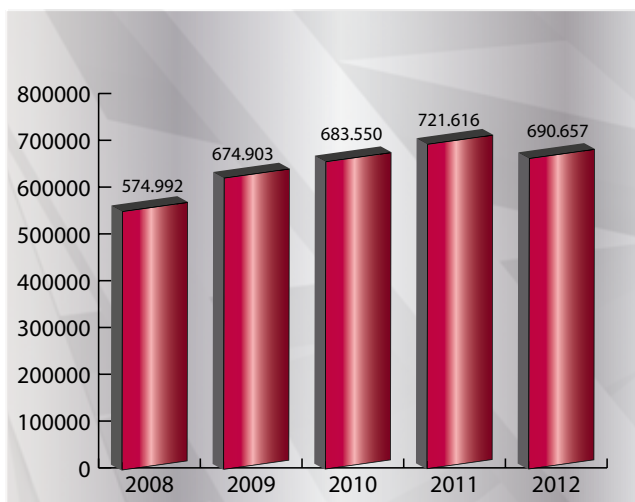
Definisjoner:

Likviditetsgrad: Omløpsmidler / kortsiktig gjeld

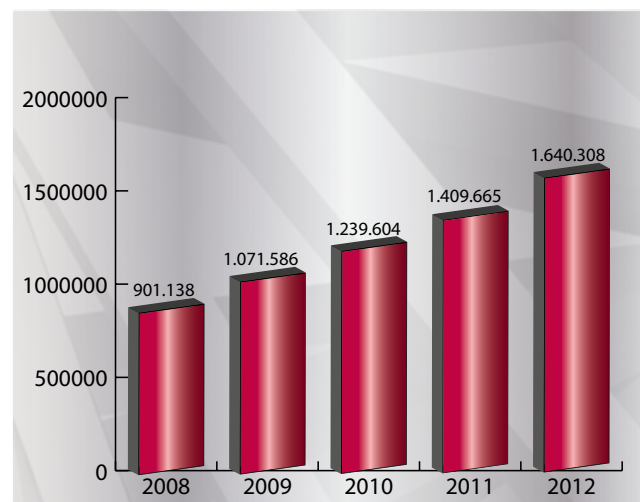
Totalkapitalrentabilitet: Ordinært resultat før skattekostnad + finanskostnader / gjennomsnittlig totalkapital

Egenkapitalrentabilitet: Ordinært resultat før skattekostnad / gjennomsnittlig egenkapital

Egenkapital



Totalkapital





Miljøsatsing

FG Eiendom har høye miljøambisjoner og anser miljøsatsing som en del av selskapets samfunnsansvar. Selskapets nye utviklingsprosjekter har høyt miljøfokus, spesielt gjennom fremtidsrettede energiløsninger. Videre har FG Eiendom høye mål for å redusere energiforbruket i eksisterende bygningsmasse, og man tror at godt vedlikehold gir gode miljøgevinster.

FG Eiendom har i samarbeid med Rejlers energimerket ca. 300 000 m² av konsernets eiendomsportefølje. Som en oppfølging av dette, er det i 2013 planlagt å gjennomføre et ENØK prosjekt i samarbeid med Enova.

FG Eiendom ønsker også å bidra til at selskapets leietakere og andre samarbeidspartnere kan redusere sin miljøbelastning.

Eksempler på miljø- og energibesparingstiltak er blant annet;

- Raufoss Næringspark hvor energibesparende tiltak gir årlige energibesparelser på MNOK 22 for selskapets leietakere.
- Oslo Business Park bygges som et lavenergibygg med energiklasse A, og bygget vil få LEED Gold sertifisering.
- Selskapet har startet et arbeid for å bli sertifisert som Miljøfyrtårn.



Miljøfokus ved Breiviksenteret:

Breiviksenteret i Ålesund bygges som et lavenergibygg med energiklasse A.



OSLO BUSINESS PARK

Areal: Totalt 150.000 m².
Nytt hovedkontor Siemens
(25.000 m²)

Eiere: FG Eiendom og Winta Eiendom

Entreprenør: AF Gruppen Norge

Nettside: www.oslobusinesspark.no



MØLLENDAL Bergen

Antall: 82 leiligheter.
5 næringsseksjoner
fra 67 m² til 331 m²

Eiere: FG Eiendom/FG Prosjekt

Entreprenør: LAB Entreprenør



Nettside: www.m68.no



RAUFOSS NÆRINGS-PARK

Areal: Totalt 250.000 m² bygningsmasse og
2.864.000 m² tomt

Eiere: Storebrand Optimer, FG Eiendom, mindre aksjonærer

Nettside: www.raufossindustripark.no



VIKAN NÆRINGS-PARK Kristiansund

Areal: 55.000 m² industri

Eiere: FG Eiendom
Norsea Group
Lokale investorer



ÅSANE BOLIG Bergen

Antall: ca. 700 leiligheter
Eiere: FG Eiendom
Profier
Coop

ÅSANE KJØPESENTER Bergen

Areal: 40.000 m² handel
Eiere: FG Eiendom
Profier

Nettside: www.horisont.no





LØKKEMYRA HANDELSPARK Kristiansund

Areal: 15.000 m² handel
Eiere: FG Eiendom
Entreprenør: Br. Røsand
Leietakere: Coop Extra, Spar Kjøp,
Extra Leker, Jula og G-Sport

DALABUKTA Kristiansund

Antall: Ca. 180 boliger
Eiere: FG Prosjekt
Entreprenør: Strand og Stubø Entreprenør
Grytnes Entreprenør

Nettside: www.dalabukta.no





STRANDPARKEN Hammerfest

Areal: Totalt 30.000 m² hotell, kontor og boliger
Nytt kontor ENI

Eiere: FG Eiendom, Profier AS, COOP Eiendom,
Norsea Group, Hammerfest Næringsinvest,
Barlindhaug Eiendom

Entreprenør: PEAB Bjørn Bygg



MORTENSRUD Oslo

Areal: 7.000 m² næringsareal
og 172 leiligheter

Eiere: FG Eiendom
Profier
NorgesGruppen

Entreprenør: Byggetvikling Øst

Nettside: www.mortensrudtorg.no





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

www.fgeiendom.no