

2010

Årsrapport



**FG
EIENDOM**



FinansGruppen
Eiendom AS

3-4

Rapport fra
daglig leder

5

Regnskap

6

Nøkkeltall

7

Boligbygging

8

Handelsparker

9

12

Industriparker

10

Øvrig virksomhet

11-14

8

11



FinansGruppen Eiendom AS (FG Eiendom AS) er et fullintegret eiendomsselskap med et nasjonalt perspektiv.

Virksomheten er rettet inn mot utvikling, utbygging samt teknisk og økonomisk forvaltning av hel- og deleide eiendommer.

Fra hovedkontoret i Kristiansund utvikler og forvalter selskapet eiendommer med et samlet areal på over 700.000 m². FG Eiendom AS er representert i mer enn 40 kommuner i Norge.

Konsernet består i dag av 23 kompetente mennesker, som alle arbeider ut fra visjonen "Gjennom samarbeid skaper vi verdier". Med kundenes behov i sentrum, legges det vekt på å utvikle lokaler som bidrar til økt effektivitet og rasjonelle løsninger for leietakere og øvrige omgivelser.

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





Aksjonærer pr 31.12.2010:

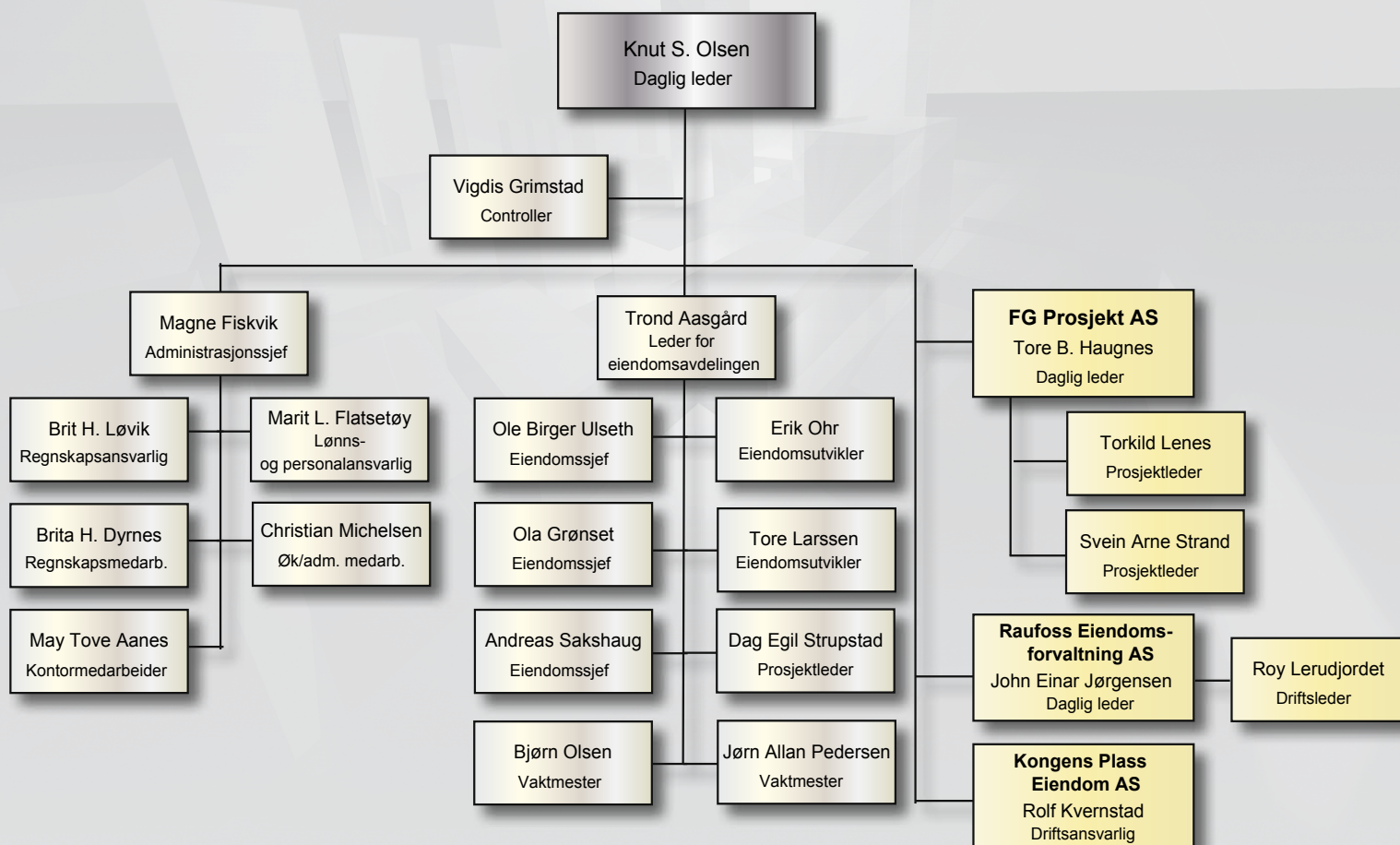
Coop Norge Eiendom AS	33,33 %
Orkla Eiendom AS	33,33 %
Erik Ohr Eiendom AS	11,11 %
Kristiansund og Omegn Invest AS	11,11 %
Ziko Holding AS	11,11 %

Orkla Eiendom AS overtar Coop Norge Eiendom AS sine aksjer fra 2011.

Milepæler 2006 – 2010:

- 2006 Største eier i Raufoss Næringspark ANS
- 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

Organisasjon:





Året som har gått

Gjennom 2010 har vi vært involvert i en rekke transaksjoner. Den mest omfattende realiseringen er at vi har solgt et betydelig antall av våre aksjer i Asker HQ Invest AS. Selskapet eier eiendommen hvor Western Geco har sitt hovedkontor.

Vår største investering er kjøpet av Siemens' nåværende hovedkontor for Norge i Østre Aker vei 90 i Oslo. Denne investeringen er foretatt på 50/50 basis sammen med Winta Eiendom AS gjennom selskapet Østre Aker vei 90 Invest AS. I dette prosjektet skal vi bl.a. bygge nytt hovedkontor for Siemens, noe som bidrar til å gi oss spennende og utfordrende oppgaver i tiden fremover.

Coop Eiendom AS har gjennom de siste årene investert tungt i Norsk Bransjesenter AS, og eier direkte og indirekte ca. 77 % av aksjene i selskapet. Dette har ført til at det ble naturlig at de overtok drifts- og forvaltningsoppgavene samt forretningsførselen for dette selskapet fom. 1. juli 2010.

Boligbyggingen var preget av et noe svakt marked i 1. halvår 2010. Utover høsten så vi imidlertid klare tegn på at dette markedet er i ferd med å normalisere seg. Dette vil først materialisere seg i regnskapet i årene framover. Vi har en betydelig boligportefølje for realisering i tiden som kommer.

Driften og utviklingen innenfor våre industriparke har vært god i 2010. Etter at vi erfarte betydelige utfordringer innenfor dette markedssegmentet i 2008/09 har aktørene det siste året vist betydelig vilje og evne til å investere.

Resultatet for 2010 er preget av nedskrivninger i to av våre engasjementer. Ledelsen er ikke fornøyd med det regnskapsmessige resultatet for 2010 som ble MNOK 20,6 før skatt. På tross av et lite tilfredsstillende resultat er vi godt fornøyd med den underliggende utviklingen i mange av våre prosjekter. Det er gjort et betydelig verdiskapende arbeid som vi mener legger grunnlaget for gode resultater i kommende år.

Organisasjon

FG Eiendom AS har en av sine største ressurser i meget kompetente og stabile arbeidstakere. Vi erfarer også at rekrutteringen av nye medarbeidere går tilfredsstillende.

Fremtidsutsikter

Gjennom 2010 har vi sett en stabilisering i tilgangen på egen- og fremmedkapital. Vi opplever å ha sterke relasjoner, som vi ønsker å bygge videre på, både fra medinvestorer og banker.



Vi tror, i år som i fjor, at de som i fremtiden vil lykkes er eiendomsbesittere som har en god organisasjon, tilfredsstillende soliditet, attraktiv eiendomsmasse samt viljen og evnen til å beholde og tiltrekke seg gode leietakere.

Knut S. Olsen



SELSKAPET			KONSERNET	
2010	2009		2010	2009
Hele tusen		RESULTATREGNSKAP	Hele tusen	
20 652	25 397	Driftsinntekter	85 567	72 135
20 026	20 453	Driftskostnader	47 011	51 263
626	4 944	Driftsresultat	38 556	20 873
9 565	54 103	Resultat av finansposter	-17 919	46 023
10 191	59 047	Ordinært resultat før skattekostnad	20 637	66 896
1 915	4 019	Skattekostnad på ordinært resultat	9 598	8 075
8 276	55 028	Ordinært resultat	11 040	58 821
		Herav minoritetsinteresser	2 764	3 793
8 276	55 028	Årets resultat	8 276	55 028
BALANSE				
		EIENDELER		
554 194	520 165	Anleggsmidler	926 080	787 083
172 141	167 086	Omløpsmidler	313 524	284 503
726 335	687 251	Sum eiendeler	1 239 604	1 071 586
		EGENKAPITAL OG GJELD		
647 542	627 712	Egenkapital	647 542	627 712
		Minoritetsinteresser	36 008	20 191
6 720	5 895	Avsetning for forpliktelser	14 484	12 934
0	0	Langsiktig gjeld	481 664	310 275
72 073	53 644	Kortsiktig gjeld	59 906	100 474
726 335	687 251	SUM GJELD OG EGENKAPITAL	1 239 604	1 071 586

For fullstendig regnskap - se: www.fgeiendom.no



NØKKELTALL KONSERN (hele tusen)					
Drift	2006	2007	2008	2009	2010
Driftsinntekter	89 183	167 789	179 901	72 135	85 567
Driftsresultat	19 955	66 797	12 748	20 873	38 556
Resultat før skattekostnad	53 144	205 218	49 479	66 896	20 637
Årsresultat	46 228	182 830	36 945	55 028	8 276
Kapitalforhold	2006	2007	2008	2009	2010
Egenkapital	193 943	377 273	571 972	627 712	647 542
Totalkapital	453 328	885 068	901 138	1 071 586	1 239 604
Likvider pr. 31.12.	41 041	135 970	292 616	173 088	159 797
Langsiktig gjeld pr. 31.12.	159 838	303 617	224 470	310 275	481 664
Rentabilitet	2006	2007	2008	2009	2010
Totalkapitalrentabilitet	26,6 %	32,2 %	7,7 %	8,5 %	5,8 %
Egenkapitalrentabilitet	54,8 %	71,9 %	10,4 %	11,2 %	3,2 %
Egenkapitalprosent	42,8 %	42,6 %	63,5 %	58,6 %	52,2 %
Likviditetsgrad	1,3	1,9	3,8	2,8	5,2

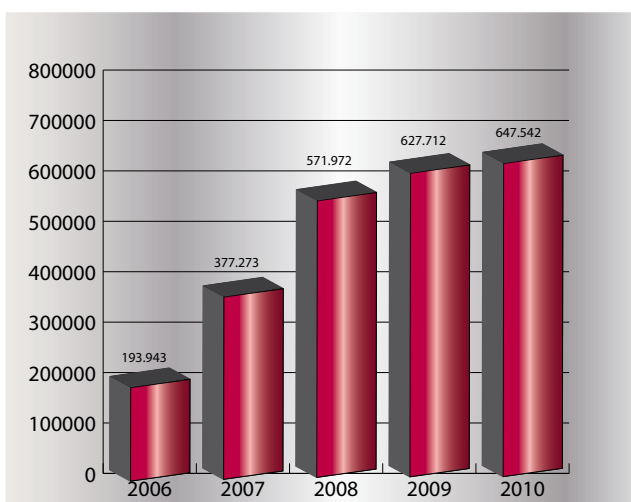
Definisjoner:

Likviditetsgrad: Omløpsmidler / kortsiktig gjeld

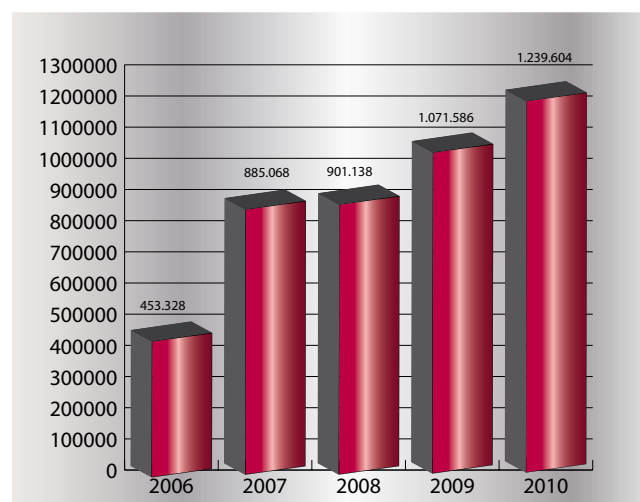
Totalkapitalrentabilitet: Ordinært resultat før skattekostnad + finanskostnader / gjennomsnittlig totalkapital

Egenkapitalrentabilitet: Ordinært resultat før skattekostnad / gjennomsnittlig egenkapital

Egenkapital



Totalkapital





FinansGruppen Prosjekt AS (FG Prosjekt AS)

FG Prosjekt AS har gjennom 2010 ferdigstilt flere større reguleringsplaner.

Første salgstrinn av Dalabukta boligområde i Kristiansund ble lagt ut i markedet vinteren 2010. Boligfeltet består av totalt ca. 200 boenheter fordelt på eneboligtomter, eneboliger i kjede, rekkehus og leiligheter. Utbygging av infrastruktur er i startfasen. Interessen for prosjektet har vært stor, og ytterligere boliger vil legges ut i markedet i takt med den videre utbyggingen.

Planarbeidet for Møllendal i Bergen er ferdigstilt i 2010 og detaljprosjektering er iverksatt for utbygging av ca. 90 boliger samt ca. 1.000 m² næringsareal. Utbyggingen skjer i regi av Møllendalsveien 68 AS. Området ligger ved sjøfronten i gangavstand til sentrum, og det forventes stor interesse for prosjektet når boliger legges ut for salg i løpet av 2011.

For øvrig har FG Prosjekt AS gjennom 2010 videreført arbeidet med et større utviklingsprosjekt i Fredrikstad gjennom selskapet Vaterland Eiendomsutvikling AS.

Selskapet eies av Øra Industripark AS med 60 % og FG Prosjekt AS med 40 %.

Prosjektet inngår i en bydelsutvikling som omfatter både nye og eksisterende næringsbygg samt boliger. Området ligger attraktivt til i nærheten av Gamlebyen i Fredrikstad.





Handelsparker

FG Eiendom AS har siden 2004 arbeidet med etablering av handelsparker i Norge. En handelspark defineres som en gruppering av plasskrevende handelskonsepter med felles utnyttelse av parkeringsplasser og gode logistikk-messige løsninger. Handelsparker etableres gjerne i randsonen til byer.

Handelsparker er et av satsingsområdene til FG Eiendom AS. Selskapet er i dag engasjert i drift, forvaltning og utvikling av vel 150.000 m² handelsareal.

FG Eiendom AS er også, sammen med Coop Norge Eiendom AS, aksjonærer i Norsk Bransjesenter AS.

I løpet av 2010 ble reguleringsplanen for Løkkemyra Handelspark i Kristiansund vedtatt. Det er dermed klart for etablering av en handelspark på 15.000 m². Første kvartal 2011 starter byggingen av første byggetrinn. Arealbrukere er Coop Extra, Coop Extra Bygg og Sparkjøp med til sammen 9.000 m².





Vikan Næringspark Invest AS

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

I 2010 ble det gjennomført en arealutvidelse i næringsparken på 60.000 m², ved at 1.000.000 m³ med stein ble tilkjørt fra tomten til Løkkemyra Handelspark AS, et annet prosjekt i regi av FG Eiendom AS. Samlet areal er nå på ca. 500.000 m², og næringsparken har en bygningsmasse på ca. 60.000 m².

I løpet av året er det også startet bygging av et nytt unikt kaianlegg som med tilhørende teknisk utstyr gjør mobilisering/demobilisering av fortøyningsmateriell til borerigger vesentlig mer effektivt og med reduserte utslipp under kaiopphold.

Raufoss Næringspark ANS

Raufoss Næringspark ANS er en av Norges største industriparker, med et tomteareal på 2.864.000 m² og bygningsmasse på 240.000 m².

I 2010 ble et stort enøk-prosjekt avsluttet med gode resultater for våre leietakere. Prosjektet gir en årlig energibesparelse på ca. MNOK 18. Videre ble det vedtatt å bygge et nytt fjernvarmeanlegg i industriparken til ca. MNOK 53. Enova har støttet prosjektet. Dette anlegget vil gi våre leietakere reduserte energikostnader med ca. 20 %. Prosjektet ferdigstilles i 2012.

Øra Industripark AS

Øra Industripark AS i Fredrikstad er et industri- og bedriftsområde med bygningsmasse på ca. 35.000 m², betydelige tankanlegg og en dypvannskai med en lengde på 500 m.

I 2010 startet reguleringsarbeidet av et område på 43.000 m², i det som skal bli Vaterland kultur- og boligpark. Her skal det bygges inntil 350 attraktive boenheter.





Østre Aker vei 90 Invest AS

FG Eiendom AS og Winta Eiendom AS ervervet høsten 2010 eiendommen Østre Aker vei 90. Eiendommen ligger på Linderud i Oslo og har i over 40 år vært hovedkontoret til Siemens i Norge. Tomten på 76 dekar har en bygningsmasse på 47.000 m², bestående av seks bygg med blant annet et underjordisk tunnelsystem mellom byggene. Videre har eiendommen et ytterligere utviklingspotensial på 48.000 m².

På tomten skal det bygges nytt hovedkontor til Siemens som skal være ferdigstilt i desember 2013. Det vil være et høykvalitetsbygg med bl.a. energisertifiseringen "LEED gold". I hovedkontoret skal Siemens skape fremtidens arbeidsplass for sine medarbeidere.

Fram til ferdigstillelse av det nye hovedkontoret vil Siemens leie den eksisterende bygningsmassen. Deretter vil bygningsmassen bli betydelig oppgradert før den leies ut til nye aktører, i hovedsak bedrifter innenfor engineering og teknologi.

Hele prosjektet vil fremstå under navnet Siemens Business Park.





Mortensrud Eiendom AS

Gjennom Mortensrud Eiendom AS utvikles et nærings- og boligprosjekt på Mortensrud i Oslo. Prosjektet inneholder ca. 7.000 m² næringsarealer og 163 leiligheter. Parkering skjer i egen parkeringskjeller, og det skal bl.a. anlegges torg og gågate. Det er også lagt til rette for at det kan bygges barnehage. Tomten ligger tett ved T-banestasjonen på Mortensrud.

Høsten 2010 ble første byggetrinn, 31 moderne selveierleiligheter, lagt ut for salg. Allerede etter første visningshelg kunne vi konstatere at interessen var god.

Mortensrud Eiendom AS er 60 % eid av FG Eiendom AS og 40 % eid av Profier AS.

Byggingen av næringsarealet og de første leilighetene med tilhørende garasjeanlegg ble igangsatt i november 2010. Næringsarealet er planlagt ferdigstilt i november 2012, mens leilighetene planlegges ferdigstilt i 1. kvartal 2013.





Nytt Opera- og kulturhus i Kristiansund

Bystyret i Kristiansund vedtok i 2009 å gjennomføre et forprosjekt med arkitektkonkurranse for realisering av Opera- og kulturhus i Kristiansund. Høsten 2010 ble Arkitektfirmaet C.F. Møller AS, med prosjektet "Kulturkvartalet", kåret som vinner av arkitektkonkurransen.

En eventuell realisering av Opera- og kulturhuset skal skje i regi av Kongens Plass Eiendom AS, som er 50 % eid av FG Eiendom AS og 50 % eid av Kristiansund kommune.

Opera- og kulturhuset skal være byens kulturelle kraftsenter og en identitetsbærer for hele regionen. Det er en målsetting å skape et nytt og pulserende bysentrum i Kristiansund, ved blant annet å knytte seg til byens gågater, plasser og parkdrag.

Bygningen på nærmere 15.000 m² skal bl.a. romme konsertsal, øvingssaler, ballettsenter, bibliotek, høyskolesenter, kafé og konferanselokaler.

De kulturelle funksjonene skal bli flettet sammen i et kreativt og dynamisk miljø omkring konsertsalen, som vil utformes slik at det oppnås svært gode akustiske og teatertekniske forhold med stor grad av fleksibilitet.

Bystyret i Kristiansund skal behandle en endelig sak om bygging og finansiering av nytt Opera- og kulturhus i løpet av 2011.





Åsane Utvikling AS

Gjennom Åsane Utvikling AS utvikles et omfattende nærings- og boligprosjekt i Åsane i Bergen. Målsettingen er å skape et moderne og livlig område som forener bolig og næring.

Det skal utvikles forretningsarealer på ca. 40.000 m² som skal knyttes tett sammen i et kjøpesenter, men med en gjennomgående gågate på bakkeplan. Videre skal det utvikles torg og møteplasser som gjør dette til et attraktivt område gjennom hele døgnet. Gågaten skal knytte næringsområdet sammen med et nytt boligområde med 600 - 700 leiligheter.

Det er forventet at reguleringsplanen for området kan vedtas av bystyret i Bergen før sommeren 2011, og at byggestart kan finne sted høsten 2011.

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

Næringsutvikling i Kristiansund

FG Eiendom AS har de siste årene utviklet flere eiendommer på Løkkemyra industriområde i Kristiansund.

Høsten 2010 ble det ferdigstilt et bygg på vel 1.000 m² med YIT som leietaker. Bygget har svært høy standard. YIT benytter lokalene til utstilling av sine produkter og tekniske løsninger.

Omtrent på samme tid flyttet Dekkmann inn i nye lokaler på nabotomten. Bygget på 1.350 m² rommer bl.a. lager for dekk og dekkrelaterte produkter, dekkhotell og gjennomkjøringshall for lastebiler og busser.

FG Eiendom AS vil i tiden som kommer bygge næringsbygg på ytterligere tre tomter i dette området.







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