

# Virksomhetsrapport 2010



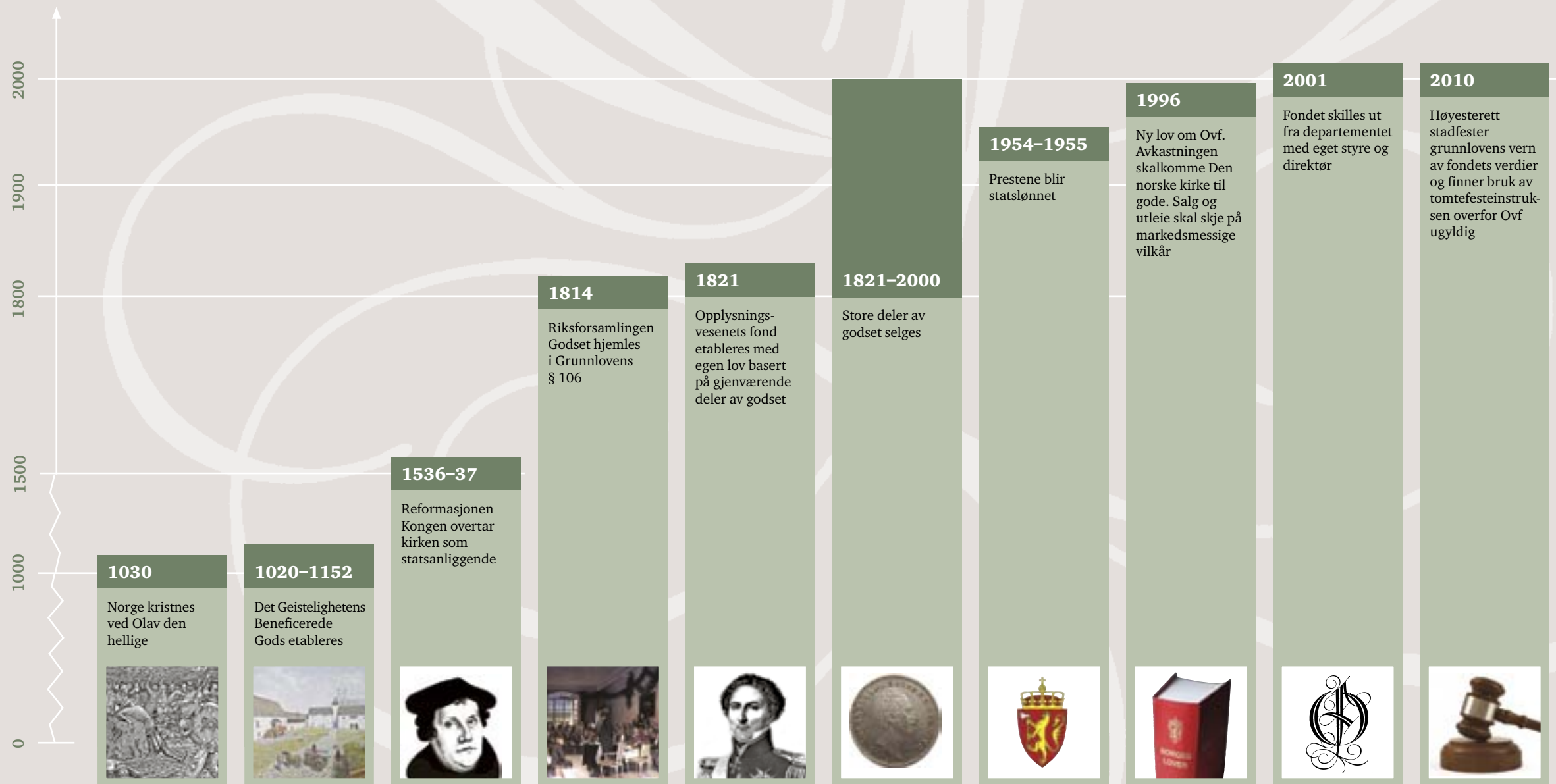
OPPLYSNINGSVESENETS FOND



## **VISJON:**

Opplysningsvesenets fond skal gjennom profesjonell finans- og eiendomsforvaltning skapeverdier til fordel for Den norske kirke

# Fondets historie



# Innhold

Nøkkeltall.....	4
Leder.....	7
Organisasjon .....	8
Kulturminneforvaltningen.....	12
Ny tid på Granavolden .....	16
Finans .....	18
Presteboliger .....	22
Jordbruk.....	24
Livet på prestegården .....	26
Skog og utmark .....	28
Eiendom og festetomter .....	30
Eiendomsutvikling .....	32
Næringseiendom .....	34
Småskala vannkraft .....	36
IKT for kirkelige virksomheter .....	38
Naturalytelser .....	40
Summary in English .....	42





” **§ 106.** *Saa vel Kjøbesummer som Indtægter af det Geistligheden beneficerede Gods skulle blot anvendes til Geistlighedens Bedste og Oplysningens Fremme. Milde Stiftelsers Eiendomme skulle blot anvendes til disses Gavn.*

Kongeriget Norges Grundlov, given i Rigsforsamlingen paa Eidsvold den 17de Mai 1814



Østre Toten Prestegård



## Opplysningsvesenets fond

- Opplysningsvesenets fond ble opprettet i 1821. Fondet er hjemlet i Grunnloven § 106 og ble i 1996 regulert i egen lov. Fondet er underlagt Fornyingsadministrasjons- og kirke departementet.
- Fondets verdier består av fast eiendom og verdipapirer.
- Fondet har ingen ansatte, men drift, utvikling og forvaltning av fondets verdier finner sted i et eget forvaltningsorgan som har 49 ansatte. Utover egne ansatte gjøres omfattende bruk av tjenesteleverandører innen forvaltning av fast eiendom og finanskapital.
- Fondets verdier er ved utgangen av 2010 anslått til 7 milliarder kroner. Av dette utgjør finanskapitalen rundt 1,9 milliarder kroner.
- Fondets virksomhet skal komme Den norske kirke til gode. Dette skjer gjennom å holde boliger for prester og ved å yte pengestøtte i form av ulike tilskudd. Verdien av samlet ytelse er for 2010 beregnet til 159,4 millioner kroner.

# Nøkkeltall

TALL I MILL KRONER	2010	2009	2008	2007	2006
<b>REGNSKAP</b>					
Driftsinntekter	144	132	113	109	88
Gevinst salg av eiendommer	396	119	85	98	192
Sum inntekter	540	252	199	207	280
Driftskostnader	182	167	166	151	141
Driftsresultat inkl. gevinst salg av eiendommer	359	85	33	56	140
<b>Årsresultat *)</b>	<b>477</b>	<b>185</b>	<b>-140</b>	<b>214</b>	<b>329</b>
Investeringer (ekskl. kapitalinnskudd datterselskaper)	79	67	113	70	58
Forvaltningskostnader **)	105	89	87	91	83
Forvaltning i prosent av netto formue	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,4 %	1,3 %
<b>FORDELING AV FORMUE (INKL. DATTERSLSKAPER)</b>					
Verdipapirer	1 900	1 520	1 400	1 980	1 850
Bispe- og presteboliger	1 600	1 550	1 400	1 400	1 300
Festetomter	1 550	1 300	1 300	1 800	1 800
Skog, utmark og jordleie	800	800	800	700	700
Forpaktingsbruk	100	200	200	100	100
Kontorer/eiendommer til kirkelige formål	330	300	300	300	260
Eiendomsutvikling	800	450	500	500	400
Småkraft	200	150	-	-	-
<b>Brutto formue</b>	<b>7 280</b>	<b>6 270</b>	<b>5 900</b>	<b>6 780</b>	<b>6 410</b>
Gjeld datterselskaper	230	220	180	210	200
<b>Netto formue</b>	<b>7 050</b>	<b>6 050</b>	<b>5 720</b>	<b>6 570</b>	<b>6 210</b>
<b>BRUKT TIL KIRKELIGE FORMÅL</b>					
Kommunale presteboliger	37,5	37,7	44,4	35,2	28,3
Husleieinntekter kommunale presteboliger	-17,4	-17,1	-16,2	-16,	-16,8
<b>Netto tilskudd kommunale presteboliger</b>	<b>20,1</b>	<b>20,6</b>	<b>28,2</b>	<b>18,5</b>	<b>11,4</b>
Fondets presteboliger ***)	79,3	81,5	129,0	75,8	78,9
Husleieinntekter, fondets presteboliger	-14,8	-14,4	-13,9	-13,0	-13,8
<b>Nettoutgifter, fondets presteboliger</b>	<b>64,5</b>	<b>67,1</b>	<b>115,1</b>	<b>62,8</b>	<b>65,1</b>
Tilskudd kirken via Kirkerådet	25,2	24,8	24,6	25,0	26,3
Medlemsregister og øvrige tiltak	1,8	1,3	10,3	1,3	
Datatjenester som ytes uten vederlag *****)	13,3	13,0	12,4	12,0	6,5
Subsidieeffekt lån til kirkelige formål *****)	1,7	1,3	2,1	1,4	2,0
<b>Totalt</b>	<b>126,6</b>	<b>128,1</b>	<b>192,7</b>	<b>121,0</b>	<b>111,4</b>
Utover dette kommer beregnet subsidieeffekt husleie egne presteboliger *****)	32,8	30,9	30,0	26,5	26,3

\*) Årsresultatet 2009 omfatter et ekstraordinært tilskudd fra KKD på 30 mill. kroner. Årsresultat 2010 omfatter erstatningsutbetaling fra FAD på 319 mill. kroner

\*\*) Forvaltningskostnader omfatter kjøp av tjenester fra eksterne leverandører, samt beregnet forvaltningshonorarer til kapitalforvaltere

\*\*\*) Inkl. investeringer i boligmassen, ekskl. kjøp og salg av boliger

\*\*\*\*\*) Verdien av naturalytelse er nærmere omtalt på side 40

<b>TALL I MILL KRONER</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>BYGNINGER</b>					
Antall bygninger totalt	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Bruttoareal i m <sup>2</sup>	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000
Antall fredede bygninger totalt*	311	320	320	320	322
Antall bispe- og presteboliger*	433	433	439	439	440
Antall fredede bispe- og presteboliger	105	104	104	105	107
<b>KONTOREIENDOMMER EID AV DATTERSELSKAPER</b>					
Antall	8	7	7	7	7
Bruttoareal i m <sup>2</sup>	19 000	18 000	18 000	18 000	18 000
Leieinntekter (millioner kroner)	20	18	18	17	13
<b>FINANS</b>					
Bokført resultat finansposter (millioner kroner)**	118	70	-172	158	189
Markedsavkastning finansportefølje i %	6,3	5,5 %	-24,1 %	7,3 %	15,9 %
<b>FESTETOMTER</b>					
Antall fakturerte festere	8 353	8 839	8 762	9 488	9 885
Antall fakturerte innløsninger	705	977	195	493	636
Verdi innløsninger (mill kr)	47	53	55	68	99
Festeavgifter (mill kr)	60	61	59	51	37
<b>SKOG OG UTMARK</b>					
Areal skog og utmark daa	842 000	859 000	859 000	859 000	840 000
Andel produktiv skog daa	483 000	491 000	491 000	491 000	470 000
Avvirket volum m <sup>3</sup>	58 000	69 000	54 000	45 000	41 000
Tilvekst volum m <sup>3</sup>	80 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Driftsinntekter (mill kr)	33	27	26	24	19
<b>JORDBRUK</b>					
Antall forpaktingsbruk	35	35	35	35	35
Antall jordleiebruk	128	128	128	128	128
Driftsinntekter (mill kr)	5	10	9	10	9

\* Inkluderer antall fredede bispe- og presteboliger

\*\* Inkluderer renteinntekter etc. fra alle virksomhetsområder



# Geografisk fordeling av Ovfs eiendommer

FYLKESNAVN	Antall dekar skog	Antall festekontrakter	Antall eiendommer *
Østfold	12373	504	34
Akershus	31425	301	33
Oslo	713	29	4
Hedmark	190143	323	59
Oppland	112804	378	60
Buskerud	84121	291	41
Vestfold	6480	233	23
Telemark	54640	681	30
Aust-Agder	20877	328	24
Vest-Agder	21536	264	24
Rogaland	2174	344	32
Hordaland	38312	258	41
Sogn og Fjordane	14189	311	38
Møre og Romsdal	43747	359	47
Sør-Trøndelag	63832	318	43
Nord-Trøndelag	40486	415	38
Nordland	89037	2744	60
Troms	16050	297	19
Finnmark	0	66	21



\* Med eiendom menes forvaltningsenhet. En forvaltningsenhet kan omfatte alle arealene under en prestegård enten dette er skog, tomter, jordbruksareal eller andre arealer. En forvaltningsenhet kan således inkludere flere gårds- og bruksnummer.

## Fondets rammebetingelser

Forvaltningen av fondet ble skilt ut fra departementet 1. januar 2001. Overordnet organisering, tilknytningsform og rammebetingelser for øvrig tok naturlig nok utgangspunkt i behovene den gang.

Siden utskillingen har tyngdepunktet i fondets virksomhet endret seg. Den forretningsmessige delen av virksomheten har økt betydelig i omfang, både absolutt og relativt. Fondets store eiendomsmasse over hele landet gir mange og store muligheter for forretningsutvikling, verdiskaping og nye inntekter.

Men organiseringen av forvaltningen gjennom et forvaltningsorgan (Forvaltningsorganet for Opplysningsvesenets fond) gir klare begrensninger. Fondet har allikevel innenfor dagens rammevilkår søkt å ivareta muligheter blant annet ved større fokus på eiendomsutvikling, investering i eiendom for utleie til kirkelige formål og utvikling av småkraft på fondets eiendommer. Vi ser også at vår økende forretningsmessige orientering i seg selv skaper nye muligheter. Ovf blir i økende grad kontaktet av andre som med utgangspunkt i våre eiendommer og prosjekter ser det interessant å samarbeide mot nye forretningsmuligheter der kompetanse og ressurser kan forenes.

Fondets styre ga i november 2009 klarsignal til å ta opp spørsmål med Fornyings- administrasjons- og kirke departementet om å tilpasse fondets overordnede organisering og rammebetingelser til dagens situasjon. I september 2010 ba departementet fondet om å gjennomføre konsekvensanalyser med vurdering av lønnsomhet, risikoaspekter og investeringsbehov som utgangspunkt for vurdering av et rammeverk som kan bidra til verdiskaping og bedre forvaltning av fondets verdier. Med bistand fra eksternt konsultantselskap er det utarbeidet en rapport som belyser de nevnte forhold. Rapporten er behandlet av fondets styre i mars i år og oversendt departementet.

Ovf trenger rammebetingelser og en overordnet organisering som i større grad enn i dag

- Gir rom for forretningsmessig dynamikk
- Ivaretar behovet for vekst og verdiskaping som igjen kan generere mer inntekter
- Gir muligheter for ekstern finansiering
- Gir mulighet for løpende tilpassing av organisasjonen

Dette er nødvendig for å styrke evnen til å realisere fondets visjon:

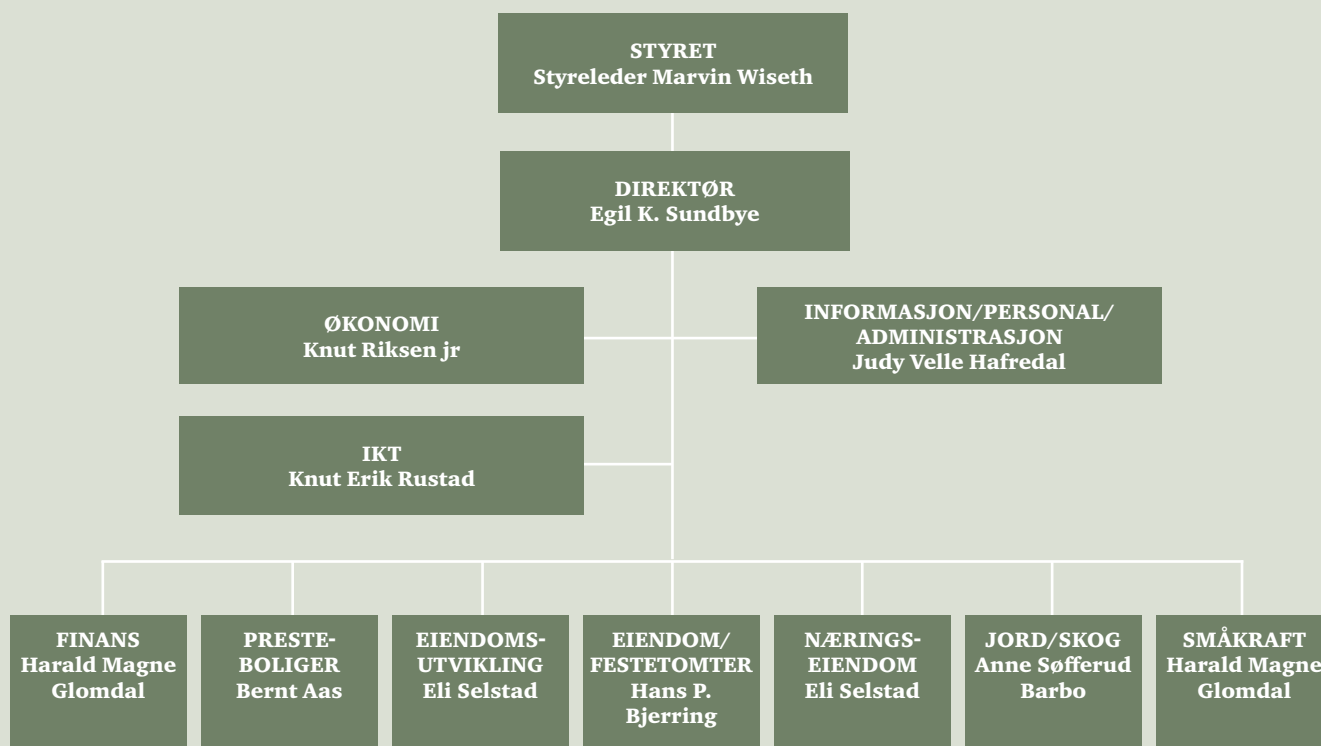
*Ovf skal gjennom om profesjonell finans- og eiendomsforvaltning skape verdier til fordel for Den norske kirke*



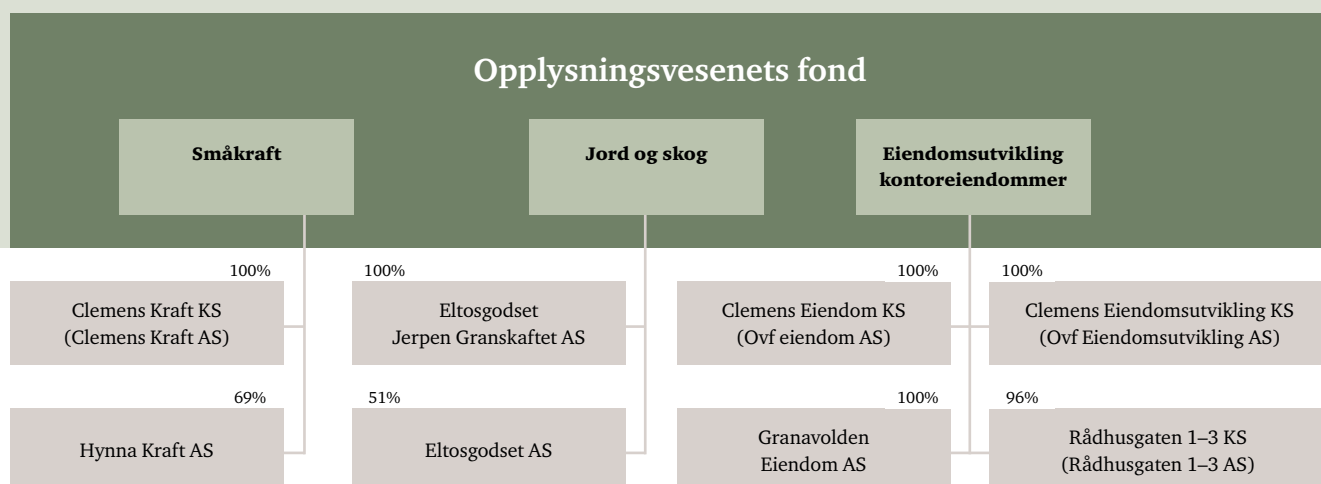
Egil K. Sundbye  
DIREKTØR



# Organisasjon



## DATTERSELSKAPER



Figuren viser reel eierandel i selskaper kontrollert av OVF per 31.12.2010 (ref AL § 1-3).

# Styret



Marvin Wiseth  
*styreleder*



Bjørg Tysdal Moe \*  
*nestleder*



Jan Olav Aarflot \*\*  
*styremedlem*



Marit Arnstad  
*styremedlem*



Gunnar Mathisen  
*styremedlem*



Kari Anne Døli  
*fast møtende varamedlem*

## VARAMEDLEMMER:

Helge Aarseth, Knut Kvidaland \*\*,  
Ellen Martha Blaasvær \*\*,  
Jahn-Oluf Skonnord\*, John Egil Rø \*

\* Oppnevnt etter forslag fra Kirkerådet    \*\* Oppnevnt etter forslag fra Presteforeningen



# Organisasjon i vekst

De ansatte gjenspeiler bredden i virksomheten med stor variasjon i forhold til utdanning og erfaring. Ved utgangen av 2010 var det 49 ansatte i Forvaltningsorganet for Opplysningsvesenets fond. Ni med over 20 års fartstid i fondet.

Gjennom å tiltrekke seg, utvikle, motivere og beholde dyktige ansatte skapes et godt faglig og sosialt arbeidsmiljø. Arbeids glede og stor lojalitet til arbeidsplassen preger organisasjonen, noe som blant annet gjenspeiler seg i en gjennomsnittlig ansiennitet på 9,5 år.

Samtidig har fondet rekruttert flere nye medarbeidere de senere årene, og 11 av medarbeiderne (23 prosent) har vært ansatt i mindre enn tre år. Nyansettelser skyldes delvis turnover, men også i stor grad at fondets aktivitet stadig ekspanderer, og nye forretningsområder har kommet til. I tillegg til egne ansatte kjøper Ovf en vesentlig del av kapasiteten fra tjenesteleverandører som arbeider i tett samarbeid med organisasjonen.

## Faglig bredde

Ovf er en kompetansebedrift hvor mange ulike faglige miljøer møtes. Bredden i virksomheten gir i stor grad den enkelte medarbeider gode utviklingsmuligheter. For å oppnå målene for virksomheten kreves både utvikling og stabilitet. Tradisjonelt har det vært en stor andel jurister i fondet. Arkitekter, ingeniører, økonomer og naturvitere utgjør andre yrkesgrupper i fondet. Uavhengig av utdanningsbakgrunn tillegner medarbeiderne seg, gjennom årelang erfaring, viktig fagkunnskap for forvaltning og utvikling. Med en kompleks portefølje av eiendommer og oppgaver er engasjerte, dyktige og trofaste ansatte en viktig suksessfaktor for virksomheten.

## Sosialt arbeidsmiljø

Gjennom det daglige arbeidet og ulike sosiale samlinger styrkes samholdet i organisasjonen. I løpet av året arrangeres det en rekke ulike typer møteplasser for medarbeiderne. Faglige møter og samlinger, årlige turer med faglig og sosialt innhold har blitt tradisjon. Fondet har også en kulturgruppe som arrangerer teater- og konsertbesøk, sponset av fondet. To ganger årlig premieres de ansatte i en bedriftsintern konkurranse i forhold til fysisk aktivitet. Fondets ansatte disponerer en fritidseiendom på Hvaler, og fra 2011 vil ytterligere en fritidseiendom tas i bruk.

## Stabilitet

Avgangsalderen er høy, og seniorer tilbys tilrettelegging og ekstra fridager. Sykefraværet har holdt seg lavt gjennom flere år, og var i 2010 på 3,9 prosent. Ovf er en IA-bedrift og søker god kommunikasjon og oppfølging, også når noen blir sykmeldt.

Medarbeidere som slutter i fondet har vist seg som attraktive i arbeidsmarkedet. I 2010 sluttet fire medarbeidere. En ved oppnådd pensjonsalder (70 år).

FONDETS ANSATTE PER 31.12.2010	2010
Antall ansatte	49
Kvinner	23
Menn	26
Sykefravær	4 %
Gjennomsnittsalder	47 år
Gjennomsnittlig fartstid	9,5 år
Turnover	6,1 %



*Ansatte i Ovf*



## Stolt historie for fremtiden

Fondets opprinnelse og lange historie har resultert i en mangfoldig eiendomsmasse som representerer et bredt spekter av kulturhistoriske verdier.

Eiendomsmassen til Ovf består i stor grad av enkeltbygninger og bygningsmiljøer med en betydelig kulturhistorisk verdi. Det meste av eiendomsmassen kan defineres som kulturminner og kulturmiljøer etter Kulturminnelovens formål og definisjon.

Historisk sett har prestegårdene vært gårdsbruk for å skaffe prestene både husvære og livsopphold, og forpaktere har stått for den daglige driften. Gårdsbrukene med sin opprinnelige størrelse, store bygningsmasse og sentrale beliggenhet, ofte ved kirken, er en viktig del av prestegårdshistorien.

Innenfor de rådende økonomiske rammene utøver Ovf sin rolle som eier og forvalter. Fortsatt har mange av fondets bygninger et etterslep i vedlikehold. Det store antallet bygninger, med varierende alder og bygningsmessig standard, nødvendiggjør en prioritering. Krav til bokomfort og bevaring kan stilles opp mot hverandre. I slike tilfeller legger fondet vekt på å prioritere boligens funksjonalitet, såfremt dette ikke forringer bygningens helhet i et langsiktig perspektiv.

Ovf søker å forvalte eiendommene gjennom å være en kompetent, anerkjent og dynamisk forvalter av egne kulturminner. Fondet har sin egen kulturminnestrategi, og legger vekt på å fokusere på flere sider ved eiendommenes kulturhistoriske verdi.

### Det som var

Prestegårdene har stor historisk betydning for norsk skole, utdanning og landbruk, i tillegg til sin posisjon som bosted for presten. Gjennom århundrer har prestegårdene vært et møtested for bygdefolket, og mange av landets kulturpersonligheter har hørt hjemme på prestegården.

### Det som er

Prestegårdene har fortsatt en stor betydning også i dagens samfunn, både lokalt og regionalt. Flere av prestegårdene tjener som forsøksgårder i landbruket. Prestegården har oftest en sentral beliggenhet i lokalsamfunnet, og mange er arkitektoniske perler.

### Det som kan bli

På mange av prestegårdene er det muligheter knyttet til for eksempel turisme og næringsvirksomhet, og fondet søker samarbeid med lokale aktører. Forvaltningen av kulturminneiendommene er ikke avhengig av eierskap, og noen av eiendommene kan selges og utvikles videre av andre. I 2010 solgte Ovf for eksempel Tune prestegård til nye eiere som ruster opp eiendommen og vil åpne den for allmennheten.





” *Jeg har hørt om deg. Kom opp til prestegården, så skal du få se på bøkene mine.*  
PRESTEN PÅ TUNE PRESTEGÅRD TIL HANS NIELSEN HAUGE



*Tune prestebolig ble solgt i 2010. De nye eierne vil ruste opp eiendommen og åpne for allmenheten.*





## Prestegårdene og pilegrimsledene

Pilegrimstradisjonen har begynt å slå rot i Norge. I europeisk sammenheng har det vært en sterkt økende pilegrimsinteresse de siste 20 år. I nordisk sammenheng står Nidarosdomen i en særstilling som den nordligste av Europas katedraler, den største middelalderkirken i Norden og Norges viktigste kirke.

Pilegrimsorganisasjonene i Norge, Sverige, Danmark og de øvrige europeiske land har en idé om å kunne utvikle et pilegrimskonsept som gir sammenhengende leder fra Spania og Italia i sør til Norge og Sverige i nord. Pilegrimsledene og prestegårdene er knyttet til samme nasjonale historie fra middelalderen og fram til i dag: kristendommens inntog og utvikling i Norge. Felles satsing rundt pilegrimsledene vil derfor kunne bidra til at enda mer av den felles historien kan bli ivaretatt og formidlet til generasjonene etter oss.

I Norge ender de fleste ledene ved Nidarosdomen. Det er mange traseer som leder til Nidarosdomen, både gjennom Gudbrandsdalen, Østerdalen/Trysil, gjennom Vestfold og Østfold. Det går pilegrimsled nord fra Snåsa og østfra via Stjørdal, fra kysten over til Røldal og gjennom Valdres. I 2010 er det også startet arbeid med kartlegging av leder langs kysten.

### Nye muligheter

Flere prestegårder ligger ved ledene, og for Ovf kan det være interessant å se om det kan ligge muligheter som kanskje kan utnyttes positivt for prestegårdene, for eksempel ved å legge til rette for overnattinger og vertskapsfunksjoner. I en tid der trendene peker mot opplevelses-turisme synes dette interessant. Prestegårdene representerer en unik historie i en slik sammenheng. Nærmere 30 prestegårder ligger langs ledene. Her nevnes noen eksempler på historisk viktige eiendommer:

### *Avaldsnes prestegård:*

Denne var kongsgård fra Harald Hårfagres tid (850–932) og prestegård fra ca 1450. Stedet har hatt bosetting i 10 000 år. Her er utført og utføres betydelig utgravingsarbeid og dokumentasjon fra alle faser av historien. Prestegården har vært et viktig knutepunkt i kysttrafikken på Sørvestlandet og trolig et stoppested for pilegrimer som kom kystvegen. Middelalderkirken på Avaldsnes ligger som en øy på en høyde midt på prestegården og representerer historie av nasjonal betydning.

### *Selje prestegård:*

Ovf eier størstedelen av øya Selja og arealene rundt Sunniva-klosteret ( kloster fra 1100-tallet) og øya Ersholmen. På fastlandet eier Ovf et historisk viktig tun med seks fredede bygninger med høy kulturminneverdi, de eldste fra 1700-tallet. Presteboligen fra 1782 er fortsatt tjenestebolig. I 2007 viste en utredning om eierskapet til klosterruinene at Ovf eier selve ruinene i tillegg til området omkring. Selje antas å kunne bli et viktig knutepunkt i en eventuell kystled der Sunnivaklosteret vil kunne bli et viktig besøksmål.

### *Verdal prestegård (Stiklestad):*

Prestegården ligger inntil Stiklestad kirke, stedet hvor Olav Den Hellige falt i 1030. Prestegården har vært benyttet som overnattingssted for kongefamilien ved Olsokspelet. Eiendommen ligger ved St.Olavsleden (fra svenskegrensa via Stiklestad til Trondheim).

” *Pilegrimsledene og prestegårdene er knyttet til samme nasjonale historie fra middelalderen og fram til i dag.*



*Pilgrimsvandring på Granavollen/Tingelstadhøgda i anledning åpningen av Granavollen regionale pilgrimsenter i august 2010.*



## Ny tid på Granavolden

Helt siden 1600-tallet har det vært drevet gjestgiveri på Granavolden, og i 2010 overtok Ovf som eiere av det tradisjonsrike Granavolden Gjæstgiveri like ved søsterkirkene.



Overtakelsen ble markert 30. juni 2010 med en sammenkomst i Mariakirken, den ene av Søsterkirkene. Statsråd Rigmor Aasrud var til stede i en fullsatt kirke sammen med inviterte gjester, venner av Granavolden. Det er optimisme, forventninger og et stort engasjement knyttet til fondets overtakelse av gjestgiveriet, og Ovf legger stor vekt på å videreutvikle stedet til å bli et moderne gjestgiveri som tar vare på sine historiske røtter.

Stedets tilknytning til søsterkirkene og det nye etablerte regionale pilegrimssenteret er av betydning for Ovfs engasjement på Granavolden. Gjæstgiveriet har gjennom mange år tjent som kurs- og konferansested for en rekke kirkelige virksomheter, og den kirkelige tilknytningen blir viktig også fremover. Flere prosesser er satt i gang etter at fondet overtok som eiere. Nytt vertskap skal på plass, og bygningsmassen gjennomgår en omfattende opprustning. Tidlig i prosessen ble det etablert en visjons- og verdiplattform som skal være

rettesnor for den videre utviklingen. Forretningssiden setter rammen for virksomheten, hva som er produktet og hvordan der arbeides: Granavolden Gjæstgiveri skal ivareta sin historie og tradisjon som gjestegård med tilbud om overnatting og servering til pilegrimer, lokalbefolkning, konferanseselskaps- og fritidsgjester hele året.

Våren 2011 bygges det nye rom i et av byggene på tunet. Det blir komfortable, hyggelige og enkle værelser når oppgraderingen av første byggetrinn er ferdig. Gjæstgiveriet lover sine gjester himmelsk gode senger, med førsteklasses madrasser og nye bad.

Godt samarbeid med kommunen, kirken og en rekke andre aktører er av stor betydning, og det samme er de tidligere eiernes engasjement i overgangsfasen frem til nye drivere er på plass. Gamle og nye gjester på vollen møtes av et historisk, vakkert landskap. Granavolden er stedet der historien beveger deg.



Gjestgiveriet



Gregersstua



” *Historisk, raust og rikelig. Granavolden Gjestegiveri er stedet der historien beveger deg og som skal sette varige spor*



*Mariakirken*





# Finans

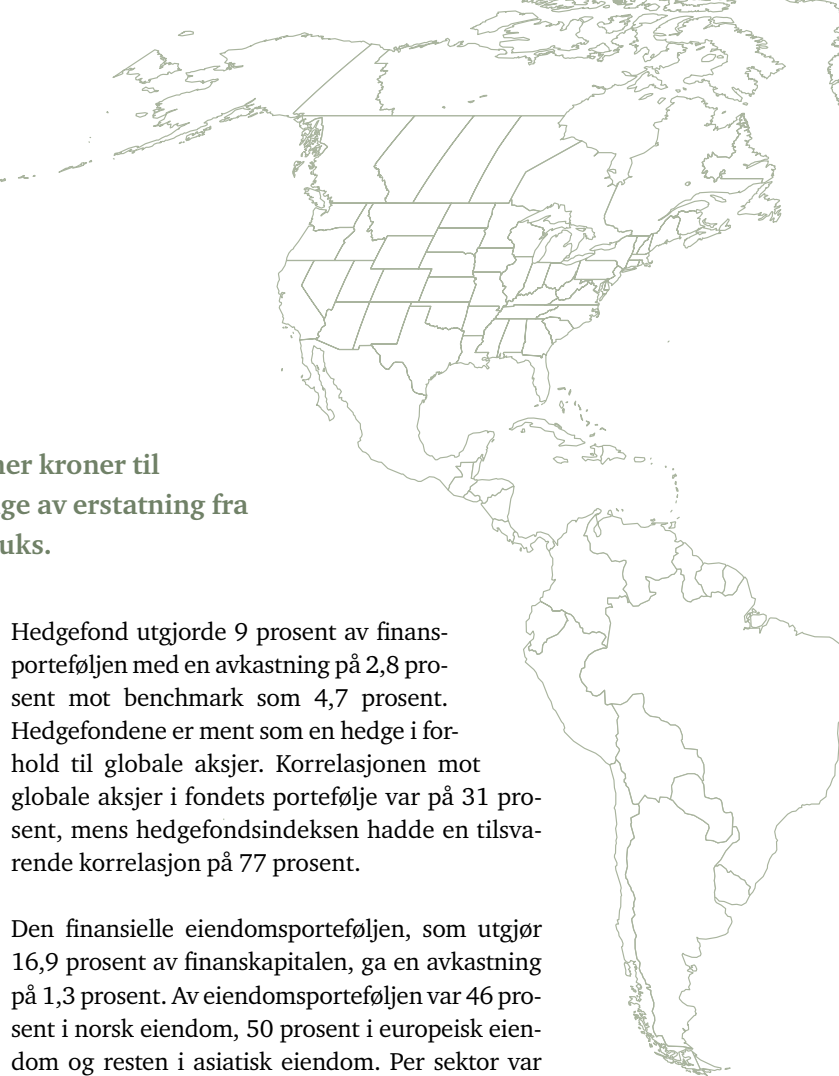
I 2010 økte finansporteføljens verdi fra 1 348 millioner kroner til 1 692 millioner kroner, hvorav 318 millioner som følge av erstatning fra staten grunnet tap påført fondet ved tomtefesteinstruks.

Ved å inkludere utlån og arbeidslikviditet var verdien 1 900 millioner kroner. Porteføljen hadde en avkastning på 6,3 prosent. Risikofri rente (3 måneders NIBOR) tillagt tre prosent ga 5,7 prosent. Fondet hadde et regnskapsmessig resultat på 111 millioner kroner i 2010, mot 61 millioner i 2009. Kostnadene ved forvaltningen av finansformuen var ca 18 millioner kroner eller ca 1,1 prosent av verdien.

Ovf har en diversifisert portefølje med 161 investeringer. 58 prosent av verdien er plassert i fond. Fondet har 30 motparter, der ingen er dominerende. 62 prosent av porteføljen kan selges på ca en uke og 80 prosent av porteføljen på tre måneder. Fondet har en valutasikring på 98 prosent og en avkastning på valutasikringene på 0,5 prosent.

Fondet hadde 17 prosent, eller 318 millioner kroner, av porteføljen i aksjer. Aksjene ga 20,2 prosent avkastning. Fondets aksjeavkastning var bedre enn benchmark både på norske, emerging market og globale aksjer.

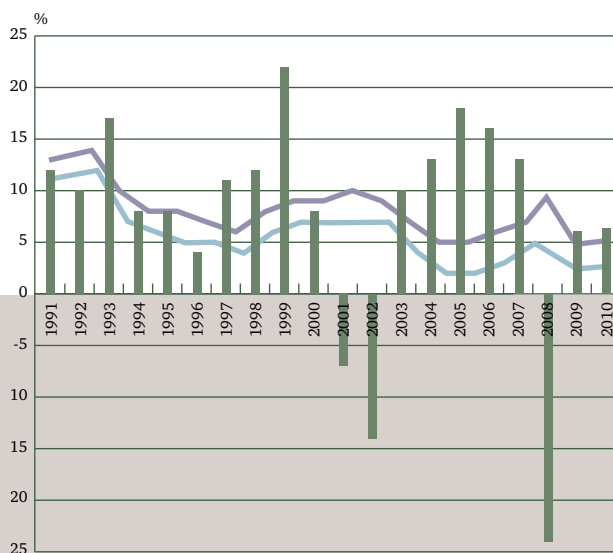
Fondet hadde 48 prosent av kapitalen plassert i rentebærende plasseringer, hvorav 37 prosent i finansmarkedet. Resten, ca 11 prosent, var gitt som utlån eller holdt som arbeidslikviditet for fondets øvrige virksomhet. For norske obligasjoner hadde fondet 5,6 prosent avkastning mot benchmark 4,4 prosent, for globale obligasjoner en avkastning på 5,3 prosent mot benchmark 3,8 prosent, mens den viktigste bidragsyteren var high yield obligasjoner med 31,8 prosent mot benchmark på 15 prosent. Fondets renteplasseringer hadde en gjennomsnittlig durasjon på 4,4 og en kredittrating på BBB.



Hedgefond utgjorde 9 prosent av finansporteføljen med en avkastning på 2,8 prosent mot benchmark som 4,7 prosent. Hedgefondene er ment som en hedge i forhold til globale aksjer. Korrelasjonen mot globale aksjer i fondets portefølje var på 31 prosent, mens hedgefondsindeksen hadde en tilsvarende korrelasjon på 77 prosent.

Den finansielle eiendomsporteføljen, som utgjør 16,9 prosent av finanskapitalen, ga en avkastning på 1,3 prosent. Av eiendomsporteføljen var 46 prosent i norsk eiendom, 50 prosent i europeisk eiendom og resten i asiatisk eiendom. Per sektor var eksponeringene mot kontor 71 prosent, logistikk 11 prosent og bolig 5 prosent.

Private equity, som utgjør 7,4 prosent av porteføljen, ga 4 prosent avkastning i 2010. De siste fem år har private equity år gitt 17,6 prosent p.a. mot Oslo Børs som i samme tidsrom 15,0 prosent p.a.



ÅRLIG AVKASTNING 1991-2010

■ OVF ■ Avkastningskrav\* ■ Nibor 3 mnd

\* NIBOR + 2 til 3 prosentpoeng

TALL I MILL. KRONER	2010	2009	2008
Renteinntekter finansplasseringer	33 994	25 056	22 757
Utbytte verdipapirer	8 162	5 041	26 299
Gevinst ved salg verdipapirer	38 469	-58 886	-53 403
Nedskrivning/rev. nedskr. fin. omløpsmidler	26 726	95 558	-208 102
Agio gevinst og tap	10 621	-194	23 095
Annen finanskostnad	-3 065	-2 509	8 934
Refusjon forvaltningsorganet	-1 932	-1 304	-1 188
Annen driftskostnad	-2 141	-2 107	-2 448
Fordelt administrasjonskostnad	-1 360	-905	-882
<b>Resultat finansforvaltning</b>	<b>109 474</b>	<b>59 750</b>	<b>-184 938</b>
Renteinntekter utlån	2 362	4 853	5 804
<b>Resultat finans</b>	<b>111 836</b>	<b>64 603</b>	<b>-179 134</b>



Råvarer utgjorde ca 1 prosent av porteføljen og ga 10,3 prosent i avkastning mot råvareindeks som ga 9,0 prosent.

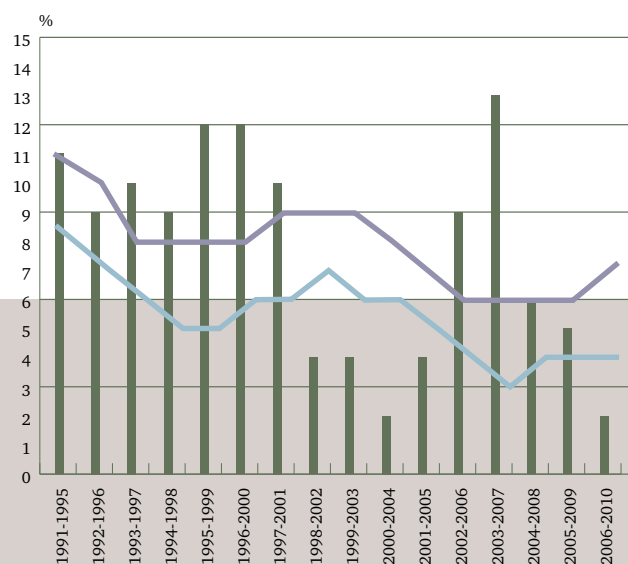
På slutten av 2010 hadde fondet mye i likvider, ca 20 prosent av finanskapitalen, noe som skyldes at erstatningen fra staten ble betalt i romjulen. Mesteparten av dette ble plassert i januar 2011.

I årene fra 1991 til 2010 har fondet stort sett oppnådd avkastning som er bedre enn avkastningskravet på risikofri rente (NIBOR) + 2 til 3 prosentpoeng.

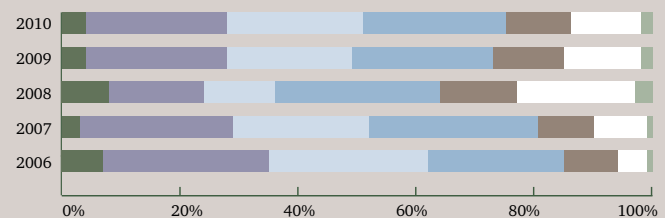
Gjennomsnittlig årlig avkastning over hele denne perioden har vært 7,4 prosent. Fondet har hatt tre år med negativ avkastning i henholdsvis 2001, 2002 og 2008.

Regnet som fem års geometrisk gjennomsnitt, har fondet ikke hatt tap i noen av de rullerende fem års syklene. I perioden 2005 til 2010 hadde finanskapitalen en gjennomsnittlig avkastning på 4,9 prosent.

Stresstest på porteføljen – Value at Risk (VaR) – viser at innenfor 95 prosent sannsynlighet vil ikke fondet tape mer enn 3,3 prosent i løpet på et år. Stresstesten måler tapsmuligheten med fondets aktivaallokering i et normalt marked, hvor de ulike aktivaklassenes korrelasjon til hverandre legges til grunn. Stresstesten tar ikke hensyn til konjunkturutviklingen i markedet.



GJENNOMSNTLIG AVKASTNING OVER 5 ÅR (1991-2010)  
 ■ OVF ■ Avkastningskrav\* ■ Nibor 3 mnd



ALLOKERING AV AKTIVAKLASSE  
 ■ Likviditet ■ Obligasjoner ■ Aksjer ■ Eiendom ■ Hedgefond  
 ■ Private Equity/infrastruktur ■ Råvarer

# Investeringer for en bedre verden

Det rettes et stadig sterkere søkelys på hvordan investeringsmidler plasseres. Både private og institusjonelle investorer, samt offentlige fond, ser i økende grad behov for at det stilles krav til investeringer utover det rent avkastningsmessige. Investeringer er et av de kraftigste virkemidler vi råår over i utviklingen av en mer rettferdig og bærekraftig verden.

De senere årene er hundretalls millioner mennesker i land under utvikling løftet ut av fattigdom fordi private og offentlige investeringer har gitt økonomisk vekst. Dette har igjen gitt grunnlag for arbeidsplasser og forbedret sosiale vilkår. Økonomisk vekst gir også grunnlag for teknologiske nyvinninger, som kanskje over tid, kan hjelpe verden over i en mer bærekraftig miljømessig utvikling.

Men økonomisk vekst stimulerer dessverre også altfor ofte negativ atferd utledet av grådighet som økonomisk kriminalitet, forfordeling og utnyttning. Selskaper som bryter internasjonale avtaler eller nasjonale bestemmelser som bl.a. menneskerettigheter, barns rettigheter, miljø, eller god forretningsskikk og korrupsjon, bør ikke være aktuelle investeringsobjekter.

Manglende kapitaltilgang vil være en effektiv stimulans til endret adferd. Fondets oppfatning er dessuten at uetisk økonomisk adferd er synonymt med økt økonomisk risiko for investor.

## Fondets etiske retningslinjer

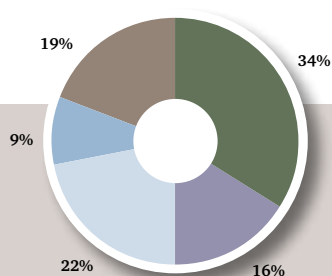
Opplysningsvesenets fond (Ovf) har i mange år hatt klare etiske retningslinjer for sine investeringer. Retningslinjene har en todelt kriterieinndeling:

## Negative kriterier – virksomheter det ikke skal investeres i:

- Selskaper innen bransjer som f.eks. tobakk, gambling, porno og våpen.
- Selskaper som bryter internasjonale konvensjoner om f. eks. menneskerettigheter, barns rettigheter, miljø, klima, biologisk mangfold, kulturminner, ILO konvensjoner om helse, miljø og sikkerhet samt selskaper som bryter vanlige regler om forretningsmessig skikklighet og korrupsjon.

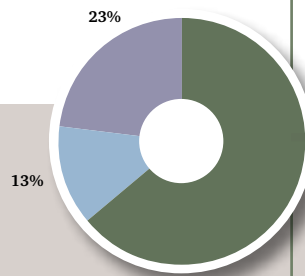
## Positive kriterier – virksomheter det er ønskelig at fondet skal investere i:

- Virksomheter som bidrar til næringsutvikling i fattige områder, bærekraftig ressursbruk og miljøforbedringer, rent vann, samt helseforbedrende behandlingsformer/medisiner særlig i u-land.



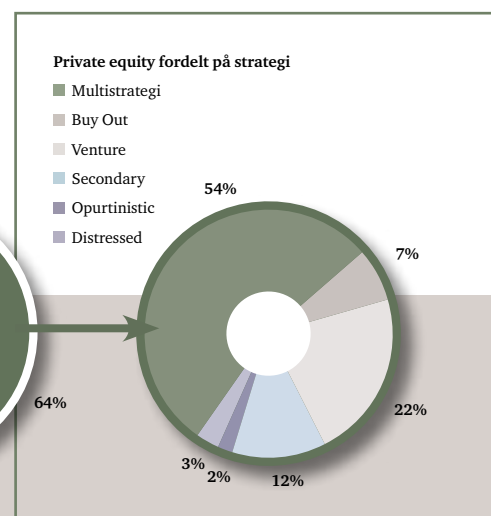
ALLOKERING RENTEPAPIRER 2010

- Norske obligasjoner
- Globale obligasjoner
- Anleggsobligasjoner
- Emerging marked
- High yield



DIREKTE INVESTERINGER

- Private Equity
- Andre direkte investeringer
- Infrastruktur



Private equity fordelt på strategi

- Multistrategi
- Buy Out
- Venture
- Secondary
- Opurtinistic
- Distressed



Fra Norteaks plantasje i Nicaragua.



Alle Ovfs aksjeinvesteringer er i etiske aksjefond. Investeringer med negative kriterier er ofte enkelt å sortere ut. Investeringer med positive kriterier kan være vanskeligere å lete opp, men Ovf har i økende grad søkt å gjøre investeringer i henhold til positive kriterier. Målet er at denne delen av porteføljen gradvis kan økes. Slike investeringer skal ha samme krav til avkastning som til øvrige investeringer og de skal ha akseptabel likviditet. Det vil i noen grad kunne være krevende å finne investeringsalternativer med positive kriterier som samtidig *ikke* er i strid med de negative kriteriene. Spesielt gjelder dette i land under utvikling. Fra tid til annen må kryssende hensyn balanseres når investeringsvalg skal gjøres.

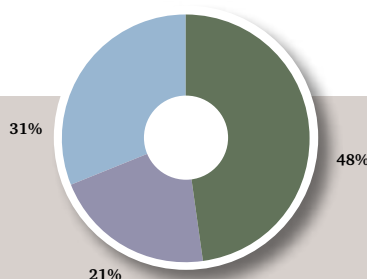
## Langsiktige investeringer i teak

Et godt eksempel på en etisk investering med positive kriterier, er fondets investering i en teakplantasje i Nicaragua. Sammen med andre norske skogeiere har Ovf etablert selskapet Norteak, som er godt i gang med å plante små teakplanter på et område som var avskoget og tidligere brukt som kveggfarm. Å drive skogplanting gir en miljøeffekt i seg selv ved at man forhindrer tørke i områdene.

Til nå er et område på ti kvadratkilometer plantet, og målet er å fylle et fire til fem ganger så stort areal med teakskog. De første trærne kan felles om 7 år, mens hovedhogsten først kan ta til om 17–19 år. Da kan det være snakk om hogst og eksport av flere hundre tusen kubikkmeter teak.

På verdensmarkedet er det stor etterspørsel etter tropisk tømmer. Det er forventet at etterspørselen skal vokse med over 50 prosent innen 2050. USA, Kina og India er store fremtidige markeder for Norteaks eksport fra Nicaragua. I dag stammer det meste av teaken som er på markedet fra ulovlig hogst i regnskog.

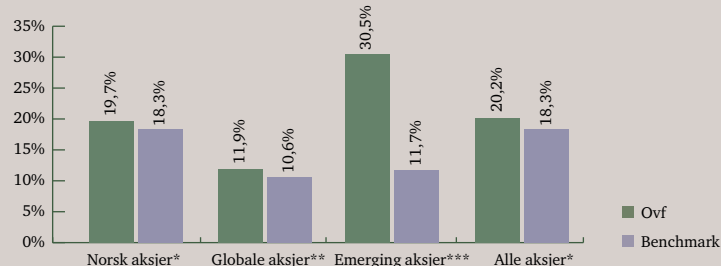
Aktiviteten i Nicaragua er et godt eksempel på en finansiell plassering som bidrar til lokal utvikling, samtidig som den har en positiv miljøgevinst, og gir eierne en god avkastning på sikt. Prosjektet har en estimert egenkapitalavkastning (IRR) på 8-10 %. Tømmer har lav korrelasjon mot andre tradisjonelle aktivaklasser og vil være med på å diversifisere finansporteføljen. I tillegg kan slike investeringer brukes som sikring (hedge) mot inflasjon. Virksomheten i Nicaragua inngår i Ovfs finansportefølje under kategorien; *Direkte investeringer (PE); Infrastruktur*.



ALLOKERING AKSJER 2010

- Norske aksjer
- Globale aksjer
- Emerging Markets

AVKASTNING AKSJER MOT BENCHMARK



INDEKSER: \* Oslo Børs Bench Mark Index \*\* MSCI World Index LOC \*\*\* MSCI Emerging Markets



# Presteboliger

Opplysningsvesenets fond (Ovf) eier 433 preste- og bispeboliger, hvorav 105 er fredede. I tillegg kommer forvaltning av 115 andre bygninger og anlegg som er fredet.

Fondets boliger er et viktig element i Den norske kirkes personalpolitikk. Boligene representerer et sentralt virkemiddel for kirken med tanke på å rekruttere og beholde prester i de sokn hvor Ovf har bolig. Prestegårdene er en viktig del av vår kulturarv, og fondet er opptatt av å ta ansvar for at denne kulturarven kan bevares for kommende generasjoner. For de fredede bygningene skjer rehabiliteringen i nært samarbeid med vernemyndighetene.

## Kald vinter

Året 2010 vil bli husket som året med kalde vintre. Vinteren i første kvartal ga mange frostskafer i Ovfs boliger. Fra midten av november og ut året var det også kaldt, med mange nye frostskafer. Erfaringen er at Ovf må arbeide mer med forebyggende tiltak, både for å forbedre tekniske løsninger og øke bevisstheten hos leietakerne.

Kalde vintre utløser umiddelbart et større fokus på kalde boliger. Et slikt fokus skyldes også stadig høyere energipriser. Myndighetene har vedtatt påbud om Energimerking av boliger ved utleie og salg. Dette fører til større oppmerksomhet på boliger som ikke er energi-økonomiske, og beboerne har forventninger om flere tiltak for å bedre på forholdene.

## ENØK

Ovf har installert svært mange luft-til-luft varmepumper i presteboligene. Dette har vært populære tiltak, som har gitt økt bokomfort til en moderat energipris. utfordringene kommer når det blir ordentlig kaldt. I slike situasjoner avtar virkningsgraden på denne typen varmepumper, og tradisjonelle energikilder må tas i bruk for å holde temperaturen oppe.

Antikvariske myndigheter har vist økende uvilje mot installasjon av luft-til-luft varmepumper i fredede hus. Kravet til service på varmepumpene øker også når de har gått noen år. Varmepumpeteknologien er kommet for å bli, men Ovf vil etter hvert orientere seg mer mot fjellvarme, samt jord- og sjøvarme.

Tradisjonelle etterisoleringstiltak vil fortsette. Ovf har i 2010 gått til anskaffelse av et termokamera, der man med infrarøde stråler kan avsløre kuldebroer og kuldelekkasjer. Dette vil gi en mer målrettet innsats, og bedre kunnskapene om de utfordringer en står overfor.

## Presteskifter og rehabiliteringer

Året 2010 ga færre presteskifter enn normalt. Det ble registrert 27 presteskifter, mot et årlig gjennomsnitt på ca 50. Ovf har ingen spesiell forklaring på avviket, annet enn at det kan være en tilfeldig svingning.

I 2010 ble det gjennomført 53 større oppgraderinger eller rehabiliteringer, der innsatsen var på mer enn 300.000 kr.

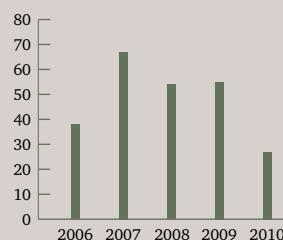
Ovf fikk 15 søknader om bofritak i 2010, mot et gjennomsnitt de siste ni årene på 11,2. Omlag halvparten av søknadene var begrunnet med at prestens alder var over 60 år. En tredel av søknadene var begrunnet med helsesituasjon.

## Planlegging

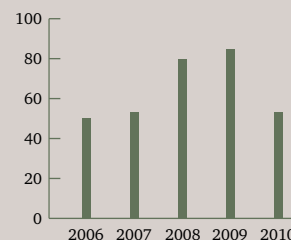
I 2010, som i tidligere år, har Ovf gjennomført møter med alle bispedømmeadministrasjonene. I møtene blir prinsippene rundt boligforvaltningen diskutert, og det legges frem planer for tiltak i det påfølgende år. Presteforeningens regionale boligombud deltar på disse møtene. Dette er en nyttig arena for dialog og prioriteringer.

TALL I MILL. KRONER	2010	2009	2008
Salg av eiendom	10 060	27 295	14 265
Driftsinntekter	14 827	14 374	13 947
Avskrivninger	-8 324	-7 401	-6 027
Refusjon forvaltningsorganet	-7 737	-7 820	-6 903
Kjøp av tjenester	-5	-1 085	-3 043
Annen driftskostnad	-40 014	-37 046	-41 607
Fordelt administrasjonskostnad	-6 782	-6 030	-6 170
<b>Driftsresultat</b>	<b>-37 975</b>	<b>-17 713</b>	<b>-35 538</b>
<b>Driftsresultat ekskl. salg eiendom</b>	<b>-48 035</b>	<b>-45 008</b>	<b>-49 803</b>
<b>Investeringer</b>	<b>43 560</b>	<b>50 919</b>	<b>90 883</b>

ANTALL PRESTESKIFTER



ANTALL REHABILITERINGER





Asker prestegård

Alle bispedømmene melder inn presteskiftene i en web-løsning. Meldingen går til Ovf, med kopi til andre berørte parter. Innmeldingen er starten på en strukturert prosess der partene informerer og forplikter hverandre til en effektiv gjennomføring av tiltak som skal gjøres i boligen før neste prest flytter inn.

Ovf har gjennomført elektrokontroller i alle presteboligene, bare ett bispedømme gjenstår. Rapportene er samlet i en database. Alvorlige forhold er tatt tak i, men etter hvert vil en bruke databasen til å løfte standarden på de elektriske anleggene generelt. Det har ikke vært alvorlige branntilfeller i 2010.

#### **Følgende presteboliger er kjøpt og solgt i 2010:**

##### **KJØPT:**

Rakkestad, Østfold  
Østre Gausdal, Oppland  
Fjaler, Sogn og Fjordane  
Froland, Aust Agder  
Kviteseid, Aust Agder

##### **SOLGT:**

Rakkestad, Østfold  
Tune, Østfold  
Østre Gausdal, Oppland  
Bjarkøy, Troms  
Fjaler, Sogn og Fjordane



# Jordbruk

Fondets jordbrukseiendommer tjener flere formål. For jordleiebrukene stilles det større krav til avkastning enn på forpaktningbrukene. Forpaktningbrukene er særlig viktige i fondets forvaltning ut fra at de representerer viktig kulturminne- og prestegårdshistorie.

## Forpaktningbruk

Den stadige omstillingen i jordbruket påvirker også forpaktningbrukene, noe som både opptar forpakterne som gårdbrukere og fondet som eier. I 2010 er det gjennomført en omfattende kartlegging av fondets 35 forpaktningbruk. Målet var å få en oversikt over gårdsbrukenes vedlikeholds- og investeringsbehov på kort og lang sikt. Hovedinntrykket er at brukene er godt vedlikeholdt og at de ivaretas av dyktige forpaktere. Resultatene fra kartleggingen presenteres for styret i 2011, og vil legge føringer for hvilket ambisjonsnivå fondet skal ha i framtidig forvaltning av disse verdifulle eiendommene.

I tillegg til ordinært vedlikehold er det gjennomført større utbyggingsarbeider på ett forpaktningbruk i 2010. Den største enkeltinvesteringen har vært etablering av nytt fjøs på Sør-Fron prestegård.

Ved utgangen av 2010 har fondet 35 forpaktere. I løpet av året har en forpakter sagt opp, mens en forpaktningssavtale er fornyet. Det har kommet nye forpaktere på Skjeberg og Borre prestegårder. Interessen for å forpakte prestegårder kan variere. Forpaktningvilkårene som settes er derfor svært viktige for at fondet fortsatt skal kunne beholde og tiltrekke seg dyktige forpaktere.

## Jordleiebruk

Etter en omfattende gjennomgang av samtlige jordleiebruk, har flere eiendommer, helt eller delvis, blitt lagt ut for salg i markedet. Det vil komme flere salg i årene fremover.

Salgsprosessene er ofte tidkrevende, både når det gjelder delingsproblematikk og uavklarte eiendoms- og rettighetsforhold.

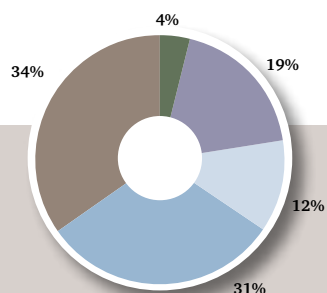
Jordleiebruk som er besluttet beholdt i fondets eie, skal forvaltes med tanke på god avkastning og i samsvar med fondets kulturminnestrategi. Jord og bygninger skal som hovedregel leies ut til gjengs priser. I 2011 vil fondet ha et ekstra fokus på å få revet kondemnabel bygningsmasse som er til fare eller til sjenanse for omgivelsene. Gjennomgangen har dokumentert et betydelig vedlikeholdsbehov, og det vil kreve ekstra innsats for å hente inn etterslepet.

## Kulturminneforvaltning

Neset prestegård ble i 2010 tildelt kvalitetsmerket Olavsrosa for bevaring og formidling av et unikt gårdsanlegg med Bjørnson- og prestegårdshistorie. Neset prestegård er en av de best bevarte prestegårdene i Norge og er også Bjørnstjerne Bjørnsons barndomshjem. Det har bodd prester på eiendommen i over 400 år. I dag forvaltes eiendommen i et samarbeid mellom Neset kommune, Romsdalsmuseet og Ovf.

Ved gjennomgangen av jordleiebrukene har også flere bruk blitt klassifisert som særlig viktige kulturminneeiendommer. 123 av fondets fredete bygninger ligger på jordleiebrukene.

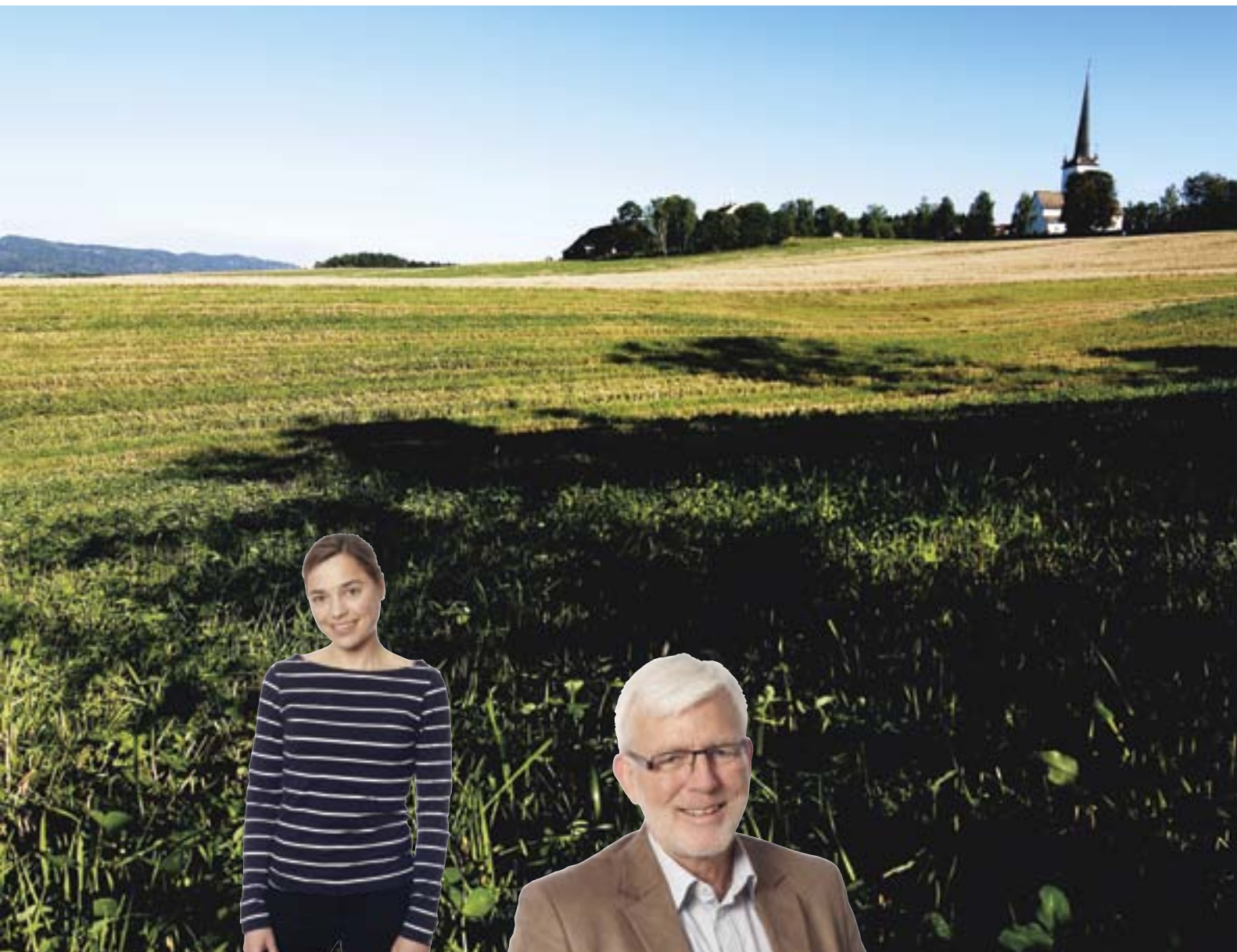
TALL I MILL. KRONER	2010	2009	2008
Salg av eiendom	6 413	5 407	6 551
Driftsinntekter	11 459	11 348	8 588
Avskrivninger	-2 739	-2 471	-1 913
Refusjon forvaltningsorganet	-3 392	-2 450	-3 565
Kjøp av tjenester	-183	-566	-1 701
Annen driftskostnad	-6 882	-4 256	-7 437
Fordelt administrasjonskostnad	-2 714	-1 638	-1 886
Driftsresultat	1 962	5 374	-1 363
Driftsresultat ekskl. salg eiendom	-4 451	-33	-7 914
Investeringer	5 665	5 154	11 159



ALDER FORPAKTERE

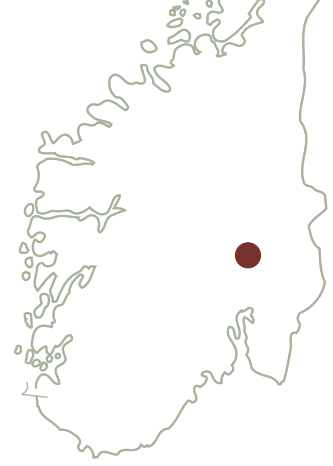
- Under 31
- 31-40
- 41-50
- 51-60
- Over 60





*Ringsaker prestegård*





## Livet på prestegården

Prestegården på Strøm i Sør-Odal i Hedmark utgjør et mangfoldig og rikt bygningstun. Samtidig er det et aktivt gårdsbruk med gris-, korn- og potetproduksjon. En staselig korskirke i tegl danner et helhetlig tun sammen med prestegården.



Sverre Aandstad har vært forpakter på prestegården siden 1983. Han går inn i sitt siste år som forpakter og forlater i mai 2012 prestegården etter 29 år.

Vi har bedt Aandstad om å fortelle litt om dagliglivet på prestegården og hvordan det har vært å forpakte eiendommen i så mange år.

### Utvikling på prestegården

– Selv om prestegården på mange måter er et offentlig sted har jeg følt at dette har vært «min» gård, forteller Aandstad.  
 – Fondet har gitt meg den nødvendige tillit som har bidratt til at jeg har følt det slik. Nærheten til kirken og kirken som kulturbærer har vært viktig for meg. Samtidig har aktiviteten i kirken selvsagt satt noen naturlige begrensninger for den daglige gårdsdriften. Vi holder stillhet ved begravelser og har respekt for helgedagsfreden.

– Kan du peke på de største forandringene som har påvirket gården etter at du overtok som forpakter i 1983?

– Fondet hadde bestemt at den gamle tømmerlåven og den eldste forpakterboligen skulle rives og ble holdt utenfor forpaktningen, erindrer Aandstad. – Heldigvis ble dette avverget. Tømmerlåven ble rettet opp og jeg restaurerte forpakterboligen.

Som mange av fondets prestegårder, har Støm prestegård en lang og stolt historie. Forpakterboligen ble oppført i 1830, mens presteboligen ble bygget så tidlig som i 1818. Stabburet er ennå eldre, datert til 1791.

Aandstad forteller videre at den flotte driftsbygningen senere ble modernisert innvendig for svineproduksjon. Dette ble gjort uten at fasaden ble forandret. Inne i tømmerlåven ble det bygget et separat potetlager og stabburet fikk nytt tak. Smia ute på jorden ble rettet opp. Nytt grisehus i stil med driftsbygningen ble bygget i 2003. – I årenes løp har det vært en kontinuerlig utbygging og modernisering av prestegården. Fondet har vært en viktig medspiller i dette arbeidet legger forpakteren til. – Jeg er stolt over å kunne si at gården er i bedre forfatning enn da jeg overtok.

### Familiebedrift

– Hva har familien betydd for å kunne ivareta prestegården?

– Prestegården skal være et levende sted. I mange år bodde det syv barn på gården, våre og prestefamiliens barn. Det var stor aktivitet, med harde fotballkamper på grønne plener og hyttebygging i store trær, minnes Aandstad. – Men det var også noen plikter, både inne og ute, og familien var en viktig faktor i mitt daglige virke som heltidsbonde. Min kone Anne har heller ikke vært redd for å stille opp, selv om hun etter hvert fikk arbeid utenfor hjemmet.

– Det å overta en forpaktning er å overta et driftsopplegg. Eierforholdet er det samme. Jeg har hatt god tid til å planlegge et nytt liv utenfor prestegården. Vi bygger nå en pensjonistbolig nærmere tettstedet Skarnes og gleder oss til å flytte inn i der.

### Dramatikk og ny vei

– Flere av fondets prestegårder ligger utsatt til. Har du eksempler på spesielle hendelser på Strøm?

– Prestegården har Glomma som nærmeste nabo i sør og riksvei 2 som nabo i nord. Storflommen i 1995 gjorde at Glomma gikk over sine bredder. Flomvernet på prestegården ble brutt og flomvann dekket over halvparten av det dyrkede





” Familien min og jeg er takknemlige for å kunne si at vi har drevet og tatt vare på prestegården i en hel generasjon.



arealet i løpet av en time. Det var dramatisk. Heldigvis stoppet vannet inntil veggen på driftsbygningen.

På den andre siden av prestegården planlegger Statens vegvesen å bygge ny motorveg parallelt med nåværende vei. Da blir ca 30 dekar av prestegårdens dyrkede mark lagt under asfalt. Økende trafikk med enda større miljøbelastning og eventuelle begrensninger på potetproduksjonen vil merkes på prestegården. I og utenfor Sør-Odal har det fra mange hold blitt pekt på vesentlig bedre løsninger, og det er mange som beklager at jordvernet ikke står sterkere. Jeg mener at Ovf burde være mer aktive i å kjempe for jordvernet på sine eiendommer.

#### **Gårdsdrift i fredede omgivelser**

– Tunet på Sør-Odal prestegård utgjør sammen med kirken et kulturminne av vesentlig betydning. Det slo Riksantikvaren fast da prestegården ble fredet i 1991. Hvilke muligheter og eventuelle begrensninger har det vært å bo, og drive gårdsbruk, på et tun hvor de fleste bygninger er fredet?

– Fredning av hus og tun kan være positivt når det kan kombineres med fornying og videreutvikling. Dette har gått fint på Strøm. Den gamle forpakterboligen er restaurert

innvendig men beholdt fasaden, det samme gjelder tømmerlåven og driftsbygningen. Det nye grisehuset er lagt slik at tunet ikke ble endret. En av konsekvensene ved fredning er imidlertid at planleggingen av forandringer tar lang tid.

– Hvilke råd vil du gi til Ovf som eier og neste forpakter på Sør-Odal prestegård?

– Jeg håper Ovf kan tilby prestegården til en familie som vil drive gården slik at sunn økonomi og godt forvalteransvar blir bærebjerkene, avslutter forpakter Sverre Aandstad på Strøm prestegård i Sør-Odal.

# Skog og utmark

Ovf tilstreber å eie store, rasjonelle og godt arronderede skog- og utmarkseiendommer som sikrer stabil avkastning i et langsiktig perspektiv.

## Skogsdrift

Det har stort sett vært gode driftsforhold i skogen i 2010. Leveringsforholdene har vært gode. Etterspørsel etter bioenergiverke og minkende lager av sagtømmer i Sverige har vært med på å løfte tømmerprisene i Norge. Avvirkningsnivået i fondets skoger har vært tilpasset eksisterende hogstklassefordeling og samsvarer med fondets strategi om oppbygging av trekapital til et optimalt nivå. Skogene har unngått store ødeleggelser som flomskader, billeangrep, sopp sykdommer og vindfall. Verneprosesser pågår fortsatt, noe som reduserer hogstkvantumet betydelig. Tilgangen på arbeidskraft har vært tilfredsstillende.

Oppbygging av juletreplantasjer på fondets eiendommer skjer i tråd med vedtatte planer og nye felter er tilplantet. Uønsket vegetasjon i feltene bekjempes ved bruk av en sauerase i Norge. Tiltaket er både miljøvennlig og økonomisk fordelaktig. Juletreproduksjon har kort omløpsti i forhold til ordinær skogproduksjon og bedre økonomi dersom det gjøres faglig forsvarlig. Juletreproduksjon skjer hovedsakelig på prestegårdene Lyngdal og Lista i Vest-Agder.

## Utmarksnering

Mye av skogens inntekter kommer gjennom utleie av jakt, fiske og hytteutleie. I 2010 ble mange norske lakseelver stengt for fiske eller fisket ble begrenset gjennom forkorting av fiske-sesongen. Direktoratet for Naturforvaltning og fylkesmenne-ne har gjennomført disse restriksjonene i håp om å øke fiskebestanden i elvene. Mange av fondets eiendommer berøres

av dette, blant annet prestegårdene i Etne, Os, Førde, Lærdal og Åfjord. Restriksjonene fører til reduserte inntekter for Ovf.

Ulv har nå etablert seg på Slettås i Trysil. Fondet leier ut mye jaktterreng i Trysil, og i landet forøvrig. Det er særlig elgjakten som er skadelidende på grunn av ulven. Fondet har fått reduserte inntekter som følge av ulvebestanden. Beregninger viser at inntekter fra elgjakten, bare i Hedmark, foreløpig er blitt redusert med ca 150 000 kroner årlig.

Harejakt er praktisk talt slutt på fondets eiendommer, fordi jegernes hunder er sterkt utsatt for rovdyrangrep. Til tross for rovdyrutfordringene, hadde fondet i 2010 inntekter fra utmarkssektoren på høyde med året før. Totalt beløp utmarksinntektene seg til 4,3 millioner kroner i 2010.

## Grus og mineraler

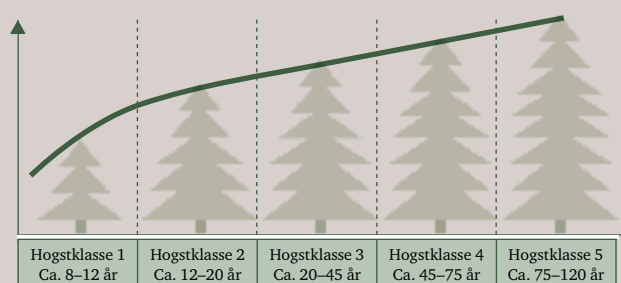
På flere av fondets eiendommer finnes grus- og mineralressurser som søkes utnyttet. For å få en bedre oversikt over ressursene, ble det i 2010 iverksatt et arbeid med systematiske undersøkelser. Arbeidet utføres av Norges geologiske undersøkelser. Arbeidet føyer seg inn i rekken av andre ressurskartlegninger som vannfall og vind som er utført på fondets eiendommer.

## Kjøp, salg og makeskifte

Med skog over store deler av landet, har Ovf en lite rasjonell eiendomsmasse å forvalte. Det er fortsatt et vedvarende fokus på å forbedre eiendomstrukturen gjennom salg, kjøp og makeskifte. I 2010 ble Lillehammer skog solgt som følge

TALL I MILL. KRONER	2010	2009	2008
Salg av eiendom	25 969	-1 774	243
Driftsinntekter	28 260	31 669	25 606
Avskrivninger	-80	-80	-56
Refusjon forvaltningsorganet	-656	-476	-623
Kjøp av tjenester	-5 417	-4 858	-4 998
Annen driftskostnad	-15 318	-13 590	-12 712
Fordelt administrasjonskostnad	-1 857	-1 561	-1 492
<b>Driftsresultat</b>	<b>30 901</b>	<b>9 330</b>	<b>5 968</b>
<b>Driftsresultat ekskl. salg eiendom</b>	<b>4 932</b>	<b>11 104</b>	<b>5 725</b>
Investeringer	17 731	2 223	2 416

HOGSTKLASSER SKOG





*Lesja prestegård*

av at eiendommen fikk en dårlig arrondering etter et jordskifte. Det pågår også undersøkelser i markedet for å finne egnede arealer til juletreproduksjon.

### **Arealbruk**

Skog og utmarksarealene er grunnlaget for mye av det fondet utvikler gjennom øvrige forretningsområder. Tomteutvikling, eiendomsutviklingsprosjekter, vannkraftutbygging og annet er basert på fondets egne arealer. Dette bidrar vesentlig til god økonomi i prosjektene, men reduserer samtidig muligheten til utnyttning gjennom skogsdrift og utmarksforvaltning.



# Eiendom og festetomter

Forretningsområdet Eiendom og festetomter tar hånd om utleie, salg og forvaltning av fondets arealer som ikke er relatert til egne bygninger, eiendomsutvikling eller fortsatt jord- og skogbruksformål. Med eiendom i 357 av landets 430 kommuner er fondet hvert år også involvert i et stort antall kommunale arealplanprosesser, jordskiftesaker og andre prosesser.

Fondet er en av landets største grunneiere. Det selges og leies bort betydelige arealer til forskjellige formål som f.eks. boliger, fritidshus, næringsvirksomhet, offentlige virksomheter, idretts- og friluftformål, veier, kraftlinjer m.v. Nye festeforhold (bortleie av grunn til oppføring av bebyggelse) opprettes normalt ikke, men etterspørsel etter tomter dekkes ved at tomten selges.

Forvaltningen under forretningsområdet omfatter ellers eiendoms- og rettighetssikring av forskjellig art, samt ivaretagelse av grunneierinteressene, alt i samarbeid med tjenesteleverandør.

## Rammebetingelser

Ca. 8.000 eksisterende leiekontrakter gjelder bortfeste av tomtegrunn, hvorav ca. 6.000 gjelder bortfeste til bolig eller fritidsformål. Rammebetingelsene for forvaltning av festetomtene til de sistnevnte formål er vesentlig endret de siste årene. Stortinget har for det første i 2001, 2004, 2006 og 2009 foretatt betydelige endringer i tomtefesteloven, ved først å gi bortfester muligheter for økte festeinntekter, deretter ved å gi festere rett til innløsning (ekspropriasjon) på svært gunstige vilkår. For det andre fikk regjeringens tomtefesteinstruks fra 2007 store negative konsekvenser for fondet. Tapet som følge av instruks ble i 2010 beregnet til en halv milliard kroner.

2010 ble et merkeår i fondets historie. Den 12. mai 2010 avgjorde Høyesterett at det er grunnlovsstridig å la regjeringens tomtefesteinstruks omfatte Opplysningsvesenets fond. Instruksene hadde da vært gjeldende for fondet siden 1. januar 2009. Stortinget vedtok før jul 2010 regjeringens innstilling om å erstatte de hittil realiserede tap fondet er påført som følge av instruksene. Dette omfattet bl.a. innløsning av ca.1200 feste- og fremfestetomter og ca.1800 nedreguleringer av tidligere oppregulerte festeavgifter. Mottatt erstatning så langt utgjør 319 mill. kroner. Regjeringen har i april 2011 foreslått å erstatte fremtidige tap etter 2010 som følge av nedreguleringene, samt noen mindre poster.

## Bemanning

Avdelingen for Eiendom og festetomter består av syv jurister. Fondet benytter i tillegg egen underleverandør for ivaretagelse av eiendomstjenester på en rekke områder. Anbudskonkurranse ble i 2009 utlyst og medførte skifte av tjenesteleverandør med virkning fra 1.1.2011. Oppdraget er gitt Advokatfirmaet Harris DA som vil være Opplysningsvesenets fonds tjenesteleverandør når det gjelder areal- og kontraktsforvaltning på fondets eiendommer, herunder fondets festetomter. Advokatfirmaet Harris DA har med ABO Plan & Arkitektur AS og Asplan Viak AS som sine underleverandører.

TALL I MILL. KRONER	2010	2009	2008
Salg av eiendom	349 399	59 338	64 513
Driftsinntekter	88 978	73 977	64 226
Refusjon forvaltningsorganet	-5 103	-4 837	-4 917
Kjøp av tjenester	-24 010	-18 119	-15 903
Annen driftskostnad	-1 144	-7 723	-657
Fordelt administrasjonskostnad	-4 622	-3 956	-3 296
<b>Driftsresultat</b>	<b>403 498</b>	<b>98 680</b>	<b>103 966</b>
Driftsresultat ekskl. salg eiendom	54 099	39 342	39 453





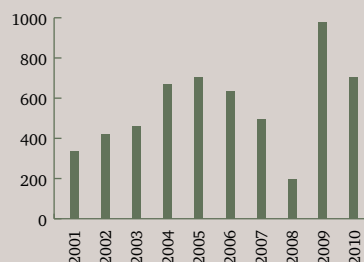
### Festeavgiftsregulering

Regulering av festeavgift skjer etter hva som er avtalt i den enkelte festekontrakt og innenfor tomtefesteloven. For de fleste av fondets kontrakter er det tomteverdi på regulerings-tidspunktet som legges til grunn ved festeavgiftsregulering. Den årlige festeavgift beregnes så på grunnlag av en avkastningsrente av denne tomteverdien. Festeavgiften vil deretter ligge fast hvert år i perioden frem til neste regulerings-tidspunkt. Tomtefesteloven sier at slik regulering etter tomteverdien hjemlet i kontrakten, kun kan foretas en gang etter 1.1.2002 for tomter til bolig- eller fritidsformål, selv om partene i kontrakten skulle ha avtalt slik måte å regulere på i hele leieforholdets løp. Etter et slikt engangsløft av festeavgiften basert på tomteverdien, blir bortfester henvist til kun å kreve senere reguleringer basert på endringene i pengeverdien (indeks). Tomtefesteloven gir bortfester i slike tilfeller ikke adgang til å korte ned lengden på avtalt reguleringsintervall.

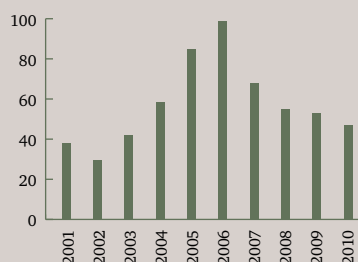
Ordinær regulering av festeavgift skjer i de fleste av fondets tilfeller med mange års mellomrom, som regel hvert 20. eller 25. år. Dette innebærer at den enkelte fester ofte vil kunne oppleve en vesentlig nominell forhøyelse i festeavgiften hvis man nøyer seg med å foreta en sammenligning av det siste års festeavgiftsbeløp i foregående reguleringsintervall på kanskje 25 år, med det første års festeavgiftsbeløp i det kommende reguleringsintervall på de neste 25 år. Siste års festeavgiftsbeløp i foregående reguleringsintervall ble fastsatt for 25 år siden. Særlig skyldes nok de ofte store prosentmessige økningene i festeavgift i fondets kontrakter et samspill mellom lav «inngangsverdi» som følge av tidligere prisregulering og en generelt stor stigning i tomteverdien på stedet siden forrige regulering.



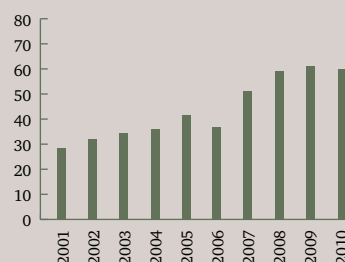
ANTALL INNLØSNINGER



INNLØSNINGER – VERDI



FESTEAVGIFT – VERDI



# Eiendomsutvikling

Forretningsområdet Eiendomsutvikling har som langsiktig mål å drive verdiskaping gjennom utvikling av fondets store eiendomsmasse.

I 2010 har det vært et noe bedre marked for utvikling og salg av ferdig regulerte byggeområder enn i 2009. Flere planlagte salg har likevel blitt utsatt som følge av manglende etterspørsel i markedet.

Det er identifisert muligheter for utviklingsprosjekter på 50–60 av fondets eiendommer. Verdien av prosjektene er anslått til ca. 800 millioner kroner. Prosjektene omfatter rundt 6 000 dekar.

## PROSJEKTER

Virksomhetsområdet har gjennom 2010 hatt stor framgang med flere prosjekter. Nedenfor beskrives noen av de mest sentrale eiendomsutviklingsprosjektene som utvikles i regi av Ovf eller fondets datterselskap Clemens Eiendomsutvikling KS. Prosjektene har et betydelig utviklingspotensial, og for de fleste av prosjektene vil utviklingen ta flere år.

### Blindern

På Blindern i Oslo planlegges et 7000 kvadratmeter stort bygg med kontorlokaler og barnehage. Reguleringsplanen ble vedtatt av bystyret sommeren 2010. Ovf tar sikte på å starte utbygging av eiendommen når det er inngått avtale med leietakere. Intensjonen er å beholde eiendommen, helt eller delvis i fondets eie. Prosjektet forventes overført til Clemens Eiendomsutvikling KS i 2011.

### Kleivane, Sandnes

I Sandnes er et større boligprosjekt under utvikling. Ovf eier 75 dekar av det totalt 280 dekar store boligområdet. Endelig politisk behandling av prosjektet forventes avklart sommeren 2011. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med en lokal aktør. Det er dialog med samarbeidspartnere om aktuell avhendingsmodell. Prosjektet er besluttet overført til Clemens Eiendomsutvikling KS i 2011.

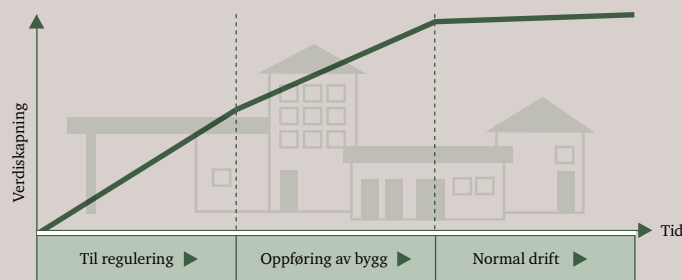
### Elverum

I Elverum utvikles et område på totalt 450 dekar i samarbeid med tre andre grunneiere. Ovf eier 60 prosent av planområdet. Planområdet omfatter både bolig, skole og barnehage. Reguleringsplan ble vedtatt i 2010, og deler av området forventes solgt i løpet av 2011.

### Sandar, Sandefjord

I Sandefjord ble det januar 2010 gitt rammetillatelse for oppføring av 21 leiligheter fordelt på to blokker i Prestegårdsveien 1. Prosjektet ble overført til Clemens Eiendomsutvikling KS i slutten av 2009. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med en lokal aktør. Gjennom 2010 har det vært arbeidet videre med planløsninger i påvente av at markedet tillater salg av prosjektet. Det er aktuelt å danne et selskap med samarbeidspartner for eiendommen. Salgsstart planlegges våren 2011.

TALL I MILL. KRONER	2010	2009	2008
Salg av eiendom	4 135	30 043	2 766
Refusjon forvaltningsorganet	-2 074	-3 003	-2 577
Kjøp av tjenester	-27	-601	-656
Annen driftskostnad	-1 317	-131	-1 297
Fordelt administrasjonskostnad	-1 673	-1 274	-1 926
<b>Driftsresultat</b>	<b>-956</b>	<b>25 034</b>	<b>-3 690</b>
<b>Driftsresultat ekskl. salg eiendom</b>	<b>-5 091</b>	<b>-5 009</b>	<b>-6 456</b>
Investeringer	1 419	8 527	5 056



FASER FOR VERDISKAPING INNEN EIENDOMSUTVIKLING



### **Gardermoen**

I samarbeid med nabogrunneiere pågår et omfattende plan- og utredningsarbeid for Gardermoen Næringspark. Det er to hovedaktører i prosjektet, Vilbergmoen AS og Bergmoen AS. Bergmoen AS eies med 51prosent av Kistefos. Fondet eier en parsell på ca. 200 dekar som inngår i næringsparken. Områdeplanen forventes vedtatt april 2011. Dette er en eiendom med stort potensial for utvikling, og det er aktuelt å danne et single purpose selskap for eiendommen. Detaljregulering av området forventes igangsatt i løpet av 2011.

### **Høyland prestegård, Sandnes**

I tilknytning til gårdsanlegget, som er langtidsutleid til Veterinærhøgskolen, er det programmert et prosjekt i samarbeid med interessenter. Planene har omfattet bygging av kontorer for Mattilsynet samt hybler og fellesfunksjoner for Veterinærhøgskolen. Det tas sikte på langsiktig utleie. Leiekontrakter forventes etablert i 2011/2012. Prosjektet er besluttet til Clemens Eiendomsutvikling KS i løpet av 2011.

### **Horten**

Ovf eier et areal i Horten på ca. 200 dekar som er avsatt i kommuneplanens arealdel til høgskolerelatert næring. Eiendommen er lokalisert i nær tilknytning til Høgskolen i Vestfold, i tilknytning til det nye Forsknings- og innovasjonssenteret som er under bygging. Senteret forventes å generere behov for relatert næring, blant annet en rekke bedrifter.

Horten kommune ønsker å regulere et område av denne størrelsen til høgskolerelatert næring fordi dette anses som eneste mulige ekspansjonsretning for Høgskolen og Forsknings- og innovasjonssenteret. Ovf forutsetter tett oppfølging av prosjektet.

### **Vestby**

I Vestby eier fondet et område på ca. 500 dekar som kan utvikles. Området er i dag avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Eiendommen antas å ha et betydelig utbyggingspotensial. Ovf vurderer igangsetting av prosjektet i 2011.

### **CLEMENS EIENDOMSUTVIKLING KS**

I oktober 2009 ble Ovfs heleide datterselskap Clemens Eiendomsutvikling KS stiftet. Høsten 2010 ble det utarbeidet en strategi for selskapet. Selskapet innehar to prosjekter, Rakkestad og Sandar i Sandefjord. Det har vært arbeidet med forberedelser for salg eller videre utvikling for begge eiendommene gjennom 2010. Det ble i 2010 arbeidet med flere eiendommer som planlegges solgt fra Ovf til Clemens Eiendomsutvikling KS i løpet av 2011. Planen er at Clemens Eiendomsutvikling i løpet av 2011 overtar 4–6 nye prosjekter for OVF.





# Næringseiendom

Hovedformålet med Ovfs virksomhet innenfor forretningsområdet Næringseiendom er å tilby egnede kontorlokaler til kirkelige virksomheter. I 2010 ble porteføljen utvidet med Granavolden Gjæstgiveri og selskapet Granavolden Eiendom AS ble etablert.

Forretningsområdet Næringseiendom er organisert i datterselskapene Rådhusgaten 1-3 KS, Clemens Eiendom KS og Granavolden Eiendom AS.

## Rådhusgaten 1-3 KS

Ovfs eierandel i selskapet som eier Kirkens Hus i Oslo er på 96 prosent, mens Presteforeningen eier de resterende 4 prosent av selskapet. Bygget har en bokført verdi på 153 millioner kroner, og ble ved siste verdivurdering (2007) vurdert til 221 millioner kroner. Brutto årsleie er på 12,2 millioner kroner, og de største kontraktene har ca 9 års gjenværende leietid. Eiendommen er på totalt 10 700 kvadratmeter, og alle kontorlokalene er oppgradert etter at bygningen ble kjøpt i 2003.

Eiendommens har en sentral beliggenhet i kvadraturen og nær Bjørvika. Dette er en bydel i omforming og eiendommene i området opplever økt attraktivitet.

## Clemens Eiendom KS

Selskapets åtte eiendommer har en bygningsmasse på totalt 8 800 kvadratmeter og en bokført verdi på 107 millioner kroner. Eiendommene er i hovedsak eldre kontorvillaer med betydelig kulturhistorisk verdi, noe som stiller særskilte krav til oppgradering og vedlikehold.

Aktiviteten i selskapet er økende, og det er engasjert daglig leder til selskapet.

## Granavolden Eiendom AS

Ovf kjøpte Granavolden Gjæstgiveri sommeren 2010, og prosjekter ble igangsatt parallelt. Arbeid knyttet til drift, bygningsmessige oppgraderinger og kommunikasjon er iverksatt. Oppgraderingsbehovene vurderes helhetsmessig og arbeidet med å engasjere nytt vertskap til gjestgiveriet har hatt stort fokus. Se for øvrig omtale av Granavolden Gjæstgiveri på side 16 og 17.





” Det er fondets strategi å investere i bygg som kan huse felleskirkelige administrative organer der dette kan skje på forretningsmessig grunnlag.



Rådhusgaten 1-3



# Småskala vannkraft – fra planfase til byggefase

Skog- og utmarksressursene til Ovf er grunnlaget for fondets satsning for grønn og fornybar energiproduksjon i småskala vannkraftverk. Virksomheten utvikles gjennom det heleide datterselskapet Clemens Kraft KS. Virksomheten er i sterk vekst – og fremtidsutsiktene er lyse.

Ny fornybar energiproduksjon er et satsningsområde, både nasjonalt og internasjonalt. EUs fornybardirektiv legger gjennom EØS-avtalen føringer for bransjen. Gode rammevilkår og fremtidsutsikter kom på plass like før jul i 2010 da energiministrene i Norge og Sverige signerte avtalen om felles el-sertifikatmarked fra 1. januar 2012. Denne teknologinøytrale ordningen skal gjelde en 15-års periode. Ut fra erfaringene i Sverige og kostnadsnivået for landbaset vindkraft er det påregnelig at tilleggsinntekten vil ligge i intervallet 15–25 øre/kWh.

## Ressursene

Fondets forretningsområde småkraft har kartlagt ressursene, og det er registrert vel 170 små og store vassdrag i fondets eie fordelt over hele landet. Av disse er det planlagt konsesjonssøknad for 42 vassdrag. Disse representerer en energimengde på 427 GWh og en samlet investering på 1,66 milliarder kroner. 1 GWh representerer energibruken til 50 husstander. Ved utgangen av 2010 var det sendt konsesjonssøknad for 29 prosjekter.

Fra gammel tid har vassdragene ofte vært grense mellom ulike eiendommer. I gjennomsnitt eier fondet 37 prosent av fallrettene i prosjektene som konsesjonssøkes. Det betyr at nabosamarbeid er vesentlig, og et prioritert område, som en del av medvirkningen til lokal verdiskapning og næringsutvikling.

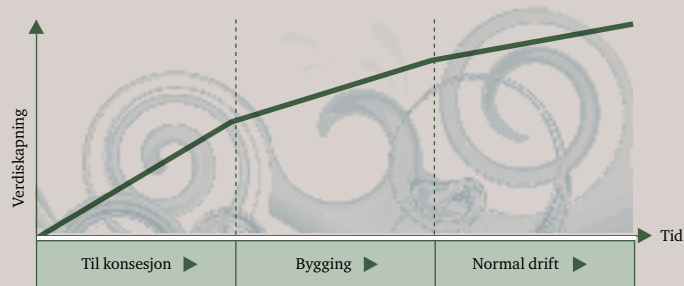
## Fra konsesjonsfase til byggefase

Så langt er det gitt tre konsesjoner til Ovf-vassdrag, i Søråni i Bygland, Sæbø i Ørsta og Hynna i Tydal. For de to førstnevnte er det imidlertid ikke ledig kraftlinjekapasitet, slik at anlegget foreløpig ikke kan realiseres. Mangel på nett og søknadsbehandling i NVE er den største flaskehalsen for måloppnåelsen i selskapet. Erfaringene tilsier at det i verste fall kan gå opp mot fire til fem år for konsesjonsbehandling i NVE. Nytt fra NVE i 2011 er at søknader i områder uten nettkapasitet skal nedprioriteres.

Man har nå gjennomgått alle fondets egne vassdrag, og de som har et økonomisk potensial er satt i søknadsprosess. Forretningsområdet er på vei over i en ny fase – fra planfasen til byggefase. Hynna i Sør-Trøndelag er det første byggeprosjektet i egen regi. Hynna-prosjektet fikk konsesjon høsten 2010, og våren 2011 starter detaljprosjekteringen med mulig byggestart senhøstes 2011. Forventet byggetid er ca 18 måneder. Hynna kraftverk skal i et normalår produsere 14–15 GWh. Clemens eier ca 2/3 av prosjektet. Totalinvesteringen blir ca. 70 millioner kroner. Det forventes en årlig kraftinntekt på 5–6 millioner kroner pluss 2–3 millioner i elsertifikat.

## Samarbeid

I året som er tilbakelagt det etablert samarbeid med flere større regionkraftselskaper. Samarbeidet er basert på ulike modeller som kan gi ytterligere investeringer og inntekter. I hovedsak er dette satsning på tredjeparts fallretter.



FASER FOR VERDISKAPING FOR ET KRAFTPROSJEKT



### Fondet og Clemens Kraft

Selve forutsetningen for forretningsområdet, utmarksressursen, eies av fondet. Etter hvert som prosjektene får konsesjon og bygges, skal det respektive utbyggings- og driftsselskap betale fallelie til fondet. Clemens Kraft tegner seg for aksjer i utbyggingsselskapet minst i samsvar med fondets fallbrøk. Det betyr at man generelt vil ha en variasjon i aksjeposter fra noen få prosent til å eie enkeltelskaper 100 prosent.

Personalressursene som selskapet disponerer er basert på tjenestekjøp. Fondet har fått positiv respons på satsningen innen småskala vannkraft, og får jevnlig henvendelser fra ulike bransjeaktører om for eksempel mulig samarbeid og portefølje-transaksjoner.

### Vind

Clemens Kraft har i 2010 kartlagt vindressursene på 30 av fondets eiendommer med best vindkraftpotensial. Dette arbeidet videreføres i 2011. Det vil imidlertid neppe være aktuelt for Ovf å delta i vindkraftutbygging, i alle fall på kort og mellomlang sikt. Kartleggingen kan likevel gi grunnlag for samarbeidsavtaler med industrielle aktører. Dette gir i så fall verdiøkning på eiendommene og muligheter for nye inntekter i fremtiden.





# IKT for kirkelige virksomheter

Fondets IKT -virksomhet (Ovf-nett) drifter i tillegg til løsninger for egen virksomhet også dataløsninger for Kirkerådet, bispedømmerådene samt flere andre organisasjoner tilknyttet kirken. IKT -tjenestene ytes som en del av fondets formål om å tilgodese Den norske kirke.

Ovf-nett har i mer enn ti år levert IKT-tjenester til flere kirkelige virksomheter. Ytelsene har bakgrunn i et behov for å oppnå stordriftsfordeler hvor flere mindre organisasjoner gjør bruk av de samme tjenestene. Ovf-nett leverer i tillegg tjenester til fondets egen organisasjon og til fondets leverandører innen forvaltning av eiendommene.

Til sammen er rundt 500 brukere på rundt 50 steder over hele landet tilknyttet disse tjenestene. Tjenestene omfatter mer enn 20 ulike sluttbrukerapplikasjoner. I tillegg til dette er ca 1300 prester i Den norske kirke tilknyttet et sikret lønns- og personalsystem fra Senter for statlig økonomistyring (SSØ). Ovf-nett er ansvarlig for sikret distribusjon av løsningen. Det er også etablert et kompetanseregister for prester som benyttes i forbindelse med gjennomføring av etterutdanningsprogrammer. Kompetanseregisteret er utviklet og driftes av Ovf-nett på oppdrag fra presteforeningen og er finansiert av departementet.

## Kundeoppfølging

Det gjennomføres jevnlig kundemøter med bispedømmerådene, Kirkerådet og Nidaros domkirkes restaureringsarbeider.

## Telefoni

Det ble i 2009 etablert en IP-telefoniløsning for bispedømmerådene, tre av bispedømmerådene tok løsningen i bruk i løpet av året. I 2010 har ytterligere fem bispedømmeråd tatt i bruk løsningen. Løsningen ble etablert etter påtrykk fra bispedømmerådene hvor eldre løsninger må byttes ut.

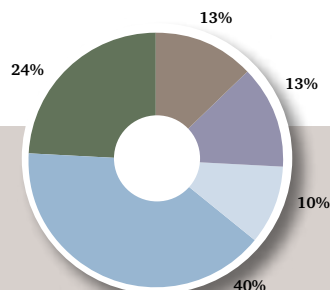
Ovf-netts allerede etablerte telenett for datatrafikk mellom bispedømmerådene gjør at IP-telefoni kan etableres uten trafikk-kostnad for telefoni mellom virksomhetene.

## Stabilitet og sikkerhet

IT-virksomheten søkes organisert med tilstrekkelig kapasitet og kompetanse slik at viktig informasjon for de ulike virksomhetene blir ivaretatt og tilgjengeliggjort på betryggende måte med høy prioritet på stabilitet, sikkerhet og beredskap. Data-verktøy søkes implementert slik at de bidrar til hensiktsmessig og effektiv informasjonsflyt, og for øvrig bygger opp under de ulike virksomheters funksjoner.

IKT-tjenestene til kirkelige virksomheter ytes i tilknytning til, og som et tillegg til datasystemer og IKT-verktøy som brukes av fondets egen administrasjon og leverandørene til eiendomsforvaltningen. Fondets mange ulike virksomhetsområder og en betydelig geografisk utbredelse gjenspeiles i kravene som stilles til dataløsninger for virksomheten.

TALL I MILL KRONER	2010	2009	2008
Driftsinntekter	770	913	779
Avskrivninger	-2 692	-2 157	-5 037
Refusjon forvaltningsorganet	-2 274	-2 177	-2 437
Kjøp av tjenester	-18 423	-19 501	-18 345
Annen driftskostnad	-5 840	-4 923	-3 601
Fordelt administrasjonskostnad	-3 115	-2 792	-2 794
<b>Driftsresultat</b>	<b>-31 574</b>	<b>-30 637</b>	<b>-31 435</b>
Investeringer	4 231	1 882	4 161



ANTALL BRUKERE AV IKT-TJENESTER FRA OVF-NETT

- Ovf\*
- Kirkenshus\*
- Kirkerådet
- NDR\*\*\*
- Bispedømmerådene

Totalt er det ca. 500 brukere. I tillegg kommer 1300 prester som kun har tilgang til lønns- og personalsystem

- \* Ovf inkl tjenesteleverandører
- \*\* Kirkelige organisasjoner eksl. Kirkerådet
- \*\*\* Nidaros Domkirkes Restaureringsarbeider





### **Kartløsning**

Det er utviklet en digital kartløsning som dekker fondets behov innenfor eiendoms- og kontraktsforvaltningen.

Ny kartteknologi ble implementert fra 1.1.2010 og har i løpet av 2010 gitt muligheter for ny funksjonalitet. Å ta i bruk disse mulighetene i samråd med brukeres behov samt innholdskvalitet har vært sentralt fokus i 2010. Videreføring av prosjekt for å overføre historisk kirkegårdsgrunn til de lokale sokn har også vært en hovedoppgave.

Kartløsningen gir en meget god oversikt over fondets eiendoms masse over hele landet, og bidrar til økt effektivitet i eiendomsforvaltningen. Kartløsningen gir også økte muligheter for å se blant annet utviklingspotensialet på eiendommene.

### **Annet**

I tillegg til egne ansatte har Ovf-nett samarbeidsavtaler med flere leverandører om It-drift og advokat- og kartfaglige tjenester.

Kirkerådet har i samråd med Kirkens arbeidsgiverorganisasjon (KA) utarbeidet et forslag til helhetlig IKTstrategi for Den norske kirke. Strategiarbeidet foreslår å bygge videre på Ovf-nett ved en eventuell utvidelse. Så langt er det ikke gitt tilsagn om midler til gjennomføring av et slikt prosjekt. Videreføring av dette arbeidet kan gi føringer for OVF's rolle og leveranser av IKT-tjenester for Kirken.



# Naturalytelser

**Opplysningsvesenets fond (Ovf) holder boliger for prester i Den norske kirke. Fondet yter IKT-tjenester til kirkelige organer og låner ut midler til ulike kirkelige formål. Dette er ytelser av ikke-finansiell art som bidrar til å oppfylle fondets forpliktelser.**

I beregningen av ytelsenes økonomiske verdi er det tatt utgangspunkt i antatt verdi ved markedsbasert omsetning sett i forhold til den faktiske betaling Ovf mottar. Forskjellen mellom markedsverdi og faktisk betaling betegnes som naturalytelse.

## Husleie presteboliger

Prestene i Den norske kirke har boplikt og betaler en lav (kroner 3.312 pr. måned i 2010) husleie for presteboligene. Dette er å anse som en form for kompensasjon for boplikten. Husleien fastsettes med virkning for ett år av gangen. Avtalen mellom Fornyings- og administrasjons- og kirkedepartementet og Presteforeningen innebærer at Ovf er bundet til å leie ut på vilkår som medfører en lavere samlet inntekt enn dersom leietakerne kunne velges fritt. Det er utarbeidet et estimat for den markedsbaserte husleien. Estimater er basert på ulike forutsetninger hva angår boligens størrelse, standard og lokalisering. For 2010 er estimatet basert på antall boliger og husleie (kr. pr. m<sup>2</sup>/år) slik dette fremkommer i tabellen nedenfor.

Type bolig	Distrikt		By		Pressområde	
	Antall	Husleie	Antall	Husleie	Antall	Husleie
Høy standard	93	487	27	1 469	15	1 958
Middels standard	227	487	26	979	31	1 469
Lav standard	10	246	6	487	1	979

Ut fra ovennevnte forutsetninger er markedsleien for 2010 estimert til 50,1 mill. kroner. Den maksimale (gitt 100 % utleie til enhver tid) leieinntekten for samme år er beregnet til rundt 17,3 mill. kroner basert på den avtalebaserte husleien fondet mottar pr. bolig og antall boliger som kan leies ut. Naturalytelsen knyttet til presteboliger utgjør således 32,8 mill. kroner for 2010

I tillegg kommer at fondet hvert år anvender store midler knyttet til vedlikehold, drift og oppgradering av presteboligene. For 2010 utgjorde dette nærmere 89,4 mill. kroner.

## Datatjenester

Fondet yter datatjenester til rundt 500 brukere. Disse er lokalisert i og utenfor Kirkens hus i Oslo. Fondets egne ansatte og ansatte hos tjenesteleverandørene omfatter rundt 80 brukere. Dette tilsier at det alt vesentlige av det totale antall brukere befinner seg utenfor Opplysningsvesenets fond. Kirkerådet, bispedømmerådene og Nidaros Domkirkes Restaureringsarbeider representerer de største brukermiljøene utenfor fondet. Det betales ikke vederlag for datatjenestene som ytes fra Ovf. Et kostbasert prinsipp for verdsettelse av datatjenester som ytes til andre enn Opplysningsvesenets fond (herunder de nevnte tjenesteleverandører) tilsier at verdien for 2010 kan settes til rundt 13,3 mill. kroner. Ved beregning av denne verdien er tatt hensyn til kostnader og andel av avskrivninger som ikke kan henføres til Ovf. Det er anvendt et gjennomsnittsprinsipp for beregning av de nevnte virksomhetenes relative andel av de totale IKT-kostnadene.

## Utlån til kirkelige formål

Fondet yter lån til kirkelige formål og til kommunale presteboliger. Lånene gis på vilkår som er gunstigere enn hva låntakerne antas å kunne oppnå i markedet. For beregning av verdien av subsidiert rente, er lagt til grunn at 3 mnd. NIBOR + 1,5 % uttrykker markedsrenten. Naturalytelsen blir beregnet som forskjellen mellom markedsrente og fondets vilkår. For utlån til kirkelige formål har gjennomsnittrenten i 2010 vært 1,96 %, mens den for utlån til kommunale presteboliger har vært 2,5 % i gjennomsnitt. Samlet utgjør verdien av subsidiert rente i 2010 rundt 1,7 mill. kroner.

## Samlet verdi av naturalytelser

Tabellen nedenfor viser samlet verdi av naturalytelser fra Opplysningsvesenets fond beregnet som redegjort for over og for perioden 2007–2010.

	2010	2009	2008	2007
Presteboliger	32 800	30 900	30 000	26 500
IKT-tjenester	13 300	13 000	12 400	12 000
Utlån	1 700	1 300	2 100	1 400
<b>Sum naturalytelser</b>	<b>47 800</b>	<b>45 200</b>	<b>44 500</b>	<b>39 900</b>

” Avkastinga frå fondet skal først dekkje fondet sine utgifter. Ut over dette kan avkastinga leggjast til kapitalen eller til disposisjonsfond og givast til kyrkjelege formål etter nærare avgjerd av Kongen.

LOV OM OPPLYSNINGSVESENETS FOND § 6



## Summary in English

The Norwegian Church Endowment (Ovf) is grounded in the Norwegian constitution and its assets dates back to the Middle Ages and the presence of the Catholic Church in Norway. The fund is a legal entity, with the majority of assets in real property and financial assets. By the end of 2010 the value of the fund exceeded NOK 7 000 million.

### Clergymen's residences

One of the fund's major obligations is to provide homes to clergymen of the Norwegian Church. Ovf owns 433 vicarages including 11 bishop residences. 105 of these buildings are listed cultural heritage properties. The total area of the buildings, including garages etc., account for an area of 197 340 yards<sup>2</sup>. Over the last five years more than 330 vicarages have been upgraded and refurbished.

### Leaseholds

By the end of 2010 Ovf had more than 8 000 leaseholds, hence 6 000 are let for residential and leisure purposes. In addition there are approximately 150 residential areas.

Owing to a new government instruction for leasehold from 2007, which puts restrictions on increase of lease fee and sales price, the division's income was reduced significantly from 2009. The 12<sup>th</sup> of May 2010 the Norwegian Supreme Court ruled the new *Instruction for leasehold* inconsistent with the Norwegian constitution; the *new instruction* is not to include Opplysningsvesenets fond. Ovf received late December 2010 a compensation for the loss of income caused by the *instruction* for the years 2009 and 2010.

### Agriculture

Ovf has a total of 163 farm leases. 128 of these are purely lease of land for agricultural purposes. The 35 working farms are primarily kept due to their cultural and historical heritage importance.

### Cultural heritage properties

The long history and foundation of the fund has resulted in a large portfolio of cultural heritage properties. Ovf's strategy is to maintain this portfolio.

### Forestry

Ovf owns 208 058 acres of forests and outfields. Nearly 60 % (119 316 acres) are used for commercial forestry trade. 58 000 m<sup>3</sup> of timber were felled throughout 2010, 16% less than the previous year. Regeneration through growth and replanting of the forest accounted for app 80 000 m<sup>3</sup> in 2010.

Income from cabins, hunting and fishing rights have seen a marginal reduction in 2010. Particularly for fishing and hunting, due to shortening of the fishing season for salmon and an increased number of wolfs in the forests. Including the income from minerals, such as gravel, the outfield activities ended on the same level as 2009.

### Real property and estate development

Ovf is working with a portfolio of 50–60 prospects of property developments, including a few real estate developments. The main purpose of the property development is to regulate the site before selling it. Some major sites, in high valued areas, are to be developed and kept to increase the fund's yearly operation cash flow. Many of the projects are to be transferred (sold) to Clemens Eiendomsutvikling KS, Ovf's wholly owned subsidiary. By the end of 2010 the value of the total portfolio of property development was NOK 800 million.





### Office real estate

Clemens Eiendom KS, another wholly owned Ovf subsidiary, owns several office properties that are let out to church related purposes. Ovf owned 8 properties for this purpose in 2010, and the net operating income from this business unit was NOK 20 million.

### Small Hydro-electric power (HEP) plants

After years with systematic work of identifying potential generating sites, Clemens Kraft KS (a wholly owned Ovf subsidiary), is now ready to proceed to the next phase. In 2010 it received a generating license for the Hynna fall, and the building of the Hynna power plant is scheduled to start autumn 2011.

Ovf, on its own and with partners, had by the end of 2010 applied for 29 generating licenses (all waterfalls). The plan is to apply for a total of 42 licenses, which represent a total of 427 GWh and Ovf's share is approximately 37 %. For Ovf's share this represent a total potential investment of app 500 million NOK if all 42 licenses are granted.

### Information technology

Ovf provides not only IT-solutions and services for its own organisation, but also for other church related organisations such as, the National Council of the church of Norway and the Diocesan councils, among others.

### Financial Portfolio

The financial portfolio increased by 25% in 2010 to NOK 1 900 million. The main contribution came from the state; NOK 318 million to compensate for lost income from leaseholds in 2009 and 2010.

In 2010 the financial business unit had a net profit of NOK 111 million compared to NOK 61 million in 2009. The operating cost of asset management was NOK 18 million.

The total return on the financial portfolio was 6.3 % in 2010 compared to 5.5 % in 2009. The main provider was the stock market, especially the Emerging markets and the Norwegian market, and the fund excelled the index and managed a return of 20.2 % for the stock portfolio.

Due to increased activities in the fund's own divisions for energy and real estate, the future strategy for the financial portfolio is to focus on diversification in relation to the whole fund not only to the financial portfolio. And least but not last, there is a constant focus on ethics and in 2011 Ovf will increase this focus even further.

### SUMMARY OF ANNUAL ACCOUNTS

Net operating income (exclusive sales) increased by 7.5 % in 2010 to NOK 144 million, and the operating cost increased with 9 % to NOK 182 million. The compensation from the state contributed to a considerably increase in net profit from NOK 185 million in 2009 to NOK 477 million in 2010.

### Allocations 2010

	NOK 1000
<b>Net income</b>	<b>476 581</b>
Church related purposes	47 002
Capital Fund	395 976
Other Equity	33 603
<b>Total allocations</b>	<b>476 581</b>

**FOTO:**

Judy Velle Hafredal, omslag (Tveit prestebolig, Kristiansand), side 15

Yvonne Holth, side 1, 7, 9, 11, 23, 25, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39,

Jiri Havran, side 2, 23, 26, 27, 41, 43

Anne Lise Norheim, side 12, 25

Grandahl Eiendom, side 13

Lerche arkitekter, side 16, 17

Bistandsaktuelt, side 21

Bjørn Tore Stokke/Fotograf Andvord portrett side 27

Terje Skaug, side 29

Olav Skeie, side 36, 37

## ORD OG UTTRYKK

### Aktivklasser

Type verdipapir en investering kan klassifiseres innenfor. Typisk er aksjer, renteplasseringer og eiendom.

### Arbeidslikviditet

Midler på bankkonti eller annen type plassering som muliggjør at midlene kan disponeres, umiddelbart eller innen meget kort tid.

### Emerging markets fond

Fond som investerer i land, områder eller økonomier under utvikling. Emerging markets kjennetegnes gjerne av vedvarende høy økonomisk vekst.

### Forpaktingsbruk

Landbrukseiendom hvor utleie av jordbruksareal og bygninger (driftsbygning og /eller bolig) skjer samlet. Forpaktning er regulert i forpaktingsloven av 1965.

### GWH

1 GWh tilsvarer gjennomsnittlig årlig strømforbruk til 50 norskehusstander.

### Hedgefond

Fond som gjør bruk av ulike teknikker og strategier for å oppnå en målsatt avkastning og/eller minimere risiko.

### ILO

International Labour Organization.  
FNs internasjonale arbeidsorganisasjon.

### IRR

Internrente (Internal rate of Return) er et relativt avkastningsmål og viser prosjektets avkastning i %.

### Jordleiebruk

Landbrukseiendom hvor utleie av jordbruksareal og bygninger skjer separat.

### LNF verdi

Verdi på områder avsatt til landbruk, natur og friluftsfremål.

### NIBOR

Norwegian InterBank Offered Rate – rentesats for innlån/utlån mellom banker.

### Private Equity

Aktivklasse som omfatter investeringer i ikke-børsnoterte selskaper eller virksomheter.

### Pyntegrønt

Grener og eviggrønne trær til bruk i dekorasjoner.



## OPPLYSNINGSVESENETS FOND

Postboks 535 Sentrum • 0105 Oslo • Besøksadresse: Rådhusgata 1–3  
Telefon 23 08 15 00 • Faks: 23 08 15 01  
www.ovf.no • ovf@ovf.no

DESIGN OG PRODUKSJON: 07 GRUPPEN

TRYKK: GRØSET

